

# LUẬT QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Dự thảo lấy ý kiến  
(tháng 01/2018)

## MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG.....</b>	<b>1</b>
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh .....	1
Điều 2. Đối tượng áp dụng .....	1
Điều 3. Giải thích từ ngữ .....	1
Điều 4. Nguyên tắc quản lý phát triển đô thị.....	2
Điều 5. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động quản lý phát triển đô thị .....	3
<b>CHƯƠNG II. QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG ĐÔ THỊ QUỐC GIA.....</b>	<b>3</b>
<b>Mục 1. CHIẾN LƯỢC, CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....</b>	<b>3</b>
Điều 6. Chiến lược phát triển đô thị quốc gia.....	3
Điều 7. Chương trình phát triển đô thị quốc gia.....	4
Điều 8. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh.....	5
Điều 9. Chương trình phát triển từng đô thị .....	6
<b>Mục 2. PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ.....</b>	<b>7</b>
Điều 10. Mục đích phân loại đô thị .....	7
Điều 11. Loại đô thị và các tiêu chí cơ bản để phân loại đô thị.....	7
Điều 12. Điều kiện xét phân loại đô thị.....	8
Điều 13. Đánh giá phân loại đô thị.....	8
Điều 14. Đối tượng và phạm vi phân loại.....	8
Điều 15. Lập đề án phân loại đô thị.....	9
Điều 16. Thẩm định đề án phân loại đô thị .....	9
Điều 17. Thẩm quyền công nhận và công bố loại đô thị.....	9
<b>Mục 3. ĐÔ THỊ THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU, TĂNG TRƯỞNG XANH, THÔNG MINH. 10</b>	<b>10</b>
Điều 18. Phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh .....	10
Điều 19. Cơ chế ưu đãi, khuyến khích phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh .....	10
<b>CHƯƠNG III. QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG ĐÔ THỊ.....</b>	<b>11</b>
Điều 20. Nguyên tắc quản lý phát triển hệ thống hạ tầng đô thị .....	11
Điều 21. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại đô thị hiện hữu .....	12
Điều 22. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại đô thị mới.....	13
Điều 23. Quản lý xây dựng hệ thống hạ tầng sử dụng chung.....	13
Điều 24. Quản lý không gian ngầm và xây dựng công trình ngầm .....	14
Điều 25. Sử dụng và khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	15
Điều 26. Giá dịch vụ sử dụng hạ tầng đô thị .....	16
<b>CHƯƠNG IV. QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ.....</b>	<b>16</b>
<b>Mục 1. PHÂN LOẠI ĐẤT ĐÔ THỊ VÀ QUẢN LÝ CHUYỂN ĐỔI GIỮA CÁC LOẠI ĐẤT.....</b>	<b>16</b>
Điều 27. Đất đô thị .....	16
Điều 28. Phân loại đất đô thị .....	16
Điều 29. Việc chuyển đổi giữa các loại đất đô thị.....	17
<b>Mục 2. QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....</b>	<b>17</b>
Điều 30. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo cơ chế Nhà nước thu hồi đất.....	17
Điều 31. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo cơ chế nhà đầu tư thỏa thuận với người đang sử dụng đất.....	18
Điều 32. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo cơ chế người đang sử dụng đất góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất .....	18
Điều 33. Quản lý sử dụng đất xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị .....	19

<b>CHƯƠNG V. ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b> .....	<b>19</b>
<b>Mục 1. KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b> .....	<b>19</b>
Điều 34. Khu vực phát triển đô thị .....	19
Điều 35. Ban quản lý khu vực phát triển đô thị.....	20
<b>Mục 2. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI</b> .....	<b>21</b>
Điều 36. Quyết định chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư.....	21
Điều 37. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.....	22
Điều 38. Hồ sơ trình thẩm định chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới .....	23
Điều 39. Chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.....	24
Điều 40. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới .....	25
Điều 41. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.....	25
Điều 42. Nghiệm thu, hoàn thành và chuyển giao, khai thác sử dụng công trình trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.....	25
Điều 43. Chuyển giao quản lý hành chính.....	26
Điều 44. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới .....	27
<b>Mục 3. DỰ ÁN CẢI TẠO, TÁI THIẾT KHU ĐÔ THỊ</b> .....	<b>28</b>
Điều 45. Kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị .....	28
Điều 46. Hình thức phát triển dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị .....	29
Điều 47. Chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị .....	29
Điều 48. Lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân trong phạm vi dự án .....	31
Điều 49. Ưu đãi đầu tư đối với dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị .....	31
<b>CHƯƠNG VI. NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b> .....	<b>32</b>
<b>Mục 1. NGUYÊN TẮC HUY ĐỘNG, SỬ DỤNG NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH</b> .....	<b>32</b>
Điều 50. Nguồn lực tài chính phát triển đô thị .....	32
Điều 51. Nguyên tắc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị .....	32
<b>Mục 2. HUY ĐỘNG, SỬ DỤNG NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b> .....	<b>32</b>
Điều 52. Phương thức huy động nguồn lực tài chính .....	32
Điều 53. Đấu giá quyền sử dụng đất .....	33
Điều 54. Đấu thầu dự án có sử dụng đất.....	33
Điều 55. Chuyển nhượng quyền phát triển đô thị.....	33
Điều 56. Khai thác dịch vụ hạ tầng kỹ thuật .....	34
Điều 57. Huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư.....	34
Điều 58. Quỹ đầu tư phát triển đô thị.....	34
Điều 59. Sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị.....	35
<b>CHƯƠNG VII. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ SỰ THAM GIA CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b> .....	<b>36</b>
<b>Mục 1. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b> .....	<b>36</b>
Điều 60. Nội dung quản lý nhà nước về phát triển đô thị.....	36
Điều 61. Trách nhiệm quản lý nhà nước về phát triển đô thị của Chính phủ, Bộ và cơ quan ngang bộ.....	36
Điều 62. Trách nhiệm quản lý nhà nước về phát triển đô thị của Ủy ban nhân dân các cấp.....	37
Điều 63. Đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ quản lý đô thị .....	39
Điều 64. Cơ sở đào tạo cán bộ quản lý đô thị.....	39
<b>Mục 2. SỰ THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN</b> .....	<b>39</b>
Điều 65. Nguyên tắc và yêu cầu của việc tham gia của cộng đồng và các bên liên quan trong quá trình phát triển đô thị .....	39
Điều 66. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng và các bên liên quan trong phát triển đô thị.....	39
Điều 67. Trách nhiệm tổ chức để cộng đồng tham gia vào quá trình phát triển đô thị.....	40
Điều 68. Hình thức, thời gian và quy trình tham gia ý kiến .....	40

<b>Mục 3. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....</b>	<b>40</b>
Điều 69. Hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển đô thị .....	40
Điều 70. Kiểm tra, giám sát đối với hiện trạng hoạt động và quá trình phát triển đô thị .....	41
Điều 71. Cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị.....	42
Điều 72. Chế độ báo cáo các thông tin về phát triển đô thị.....	42
<b>CHƯƠNG VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>43</b>
Điều 73. Hiệu lực thi hành.....	43
Điều 74. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành.....	43

Dự thảo lấy ý kiến  
(tháng 01/2018)

## LUẬT QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;  
Quốc hội ban hành Luật Quản lý phát triển đô thị.*

### CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về quản lý phát triển đô thị, bao gồm: phát triển hệ thống đô thị quốc gia, phát triển hệ thống hạ tầng đô thị, đầu tư phát triển đô thị, nguồn lực tài chính phát triển đô thị, quản lý nhà nước và sự tham gia của các tổ chức, cá nhân trong phát triển đô thị.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài tham gia hoạt động phát triển đô thị trên lãnh thổ Việt Nam.

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Đô thị* là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp; là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương; bao gồm: thành phố trực thuộc trung ương, thành phố và thị xã thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thị trấn đã được cơ quan thẩm quyền công nhận là đơn vị hành chính đô thị và đô thị mới. Đô thị có nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã.

2. *Đô thị mới* là khu vực dự kiến hình thành đô thị trong tương lai phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị được duyệt; được đầu tư xây dựng đạt các tiêu chí phân loại đô thị.

3. *Khu vực nội thành, nội thị* (gọi chung là nội thị) là khu vực thuộc địa giới hành chính của các quận (đối với đô thị trực thuộc trung ương); các phường (đối với thành phố, thị xã thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố trực thuộc trung ương).

4. *Khu vực ngoại thành, ngoại thị* (gọi chung là ngoại thị) là khu vực ngoài khu vực nội thị của đơn vị hành chính đô thị.

5. *Khu vực phát triển đô thị* là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm một hoặc nhiều khu chức năng đô thị và có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

6. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị* là dự án đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị.

7. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới* là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị.

8. *Dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị* là dự án xây dựng mới một khu đô thị trên đất xây dựng đô thị có các công trình hiện trạng được phá dỡ theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

9. *Hệ thống hạ tầng đô thị* bao gồm hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và hệ thống công trình hạ tầng xã hội.

10. *Đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu* là đô thị thích nghi được với các tình huống biến đổi bất thường của khí hậu, đồng thời vẫn đảm bảo cung cấp được hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu cho người dân.

11. *Đô thị tăng trưởng xanh* là đô thị đạt được tăng trưởng và phát triển kinh tế thông qua các chính sách và hoạt động đô thị nhằm giảm những tác động có ảnh hưởng bất lợi đối với môi trường và nguồn tài nguyên thiên nhiên.

12. *Đô thị thông minh* là đô thị áp dụng các thành tựu khoa học và công nghệ thông tin, cơ sở dữ liệu điện tử để nâng cao chất lượng nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tiện ích công cộng, chất lượng cuộc sống của người dân đô thị, khả năng thích ứng của đô thị và sử dụng các nguồn lực phát triển đô thị một cách hiệu quả.

#### **Điều 4. Nguyên tắc quản lý phát triển đô thị**

1. Quản lý hiệu quả quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch, chiến lược, chương trình phát triển đô thị; đánh giá phân loại, nâng cao chất lượng, hiệu quả phát triển đô thị theo mục tiêu phát triển bền vững.

2. Phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị đồng bộ, đảm bảo chất lượng dịch vụ trên các vùng, trong từng đô thị, khu vực đô thị và từng dự án.

3. Quản lý đầu tư phát triển đô thị có trọng tâm, trọng điểm và hiệu quả theo khu vực phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; kiểm soát quá trình mở rộng đô thị, phát triển dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới; khuyến khích triển khai các dự án cải tạo, tái phát triển đô thị.

4. Khuyến khích xây dựng đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh; sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, nâng cao chất lượng môi trường đô thị, đảm bảo thực hiện các cam kết quốc tế về cắt giảm phát thải khí nhà kính.

5. Xây dựng cơ chế huy động, đa dạng hóa và sử dụng hiệu quả các nguồn lực tài chính cho phát triển đô thị.

6. Tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về phát triển đô thị; phân công, phân cấp, phát huy khả năng tự chủ cho chính quyền đô thị; nâng cao năng lực quản lý đô thị; khuyến khích tham gia của các thành phần, cộng đồng xã hội trong quá trình phát triển đô thị.

#### **Điều 5. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động quản lý phát triển đô thị**

1. Quyết định phê duyệt, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh và từng đô thị không phù hợp với chương trình phát triển đô thị quốc gia; quyết định công nhận loại đô thị, mở rộng nội thành, ngoại thành, nội thị, ngoại thị, thị trấn không theo quy hoạch chung đô thị và chương trình phát triển đô thị.

2. Các hoạt động đầu tư quản lý khai thác các công trình hạ tầng đô thị không tuân theo đúng quy định của Luật này và pháp luật khác liên quan.

3. Quyết định chấp thuận dự án không đúng với quy định của Luật này.

4. Chủ đầu tư đưa dự án vào khai thác sử dụng không theo quy định của Luật này.

5. Cản trở, gây khó khăn cho việc thực hiện hoạt động quản lý, đầu tư phát triển đô thị.

6. Cho phép thành lập đô thị mới, khu vực phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị tại khu vực đã được cảnh báo chịu tác động mạnh từ biến đổi khí hậu, nước biển dâng, sụt lún, sạt lở đất.

7. Gây lãng phí trong hoạt động quản lý và đầu tư phát triển đô thị.

8. Cản trở việc tham gia ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân về các hoạt động liên quan đến quản lý phát triển đô thị.

