

# SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYẾN QUANG

## ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN NĂM 2024

*Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2024 (viết tắt là Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024); Chủ tịch nước ký Lệnh công bố số 23/2024/L-CTN ngày 02/12/2024; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025 và thay thế Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 77/2015/QH13, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14 và Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14).*

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN NĂM 2024<sup>1</sup>

#### 1. Cơ sở chính trị, pháp lý

(1) Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

(2) Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, trong đó xác định 06 giải pháp chủ yếu cho việc hoàn thiện thể chế, chính sách, tạo thuận lợi cho công tác quản lý và phát triển đô thị bền vững với 02 giải pháp liên quan trực tiếp đến quy hoạch đô thị và nông thôn là: (i) Hoàn thiện thể chế, chính sách tạo thuận lợi cho quá trình đô thị hoá, công tác quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững; (ii) Nâng cao chất lượng quy hoạch đô thị đáp ứng yêu cầu xây dựng, quản lý phát triển đô thị bền vững. Tại nội dung Nghị quyết số 06-NQ/TW, Bộ Chính trị đã chỉ đạo định hướng: “quy hoạch đô thị phải có cách tiếp cận đa ngành, bao trùm, tầm nhìn dài hạn, toàn diện, có tính chiến lược, tôn trọng quy luật thị trường và nguyên tắc phát triển bền vững; bảo đảm tính tầng bậc, liên tục, thống nhất, đầy đủ, tích hợp của hệ thống quy hoạch, gắn kết chặt chẽ với quy hoạch nông thôn”; “kết hợp hài hoà giữa quá trình đô thị hoá, phát triển đô thị với công nghiệp hoá, hiện đại hoá, xây dựng nông thôn mới”; “bảo đảm tính kết nối cao giữa các đô thị trực thuộc Trung ương, đô thị trung tâm cấp quốc gia với đô thị vùng và khu vực nông thôn”; “Ưu tiên phát triển các đô thị nhỏ (loại V) và vùng ven đô để hỗ trợ phát triển nông

<sup>1</sup> Tờ trình số 227/TTr-CP ngày 14/5/2024 của Chính phủ về Dự án Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

thôn thông qua các mối liên kết đô thị - nông thôn”; “xây dựng nông thôn mới phù hợp với định hướng đô thị hoá”...

(3) Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về nông nghiệp, nông dân, nông thôn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, trong đó xác định nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu đến năm 2045 là “Xây dựng nông thôn theo hướng hiện đại gắn với đô thị hóa”, “Quy hoạch, kiến trúc khu dân cư, công trình, nhà ở phù hợp với truyền thống văn hoá, cảnh quan, môi trường, điều kiện thực tế từng địa phương và thích ứng với biến đổi khí hậu”...

(4) Các Nghị quyết của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh các vùng: Trung du và miền núi phía Bắc; Đồng bằng sông Hồng; Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung; Tây Nguyên; Đông Nam Bộ; Đồng bằng sông Cửu Long, trong đó, xác định nhiệm vụ giải pháp chủ yếu gồm “Phát triển hệ thống đô thị bền vững và kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội hiện đại”, “Quản lý, sử dụng hiệu quả tài nguyên, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu”...

(5) Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Khoá XII về một số vấn đề tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả và Nghị quyết số 56/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội về tiếp tục cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả.

(6) Nghị quyết số 04/NQ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước (trong đó gồm việc hoàn thiện các quy định về quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn, tiêu chí, điều kiện, định mức kinh tế - kỹ thuật...); Quyết định số 749/QĐ-TTg ngày 03/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt “Chương trình Chuyển đổi số quốc gia đến năm 2025, định hướng đến năm 2030”; Quyết định số 942/QĐ-TTg ngày 15/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển Chính phủ điện tử hướng tới Chính phủ số giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030.

(7) Kết luận số 19-KL/TW ngày 14/10/2021 của Bộ Chính trị và Đề án Định hướng Chương trình xây dựng pháp luật nhiệm kỳ Quốc hội khóa XV; Kế hoạch số 81/KH-UBTVQH15 ngày 05/11/2021 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội triển khai thực hiện Kết luận số 19-KL/TW ngày 14/10/2021 của Bộ Chính trị, trong đó có nhiệm vụ: “Nghiên cứu, xây dựng dự án Luật điều chỉnh về quy hoạch đô thị và nông thôn”.

(8) Nghị quyết số 89/2023/QH15 ngày 02/6/2023 của Quốc hội khóa XV về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 và Nghị quyết số 793/NQ-UBTVQH15 ngày 07/6/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, điều chỉnh Chương

trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, trong đó đã xác định dự án Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

(9) Quyết định số 805/QĐ-TTg ngày 06/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ phân công cơ quan chủ trì soạn thảo và thời hạn trình các dự án luật được điều chỉnh trong Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 và các dự án luật thuộc Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, trong đó giao Bộ Xây dựng chủ trì soạn thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để Chính phủ trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến tại Kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XV (tháng 5/2024).

## **2. Cơ sở thực tiễn**

Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Luật Xây dựng năm 2014 (Chương II) đã khắc phục được các tồn tại, bất cập trước đó, góp phần đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, minh bạch, khả thi, đầy đủ và hiệu quả của hệ thống pháp luật về quy hoạch; hệ thống văn bản pháp luật của nước ta tiến gần hơn với hệ thống pháp luật về quy hoạch tiên tiến trên thế giới. Các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng tại các Luật này đã thực sự đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực trong thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đầu tư xây dựng, phát triển đô thị - nông thôn, tạo lập môi trường sống, đáp ứng nhu cầu của nhân dân. Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Chương II Luật Xây dựng năm 2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành là cơ sở pháp lý tạo lập công cụ quản lý chủ động và hiệu quả của Nhà nước để kiểm soát sự phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị - nông thôn theo đúng định hướng, chủ trương của Đảng và chính sách của Nhà nước, phù hợp với yêu cầu thực tiễn và hội nhập kinh tế quốc tế.

Tuy nhiên, thực tiễn thi hành pháp luật về quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng vẫn còn một số tồn tại, hạn chế, cụ thể như sau:

### **Thứ nhất, về thực trạng hệ thống pháp luật:**

#### ***- Pháp luật hiện hành về quy hoạch đô thị và nông thôn và pháp luật liên quan:***

Hiện nay, pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và quy hoạch nông thôn được quy định tại 02 luật chính là: (i) Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và (ii) Luật Xây dựng năm 2014 (Chương II về Quy hoạch xây dựng), được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 62/2020/QH14 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật. Đồng thời, trong hệ thống pháp luật, có những luật liên quan đến quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng như Luật Quy hoạch năm 2017; Luật Kiến trúc năm 2019; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Đất đai năm 2024; Luật Đấu thầu năm 2023; Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và các luật chuyên ngành liên quan đến quy hoạch.

Hệ thống pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và quy hoạch nông thôn mặc dù đã được sửa đổi, bổ sung và ngày càng hoàn thiện, tuy nhiên

chưa được điều chỉnh thống nhất tại một luật; việc điều chỉnh trực tiếp tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Luật Xây dựng năm 2014 (Chương II về Quy hoạch xây dựng) và tản mạn tại nhiều luật khác có liên quan đang gây khó khăn cho công tác áp dụng và thi hành.

***- Sự đồng bộ của hệ thống pháp luật về quy hoạch tại khu vực đô thị và nông thôn:***

Hiện nay, pháp luật về quy hoạch đô thị được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, pháp luật về quy hoạch xây dựng (trên không gian lãnh thổ nông thôn và khu chức năng) được quy định tại Chương II Luật Xây dựng năm 2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung còn chưa thống nhất trong một bộ luật. Mối quan hệ giữa quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng (nay đề xuất là quy hoạch đô thị và nông thôn) với các quy hoạch trong hệ thống quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch năm 2017 (quy hoạch ngành quốc gia như kết cấu hạ tầng giao thông, hệ thống du lịch; mạng lưới đại học...; quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành như quy hoạch cảng cạn...; quy hoạch tỉnh với khu chức năng được xác định như công nghiệp...) chưa được quy định rõ.

Do đó, cần thiết quy định trong một luật, thống nhất về tên gọi, đồng thời làm rõ nội hàm của quy hoạch đô thị và nông thôn, cũng như mối quan hệ giữa quy hoạch đô thị và nông thôn với các quy hoạch trong hệ thống quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch năm 2017.

**Thứ hai, quá trình tổ chức triển khai thực hiện các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng cũng đã phát sinh những tồn tại, hạn chế, bất cập cần được nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện:**

***- Quy hoạch đô thị và nông thôn được điều chỉnh tại hai Luật:***

Quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng được quy định tại 02 Luật khác nhau là Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Chương II Luật Xây dựng năm 2014, có những nội dung chưa đồng bộ, chưa thuận lợi cho việc áp dụng; chưa đảm bảo gắn kết đô thị và nông thôn phát triển theo định hướng lãnh đạo của Đảng tại các Nghị quyết Đại hội Đảng, cũng như Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị.

***- Quy định pháp luật về quy hoạch đô thị - nông thôn còn những tồn tại, hạn chế dẫn đến khó khăn, vướng mắc trong thực thi pháp luật:***

***(1) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch:***

Về đối tượng lập quy hoạch: Thực tiễn có những đối tượng cần lập quy hoạch xây dựng để quản lý như các khu vực chức năng có tính chất đặc thù chuyên ngành được định hướng hình thành trên địa bàn xã (khu vực xây dựng công trình sản xuất năng lượng tái tạo, các khu vực nuôi trồng thủy sản có xây dựng công trình, khu công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp...), khu vực công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, các dự án đầu tư xây dựng được hình thành trên cơ sở các quy hoạch

ngành, quy hoạch tỉnh nhưng không thuộc phạm vi đô thị, khu chức năng và điểm dân cư nông thôn, tuy nhiên quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị còn chưa rõ ràng, cụ thể đối với những đối tượng này.