## **CHƯƠNG II QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG ĐÔ THỊ QUỐC GIA**

### **Mục 1 CHIẾN LƯỢC, CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

#### **Điều 6. Chiến lược phát triển đô thị quốc gia**

1. Chiến lược phát triển đô thị quốc gia là cơ sở cho việc lập chương trình phát triển đô thị quốc gia và tỉnh; được lập trên cơ sở quy hoạch tổng thể quốc gia và quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn.

2. Nội dung chính của Chiến lược phát triển đô thị quốc gia gồm:

a) Phát triển hệ thống đô thị trung tâm các cấp; quản lý vành đai xanh, hành lang xanh, phát triển vùng ven đô thị, đô thị vệ tinh;

b) Phát triển hạ tầng kỹ thuật, giải quyết ùn tắc giao thông, xử lý ô nhiễm; phát triển hạ tầng xã hội và dịch vụ đô thị;

c) Quản lý quỹ đất đô thị, xây dựng hạ tầng đô thị tại các vùng hạn chế phát triển, vùng gặp khó khăn, vùng sâu vùng xa; vùng đất trũng dễ ngập nước, sụt lún, sạt lở hoặc vùng thoát nước, xả lũ;

d) Phát triển đô thị theo các chương trình mục tiêu quốc gia về tăng trưởng xanh, thông minh, phát triển bền vững; có khả năng thích ứng với thiên tai, biến đổi khí hậu;

đ) Nguồn lực, nguồn thu phát triển đô thị và hạ tầng; hình thành quỹ phát triển cơ sở hạ tầng và nhà ở đô thị; đổi mới quy hoạch và quản lý khai thác sử dụng đất đô thị, công trình đô thị.

3. Chiến lược phát triển đô thị quốc gia được lập cho giai đoạn 20 năm.

4. Bộ Xây dựng tổ chức xây dựng Chiến lược phát triển đô thị quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

### **Điều 7. Chương trình phát triển đô thị quốc gia**

1. Chương trình phát triển đô thị quốc gia là cơ sở quản lý phát triển hệ thống đô thị quốc gia, được lập trên cơ sở quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, chiến lược phát triển đô thị quốc gia.

2. Chương trình phát triển đô thị quốc gia được lập cho giai đoạn 10 năm và từng giai đoạn 5 năm; là một trong các cơ sở xây dựng kế hoạch đầu tư công trung hạn cấp quốc gia và cấp tỉnh.

3. Nội dung chính của Chương trình phát triển đô thị quốc gia bao gồm:

a) Mục tiêu của chương trình;

b) Chỉ tiêu phát triển đô thị;

c) Danh mục, lộ trình nâng loại đô thị quốc gia từng giai đoạn 5 năm;

d) Danh mục dự án đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cấp vùng;

đ) Chương trình dự án trọng điểm phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh;

e) Kế hoạch huy động và phân bổ vốn; các giải pháp về cơ chế chính sách huy động nguồn lực trong nước và quốc tế;

g) Trách nhiệm của các Bộ ngành, địa phương tổ chức thực hiện.

4. Chương trình phát triển đô thị quốc gia được xem xét, điều chỉnh khi: Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, Chiến lược phát triển đô thị quốc gia có sự điều chỉnh hoặc trên cơ sở kết quả rà soát,

đánh giá định kỳ 5 năm đảm bảo phù hợp quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, chiến lược phát triển đô thị quốc gia. Thủ tướng Chính phủ quyết định nội dung điều chỉnh chương trình phát triển đô thị quốc gia.

5. Bộ Xây dựng tổ chức xây dựng Chương trình phát triển đô thị quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

### **Điều 8. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh**

1. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh là cơ sở quản lý phát triển hệ thống đô thị toàn tỉnh; được lập cho tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có đô thị trực thuộc trên cơ sở quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương.

2. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh được lập cho giai đoạn 10 năm và từng giai đoạn 5 năm; là một trong các cơ sở xây dựng kế hoạch đầu tư công trung hạn cấp tỉnh.

3. Nội dung Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh gồm:

a) Mục tiêu của chương trình;

b) Chỉ tiêu phát triển đô thị phù hợp quy hoạch tỉnh;

c) Kế hoạch, nhiệm vụ lập và điều chỉnh quy hoạch đô thị của hệ thống đô thị thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

d) Danh mục, lộ trình nâng loại các đô thị thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cho từng giai đoạn 5 năm, phù hợp Chương trình phát triển đô thị quốc gia và quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt;

đ) Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật kết nối hệ thống đô thị trên địa bàn tỉnh;

e) Danh mục các dự án ưu tiên phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh;

g) Kế hoạch huy động và phân bổ vốn của tỉnh và các nguồn vốn hợp pháp khác và các giải pháp thực hiện;

h) Trách nhiệm tổ chức thực hiện của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và sự phối hợp của các Bộ ngành có liên quan.

4. Đối với thành phố trực thuộc trung ương có đô thị trực thuộc, nội dung Chương trình phát triển đô thị thực hiện theo khoản 3 Điều này và bổ sung các nội dung sau:

a) Kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị và phát triển mới đô thị (nếu có);

b) Xác định khu vực phát triển đô thị và danh mục lộ trình triển khai đầu tư xây dựng tại các khu vực phát triển đô thị cho từng giai đoạn 5 năm và ưu tiên giai đoạn đầu (5 năm và hàng năm) phù hợp quy hoạch chung đô thị.



5. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh được xem xét, điều chỉnh khi có sự điều chỉnh một trong các quy hoạch, chương trình sau: quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương, Chương trình phát triển đô thị quốc gia, hoặc trên cơ sở kết quả rà soát, tổng hợp đánh giá theo định kỳ 5 năm, đảm bảo phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương và Chương trình phát triển đô thị quốc gia. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nội dung điều chỉnh chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, thẩm định, lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh.

### **Điều 9. Chương trình phát triển từng đô thị**

1. Chương trình phát triển từng đô thị là cơ sở để đầu tư phát triển đô thị, đánh giá phân loại đô thị, lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị, xây dựng kế hoạch huy động vốn đầu tư phát triển đô thị; được lập trên cơ sở quy hoạch chung đô thị.

2. Chương trình phát triển từng đô thị được lập cho thành phố trực thuộc trung ương không có đô thị trực thuộc; thành phố, thị xã trực thuộc đơn vị hành chính cấp tỉnh; thị trấn, đô thị mới.

3. Chương trình phát triển từng đô thị được lập cho giai đoạn 10 năm và hàng năm của giai đoạn 5 năm đầu; là một trong các căn cứ xây dựng kế hoạch đầu tư trung hạn cấp tỉnh.

4. Nội dung Chương trình phát triển từng đô thị gồm:

a) Mục tiêu của chương trình;

b) Chỉ tiêu phát triển đô thị phù hợp quy hoạch chung đô thị;

c) Kế hoạch, nhiệm vụ lập và điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết;

d) Xác định khu vực phát triển đô thị và danh mục lộ trình triển khai đầu tư xây dựng tại các khu vực phát triển đô thị cho từng giai đoạn 5 năm và ưu tiên giai đoạn đầu (5 năm và hàng năm) phù hợp quy hoạch chung đô thị;

đ) Danh mục ưu tiên đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối các khu chức năng đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị;

e) Lộ trình nâng loại đô thị;

g) Danh mục các dự án ưu tiên phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh;

h) Kế hoạch huy động và phân bổ vốn của tỉnh và các nguồn vốn hợp pháp khác cho phát triển đô thị;

i) Trách nhiệm tổ chức thực hiện của đô thị, của tỉnh và sự phối hợp của các Bộ ngành có liên quan.

5. Đối với đô thị mới, nội dung Chương trình phát triển đô thị thực hiện theo khoản 4 Điều này và các nội dung sau:

a) Dự kiến phương án thành lập đơn vị hành chính đô thị mới và các đơn vị hành chính trực thuộc đô thị mới;

b) Danh mục các dự án xây dựng hạ tầng khu vực đô thị dự kiến hình thành đơn vị hành chính mới hoặc đơn vị hành chính trực thuộc mới và kế hoạch huy động nguồn vốn thực hiện.

6. Chương trình phát triển từng đô thị được xem xét, điều chỉnh khi có sự điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh hoặc quy hoạch chung đô thị hoặc trên cơ sở kết quả rà soát, tổng hợp đánh giá theo định kỳ 5 năm đảm bảo phù hợp quy hoạch chung đô thị. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nội dung điều chỉnh chương trình phát triển từng đô thị.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt Chương trình phát triển từng đô thị. Trường hợp đô thị có quy hoạch chung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt.

8. Chính phủ quy định cụ thể trình tự, thủ tục lập, phê duyệt, điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị quốc gia, cấp tỉnh và từng đô thị.

## **Mục 2 PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ**

### **Điều 10. Mục đích phân loại đô thị**

1. Quản lý phát triển hệ thống đô thị trên phạm vi toàn quốc, vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, từng đô thị theo quy hoạch và chương trình kế hoạch phát triển đô thị; nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về phát triển đô thị của cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương các cấp.

2. Đánh giá chất lượng đô thị và xét công nhận loại đô thị cho từng đô thị; là cơ sở xác định cấp quản lý hành chính đô thị và bộ máy quản lý hành chính đô thị; xây dựng cơ chế chính sách quản lý đô thị và phân bổ các nguồn vốn hợp pháp cho đầu tư phát triển đô thị.

3. Xây dựng hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn, xét duyệt quy hoạch, Chương trình phát triển đô thị quốc gia, cấp tỉnh và từng đô thị.

### **Điều 11. Loại đô thị và các tiêu chí cơ bản để phân loại đô thị**

1. Đô thị gồm 6 loại, gồm: loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III, loại IV và loại V.

2. Đô thị được đánh giá theo các nhóm tiêu chí cơ bản sau đây:

a) Vị trí, chức năng, vai trò cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế - xã hội của đô thị.

b) Dân số và lao động.

- c) Chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường đô thị.
- d) Chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội.
- đ) Quản lý đô thị.

3. Chính phủ quy định cụ thể các nhóm tiêu chí về phân loại đô thị phù hợp từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội.

### **Điều 12. Điều kiện xét phân loại đô thị**

Đô thị được xét phân loại đô thị phải có đầy đủ các điều kiện sau:

1. Đô thị có trong danh mục dự kiến phân loại theo giai đoạn của Chương trình phát triển đô thị quốc gia và Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh.

Đối với các trường hợp đô thị không nằm trong danh mục dự kiến phân loại đô thị của Chương trình phát triển đô thị quốc gia, Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng ý về chủ trương trước khi tổ chức lập đề án phân loại đô thị.

2. Đô thị có quy hoạch chung đô thị và chương trình phát triển đô thị được lập, điều chỉnh, phê duyệt trước thời điểm lập đề án tối thiểu 2 năm.

3. Đô thị có đầy đủ hồ sơ đề án đề nghị phân loại được lập theo quy định tại Luật này và các quy định pháp luật có liên quan.

### **Điều 13. Đánh giá phân loại đô thị**

1. Phân loại đô thị phải phù hợp với Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, Chương trình phát triển đô thị quốc gia, quy hoạch tỉnh, Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh, quy hoạch chung đô thị.

2. Việc phân loại đô thị phải được xem xét, đánh giá tổng thể, có hệ thống, khách quan và khoa học, trọng tâm đánh giá về chất lượng hạ tầng đô thị và môi trường; đánh giá phân loại phải phù hợp điều kiện vùng miền, đặc thù địa phương. Đô thị đạt tiêu chuẩn loại đô thị nào xem xét phân loại tương đương với đô thị đó.

3. Phân loại áp dụng cho các đô thị đã được công nhận đơn vị hành chính và khu vực có quy hoạch dự kiến thành lập thành phố, thị xã, thị trấn, quận, phường mới. Công nhận loại đô thị được thực hiện trước khi quyết định thành lập đơn vị hành chính đô thị mới.

4. Trường hợp mở rộng địa giới hành chính, sáp nhập đô thị để hình thành đơn vị hành chính đô thị mới thì phạm vi đánh giá phân loại phải trùng với phạm vi dự kiến hình thành đơn vị hành chính đô thị mới.

### **Điều 14. Đối tượng và phạm vi phân loại**

1. Thành phố trực thuộc trung ương được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại đặc biệt hoặc đô thị loại I.

2. Thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại I hoặc đô thị loại II hoặc đô thị loại III.

3. Thị xã được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại III hoặc đô thị loại IV.
4. Thị trấn được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại IV hoặc đô thị loại V.
5. Khu vực dự kiến hình thành đô thị, đơn vị hành chính đô thị trong tương lai được phân loại theo tiêu chí loại đô thị tương ứng.

### **Điều 15. Lập đề án phân loại đô thị**

#### 1. Trách nhiệm lập đề án phân loại đô thị

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập đề án phân loại đô thị cho các đô thị loại đặc biệt, loại I là thành phố trực thuộc trung ương;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập đề án phân loại đô thị cho các đô thị loại I là thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương, đô thị loại II, loại III, loại IV và loại V.

2. Hồ sơ đề án phân loại đô thị gồm: thuyết minh đề án, hồ sơ bản vẽ, phim minh họa về thực trạng phát triển đô thị.

Số liệu, tài liệu sử dụng lập đề án phân loại đô thị sử dụng theo nguồn số liệu thống kê được cập nhật đến thời điểm 31 tháng 12 năm trước năm kê với thời điểm trình, phê duyệt, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

3. Kinh phí lập đề án phân loại đô thị do ngân sách nhà nước đảm bảo.

### **Điều 16. Thẩm định đề án phân loại đô thị**

#### 1. Trách nhiệm thẩm định đề án công nhận loại đô thị

a) Bộ Xây dựng chủ trì tổ chức thẩm định đề án phân loại đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III, loại IV.

b) Sở Xây dựng các tỉnh tổ chức thẩm định đề án phân loại đô thị loại V thuộc địa bàn tỉnh.

2. Hồ sơ trình thẩm định gồm: Tờ trình của cơ quan có thẩm quyền; Hồ sơ đề án phân loại đô thị; Các văn bản pháp lý có liên quan.

#### 3. Nội dung thẩm định

a) Về thành phần hồ sơ và trình tự thủ tục lập đề án;

b) Về căn cứ pháp lý, sự phù hợp với Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch tỉnh và Chương trình phát triển đô thị;

c) Kiểm tra, đối chiếu nội dung đề án so với thực trạng phát triển đô thị;

d) Đánh giá, chấm điểm đô thị theo các tiêu chuẩn phân loại đô thị.

### **Điều 17. Thẩm quyền công nhận và công bố loại đô thị**

#### 1. Thẩm quyền quyết định công nhận loại đô thị

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định công nhận loại đô thị cho các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II.

b) Bộ Xây dựng quyết định công nhận loại đô thị cho các đô thị loại III, loại IV.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận loại đô thị cho các đô thị loại V sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

## 2. Công bố loại đô thị và lưu trữ hồ sơ

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc tổ chức công bố quyết định công nhận loại đô thị.

b) Hồ sơ phân loại đô thị được lưu trữ tại cơ quan thẩm định gồm: Quyết định công nhận loại đô thị của cấp có thẩm quyền; Hồ sơ đề án phân loại đô thị (bản giấy đã được đóng dấu thẩm định của cơ quan thẩm định và bản số hóa).

### **Mục 3** **ĐÔ THỊ THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU, TĂNG TRƯỞNG XANH, THÔNG MINH**

#### **Điều 18. Phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh**

1. Phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh phải căn cứ vào đặc điểm tự nhiên, nguồn lực và khả năng thực tế của từng đô thị. Đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu phải được ưu tiên thực hiện tại các địa phương chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

2. Xây dựng và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh phải được triển khai đồng bộ từ quy hoạch, chiến lược và chương trình phát triển đô thị đến giải pháp kỹ thuật, công nghệ và nguồn nhân lực thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý đô thị.

3. Nội dung của quy hoạch, chiến lược và chương trình phát triển đô thị phải bao gồm các yêu cầu về phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh.

4. Chính phủ quy định cụ thể tiêu chí, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và quản lý đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh.

#### **Điều 19. Cơ chế ưu đãi, khuyến khích phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh**

1. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh; tôn vinh các đô thị đạt tiêu chí đô thị tăng trưởng xanh, đô thị thông minh, các công trình đạt tiêu chuẩn công trình xanh, công trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh được ưu đãi một số nội dung sau:

a) Các ưu đãi về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế;

b) Các ưu đãi theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng phát triển, Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ bảo vệ môi trường, Quỹ đổi mới công nghệ quốc gia và các chương trình quốc gia về phát triển công nghệ và ứng phó biến đổi khí hậu;

d) Các ưu đãi khác được chính quyền địa phương các cấp cho phép theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

3. Dự án thúc đẩy xây dựng và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh được xem xét, hỗ trợ kinh phí từ chương trình mục tiêu quốc gia và các nguồn vốn khác.

4. Phương tiện, thiết bị, phụ tùng, vật tư phục vụ cho hoạt động nghiên cứu phát triển công nghệ cho cơ sở hạ tầng đô thị, công trình xanh và thuộc danh mục do Chính phủ quy định được miễn, giảm thuế nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế.

### **CHƯƠNG III**

#### **QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG ĐÔ THỊ**

#### **Điều 20. Nguyên tắc quản lý phát triển hệ thống hạ tầng đô thị**

1. Nhà nước có trách nhiệm xây dựng định hướng, chiến lược, chương trình phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo từng giai đoạn để làm cơ sở cho quy hoạch, đầu tư xây dựng và quản lý khai thác, sử dụng các công trình hạ tầng đô thị.

2. Nhà nước khuyến khích và có các cơ chế chính sách ưu đãi hỗ trợ các thành phần kinh tế tham gia quy hoạch; đầu tư xây dựng và quản lý khai thác, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo các hình thức thích hợp; có cơ chế phối hợp giữa các Bộ ngành và các địa phương triển khai, ưu tiên đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối liên vùng, liên đô thị.

3. Quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đảm bảo liên kết vùng, liên kết đô thị, giảm thiểu tác động về môi trường và biến đổi khí hậu.

4. Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng đô thị phải tuân thủ chương trình phát triển đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đồng bộ, khả năng kết nối các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sử dụng chung nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tiết kiệm chi phí đầu tư, bảo vệ cảnh quan đô thị và môi trường.

5. Hạ tầng đô thị phải đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ: nước sạch, vệ sinh môi trường, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, giải trí, sinh hoạt cộng đồng.

6. Đầu tư phát triển mạng lưới cung cấp dịch vụ xã hội đô thị phải nâng cao chất lượng, phát triển đồng bộ; phân định rõ vai trò của các cơ quan nhà nước, tư nhân trong việc hỗ trợ, giám sát các nhà đầu tư cung cấp dịch vụ xã hội.

## **Điều 21. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại đô thị hiện hữu**

1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại các đô thị hiện hữu phải được nâng cấp, cải tạo và xây mới theo quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị. Hàng năm, các Bộ ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đô thị và chương trình phát triển đô thị có hiệu quả.

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khi xây dựng mới phải kết nối an toàn, thuận tiện với các công trình hiện có đồng thời phải đảm bảo sự hoạt động bình thường các công trình này. Các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được thực hiện trong các đô thị hiện hữu phải kiểm tra khả năng đáp ứng hạ tầng đô thị, đặc biệt là hệ thống giao thông, thoát nước trước khi chấp thuận dự án. Nội dung kiểm tra khả năng đáp ứng hạ tầng đô thị tuân thủ theo quy định tại Điều 47 Luật này.

3. Việc đầu tư, xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông phải theo quy hoạch đô thị và kế hoạch đầu tư xây dựng của địa phương, đảm bảo đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, hạn chế đào lên lấp xuống trong đô thị. Tổ chức phân luồng giao thông hợp lý, phát triển giao thông thông minh, lựa chọn loại hình và phương tiện vận tải công cộng phù hợp với quy mô đô thị, khả năng phát triển và mở rộng đô thị đồng thời kết nối giao thông đô thị với hệ thống giao thông vùng và quốc gia thuận tiện.

4. Đô thị phải được cung cấp nước sạch từ công trình cấp nước tập trung, có mạng đường ống dẫn nước tới khách hàng sử dụng nước. Việc xây dựng các công trình cấp nước; sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật, pháp luật chuyên ngành về cấp nước. Chính quyền đô thị có trách nhiệm kiểm tra, giám sát dịch vụ cấp nước đáp ứng các nhu cầu sử dụng nước cho sinh hoạt và phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn. Việc cấp nước trong đô thị phải đảm bảo duy trì áp lực, cung cấp ổn định, đủ lượng nước và chất lượng nước phải tuân thủ quy chuẩn quy định. Ưu tiên khai thác nguồn nước mặt, hạn chế khai thác sử dụng nước ngầm.

5. Nước mưa, nước thải phải được thu gom; nước thải và bùn thải và khu dân cư phải được xử lý đạt các quy chuẩn kỹ thuật theo quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Ủy ban nhân dân các cấp phải có kế hoạch hoặc lộ trình cụ thể đầu tư xây dựng hệ thống thu gom riêng nước mưa và hệ thống thu gom, xử lý nước thải. Sông, kênh, mương và hồ nước trong đô thị phải được quản lý và bảo vệ chống lấn chiếm. Cao độ nền đô thị được xác định trong quy hoạch đô thị phải đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước mưa và chống ngập cho đô thị.

6. Chiếu sáng đô thị phải tuân thủ đúng quy trình kỹ thuật về chiếu sáng đối với từng loại công trình và khu vực được chiếu sáng, phải đảm bảo an ninh, an toàn cho các hoạt động của đô thị về ban đêm; sử dụng nguồn sáng, thiết bị chiếu sáng hiệu suất cao, tiết kiệm điện.

7. Chất thải rắn sinh hoạt đô thị và vệ sinh môi trường

a) Chất thải rắn sinh hoạt đô thị phải được phân loại tại nguồn và tập trung đúng nơi đã quy định hoặc trực tiếp đưa lên xe thu gom, vận chuyển, xử lý phù hợp, đáp ứng các yêu cầu về mỹ quan, tuân thủ quy chuẩn và điều kiện về bảo vệ môi trường;

b) Các điểm thu gom, tập kết chất thải rắn sinh hoạt trên đường phố hoặc trong các khu đô thị phải được bố trí ở vị trí thuận lợi, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan; thời gian thu gom, vận chuyển phù hợp, không ảnh hưởng đến giao thông đô thị.

8. Nghĩa trang, nhà tang lễ xây dựng mới, nâng cấp cải tạo phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị. Ủy ban nhân dân các cấp phải có kế hoạch hoặc lộ trình cụ thể để đóng cửa, di dời hoặc cải tạo các nghĩa trang hiện có để phát triển đô thị.

9. Việc quản lý, phát triển cây xanh trong công viên, đường đô thị, không gian công cộng phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn kỹ thuật, đồng thời góp phần tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường và đa dạng sinh học. Khi xây dựng mới, cải tạo, mở rộng đường trong đô thị hiện hữu, phải trồng cây xanh đồng bộ với việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật; việc bảo vệ, chặt hạ, dịch chuyển, trồng mới cây xanh phải chịu sự giám sát hoặc được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

## **Điều 22. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại đô thị mới**

1. Hạ tầng đô thị phải được xây dựng đồng bộ. Hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị mới phải được xây dựng, hoàn chỉnh trước hoặc đồng thời với hạ tầng xã hội, nhà ở và công trình đô thị.

2. Khi xây dựng đường giao thông tại các đô thị mới phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài đô thị mới; kết hợp bố trí, lắp đặt các công trình đường dây, đường ống ngầm đô thị.

3. Các đô thị mới phải xây dựng hệ thống thu gom riêng nước mưa, hệ thống thu gom và xử lý nước thải. Hệ thống xử lý nước thải phải có đủ công suất, phù hợp với khối lượng nước thải phát sinh và xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

4. Việc triển khai xây dựng đô thị mới phải đảm bảo quỹ đất cây xanh trong công viên, đường đô thị và không gian công cộng; trồng cây đúng chủng loại theo quy hoạch chi tiết đô thị mới đã được phê duyệt; phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu, tiêu chuẩn cây trồng và có trách nhiệm chăm sóc bảo vệ cây xanh.

## **Điều 23. Quản lý xây dựng hệ thống hạ tầng sử dụng chung**

1. Công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung được xác định trong quy hoạch; được đầu tư, xây dựng theo quy hoạch để đảm bảo tính đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất, tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng, đảm bảo cảnh quan và môi trường.



2. Tổ chức, cá nhân sở hữu công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung có trách nhiệm tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân có đường dây, cáp và đường ống bố trí vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đã xây dựng theo quy định.

3. Các tổ chức, cá nhân có đường dây, cáp và đường ống lắp đặt mới có trách nhiệm bố trí vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đã xây dựng.

4. Đối với các đô thị hiện hữu

a) Ủy ban nhân dân các cấp phải có kế hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để thực hiện hạ ngầm các công trình đường dây kỹ thuật.

b) Khi tiến hành đầu tư xây dựng đường phố mới, cải tạo mở rộng các đường phố cũ trong đô thị phải đồng thời thực hiện việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để lắp đặt các công trình đường dây, đường ống ngầm.

5. Đối với đô thị mới

a) Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung trong khu vực.

b) Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.

c) Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án phát triển đô thị; thực hiện đấu nối với hệ thống hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án.

6. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

## **Điều 24. Quản lý không gian ngầm và xây dựng công trình ngầm**

1. Không gian ngầm đô thị phải được quy hoạch làm cơ sở cho công tác đầu tư xây dựng, quản lý và sử dụng công trình ngầm đô thị. Quy hoạch, phát triển không gian đô thị trên mặt đất phải kết hợp chặt chẽ, đồng bộ với việc sử dụng an toàn và hiệu quả không gian ngầm.

2. Khai thác, sử dụng không gian ngầm để xây dựng các công trình ngầm phải tuân thủ quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch không gian ngầm được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo sử dụng tiết kiệm đất, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

3. Việc xây dựng, khai thác sử dụng công trình ngầm phải đảm bảo an toàn cho cộng đồng, cho công trình và các công trình lân cận; phòng chống cháy nổ, phòng chống thiên tai và biến đổi khí hậu.

4. Việc xây dựng, khai thác sử dụng công trình ngầm phải đảm bảo kết nối thuận tiện với các công trình trên mặt đất; thuận tiện, an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

5. Việc đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian giữa các công trình ngầm với nhau và giữa các công trình ngầm với công trình trên mặt đất phải đảm bảo an toàn, đồng bộ, hiệu quả trong sử dụng đất và đầu tư xây dựng, thuận tiện trong

khai thác sử dụng. Đấu nối kỹ thuật và đấu nối không gian ngầm đô thị được thực hiện thông qua thỏa thuận đấu nối.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý không gian ngầm và xây dựng công trình ngầm đô thị.

### **Điều 25. Sử dụng và khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị**

1. Yêu cầu về quản lý sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

a) Việc sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị phải đảm bảo an toàn, đồng bộ, hiệu quả, đúng công năng và mục đích sử dụng; kết hợp sử dụng chung các công trình; thực hiện theo đúng quy trình kỹ thuật và đảm bảo phục vụ các hoạt động đô thị.

b) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị là tài sản công, Nhà nước giao quyền quản lý, sử dụng và quyền khác cho cơ quan, tổ chức, đơn vị và đối tượng khác theo quy định của pháp luật.

c) Chủ sở hữu công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị do mình tự bỏ vốn đầu tư có trách nhiệm quản lý sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

2. Nội dung quản lý sử dụng và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm:

a) Ban hành các quy định về quản lý sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

b) Xác định tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thực hiện công tác quản lý, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị là tài sản công, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật; hợp đồng quản lý vận hành là văn bản được ký kết giữa chủ sở hữu công trình hạ tầng kỹ thuật với đơn vị quản lý vận hành.

c) Tổ chức thực hiện việc sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

d) Thanh tra, kiểm tra việc sử dụng và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

3. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Thực hiện quản lý vận hành công trình theo đúng quy trình kỹ thuật, quy chuẩn, tiêu chuẩn, đảm bảo hoạt động an toàn, tiết kiệm năng lượng.

b) Định kỳ kiểm tra, đánh giá tình hình hoạt động của công trình hạ tầng kỹ thuật, có các giải pháp để khắc phục sự cố, sửa chữa kịp thời. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị là tài sản công, đơn vị quản lý vận hành phải xây dựng kế hoạch hàng năm thay thế, cải tạo, duy trì, bảo dưỡng và tổ chức triển khai thực hiện sau khi được chủ sở hữu phê duyệt.

c) Bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật được giao.

## **Điều 26. Giá dịch vụ sử dụng hạ tầng đô thị**

1. Các tổ chức, cá nhân tham quản lý sử dụng, khai thác các công trình hạ tầng đô thị được thu và sử dụng các khoản thu từ sử dụng hạ tầng đô thị vào các mục đích quản lý duy trì và nâng cấp các công trình hạ tầng đô thị theo quy định của pháp luật.

2. Nhà nước thống nhất quản lý về giá các loại hình dịch vụ sử dụng, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị theo đúng quy định.

3. Các tổ chức, cá nhân tham gia sử dụng dịch vụ hạ tầng đô thị phải trả chi phí theo quy định.

4. Nhà nước có chính sách hỗ trợ, ưu đãi đối với một số đối tượng sử dụng dịch vụ hạ tầng đô thị để đảm bảo an sinh xã hội.

5. Giá dịch vụ sử dụng, khai thác hệ thống hạ tầng đô thị được xác định trên nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí đầu tư xây dựng; chi phí quản lý vận hành, bảo trì, bảo dưỡng; chi phí khác theo quy định của pháp luật; gắn với chất lượng dịch vụ; phù hợp với các chế độ chính sách, các định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

6. Chính phủ quy định hướng dẫn về giá dịch vụ sử dụng, khai thác hệ thống hạ tầng đô thị.

## **CHƯƠNG IV QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ**

### **Mục 1 PHÂN LOẠI ĐẤT ĐÔ THỊ VÀ QUẢN LÝ CHUYỂN ĐỔI GIỮA CÁC LOẠI ĐẤT**

#### **Điều 27. Đất đô thị**

Đất đô thị bao gồm:

1. Đất nằm trong phạm vi ranh giới hành chính các quận thuộc các thành phố trực thuộc trung ương.

2. Đất nằm trong phạm vi ranh giới hành chính các phường thuộc các thị xã, thành phố thuộc tỉnh, khu hành chính - kinh tế đặc biệt.

3. Đất nằm trong phạm vi ranh giới hành chính các thị trấn.

4. Đất nằm bên ngoài các đơn vị hành chính quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này đã được quy hoạch để phát triển mở rộng đô thị hoặc xây dựng khu đô thị mới.

#### **Điều 28. Phân loại đất đô thị**

1. Đất đô thị quy định tại Điều 27 của Luật này được phân loại theo mục đích sử dụng để phục vụ quản lý đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đất đô thị quy định tại Điều 27 của Luật này được phân loại theo không gian sử dụng để phục vụ quản lý phát triển đô thị bao gồm các loại sau:

a) Đất xây dựng khu chức năng đô thị, bất động sản gắn liền với đất; đất xây dựng hạ tầng đô thị và các tiện ích công cộng;

b) Đất tạo không gian mở trong đô thị;

c) Đất mặt nước;

d) Đất quy hoạch để phát triển đô thị theo phương án quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 29. Việc chuyển đổi giữa các loại đất đô thị**

1. Việc chuyển đổi giữa các loại đất theo mục đích sử dụng đất tại đô thị được thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc chuyển đổi giữa các loại đất theo không gian sử dụng đất được thực hiện theo quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

## **Mục 2**

### **QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

#### **Điều 30. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo cơ chế Nhà nước thu hồi đất**

1. Đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị đều thuộc trường hợp được áp dụng cơ chế Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Xem xét từng trường hợp cụ thể, phạm vi thu hồi đất được xác định như sau:

a) Thu hồi đúng diện tích đất xây dựng cần thiết và các phần thửa đất nằm trên ranh giới phạm vi thu hồi đất nhưng không đủ điều kiện để tạo lập thửa đất mới theo quy định;

b) Thu hồi diện tích đất rộng hơn diện tích đất xây dựng cần thiết và giải quyết tái định cư tại chỗ theo quy hoạch đô thị;

c) Thu hồi diện tích đất rộng hơn diện tích đất xây dựng cần thiết và giải quyết tái định cư tại nơi khác.

d) Thu hồi diện tích đất phù hợp hai bên đường khi triển khai các dự án mở rộng, nâng cấp các tuyến giao thông đô thị để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đầu thầu dự án có sử dụng đất.

3. Việc lựa chọn phương thức thu hồi đất quy định tại khoản 2 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau đây:

a) Phân tích chi phí - lợi ích về kinh tế, xã hội và môi trường đối với phương thức quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Hiện trạng sử dụng đất của khu vực kế cận với diện tích đất xây dựng cần thiết phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị;

c) Ý kiến đồng thuận của cộng đồng những người bị thu hồi đất.

4. Chính phủ hướng dẫn chi tiết thực hiện Điều này.

**Điều 31. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo cơ chế nhà đầu tư thỏa thuận với người đang sử dụng đất**

1. Nhà đầu tư được nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để tạo quỹ đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, phù hợp với quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhà đầu tư phải lập phương án nhận quyền sử dụng đất gắn với chi phí nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho toàn khu vực đất cần thiết cho dự án và thỏa thuận với cộng đồng những người đang sử dụng đất với sự giám sát của chính quyền địa phương.

Khi phương án đạt được sự đồng ý của đa số người đang sử dụng đất và phần lớn diện tích đất cần thiết cho dự án thì phương án được chấp thuận.

3. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất đối với thiểu số những người không đồng ý với phương án đã được chấp thuận và đối với diện tích đất không được tham gia thị trường quyền sử dụng đất.

4. Chính phủ hướng dẫn chi tiết thực hiện Điều này.

**Điều 32. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo cơ chế người đang sử dụng đất góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất**

1. Góp đất và điều chỉnh lại đất là phương thức sắp xếp đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị, người đang sử dụng đất tự nguyện đóng góp một tỷ lệ đất nhất định thuộc quyền sử dụng của mình để thực hiện dự án và được nhận một thửa đất có diện tích nhỏ hơn trong cùng khu vực nhưng có giá trị cao hơn và điều kiện hạ tầng đô thị tốt hơn.

2. Phương án góp và điều chỉnh lại mặt bằng sử dụng đất phải được sự đồng thuận của đa số ý kiến cộng đồng những người đang sử dụng đất thuộc dự án. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất đối với những trường hợp người đang sử dụng đất không đồng ý tham gia dự án.

3. Trên cơ sở sự đồng thuận của đa số ý kiến cộng đồng những người đang sử dụng đất thuộc dự án, chính quyền địa phương phê duyệt phương án quy hoạch chi tiết dự án bao gồm cơ sở hạ tầng, không gian và các tiện ích công cộng.

4. Diện tích đất còn dư sau khi đã quy hoạch cho hạ tầng đô thị, được chuyển nhượng để tạo nguồn tái chính đầu tư nâng cấp hạ tầng, tiện ích công cộng và các mục đích xã hội khác

5. Nhà nước đảm bảo toàn bộ hoặc một phần kinh phí để triển khai dự án từ ngân sách nhà nước.

6. Chính phủ hướng dẫn chi tiết thực hiện Điều này.

### **Điều 33. Quản lý sử dụng đất xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị**

1. Quỹ đất dành cho xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được xác định trong quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị phải được sử dụng đúng mục đích, không được lấn chiếm hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng.

2. Đất dành cho xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm đất để xây dựng công trình đầu mối, tuyến hoặc mạng lưới hạ tầng kỹ thuật; đất trong phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn.

3. Đất dành cho xây dựng các công trình hạ tầng xã hội đô thị gồm đất để xây dựng công trình nhà ở xã hội, công trình công cộng, dịch vụ y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, thương mại, công trình quảng trường, công viên, cây xanh, mặt nước và các công trình hạ tầng xã hội khác.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý đất dành cho xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **CHƯƠNG V ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

### **Mục 1 KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

#### **Điều 34. Khu vực phát triển đô thị**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập khu vực phát triển đô thị đối với khu vực tập trung đầu tư phát triển đô thị có quy mô dân số dự kiến tương đương đô thị loại IV trở lên.

Các trường hợp còn lại, căn cứ điều kiện kinh tế - xã hội và nhu cầu quản lý của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc lập khu vực phát triển đô thị.

2. Nội dung đề xuất khu vực phát triển đô thị gồm:

a) Vị trí, quy mô, diện tích. Phạm vi ranh giới khu vực phát triển đô thị được xác định trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, điều kiện tự nhiên, nhu cầu đầu tư phát triển đô thị của từng khu vực.

b) Kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung đảm bảo kết nối trong và ngoài khu vực phát triển đô thị.

c) Kế hoạch sử dụng đất; kế hoạch di dời, tái định cư.

d) Kế hoạch, phương án lấy ý kiến của cộng đồng dân cư.