Về phạm vi, quy mô lập quy hoạch: Pháp luật hiện hành đã quy định việc lập quy hoạch chung cho các đô thị mới, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch phân khu khu chức năng. Tuy nhiên chưa có các quy định về điều kiện, căn cứ, cơ sở xác định phạm vi, quy mô lập quy hoạch chung đô thị mới, đô thị mở rộng; quy hoạch chung xây dựng xã đối với trường hợp các xã thuộc thành phố, thị xã đã có một phần diện tích được định hướng trở thành khu vực phát triển đô thị trong tương lai; cơ sở xác định phạm vi lập quy hoạch phân khu.

Về trách nhiệm lập quy hoạch: Chưa quy định phân cấp lập quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chi tiết tại các khu vực dự kiến hình thành thị trấn (cho Ủy ban nhân dân cấp huyện); lập quy hoạch phân khu khu chức năng (như khu công nghiệp), khu vực trong khu chức năng đã giao cho nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khi đã được lựa chọn theo pháp luật đầu tư (hiện quy định do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập) là chưa thực sự phù hợp và tạo ra các vướng mắc nhất định trong việc đáp ứng các yêu cầu, mục tiêu phương án tổ chức kinh doanh của nhà đầu tư.

Về nội dung quy hoạch: (i) Quy định về nội dung các cấp độ quy hoạch còn chưa đầy đủ các yêu cầu đảm bảo kiểm soát tốt sự tuân thủ, thống nhất, đồng bộ của quy hoạch cấp độ dưới với quy hoạch cấp độ trên; (ii) Nội dung quy hoạch chung chưa quy định nguyên tắc xác định các phân khu và thực hiện lập quy hoạch phân khu để cụ thể hóa quy hoạch chung; (iii) Quy hoạch xây dựng nông thôn chưa quy định cụ thể việc xác định các khu vực, dự án không phải là điểm dân cư nông thôn (khu vực công trình sản xuất năng lượng tái tạo, các khu vực nuôi trồng thủy sản có xây dựng công trình, khu công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp, khu vực công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật...) để làm căn cứ, cơ sở triển khai lập quy hoạch chi tiết, thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng; (iv) Chưa cụ thể về xác định nguồn lực thực hiện quy hoạch; (v) Về quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt, sau khi Luật Kiến trúc ban hành năm 2019, Quy chế quản lý kiến trúc (quy định về kiến trúc đô thị, nông thôn) được thay thế cho Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị (gồm nội dung quy định về quy hoạch), Quy định quản lý theo quy hoạch hiện là tài liệu bắt buộc được ban hành theo quy hoạch, tuy nhiên chưa có quy định cụ thể đảm bảo tính ràng buộc pháp lý của nội dung này, quy định quản lý thường chậm hoặc không được ban hành kịp thời gây tác động đến hiệu quả trong công tác quản lý quy hoạch.

Về việc lấy ý kiến đối với nhiệm vụ và quy hoạch: Quy định còn chưa rõ đối tượng lấy ý kiến, trách nhiệm lấy ý kiến (của Ủy ban nhân dân cấp huyện về quy hoạch khi thẩm quyền phê duyệt quy hoạch thuộc cấp tỉnh...), trình tự lấy ý

kiến (đối với các quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì việc thẩm định, báo cáo Hội đồng nhân dân được thực hiện trước hay sau ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng); nội dung Hội đồng nhân dân có ý kiến (thông qua hay văn bản góp ý). Quy định về sự tham gia giám sát của các cơ quan dân cử và cộng đồng trong công tác lập, tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn chưa được quy định rõ ràng, đầy đủ.

Về thẩm định, phê duyệt quy hoạch: (i) Quy định quy hoạch đô thị gồm 03 cấp độ nhưng trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, thẩm quyền phê duyệt có sự đan xen từ cấp trên xuống cấp dưới dẫn đến có khó khăn trong tổ chức thực hiện; (ii) Chức năng, nhiệm vụ, tính pháp lý của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và quy hoạch chưa được quy định cụ thể tại Luật; (iii) Chưa quy định rõ chức năng thẩm định các quy hoạch xây dựng khu du lịch quốc gia (hiện do Thủ tướng Chính phủ phân công).