đ) Phương án bảo tồn, tôn tạo (nếu có).

e) Hình thức đầu tư, kế hoạch vốn, phương thức huy động vốn, sơ bộ khái toán.

g) Cơ chế ưu đãi đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong khu vực phát triển đô thị.

3. Khu vực phát triển đô thị được xác định và phê duyệt trong Chương trình phát triển từng đô thị. Căn cứ nhu cầu quản lý và phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc lập và phê duyệt khu vực phát triển đô thị riêng; thời gian lập, thẩm định, phê duyệt khu vực phát triển đô thị riêng không quá 12 tháng kể từ ngày Chương trình phát triển từng đô thị được phê duyệt.

4. Khu vực phát triển đô thị được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh về quy hoạch chung đô thị, chương trình phát triển đô thị, đơn vị hành chính và nhu cầu đầu tư.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh khu vực phát triển đô thị thuộc địa bàn quản lý. Đối với khu vực phát triển đô thị được lập riêng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt.

6. Khu vực phát triển đô thị được phê duyệt là cơ sở để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định: ưu tiên bố trí vốn đầu tư các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật khung; chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

### **Điều 35. Ban quản lý khu vực phát triển đô thị**

1. Khu vực phát triển đô thị phải do một ban quản lý khu vực phát triển đô thị quản lý. Ban quản lý có quyền hạn, nhiệm vụ chính như sau:

a) Thực hiện các thủ tục hành chính về đầu tư, quy hoạch và xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thuộc phạm vi khu vực phát triển đô thị theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

b) Quản lý, giám sát quá trình đầu tư, xây dựng đô thị theo quy hoạch và kế hoạch, đảm bảo sự kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong và ngoài dự án.

c) Quản lý các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

d) Thực hiện các nhiệm vụ khác về triển khai khu vực phát triển đô thị được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập ban quản lý khu vực phát triển đô thị hoặc tổ chức, sắp xếp lại các ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, ban quản lý dự án khu vực hiện có để thực hiện thêm các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

## **Mục 2**

### **DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI**

#### **Điều 36. Quyết định chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư**

##### **1. Thực hiện quyết định chủ trương đầu tư**

a) Các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới thuộc diện phải thực hiện quyết định chủ trương đầu tư thì trình tự, thủ tục được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công và quy định tại Luật này.

Đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, cơ quan chủ trì thẩm định lấy ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan chủ trì thẩm định lấy ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng của tỉnh trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Bộ Xây dựng và cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh có trách nhiệm cho ý kiến về những nội dung sau: phương án thiết kế sơ bộ; phương án phân giai đoạn đầu tư; phương án quản lý hạ tầng đô thị và quản lý hành chính.

c) Thành phần hồ sơ trình thẩm định quyết định chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công và còn phải có các tài liệu sau: phương án thiết kế sơ bộ và sơ bộ tổng mức đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án và theo từng giai đoạn đầu tư bao gồm các dự án thứ cấp (nếu có); các tài liệu xác định năng lực nhà đầu tư; trách nhiệm đầu tư, xây dựng, quản lý của chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước; phương án quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quản lý hành chính trong thời gian chưa chuyển giao và sau khi hoàn thành dự án.

d) Nội dung quyết định chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Đầu tư công và còn phải có các nội dung sau: tiến độ thực hiện dự án, giai đoạn đầu tư; tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn; tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động (nếu có); yêu cầu sơ bộ phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật; các cơ chế đặc thù, ưu đãi (nếu có).

2. Đối với các dự án chưa xác định chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này thì việc lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện như sau:

a) Đối với các dự án thuộc diện phải đấu thầu hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thì trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo pháp luật về đấu thầu, đất đai và quy định tại Luật này.

b) Hồ sơ lựa chọn nhà đầu tư bằng hình thức đấu thầu hoặc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và còn phải có các tài liệu sau: phương án thiết kế sơ bộ và sơ bộ tổng mức đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án và theo từng giai đoạn đầu tư bao gồm các dự án thứ cấp (nếu có); các tài liệu xác định năng lực nhà đầu tư; trách nhiệm đầu tư, xây dựng, quản lý của chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước;



phương án quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quản lý hành chính trong thời gian chưa chuyển giao và sau khi hoàn thành dự án.

c) Nội dung quyết định lựa chọn nhà đầu tư, theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và còn phải có các nội dung sau: tiến độ thực hiện dự án, giai đoạn đầu tư; tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn; tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động (nếu có); yêu cầu sơ bộ phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật; các cơ chế đặc thù, ưu đãi (nếu có).

### **Điều 37. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới**

1. Trong thời hạn 18 tháng kể từ khi được lựa chọn, chủ đầu tư lập và trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án trong trường hợp khu vực dự kiến thực hiện dự án chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

2. Trong thời hạn 24 tháng kể từ khi quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, chủ đầu tư lập hồ sơ dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới theo quy định Điều 38 Luật này, trình cấp có thẩm quyền chấp thuận dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật này.

3. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận dự án, chủ đầu tư tổ chức thẩm định dự án và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định Luật Xây dựng, Đầu tư và Đầu tư công.

4. Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được lập theo các giai đoạn đầu tư, việc phân giai đoạn đầu tư phải theo hạng mục đầu tư hoặc quy mô diện tích.

a) Trường hợp phân theo hạng mục thì phải bao gồm hạng mục hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.

b) Trường hợp theo quy mô diện tích thì không được thấp hơn 5 ha cho mỗi giai đoạn đầu tư.

c) Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt từng giai đoạn đầu tư được thực hiện như dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

5. Đối với các dự án xây dựng nhà ở và các dự án xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới thì thực hiện theo pháp luật về nhà ở và xây dựng. Các dự án xây dựng nhà ở chỉ được phê duyệt khi dự án hạ tầng kỹ thuật toàn khu được phê duyệt.

5. Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc thu hồi quyết định chủ trương đầu tư, quyết định lựa chọn nhà đầu tư đối với trường hợp chủ đầu tư không thực hiện lập, trình thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án và lập, trình thẩm định chấp thuận dự án đúng thời hạn quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

### **Điều 38. Hồ sơ trình thẩm định chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới**

1. Tờ trình chấp thuận dự án của chủ đầu tư.
2. Thuyết minh dự án
  - a) Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án.
  - b) Hình thức đầu tư và chủ đầu tư.
  - c) Quy mô, diện tích, ranh giới mặt bằng và các điều kiện hiện trạng của khu đất.
    - d) Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, phương án tái định cư và hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người lao động ở khu vực phải giải phóng mặt bằng.
    - đ) Số lượng và tỷ lệ các loại hình nhà ở, căn hộ, phương án tiêu thụ sản phẩm.
    - e) Giải trình kinh tế - kỹ thuật đầu tư, các phương án kinh doanh thu hồi vốn; tổng mức đầu tư; hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội; nêu rõ việc giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất hoặc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng xác định nguồn vốn cho các giai đoạn đầu tư và kinh doanh.
    - g) Giải trình năng lực và kinh nghiệm của chủ đầu tư về tài chính, đầu tư và quản lý phù hợp để thực hiện dự án.
    - h) Phương thức, hình thức quản lý, biện pháp tổ chức thực hiện dự án hoặc theo giai đoạn đầu tư.
    - i) Xác định nội dung phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương về các công tác sau: đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và công trình hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đi qua khu vực dự án; đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan hành chính và công trình hạ tầng xã hội (nếu có); các hạng mục công trình hạ tầng chuyển giao không bồi hoàn (nếu có) và tiến độ chuyển giao; phương án, tiến độ, điều kiện chuyển nhượng, chuyển giao từng phần hoặc toàn bộ dự án; trách nhiệm cung cấp các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác; đề xuất về quản lý hành chính, đơn vị hành chính mới và phương án chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương (nếu có); các đề xuất về hỗ trợ và ưu đãi cho dự án.
    - k) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới có chức năng kinh doanh du lịch, nghỉ dưỡng thì trong thuyết minh dự án phải bổ sung các nội dung về: Xác định phạm vi, ranh giới khu vực và các sản phẩm phục vụ kinh doanh dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng trong dự án; phạm vi ranh giới khu vực và các công trình phục vụ dân cư sinh sống trong dự án; phương án quản lý dân cư, thành lập đơn vị hành chính.
    - l) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới có chức năng bảo tồn, tôn tạo khu đô thị thì trong thuyết minh dự án phải phải bổ sung các nội dung

về: các giải pháp bảo tồn tôn tạo và cơ chế quản lý trong quá trình xây dựng và sau khi kết thúc dự án.

3. Hồ sơ thiết kế cơ sở hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật toàn dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới hoặc giai đoạn đầu của dự án trong trường hợp phân kỳ đầu tư. Hồ sơ thiết kế cơ sở thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng.

4. Các tài liệu: quyết định chủ trương đầu tư (nếu có) hoặc quyết định lựa chọn nhà đầu tư đối với trường hợp đấu thầu, đấu giá; báo cáo đánh giá tác động môi trường; cam kết huy động vốn thực hiện dự án đảm bảo đáp ứng tối thiểu 15% tổng mức đầu tư phân dự án đề nghị chấp thuận; thỏa thuận đầu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom xử lý rác thải.

5. Hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt (thuyết minh tóm tắt và bản vẽ).

### **Điều 39. Chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới**

1. Thẩm quyền chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận dự án sau khi có báo cáo kết quả thẩm định của Bộ Xây dựng đối với các trường hợp sau: Dự án có quy mô sử dụng đất từ 100 ha trở lên; Dự án có vị trí thuộc khu vực có ý nghĩa quan trọng về an ninh quốc phòng.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận dự án sau khi có báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng đối với các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 100 ha.

Đối với các dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha; dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong các đồ án quy hoạch chung) của đô thị loại đặc biệt; dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di sản cấp quốc gia, cấp quốc gia đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng, trước khi quyết định chấp thuận dự án.

2. Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận dự án gồm:

a) Sự phù hợp với quyết định chủ trương đầu tư (nếu có) hoặc quyết định trúng thầu (trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư); sự phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/500, Chương trình phát triển từng đô thị, khu vực phát triển đô thị.

b) Tính khả thi và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, bao gồm: sự đảm bảo về nhu cầu sử dụng đất và các tài nguyên khác (nếu có); giải pháp kinh doanh, cung cấp sản phẩm của dự án; phương án phân giai đoạn đầu tư và tiến độ thực hiện; sự đáp ứng các yêu cầu về an ninh, quốc phòng và bảo vệ môi trường; năng lực thực hiện của chủ đầu tư đáp ứng phương án kinh doanh, phân giai đoạn đầu tư thực hiện dự án.

c) Phương án quản lý hành chính và an sinh xã hội của trong quá trình xây dựng và kết thúc dự án, bao gồm: phương án phối hợp quản lý hành chính, chuyên giao hành chính, an ninh và cung cấp các dịch vụ xã hội, dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương có liên quan; phương án phối

hợp giữa các bên có liên quan trong quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình.

d) Đánh giá các giải pháp thiết kế của dự án: Sự phù hợp của thiết kế hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chi tiết 1/500; sự tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn; giải pháp kết nối đồng bộ và khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực trong quá trình xây dựng và kết thúc dự án; giải pháp thiết kế bảo vệ môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ.

3. Chính phủ quy định chi tiết trình tự, thủ tục thẩm định chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

#### **Điều 40. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới**

1. Các trường hợp được điều chỉnh dự án gồm:

a) Do ảnh hưởng của thiên tai, sự cố môi trường, yếu tố khách quan.

b) Quy hoạch đô thị thay đổi ảnh hưởng trực tiếp tới dự án.

c) Xuất hiện yếu tố mang lại hiệu quả đầu tư dẫn tới thay đổi một trong số các nội dung sau: mục tiêu, quy mô, chức năng sử dụng đất và cơ cấu sản phẩm.

2. Việc điều chỉnh dự án mà dẫn tới phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án thì chỉ được thực hiện khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận dự án chấp thuận.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh dự án được thực hiện theo các quy định tại các Điều 37, 38 và 39 Luật này và pháp luật có liên quan.