*(2) Thực hiện quy hoạch và rà soát, điều chỉnh quy hoạch:*

Về tổ chức thực hiện sau khi quy hoạch đô thị, nông thôn được phê duyệt: (i) Quy định về nội dung xây dựng kế hoạch, chương trình triển khai thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi được phê duyệt (thời gian, nội dung, kinh phí, công bố công khai, trách nhiệm tổ chức thực hiện...) chưa cụ thể; (ii) Quy định về nội dung, thời gian thực hiện cấm mốc phù hợp với từng loại quy hoạch còn khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện. Thiếu quy định về cấm mốc đối với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (công trình không theo tuyến) sau khi quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt; (iii) Chưa quy định rõ về yêu cầu nội dung, trách nhiệm xây dựng cơ sở dữ liệu về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng.

Về rà soát quy hoạch: (i) Việc quy định rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch theo định kỳ làm hạn chế khả năng kịp thời đáp ứng yêu cầu thực tiễn phát sinh khi chưa đến thời điểm rà soát quy hoạch; (ii) Rà soát, đánh giá thực hiện theo quy hoạch chưa được xem xét như một yêu cầu về trình tự trước khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch; (iii) Chưa quy định cụ thể nội dung rà soát, đánh giá việc triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt trong nội dung điều chỉnh quy hoạch.

Về điều chỉnh quy hoạch: (i) Quy định về nguyên tắc, điều kiện và trình tự, thủ tục điều chỉnh quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng còn có những nội dung chưa cụ thể để áp dụng đảm bảo thống nhất; (ii) Còn thiếu một số yêu cầu cần nghiên cứu bổ sung về đánh giá tác động của việc điều chỉnh đến hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo quy định chặt chẽ; (iii) Chưa có quy định trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch nông thôn (quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch xây dựng xã).

*(3) Nguồn lực (kinh phí và tổ chức tư vấn) lập quy hoạch:*

Về kinh phí lập quy hoạch: (i) Quy định về nguồn vốn lập quy hoạch chưa đa dạng, đảm bảo cho hoạt động quy hoạch được diễn ra liên tục, không gián đoạn, ảnh hưởng đến các thủ tục đầu tư; (ii) Chưa có quy định cụ thể về việc tiếp nhận, sử dụng nguồn kinh phí tài trợ cho công tác lập quy hoạch nên các địa phương còn khó khăn, lúng túng trong tổ chức triển khai thực hiện; (iii) Định mức chi phí cho công tác lập quy hoạch còn thấp, chưa hợp lý, không phù hợp với thực tế, ảnh hưởng lớn tới chất lượng công tác lập quy hoạch.

Về lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Quy định về vấn đề này còn chưa rõ và chưa thống nhất với pháp luật về đấu thầu trong lựa chọn tư vấn lập quy hoạch thông qua thi tuyển ý tưởng, phương án quy hoạch. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch có vai trò quan trọng đối với chất lượng quy hoạch, đảm bảo khả thi, tăng cường hiệu lực quy hoạch, hiệu quả quản lý, tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa quy định đầy đủ về trách nhiệm của tổ chức này trong công tác lập quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng.

**Thứ ba**, một số quy định liên quan đến quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trong Luật Quy hoạch năm 2017, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024, Luật Đấu thầu năm 2013 và Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Nhà ở (sửa đổi) năm 2023, Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 còn chưa thống nhất, đồng bộ.

Từ các cơ sở chính trị, pháp lý và thực tiễn nêu trên, đối chiếu yêu cầu phát triển đô thị và nông thôn trong giai đoạn mới cho thấy việc ban hành Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 là hết sức cần thiết, nhằm thể chế hóa định hướng lãnh đạo của Đảng đối với công tác quy hoạch đô thị, nông thôn; công tác quy hoạch có tư duy đổi mới và tầm nhìn chiến lược, phát huy được tiềm năng khác biệt, cơ hội nổi trội, lợi thế cạnh tranh của địa phương, của tỉnh, của vùng; làm công cụ pháp lý có hiệu lực, hiệu quả cao, đồng bộ, thống nhất, điều chỉnh toàn diện các hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh và hội nhập quốc tế; đồng thời thống nhất quy định pháp luật về quy hoạch tại khu vực đô thị và nông thôn trong một bộ luật, tạo thuận lợi trong tổ chức triển khai thực hiện và quản lý hiệu quả.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN NĂM 2024**

### **1. Mục đích**

Tạo cơ sở pháp lý, công cụ quản lý đồng bộ, toàn diện, thống nhất, để điều chỉnh hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn khắc phục được các tồn tại, hạn chế, bất cập, khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, đáp ứng được yêu cầu của giai đoạn phát triển mới của đất nước dưới sự lãnh đạo của Đảng, hội nhập quốc tế; tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát huy đầy đủ vai trò của các

tổ chức, cá nhân và xã hội trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Đảm bảo lợi ích của Nhà nước, Nhân dân và xã hội.

## 2. Quan điểm chỉ đạo

**Một là**, thể chế hóa định hướng lãnh đạo của Đảng, Nhà nước, Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, gắn phát triển đô thị với phát triển nông thôn, nâng cao chất lượng môi trường sống, làm việc, hoạt động và tái tạo sức khỏe cộng đồng, phù hợp với thực tiễn và yêu cầu phát triển, hội nhập quốc tế. Việc xây dựng Luật phải đảm bảo không chỉ đạo, ban hành thể chế, cơ chế, chính sách có nội dung trái chủ trương, quy định của Đảng, pháp luật của Nhà nước, không cài cắm lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ<sup>2</sup>.

**Hai là**, dự án Luật phải bám sát 03 chính sách đã được thông qua, các chính sách phải được quy định thống nhất, đảm bảo minh bạch, khả thi, thuận lợi trong tổ chức thực hiện; cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh; đồng thời đổi mới phương pháp, nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch; xử lý tốt các vấn đề chuyển tiếp.

**Ba là**, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương tới địa phương trong lĩnh vực quy hoạch đô thị, nông thôn.

**Bốn là**, hoàn thiện các quy định, làm cơ sở xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch.

**Năm là**, xây dựng Luật điều chỉnh về Quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở kế thừa, phát triển và thống nhất các quy định về quy hoạch đô thị tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và quy hoạch xây dựng, quy hoạch nông thôn tại Chương II Luật Xây dựng năm 2014 trong một luật với tên gọi “Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn”; trong đó, bổ sung, hoàn thiện những quy định còn tồn tại, hạn chế, bất cập để khắc phục những khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện, đặc biệt thông qua Báo cáo kết quả giám sát “việc thực hiện chính sách, pháp luật về công tác quy hoạch kể từ khi Luật Quy hoạch có hiệu lực thi hành” (Báo cáo số 166/BC-ĐGS ngày 27/5/2022 của Đoàn giám sát của Quốc hội khóa XV); đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định còn mâu thuẫn, chồng chéo trong pháp luật liên quan, đảm bảo thống nhất, đồng bộ quy định pháp luật về quy hoạch; quản lý, phát triển hài hòa đô thị và nông thôn do không gian quy hoạch, phát triển, đầu tư xây dựng giữa đô thị và nông thôn có sự liên kết chặt chẽ, hỗ trợ cho sự phát triển chung, đóng góp vào tiến trình đô thị hóa bền vững của địa phương, vùng lãnh thổ và quốc gia, đồng thời tạo thuận lợi cho việc áp dụng và thi hành.

<sup>2</sup> Yêu cầu tại Quyết định số 69-QĐ/TW ngày 06/7/2022 của Bộ Chính trị về kỷ luật tổ chức đảng, đảng viên vi phạm; Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ.

*Sáu là*, nội dung Luật hướng tới các mục tiêu phát triển bền vững (SDGs) đến năm 2030 của Liên Hợp Quốc.

### III. BỐ CỤC CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN NĂM 2024

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 gồm **05** chương, **59** Điều. Bố cục của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, cụ thể như sau:

**Chương I. Những quy định chung** (gồm 14 điều, từ Điều 01 đến Điều 14), quy định về: (1) Phạm vi điều chỉnh; (2) Giải thích từ ngữ; (3) Hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn; (4) Loại đô thị và đơn vị hành chính; (5) Các trường hợp lập quy hoạch đô thị và nông thôn liên quan đến phạm vi quy hoạch và địa giới đơn vị hành chính; (6) Yêu cầu đối với quy hoạch đô thị và nông thôn; (7) Nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; (8) Bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn; (9) Yêu cầu về bảo vệ môi trường trong quy hoạch đô thị và nông thôn; (10) Kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; (11) Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; (12) Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn; (13) Hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; (14) Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Chương II. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn** (gồm 7 mục, 28 điều, từ Điều 15 đến Điều 42), cụ thể:

- **Mục 1: Căn cứ, trình tự và trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn**, quy định về: (1) Căn cứ lập quy hoạch đô thị và nông thôn; (2) Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; (3) Trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; (4) Điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; (5) Lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn; (6) Trách nhiệm của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn; (7) Nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn.

- **Mục 2: Lập quy hoạch đô thị**, quy định về: (1) Quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương; (2) Quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thị xã và quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương; (3) Quy hoạch chung thị trấn, quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn; (4) Quy hoạch phân khu đô thị; (5) Quy hoạch chi tiết đô thị; (6) Thiết kế đô thị.

- **Mục 3: Lập quy hoạch nông thôn**, quy định về: (1) Quy hoạch chung huyện; (2) Quy hoạch chung xã; (3) Quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã.

- **Mục 4: Lập quy hoạch khu chức năng**, quy định về: (1) Quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; (2) Quy hoạch phân khu chức năng; (3) Quy hoạch chi tiết khu chức năng.

- **Mục 5: Lập quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương**, quy định về: (1) Quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc trung ương; (2) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương.