4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

#### **Điều 41. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới**

1. Chủ đầu tư được giao đất thực hiện dự án khi đã được cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận dự án. Việc giao đất được thực hiện một lần hoặc nhiều lần tùy thuộc vào việc phân giai đoạn đầu tư theo quyết định chấp thuận dự án của cấp có thẩm quyền. Trình tự, thủ tục việc thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới thực hiện theo pháp luật về đất đai.

2. Việc triển khai các công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

#### **Điều 42. Nghiệm thu, hoàn thành và chuyển giao, khai thác sử dụng công trình trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới**

1. Nghiệm thu, hoàn thành công trình

a) Các công trình nhà ở, hạ tầng xã hội chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được nghiệm thu hoàn thành theo giai đoạn đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận và phương án chuyển giao quản lý hành chính đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Việc quản lý chất lượng xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình, dự án đưa vào sử dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

c) Việc lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình, dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ, pháp luật về xây dựng và các pháp luật có liên quan.

## 2. Chuyển giao, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

a) Chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật đối với công trình đã hoàn thành đưa vào khai thác, sử dụng.

b) Chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng dự án thứ cấp, nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và yêu cầu của dự án khi đã hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo nội dung của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới đã được phê duyệt. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở thì cơ quan chuyên môn về xây dựng tại địa phương thực hiện cấp phép xây dựng các công trình nhà ở.

c) Chủ đầu tư được khai thác hoặc chuyển giao cho bên tiếp nhận quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã hoàn thành theo tiến độ và điều kiện theo quyết định chấp thuận dự án.

d) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và thực hiện trách nhiệm bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật. Đối với công trình đã đưa vào sử dụng, trước khi chuyển giao, phải được tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết.

đ) Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, đảm bảo chất lượng vận hành đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao.

e) Bên nhận chuyển giao có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

g) Đối với các công trình mà bên nhận chuyển giao đã được xác định trong nội dung dự án thì bên nhận chuyển giao có quyền và nghĩa vụ tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

h) Chính phủ quy định trình tự, thủ tục chuyển giao dự án, công trình đưa vào khai thác, sử dụng.

## **Điều 43. Chuyển giao quản lý hành chính**

1. Chính quyền địa phương nhận chuyển giao dự án khi dự án đã hoàn thành đầy đủ các nội dung quy định trong quyết định chấp thuận dự án.

Căn cứ tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án, chủ đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương lập phương án chuyển giao quản lý hành chính

trong khu vực thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận dự án hoặc đề xuất điều chỉnh (nếu có), trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt để các bên có liên quan thực hiện, bao gồm:

a) Sự phối hợp quản lý hành chính giữa chủ đầu tư với đơn vị quản lý hành chính trong giai đoạn chưa chuyển giao.

b) Chuyển giao quản lý hành chính khi hoàn thành xây dựng công trình, dự án đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định.

c) Chuyển giao quản lý hành chính khi hoàn thành toàn bộ dự án.

2. Trong thời gian chưa chuyển giao, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện các hoạt động cung cấp dịch vụ về nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc phạm vi dự án; vận hành và đảm bảo chất lượng công trình; phối hợp với đơn vị quản lý hành chính địa phương để giải quyết các thủ tục hành chính cho tổ chức, cá nhân sống và làm việc tại dự án.

3. Sở Nội vụ chủ trì cùng Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo việc chuyển giao quản lý hành chính theo đề nghị của chủ đầu tư và phương án đã được phê duyệt. Trình tự, thủ tục chuyển giao quản lý hành chính được thực hiện theo các quy định của pháp luật về tổ chức và hoạt động của chính quyền địa phương.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới nằm trên địa bàn từ 2 đơn vị hành chính trở lên thì giao về 1 đơn vị hành chính để quản lý thống nhất.

5. Thời hạn chuyển giao không chậm quá 12 tháng kể từ khi chủ đầu tư kết thúc dự án và hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định.

#### **Điều 44. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới**

1. Chủ đầu tư cấp 1 của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là chủ đầu tư được xác định trong quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định lựa chọn nhà đầu tư của cấp có thẩm quyền.

2. Chủ đầu tư cấp 1 có các quyền sau:

a) Lập, thực hiện dự án khi có đủ năng lực theo quy định của luật này và pháp luật về xây dựng.

b) Lựa chọn, ký kết với các nhà đầu tư khác để thực hiện các dự án thành phần theo giai đoạn đầu tư.

c) Kinh doanh, khai thác, chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và đất đai.

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

3. Chủ đầu tư cấp 1 có trách nhiệm và nghĩa vụ sau:

a) Đáp ứng các quy định của pháp luật về doanh nghiệp, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

b) Thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan.

c) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ thực hiện dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận; hoàn thành dự án trừ trường hợp theo quy định khoản 5 Điều này.

d) Hướng dẫn các thủ tục và phối hợp với chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất có hạ tầng kỹ thuật hoặc các sản phẩm khác của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

đ) Giám sát việc thực hiện đầu tư xây dựng của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng và nội dung dự án đã được phê duyệt.

e) Các trách nhiệm và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư thứ cấp là chủ đầu tư các dự án thành phần theo giai đoạn đầu tư của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới. Chủ đầu tư thứ cấp có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 2, 3 Điều này.

b) Chịu sự giám sát của chủ đầu tư cấp 1 trong quá trình đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết, dự án đã được phê duyệt, hợp đồng ký kết giữa hai bên, quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

5. Thay đổi chủ đầu tư cấp 1 là việc chủ đầu tư cấp 1 chuyển nhượng toàn bộ dự án được phê duyệt cho chủ đầu tư khác. Trình tự, thủ tục, điều kiện chuyển nhượng, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

### **Mục 3** **DỰ ÁN CẢI TẠO, TÁI THIẾT KHU ĐÔ THỊ**

#### **Điều 45. Kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, Chương trình phát triển từng đô thị, thực trạng hạ tầng đô thị.

2. Nội dung kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị gồm:

a) Xác định khu vực ưu tiên cải tạo, tái thiết đô thị:

Khu vực có công trình trong tình trạng hư hỏng, cũ nát có khả năng gây nguy hiểm đến an toàn của cộng đồng dân cư.

Khu vực có các công trình đầu mối giao thông quan trọng cần kết hợp phát triển khu đô thị; khu vực trung tâm, trục không gian chính, cửa ngõ của đô thị cần cải tạo, tái thiết; khu vực có các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu phát triển của khu vực và đô thị

b) Lập danh mục các dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị theo giai đoạn 5 năm và hàng năm, để làm cơ sở bố trí nguồn vốn và tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

c) Thời hạn tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và lập quy hoạch chi tiết các dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị.

d) Kế hoạch sử dụng đất.

đ) Kế hoạch thực hiện các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật khung đảm bảo khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng đô thị.

3. Kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị được xác định và phê duyệt trong Chương trình phát triển từng đô thị. Căn cứ thực trạng hạ tầng đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc lập và phê duyệt kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị riêng; thời gian lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị riêng không quá 12 tháng kể từ ngày Chương trình phát triển từng đô thị được phê duyệt.

4. Kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh về quy hoạch chung đô thị, chương trình phát triển đô thị và nhu cầu đầu tư.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị của các đô thị trực thuộc.

6. Kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị được phê duyệt là cơ sở để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định: ưu tiên bố trí vốn đầu tư các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung; chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị; thu hồi đất thực hiện các dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị.

#### **Điều 46. Hình thức phát triển dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị**

1. Đối với các dự án thuộc khu vực ưu tiên, cải tạo tái thiết đô thị theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 45 Luật này: Nhà nước tổ chức thực hiện các dự án bằng các nguồn lực và hình thức đầu tư theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

2. Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này:

a) Nhà nước thu hồi, giải phóng mặt bằng và đấu giá lựa chọn nhà đầu tư để triển khai dự án theo quy hoạch đối với khu vực đất không có chức năng ở.

b) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn với người có quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án theo quy hoạch đối với khu vực đất có chức năng ở.

3. Trình tự đầu tư dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị thực hiện theo Điều 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43 Luật này và quy định về chấp thuận dự án tại Điều 47 Luật này.

#### **Điều 47. Chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị**

1. Hồ sơ trình thẩm định chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị

a) Thực hiện theo quy định khoản 1, 3, 4, 5 Điều 38 Luật này.



b) Thuyết minh dự án thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 38 Luật này và các nội dung sau: Giải pháp đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng đô thị và cảnh quan kiến trúc giữa khu vực dự án và khu vực xung quanh; giải pháp đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật trong và khi kết thúc dự án; giải pháp thi công, xây dựng đảm bảo duy trì môi trường sống trong khu vực; giải pháp cung cấp các dịch vụ xã hội trong quá trình thực hiện và kết thúc dự án; biện pháp quản lý hạ tầng kỹ thuật và xã hội đảm bảo đồng bộ về chất lượng cung cấp dịch vụ đô thị cho dân cư giữa khu xây dựng mới và khu vực hiện hữu

c) Báo cáo kiểm tra khả năng đáp ứng hạ tầng đô thị gồm: điều kiện kết nối và khả năng chịu tải về hạ tầng giao thông; khả năng đáp ứng của hệ thống thoát nước và xử lý chất thải; khả năng đáp ứng của công trình hạ tầng xã hội (trường học, bệnh viện).

d) Báo cáo tổng hợp, giải trình ý kiến của tổ chức, cá nhân trong phạm vi dự án.

## 2. Thẩm quyền chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận dự án sau khi có báo cáo kết quả thẩm định của Bộ Xây dựng đối với các trường hợp sau: dự án có quy mô sử dụng đất từ 50 ha trở lên; dự án có vị trí thuộc khu vực có ý nghĩa quan trọng về an ninh quốc phòng.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận dự án sau khi có báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng đối với các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 50 ha.

Đối với các dự án có quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 50 ha; dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong các đồ án quy hoạch chung) của đô thị loại đặc biệt; dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di sản cấp quốc gia, cấp quốc gia đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng, trước khi quyết định chấp thuận dự án.

3. Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Luật này và các nội dung sau:

a) Tính khả thi của giải pháp giải phóng mặt bằng, phương án bồi thường, đền bù, hỗ trợ, tạm cư, tái định cư.

b) Sự phù hợp của các giải pháp tổ chức thi công; cung cấp dịch vụ xã hội; biện pháp quản lý hạ tầng đô thị trong và sau khi kết thúc dự án.

c) Sự đồng thuận của của tổ chức, cá nhân trong phạm vi dự án; sự phù hợp và tính pháp lý của kết quả lấy ý kiến.

d) Đánh giá hiệu quả và tính khả thi các giải pháp đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng đô thị của dự án.

#### **Điều 48. Lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân trong phạm vi dự án**

1. Chủ đầu tư dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp trong phạm vi dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị trước khi trình thẩm định chấp thuận dự án.

2. Hình thức, nội dung lấy ý kiến thực hiện dự án cải tạo, tái thiết đô thị được thực hiện theo quy định sau:

a) Việc lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân được thực hiện thông qua hình thức phát phiếu trực tiếp tại hội nghị.

b) Nội dung lấy ý kiến gồm: phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, phương án tái định cư và hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người lao động ở khu vực phải giải phóng mặt bằng.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện hồ sơ dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị. Dự án chỉ được xem xét chấp thuận khi có trên hai phần ba số tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp đồng ý.

4. Đối với các khu vực có công trình trong tình trạng hư hỏng, cũ nát có khả năng gây nguy hiểm đến sự an toàn của cộng đồng dân cư: căn cứ tình trạng, mức độ nguy hiểm của khu vực dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc triển khai dự án trong trường hợp không đạt được đa số tỷ lệ đồng thuận theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Đối với các trường hợp khẩn cấp, để đảm bảo tính mạng người dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thực hiện dự án mà không cần tổ chức lấy ý kiến tổ chức, cá nhân trong phạm vi dự án.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 49. Ưu đãi đầu tư đối với dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị**

1. Các dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị được nộp tiền tương đương quỹ nhà ở xã hội và không phải bố trí quỹ nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về nhà ở.

2. Trường hợp thực hiện dự án thuộc khu vực có công trình trong tình trạng hư hỏng, cũ nát có khả năng gây nguy hiểm đến sự an toàn của cộng đồng dân cư, trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực dự kiến thực hiện dự án cải tạo, tái thiết đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép điều chỉnh chức năng sử dụng đất, tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, đảm bảo việc đấu nối về hệ thống hạ tầng, phù hợp về không gian kiến trúc cảnh quan đã được phê duyệt và hiệu quả đầu tư của dự án.