- **Mục 6: Lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn**, quy định về: (1) Lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn; (2) Lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- **Mục 7: Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn**, quy định về: (1) Cơ quan thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; (2) Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; (3) Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; (4) Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; (5) Hình thức, nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Chương III. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn (gồm 06 điều, từ Điều 43 đến Điều 48)**, quy định về: (1) Rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn; (2) Nội dung báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn; (3) Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn; (4) Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn và nguyên tắc điều chỉnh; (5) Trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn; (6) Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Chương IV: Tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn (gồm 08 điều, từ Điều 49 đến Điều 56)**, quy định về: (1) Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn; (2) Công bố quy hoạch đô thị và nông thôn; (3) Kế hoạch thực hiện quy hoạch chung; (4) Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn; (5) Tổ chức quản lý theo nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn; (6) Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn; (7) Tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn; (8) Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Chương V: Điều khoản thi hành (gồm 03 điều, từ Điều 57 đến Điều 59)**, quy định về: (1) Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều, khoản của các luật có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; (2) Hiệu lực thi hành; (3) Hiệu lực thi hành.

## **IV. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN NĂM 2024**

Thực hiện chủ trương đổi mới tư duy trong công tác xây dựng pháp luật, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định những vấn đề mang tính nguyên tắc trong công tác quy hoạch đô thị và nông thôn, bảo đảm tính ổn định

và giá trị lâu dài, tính chủ động, linh hoạt trong điều hành, nhất là những vấn đề mới, đang trong quá trình vận động, thực tiễn biến động thường xuyên. Theo đó, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định những nội dung cơ bản, như sau:

## **1. Những quy định chung**

### ***1.1. Phạm vi điều chỉnh (Điều 1)***

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn; lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn; quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn.

### ***1.2. Hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn (Điều 3)***

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 xác định rõ hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn gồm 05 loại và 03 cấp độ. Các loại quy hoạch đô thị và nông thôn gồm: (1) Quy hoạch đô thị đối với thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thị xã, thị trấn, đô thị mới; (2) Quy hoạch nông thôn đối với huyện, xã; (3) Quy hoạch khu chức năng đối với khu chức năng; (4) Quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc trung ương; (5) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương. Các cấp độ quy hoạch, gồm: Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

Theo đó, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 giản lược tối đa các trường hợp lập quy hoạch và cấp độ quy hoạch phải lập, cụ thể:

- Không lập quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương đối với các tỉnh định hướng trở thành thành phố trực thuộc Trung ương; không lập quy hoạch chung đối với các đô thị đô thị loại I và đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại I thuộc thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương (các đô thị có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chung thuộc Thủ tướng Chính phủ).

- Quy định lập quy hoạch chung huyện đối với tất cả các huyện hiện có (bỏ quy hoạch chung xây dựng vùng liên huyện và vùng huyện). Không lập quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện. Không phải lập quy hoạch chung xã trừ một số trường hợp đặc biệt nhất định.

- Không yêu cầu lập riêng cấp độ quy hoạch phân khu đối với các đô thị vừa và nhỏ (loại III, IV, V) để giảm việc lập cấp độ quy hoạch phân khu đối với các loại đô thị này, góp phần giảm thời gian, chi phí cho công tác quy hoạch, đẩy nhanh tiến độ triển khai đầu tư xây dựng.

- Không yêu cầu lập quy hoạch chung khu chức năng không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia.

- Quy định rõ lập ngay quy hoạch chi tiết đối với một số trường hợp mà không phải chờ lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chung (*cum công nghiệp; khu vực được xác định để đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai; khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn được xác định, hình thành theo chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới hoặc chương trình mục tiêu quốc gia khác*).

- Quy định theo hướng mở, không bắt buộc tất cả các trường hợp đều phải lập đủ 03 cấp độ quy hoạch chung - phân khu - chi tiết; giao Chính phủ quy định cụ thể các trường hợp lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên cơ sở về quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch, yêu cầu quản lý, phát triển.

### ***1.3. Các trường hợp lập quy hoạch đô thị và nông thôn liên quan đến phạm vi quy hoạch và địa giới đơn vị hành chính (Điều 5)***

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định rõ đối với các trường hợp liên quan đến phạm vi quy hoạch và địa giới hành chính theo hướng giảm lược tối đa các quy hoạch phải lập, như: Trường hợp thành phố, thị xã, thị trấn, huyện, xã nằm hoàn toàn trong phạm vi quy hoạch của khu kinh tế, khu du lịch quốc gia thì lập quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia mà không phải lập riêng quy hoạch chung đối với từng thành phố, thị xã, thị trấn, huyện, xã; Trường hợp khu kinh tế, khu du lịch quốc gia có phạm vi quy hoạch nằm hoàn toàn trong địa giới hành chính của thành phố, thị xã thì khi lập quy hoạch chung thành phố, thị xã mà không phải lập riêng quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; Trường hợp huyện thuộc thành phố trực thuộc trung ương có trên 50% diện tích tự nhiên đã được định hướng phát triển đô thị theo quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương thì không lập quy hoạch chung huyện mà lập quy hoạch phân khu đối với phần diện tích đã được định hướng phát triển đô thị, phần diện tích còn lại của huyện được lập quy hoạch chung xã....