3. Đất sử dụng thực hiện dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị thuộc đối tượng Nhà nước tổ chức thu hồi đất. Giá đất thu hồi là giá thị trường thực tế.

## **CHƯƠNG VI NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

### **Mục 1 NGUYÊN TẮC HUY ĐỘNG, SỬ DỤNG NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH**

#### **Điều 50. Nguồn lực tài chính phát triển đô thị**

1. Nguồn lực tài chính phát triển đô thị gồm: thuế sử dụng đất và thuế liên quan đến bất động sản tại đô thị; phí thu từ khai thác hạ tầng kỹ thuật và sử dụng các tiện ích công cộng; tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền hoặc cho thuê đất tại đô thị; vốn khai thác từ quỹ đất đô thị; vốn đầu tư phát triển trong nước; vốn đầu tư nước ngoài; vốn vay, tài trợ của Chính phủ các nước và các tổ chức tài chính quốc tế và các nguồn lực hợp pháp khác.

2. Nguồn lực tài chính phát triển đô thị được xác định trong chương trình phát triển đô thị và sử dụng để thực hiện phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các hạng mục công trình khác trong đô thị.

#### **Điều 51. Nguyên tắc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị**

1. Việc huy động, sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị được thực hiện theo quy định của Luật này và các pháp luật khác có liên quan.

2. Việc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị phải phù hợp với quy hoạch, chiến lược, chương trình phát triển đô thị; đảm bảo sử dụng tiết kiệm, đúng mục đích, hiệu quả nguồn lực tự nhiên về đất đô thị và lợi thế vị trí trong đô thị.

3. Nguồn lực tài chính phát triển đô thị được ưu tiên sử dụng để triển khai thực hiện chương trình phát triển đô thị; khu vực phát triển đô thị; đầu tư và duy trì hệ thống hạ tầng đô thị và các dự án đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh.

4. Khuyến khích các thành phần kinh tế trong nước và ngoài nước sử dụng nguồn lực tài chính hợp pháp để đầu tư phát triển đô thị.

### **Mục 2 HUY ĐỘNG, SỬ DỤNG NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

#### **Điều 52. Phương thức huy động nguồn lực tài chính**

1. Việc huy động nguồn lực tài chính phát triển đô thị được thực hiện theo các phương thức và hình thức sau:

a) Thuế sử dụng đất và thuế liên quan tới bất động sản tại đô thị.

b) Tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền và tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất tại đô thị.

c) Đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất.

d) Chuyển nhượng quyền phát triển đô thị.

đ) Khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích công cộng.

e) Huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP).

g) Khai thác Quỹ đầu tư phát triển đô thị.

h) Khai thác sự đóng góp tự nguyện của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước.

i) Các phương thức và hình thức đầu tư tạo nguồn thu tài chính hợp pháp khác.

2. Căn cứ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, khả năng huy động nguồn lực quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân theo phân cấp tổ chức xây dựng chương trình phát triển đô thị bao gồm nội dung huy động nguồn lực tài chính phát triển đô thị để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 53. Đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh dựa vào quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, chỉ đạo việc xem xét lựa chọn phương thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất chưa giao, chưa cho thuê, chưa sử dụng, đất đã thu hồi để lựa chọn nhà đầu tư theo các phương thức sau:

a) Đấu giá đất khi chưa có hạ tầng;

b) Đấu giá đất khi đã phát triển hạ tầng ở các mức độ khác nhau. Việc đầu tư hạ tầng dựa vào kinh phí tạm ứng từ ngân sách địa phương, từ quỹ phát triển đất hoặc từ các nguồn tài chính khác. Kinh phí đã sử dụng để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng được hoàn trả lại từ tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Việc lựa chọn phương thức đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau:

a) Phân tích chi phí - lợi ích kinh tế giữa 2 phương thức đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Vị trí cụ thể của khu vực đất sẽ đưa ra đấu giá.

3. Chính phủ hướng dẫn chi tiết thực hiện điều này.

### **Điều 54. Đấu thầu dự án có sử dụng đất**

1. Đấu thầu dự án có sử dụng đất là hình thức lựa chọn nhà đầu tư phù hợp, có năng lực kỹ thuật và tài chính để triển khai dự án, đồng thời phải đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

2. Chính phủ hướng dẫn chi tiết thực hiện điều này.

### **Điều 55. Chuyển nhượng quyền phát triển đô thị**

1. Tổ chức, cá nhân được chuyển nhượng quyền khai thác không gian trên và dưới mặt đất của công trình xây dựng trong đô thị theo giấy phép xây dựng.

2. Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng quyền khai thác không gian trên và dưới mặt đất của công trình có trách nhiệm nộp thuế chuyển nhượng theo quy định.

#### **Điều 56. Khai thác dịch vụ hạ tầng kỹ thuật**

1. Các nguồn thu từ khai thác dịch vụ hạ tầng kỹ thuật bao gồm giá sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và các giá dịch vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị có trách nhiệm trả các loại phí dịch vụ, giá sử dụng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

#### **Điều 57. Huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư**

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị có khả năng thu hồi vốn hoặc dự án chỉ có khả năng thu hồi một phần vốn đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc trình cơ quan có thẩm quyền quyết định huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) theo quy định của pháp luật.

2. Căn cứ vào khả năng cân đối ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tham gia thực hiện các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hình thức đối tác công tư (PPP) theo các phương thức: góp vốn để hỗ trợ xây dựng công trình đối với dự án có hoạt động kinh doanh, thu phí từ người sử dụng, nhưng khoản thu không đủ để thu hồi vốn đầu tư và lợi nhuận; hỗ trợ xây dựng công trình phụ trợ, tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư.

3. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị thực hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP) có hoạt động kinh doanh, thu phí từ người sử dụng, nhưng khoản thu không đủ để thu hồi vốn đầu tư và lợi nhuận được ưu tiên sử dụng Quỹ đất phát triển đô thị để thu hồi vốn đầu tư.

4. Các dự án đối tác công tư theo hình thức BT mà Nhà nước phải trả nhà đầu tư bằng quyền sử dụng đất thì chỉ được thực hiện theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất.

#### **Điều 58. Quỹ đầu tư phát triển đô thị**

1. Quỹ đầu tư phát triển đô thị do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập và quản lý theo quy định của pháp luật để hỗ trợ cho hoạt động phát triển đô thị.

2. Quỹ đầu tư phát triển đô thị có thể được thành lập riêng hoặc thuộc quỹ đầu tư phát triển địa phương, quỹ đất đô thị hoặc quỹ tài chính khác của địa phương và được hình thành từ các nguồn sau đây:

- a) Ngân sách nhà nước cấp vốn và hỗ trợ hàng năm cho địa phương;
- b) Các nguồn hợp pháp khác ngoài ngân sách nhà nước.

3. Các nguồn thu từ các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phải được giữ lại cho quỹ đầu tư phát triển đô thị theo tỷ lệ do Chính phủ quy định.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được vay vốn đầu tư thông qua các hình thức phát hành trái phiếu đô thị, trái phiếu công trình và các hình thức huy động khác theo quy định của pháp luật để bổ sung nguồn vốn hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển đô thị.

5. Chính phủ quy định việc lập, quản lý và sử dụng Quỹ đầu tư phát triển đô thị.

### **Điều 59. Sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị**

1. Nguồn tài chính thực hiện chương trình phát triển đô thị

a) Ưu tiên bố trí vốn trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm cho lập và thực hiện dự án thuộc chương trình phát triển đô thị.

b) Quỹ đầu tư phát triển đô thị đầu tư các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và khu vực phát triển đô thị.

c) Ưu tiên nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và nguồn vốn vay ưu đãi hoặc hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp để thực hiện các chương trình mục tiêu nâng cấp và phát triển đô thị.

2. Nguồn tài chính đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

a) Ngân sách nhà nước cấp bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương.

b) Nguồn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và nguồn vốn vay ưu đãi.

c) Quỹ đầu tư phát triển đô thị.

d) Các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

3. Nguồn tài chính thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

a) Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

c) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

d) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

4. Nguồn tài chính sử dụng cho dự án phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh

a) Nguồn tài chính thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị quy định tại khoản 4 Điều này.

b) Vốn vay ưu đãi từ Ngân hàng phát triển, Quỹ đầu tư phát triển đô thị, Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ bảo vệ môi trường, Quỹ đổi mới công nghệ quốc gia và các Chương trình quốc gia về phát triển công nghệ và ứng phó biến đổi khí hậu.

c) Ưu tiên sử dụng vốn ngân sách nhà nước cho hoạt động nghiên cứu khoa học, ứng dụng và phát triển công nghệ về xây dựng và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh.

5. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Điều này.

**CHƯƠNG VII**  
**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ SỰ THAM GIA CỦA**  
**CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

**Mục 1**  
**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

**Điều 60. Nội dung quản lý nhà nước về phát triển đô thị**

1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về phát triển đô thị.
2. Xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện quy hoạch, chiến lược, chương trình, chính sách phát triển đô thị.
3. Quản lý phát triển hệ thống đô thị; cung cấp và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng liên tỉnh và hạ tầng kỹ thuật khung đô thị.
4. Xây dựng và ban hành tiêu chí, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về phân loại đô thị và quản lý chất lượng đô thị.
5. Xây dựng, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin về phát triển đô thị.
6. Tổ chức, quản lý các hoạt động tư vấn, đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực; hợp tác quốc tế; nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ về phát triển đô thị.
7. Giám sát, kiểm tra, thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về phát triển đô thị; giải quyết khiếu nại, tố cáo, khen thưởng và xử lý vi phạm trong hoạt động phát triển đô thị.

**Điều 61. Trách nhiệm quản lý nhà nước về phát triển đô thị của Chính phủ, Bộ và cơ quan ngang bộ**

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về quản lý phát triển đô thị trên cả nước.
2. Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về quản lý phát triển đô thị và có quyền hạn, nhiệm vụ sau đây:
  - a) Ban hành hoặc trình các cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật; hướng dẫn, phổ biến, tổ chức thực hiện, theo dõi, kiểm tra, đánh giá việc thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về phát triển đô thị; tiêu chí, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về phân loại đô thị, quản lý quá trình đô thị hóa.
  - b) Trình Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược, quy hoạch, chương trình, chính sách phát triển đô thị; dự án quan trọng về phát triển đô thị quốc gia và vùng liên tỉnh.
  - c) Tổng hợp, đánh giá, báo cáo tình hình thực hiện phát triển đô thị.
  - d) Quyết định hoặc thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ quyết định công nhận loại đô thị; kiểm tra đánh giá việc thực hiện công tác nâng loại đô thị.

đ) Thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc cho ý kiến thống nhất để Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh và các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo phân công của Chính phủ.

e) Chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thống kê, kiểm kê đất đô thị và đất xây dựng đô thị theo chuyên ngành quản lý.

g) Hướng dẫn, kiểm tra hoạt động đầu tư phát triển đô thị, quản lý trật tự xây dựng đô thị; quản lý sử dụng đất xây dựng đô thị.

h) Tổ chức các hoạt động vận động, xúc tiến và điều phối các nguồn lực cho việc đầu tư phát triển đô thị theo phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

i) Tổ chức xây dựng, quản lý và vận hành cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin về phát triển đô thị.

k) Tổ chức và quản lý việc thực hiện nghiên cứu, ứng dụng khoa học; đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn; hợp tác quốc tế về phát triển đô thị.

l) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan trong việc giám sát, đánh giá, thanh tra hoạt động phát triển đô thị.

m) Đám phán, ký kết các điều ước quốc tế liên quan đến phát triển đô thị theo ủy quyền của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

n) Thực hiện các nhiệm vụ khác trong lĩnh vực phát triển đô thị theo phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

3. Các Bộ và cơ quan ngang bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng, chính quyền các địa phương trong việc thực hiện quản lý nhà nước về phát triển đô thị và có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Ban hành và trình các cấp có thẩm quyền ban hành pháp luật, chính sách liên quan đến quản lý phát triển đô thị và bố trí nguồn lực để tổ chức triển khai các quy hoạch, chiến lược, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị;

b) Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về phát triển đô thị thuộc phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình;

c) Khen thưởng cơ quan, tổ chức, cá nhân có thành tích trong hoạt động phát triển đô thị.