### ***1.4. Nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn (Điều 7)***

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định 04 nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, trong đó có các điểm mới như sau:

- Bổ sung quy định về việc cho phép lập đồng thời các quy hoạch chung; trường hợp quy hoạch chung khác cấp thẩm quyền phê duyệt thì quy hoạch chung có cấp thẩm quyền phê duyệt cao hơn được phê duyệt trước; trường hợp quy hoạch chung có cùng cấp thẩm quyền phê duyệt thì quy hoạch chung được lập, thẩm định xong trước được phê duyệt trước.

- Bổ sung làm rõ nội dung của quy hoạch chung mà quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết (trong trường hợp không phải lập quy hoạch phân khu) phải cụ thể hóa; nội dung của quy hoạch phân khu mà quy hoạch chi tiết phải cụ thể hóa.

- Không quy định quá chi tiết về cơ sở xác định, lập dự án đầu tư xây dựng đối với từng loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng; quy định chung về quy hoạch đô thị và nông thôn là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng đối với từng loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng. Đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết để bảo đảm sự linh hoạt, thuận lợi cho quá trình tổ chức thực hiện các loại dự án đầu tư xây dựng.

#### ***1.4. Bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn (Điều 8)***

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 bổ sung quy định về nguyên tắc xử lý trong trường hợp có mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn khi xem xét sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể:

- Trường hợp có mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch hoặc cơ quan có thẩm quyền cao hơn quyết định quy hoạch được thực hiện, thay vì thực hiện quy trình rà soát, điều chỉnh. Nội dung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định thực hiện phải được cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch. Trình tự, thủ tục báo cáo, quyết định quy hoạch được thực hiện trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của Chính phủ, bảo đảm yêu cầu, nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Trường hợp mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn khác cấp độ thì các cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện rà soát, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch để thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

#### ***1.5. Kinh phí và nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn (Điều 10, Điều 11)***

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 bổ sung quy định rõ về nguồn kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể:

- Nguồn kinh phí phục vụ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm: i) Kinh phí chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước; ii) Kinh phí của tổ chức được lựa chọn làm chủ đầu tư; iii) Nguồn kinh phí hợp pháp khác.

- Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm: i) Kinh phí tài trợ của các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Kinh phí tài trợ được thu vào ngân sách nhà nước và sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước; ii) Kết quả nghiên cứu của cơ quan, tổ chức, chuyên gia, được cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tiếp nhận; iii) Nguồn tài trợ giải thưởng cho các tổ chức, cá nhân có ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn được lựa chọn

trên cơ sở kết quả thi tuyển ý tưởng quy hoạch do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch tổ chức; iv) Tổ chức hội nghị, hội thảo, tập huấn, nghiên cứu, khảo sát, đào tạo trong nước và nước ngoài.

### ***1.6. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn (Điều 14)***

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, gồm: (1) Can thiệp trái pháp luật vào hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; (2) Cố ý công bố, cung cấp sai hoặc không công bố, không cung cấp thông tin quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; hủy hoại, làm giả hoặc làm sai lệch hồ sơ, giấy tờ, tài liệu; (3) Phá hoại, cố ý làm sai lệch mốc quy hoạch đô thị và nông thôn; (4) Tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn kinh phí hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn không đúng quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

## **2. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn (Chương II)**

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định cụ thể về căn cứ, trình tự và trách nhiệm lập quy hoạch đô thị và nông thôn; nội dung chủ yếu đối với từng loại quy hoạch; việc lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn. Trong đó, có một số điểm mới như sau:

***(1) Bổ sung, quy định rõ về nội dung quy hoạch không gian ngầm:*** Tại Điều 34 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 đã bổ sung quy định rõ hơn về nội dung quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc trung ương, nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng không gian, gắn kết đồng bộ không gian xây dựng trên và dưới mặt đất, mặt nước.

***(2) Đơn giản hóa trình tự, thủ tục trong lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, bảo đảm minh bạch, khả thi, thuận lợi, đáp ứng yêu cầu về thực hiện dân chủ ở cơ sở,*** cụ thể:

- Không yêu cầu lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nhiệm vụ quy hoạch.
- Quy định rõ thời gian tối thiểu và thời gian tối đa lấy ý kiến cộng đồng; trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.
- Quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch phải tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt; nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

- Không yêu cầu phải thông qua Hội đồng nhân dân các cấp đối với quy hoạch chung thành phố, thị xã, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

***(2) Tăng cường phân cấp, phân quyền trong lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn; việc phân cấp đảm bảo kế thừa, ổn định hệ thống pháp luật:***

- Điều chỉnh trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới (*hiện nay quy định Bộ Xây dựng tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại III*) theo hướng phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập tất cả các quy hoạch chung đô thị. Phân cấp trách nhiệm tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, quy hoạch khu chức năng cho cơ quan, tổ chức do Thủ tướng Chính phủ thành lập và cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được giao quản lý khu chức năng như Đại học Quốc gia, Ban Quản lý khu công nghiệp...