### **Điều 62. Trách nhiệm quản lý nhà nước về phát triển đô thị của Ủy ban nhân dân các cấp**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động phát triển đô thị trên địa bàn theo phân công, phân cấp của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và thực hiện các nhiệm vụ cụ thể sau:

a) Tổ chức, hướng dẫn thực hiện văn bản pháp luật, chính sách phát triển đô thị.



b) Tổ chức xây dựng Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh trình cấp có thẩm quyền cho ý kiến trước khi phê duyệt; phê duyệt Chương trình phát triển từng đô thị, khu vực phát triển đô thị.

c) Phối hợp với các Bộ ngành tổ chức xây dựng, cung cấp, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị, dịch vụ công cộng đô thị trên địa bàn tỉnh.

d) Tổ chức xây dựng, quản lý thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng đô thị; trình cấp có thẩm quyền cho ý kiến trước khi phê duyệt đối với những trường hợp do Chính phủ quy định.

đ) Thu thập, quản lý dữ liệu thông tin, định kỳ báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

e) Tổ chức thực hiện các hoạt động nghiên cứu, ứng dụng khoa học; đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn cho cán bộ, công chức, viên chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc; các hoạt động hợp tác quốc tế về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Tổ chức, hướng dẫn thực hiện văn bản pháp luật trên địa bàn.

b) Xây dựng chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

c) Tổ chức xây dựng, cung cấp và quản lý hệ thống hạ tầng khung đô thị, dịch vụ công cộng theo phân công của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

d) Tổ chức xây dựng, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, quản lý thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng đô thị trên địa bàn.

đ) Thu thập, quản lý dữ liệu thông tin, định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và các sở ngành chuyên môn về tình hình phát triển đô thị trên địa bàn.

e) Tổ chức thực hiện các hoạt động nghiên cứu, ứng dụng khoa học; đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn; hợp tác quốc tế về phát triển đô thị trên địa bàn.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Tổ chức và đảm bảo việc thực hiện văn bản pháp luật về quản lý phát triển đô thị trên địa bàn.

b) Phối hợp với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thực hiện quản lý, giám sát việc xây dựng, cải tạo hạ tầng đô thị trong đơn vị hành chính cấp xã theo phân cấp.

c) Thu thập, quản lý dữ liệu thông tin, định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về tình hình phát triển đô thị trên địa bàn.

d) Thực hiện nhiệm vụ quản lý phát triển đô thị do Ủy ban nhân dân cấp huyện ủy quyền.

### **Điều 63. Đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ quản lý đô thị**

1. Cán bộ, công chức, viên chức làm việc trong các cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực phát triển đô thị phải có đủ kiến thức, năng lực về quản lý phát triển đô thị.

2. Bộ Xây dựng có trách nhiệm tổ chức và quản lý các cơ sở đào tạo, khóa đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ quản lý phát triển đô thị.

3. Chính phủ quy định cụ thể các yêu cầu về năng lực cán bộ, công chức, viên chức quản lý phát triển đô thị các cấp.

### **Điều 64. Cơ sở đào tạo cán bộ quản lý đô thị**

1. Các cơ sở đào tạo trong lĩnh vực quản lý phát triển đô thị phải có đủ cơ sở vật chất và năng lực đào tạo về quản lý phát triển đô thị.

2. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Giáo dục và Đào tạo và các Bộ ngành liên quan, quy định chương trình, nội dung đào tạo bồi dưỡng chuyên môn và kiểm tra đánh giá, cấp chứng nhận năng lực đào tạo trong lĩnh vực quản lý phát triển đô thị.

3. Chính phủ quy định cụ thể các yêu cầu về năng lực của các cơ sở đào tạo về quản lý phát triển đô thị.

## **Mục 2**

### **SỰ THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

#### **Điều 65. Nguyên tắc và yêu cầu của việc tham gia của cộng đồng và các bên liên quan trong quá trình phát triển đô thị**

1. Đảm bảo sự tham gia của cộng đồng và các bên liên quan trong các giai đoạn của công tác quản lý phát triển đô thị.

2. Đảm bảo chất lượng về mặt chuyên môn trên cơ sở xác định giải pháp phát triển đô thị phù hợp.

3. Tạo ra sự cân bằng lợi ích của các bên tham gia trong quá trình phát triển đô thị.

4. Xác định rõ cách thức và nội dung phù hợp để việc tham gia góp ý kiến đạt hiệu quả cao nhất.

#### **Điều 66. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng và các bên liên quan trong phát triển đô thị**

1. Cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có quyền và trách nhiệm đóng góp ý kiến trong quá trình xây dựng quy hoạch đô thị, chiến lược, chương trình phát triển đô thị; ý kiến về việc đầu tư phát triển đô thị, về quản lý đô thị và về việc điều hành của bộ máy quản lý đô thị liên quan.

2. Cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan trong phát triển đô thị được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin đầy đủ

có liên quan đến phát triển đô thị và đảm bảo sự tham gia thuận lợi, có hiệu quả trong suốt quá trình phát triển đô thị.

3. Cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan trong phát triển đô thị có quyền và trách nhiệm giám sát mọi hoạt động liên quan đến phát triển đô thị.

### **Điều 67. Trách nhiệm tổ chức để cộng đồng tham gia vào quá trình phát triển đô thị**

1. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân các cấp, chủ đầu tư và các tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có trách nhiệm tổ chức cung cấp thông tin và tạo điều kiện cho cộng đồng dân cư, mọi tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình hoạch định và thực hiện chính sách, pháp luật, quá trình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

2. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân các cấp, chủ đầu tư và các tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có trách nhiệm nghiên cứu, tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư, mọi tổ chức, cá nhân và công khai theo quy định của pháp luật.

### **Điều 68. Hình thức, thời gian và quy trình tham gia ý kiến**

1. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan về chính sách và pháp luật phát triển đô thị được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

2. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan về chiến lược, chương trình và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được thực hiện bằng hình thức tổ chức hội nghị, hội thảo hoặc thông qua lấy ý kiến của cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn.

3. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân các cấp, chủ đầu tư và các tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có trách nhiệm đảm bảo đủ thời gian lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan.

4. Chính phủ quy định cụ thể quy trình tham gia của cộng đồng và các bên liên quan trong công tác quản lý phát triển đô thị.

## **Mục 3**

### **GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

#### **Điều 69. Hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển đô thị**

1. Hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển đối với từng đô thị được thiết kế, xây dựng và vận hành như một hệ thống thông tin thành phần của hệ thống thông tin đô thị phục vụ việc đánh giá quá trình triển khai quy hoạch đô thị, quá trình thực hiện chương trình phát triển đô thị bao gồm việc đánh giá hiệu suất, hiệu quả và tác động đối với kinh tế, xã hội, văn hóa và môi trường.

2. Việc đánh giá được thực hiện dựa trên thông tin giám sát được thu nhận từ các nguồn như sau:

a) Báo cáo định kỳ, báo chuyên đề về thực hiện quy hoạch đô thị, thực hiện các chương trình, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị do các cơ quan nhà nước có chức năng quản lý đô thị tại các cấp địa phương thực hiện;

b) Thông tin từ quá trình giám sát Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận;

c) Thông tin từ ý kiến giám sát do các cơ quan báo chí, tổ chức xã hội, tổ chức kinh tế và người dân gửi tới;

d) Thông tin từ việc giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo do các cơ quan nhà nước có liên quan cung cấp;

đ) Thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp kỹ thuật như ảnh chụp đô thị từ trên không, từ mặt đất và từ các loại thiết bị cảm biến khác thu nhận hiện trạng đô thị;

e) Thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về hiện trạng đô thị.

g) Cơ sở dữ liệu quy định tại Điều 71 Luật này.

3. Chính quyền đô thị chỉ đạo cơ quan nhà nước có chức năng quản lý đô thị thuộc địa phương mình thực hiện việc đánh giá định kỳ hoặc đột xuất theo các chỉ số đánh giá đã được quy định. Kết quả đánh giá là cơ sở đề xuất các giải pháp điều chỉnh cần thiết đối với quy hoạch đô thị, các chương trình, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trình các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét quyết định.

4. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển hệ thống đô thị trên phạm vi cả nước dựa trên hệ thống giám sát và đánh giá của từng đô thị để lập báo cáo định kỳ hoặc đột xuất gắn với các giải pháp điều chỉnh gửi đến Chính phủ và Quốc hội.

5. Cơ quan nhà nước lưu giữ thông tin quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời các thông tin cho cơ quan quản lý hệ thống giám sát và đánh giá.

6. Thông tin từ hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển đô thị là thông tin công khai, được sử dụng vào nhiều mục đích quản lý của Nhà nước và các mục đích riêng của các tổ chức, cá nhân.

7. Chính phủ quy định chi tiết về việc thiết kế, xây dựng và vận hành hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển đối với từng đô thị và đối với hệ thống đô thị cả nước.

## **Điều 70. Kiểm tra, giám sát đối với hiện trạng hoạt động và quá trình phát triển đô thị**

1. Hiện trạng hoạt động và quá trình phát triển đô thị đối với từng đô thị được đặt dưới sự kiểm tra của cơ quan hành chính cấp trên. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, thanh tra đối với quá trình phát triển hệ thống đô thị của cả nước và các thành phố trực thuộc trung ương.

2. Hiện trạng hoạt động và quá trình phát triển đô thị đối với từng đô thị được đặt dưới sự giám sát của Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận cùng cấp và các cấp cao hơn.

3. Các tổ chức ngoài nhà nước, công dân có quyền tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát đối với hiện trạng hoạt động và quá trình phát triển đô thị tại đô thị mà mình đang sinh sống, hoạt động.

Việc giám sát và phản ánh của tổ chức, công dân phải đảm bảo khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiêu nạt, tố cáo, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

4. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được yêu cầu kiểm tra, giám sát phải kiểm tra vụ việc, giải quyết và trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền.

Trường hợp không đúng thẩm quyền thì phải chuyển ý kiến của người thực hiện quyền kiểm tra, giám sát đến cơ quan nhà nước theo đúng thẩm quyền để giải quyết.

Kết quả giải quyết phải được thông báo kịp thời và công khai tới người thực hiện quyền kiểm tra, giám sát.

### **Điều 71. Cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị**

1. Cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị gồm:

a) Hệ thống các văn bản pháp luật về phát triển đô thị; quy hoạch, chiến lược, chương trình phát triển đô thị và các văn bản liên quan khác.

b) Cơ sở dữ liệu về chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; các chỉ số, chỉ tiêu đánh giá về quy mô, số lượng, chất lượng đô thị và năng lực quản lý đô thị theo từng giai đoạn phát triển.

2. Bộ Xây dựng chủ trì việc thu thập, xây dựng, quản lý và cung cấp các thông tin về phát triển đô thị thông qua cổng thông tin điện tử quốc gia về đô thị.

3. Kinh phí điều tra, thống kê và quản lý cơ sở dữ liệu về phát triển đô thị do ngân sách nhà nước đảm bảo.

### **Điều 72. Chế độ báo cáo các thông tin về phát triển đô thị**

1. Trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo gồm:

a) Bộ, cơ quan ngang bộ;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các Sở ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã;

c) Nhà đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

2. Chế độ báo cáo định kỳ:

a) Hàng quý, hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã, nhà đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phải báo cáo Sở Xây dựng và Ủy

ban nhân dân cấp huyện các thông tin về tình hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

b) Hàng quý, hàng năm, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các thông tin về tình hình phát triển đô thị trên địa bàn.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Bộ Xây dựng các thông tin về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh trước ngày 15/6 và 15/12 hàng năm.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện báo cáo bằng văn bản và qua hệ thống thông tin về phát triển đô thị quốc gia.

4. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện báo cáo đột xuất khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

## **CHƯƠNG VIII TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 73. Hiệu lực thi hành**

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng 10 năm 2018.

2. .... hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

3. Bãi bỏ Nghị quyết của Ủy ban thường vụ quốc hội về phân loại đô thị; Điều .... Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Điều .... Luật Quy hoạch đô thị...;...

4. Điều khoản chuyên tiếp:

a) Các quy hoạch... đã được phê duyệt và đang thực hiện...vẫn tiếp tục thực hiện...

b) ...đã được phê duyệt nhưng chưa thực hiện, chưa triển khai thực hiện... sẽ điều chỉnh...

### **Điều 74. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành**

Chính phủ quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Luật này và biện pháp để thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về phát triển đô thị./.