- Phân cấp thẩm quyền phê duyệt từ Thủ tướng Chính phủ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhằm tăng cường vai trò, tính chủ động và trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương; quy hoạch phân khu khu công nghệ cao, khu nông nghiệp, lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu nghiên cứu, đào tạo được xác định trong quy hoạch ngành do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Theo quy định hiện nay, đối với quy hoạch chung đô thị loại II, III, IV và đô thị mới... trước khi phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng; nay đề xuất điều chỉnh phân cấp việc thống nhất bằng văn bản đối với quy hoạch chung đô thị loại IV cho cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đồng thời điều chỉnh tính chất của việc Bộ Xây dựng, cơ quan chuyên môn cho ý kiến tham gia thay vì cho ý kiến thống nhất để tăng tính chủ động khi địa phương thực hiện theo phân cấp phê duyệt.

- Phân cấp về thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc Thủ tướng Chính phủ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với quy hoạch do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập.

- Phân cấp về thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với quy hoạch do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập.

- Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị, khu chức năng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ...

(3) **Bổ sung quy định làm rõ điều kiện năng lực và trách nhiệm của tổ chức tư vấn** trong công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch; lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch.

### **3. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn (Chương III)**

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 đã quy định cụ thể về việc rà soát quy hoạch (*gồm: thời hạn rà soát; trách nhiệm rà soát; nội dung báo cáo rà soát*); quy định cụ thể về việc điều chỉnh quy hoạch (*gồm: điều kiện điều chỉnh; các loại điều chỉnh; trình tự điều chỉnh; thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh*). Trong đó, có một số điểm mới như sau:

- Phân biệt giữa “rà soát định kỳ” và “rà soát khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở các điều kiện điều chỉnh” quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

- Phải thực hiện rà soát trước khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn, trừ trường hợp cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.

- Bổ sung quy định chặt chẽ về điều kiện, yêu cầu đối với việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch như: Không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch, không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn...

### **4. Tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn (Chương IV)**

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định cụ thể về việc tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, như sau:

- Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn: Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch ban hành sau khi quy hoạch được phê duyệt. Đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định quản lý theo quy hoạch sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng. Đối với quy hoạch chung đô thị mới có phạm vi liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của từ 02 tỉnh trở lên do Bộ Xây dựng tổ chức lập thì Bộ Xây dựng ban hành quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Công bố quy hoạch đô thị và nông thôn: Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt, nội dung của quy hoạch phải được công bố công khai.

- Kế hoạch thực hiện quy hoạch chung: Căn cứ quy hoạch chung đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch tổ chức lập và

ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch chung, bảo đảm hiệu quả, khả thi, phù hợp với yêu cầu thực tiễn. Đối với quy hoạch chung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch chung.

Ngoài ra, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 còn quy định về việc cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức quản lý theo nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn; xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn; tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

## **5. Điều khoản thi hành (Chương V)**

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều, khoản của 14 Luật có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn (*gồm: Luật Xây dựng; Luật Đất đai; Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Nhà ở; Luật Thủ đô; Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Luật Viễn thông; Luật Bảo vệ môi trường; Luật Đường sắt; Luật Phòng, chống thiên tai; Luật Quảng cáo; Luật Đề điều; Luật Phí và lệ phí*).

- Hiệu lực thi hành: Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025.

- Quy định chuyển tiếp: Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định cụ thể việc xử lý đối với một số loại quy hoạch đã được lập, thẩm định, phê duyệt trước ngày 01/7/2025; đối với các chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân đối với lĩnh vực lập thiết kế quy hoạch xây dựng được cấp trước ngày 01/7/2025 còn hiệu lực thì được tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn của chứng chỉ./.

### **Nơi nhận:**

- Các Ban Đảng TU, UBKTTU, VP TU;
- Các Ban HĐND tỉnh, VP Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- UBMTTQ&TCCTXH tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Hội LG tỉnh; Đoàn LS tỉnh;
- Các tổ chức đại diện của DN, HTX;
- Thành viên HĐPBGDPL tỉnh;
- Báo cáo viên pháp luật tỉnh;
- UBND huyện, thành phố;
- Các cơ quan ngành dọc đóng tại tỉnh;
- Phòng TP huyện, TP;
- Trang TTĐT PBGDPL tỉnh (đăng tải);
- Trang TTĐT STP (đăng tải);
- Lưu: NV1.(TTLan).

**SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYÊN QUANG**

