

Số: /TTr-BXD

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo 1

21-01-2025

## TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều  
của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Chương trình công tác năm 2025 của Chính phủ, Bộ Xây dựng được giao chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn với những nội dung chủ yếu sau đây:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH****1. Cơ sở pháp lý**

1.1. Ngày 26/11/2024, tại Kỳ họp thứ 8, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 với 05 Chương 59 điều, trong đó, giao Chính phủ quy định chi tiết về các nội dung sau:

a) Điểm a, điểm b khoản 5 Điều 3 về các trường hợp lập quy hoạch phân khu theo quy mô diện tích, yêu cầu quản lý, phát triển trong các đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại I, đô thị loại II, khu chức năng không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia.

b) Điểm a khoản 6 Điều 3 về các trường hợp lập quy hoạch chi tiết theo quy mô diện tích, yêu cầu quản lý, phát triển.

c) Điểm c khoản 2 Điều 8 về trình tự, thủ tục báo cáo, quyết định quy hoạch được thực hiện trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ.

d) Khoản 4 Điều 10 về quản lý kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quy hoạch và pháp luật có liên quan.

đ) Khoản 3 Điều 11 về tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

e) Khoản 3 Điều 16 trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

g) Điều 18 về điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

h) Khoản 5 Điều 19 về thi tuyển, lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

i) Khoản 4 Điều 25 về thời hạn hoàn thành việc lập, phê duyệt quy hoạch phân khu.

k) Khoản 3, khoản 4 Điều 49 về quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn phải phù hợp với quy hoạch, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt.

l) Khoản 3 Điều 54 về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

m) Khoản 8 Điều 59 về thủ tục chuyển tiếp đối với trường hợp đô thị loại III, đô thị loại IV, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia đã có quy hoạch chung được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

**1.2.** Ngày 19/12/2024, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 1610/QĐ-TTg ban hành Danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 8, theo đó, Bộ Xây dựng được giao chủ trì Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (theo các nội dung đã nêu tại mục 1.1 của Tờ trình này).

## **2. Cơ sở thực tiễn**

(1) Kể từ khi Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Xây dựng năm 2014 được ban hành và có hiệu lực thi hành, để triển khai các quy định pháp luật tại 02 Luật, Chính phủ đã ban hành theo thẩm quyền các Nghị định (trương ứng với từng Luật) quy định về công tác quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng (Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 04/7/2010, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015). Tuy nhiên, qua gần 15 năm tổ chức triển khai thi hành Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, gần 10 năm thi hành Luật Xây dựng năm 2014 và khi Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được ban hành, thay thế cho Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Chương II Luật Xây dựng năm 2014, các Nghị định nêu trên cho thấy còn bất cập như:

- Luật Quy hoạch năm 2017 được ban hành đã quy định về hệ thống quy hoạch quốc gia và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành; các quy định này liên quan đến việc tổ chức lập quy hoạch thuận lĩnh vực xây dựng: căn cứ, cơ sở, điều kiện lập quy hoạch đô thị và nông thôn, kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, hỗ trợ, tài trợ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Trình tự, thủ tục về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch thuộc lĩnh vực xây dựng, phát triển đô thị còn nhiều hạn chế do cách hiểu về quy định còn khác nhau, chưa rõ ràng, chưa thống nhất, gây khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước cấp địa phương và các chủ thể liên quan đến quy hoạch đô thị và nông thôn trong triển khai thực hiện.

- Nội dung quy định về quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch tại Nghị định hiện hành có sự trùng chéo với pháp luật về quản lý đô thị.

(2) Hiện nay, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đã được Quốc hội ban hành và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025. Do đó, cần thiết phải sửa đổi, thay thế các Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ để bảo đảm phù hợp với một số nội dung mới được bổ sung, sửa đổi trong Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, đồng thời cũng sửa đổi, bổ sung một số nội dung hiện hành để phù hợp với tình hình thực tiễn nhằm tạo cơ sở pháp lý cho địa phương cũng như các tổ chức, cá nhân khi thực hiện việc quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn.

Từ cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn nêu trên, việc ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để quy định chi tiết các nội dung được giao trong Luật là cần thiết, kịp thời khắc phục một số khó khăn, vướng mắc phát sinh trên thực tế, bảo đảm đồng bộ, thống nhất với các pháp luật liên quan và có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH**

### **1. Mục đích**

Việc xây dựng, ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn nhằm cụ thể hóa các nội dung đã được quy định tại Luật và được Quốc hội giao Chính phủ quy định chi tiết, cụ thể, làm cơ sở pháp lý cho việc thực hiện; đồng thời, Nghị định này thay thế cho Nghị định số Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 1, Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ nhằm khắc phục những hạn chế, bất cập trong thực tiễn công tác quy hoạch tại đô thị và nông thôn; tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, đơn giản hóa thủ tục hành chính và bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật.

Các nội dung của dự thảo Nghị định được nghiên cứu, xây dựng nhằm cụ thể hóa đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước về phát triển đô thị, nông thôn như: Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 trong Văn kiện Đại hội XIII của Đảng đã xác định một trong các phương hướng, nhiệm vụ và giải pháp là “*Phát triển kết cấu hạ tầng, kinh tế vùng, kinh tế biển, lấy các đô thị làm động lực phát triển vùng và đẩy mạnh xây dựng nông thôn mới*”; Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đề ra nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu bao gồm: “*Đổi mới toàn diện về phương pháp, quy trình, nội dung và sản phẩm quy hoạch theo hướng quy hoạch đô thị phải có cách tiếp cận đa ngành, bao trùm tầm nhìn dài hạn, toàn diện, có tính chiến lược, tôn trọng quy luật thị trường và nguyên tắc phát triển bền vững; bảo đảm tính tăng bậc, liên tục, thống nhất, đầy đủ, tích hợp của hệ thống quy hoạch, gắn kết chặt chẽ với quy hoạch nông thôn*”.

## 2. Quan điểm chỉ đạo

- Việc xây dựng dự thảo Nghị định bảo đảm quy định đúng các nội dung được giao tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

- Bảo đảm đồng bộ, thống nhất với quy định của các pháp luật có liên quan (pháp luật về quy hoạch, pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản...)

- Bảo đảm việc phân cấp, phân quyền, tăng cường trách nhiệm của các cấp, chính quyền địa phương trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

## III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện các hoạt động sau đây:

- Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập gồm đại diện của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương, một số địa phương, đại diện các Hội nghề nghiệp và một số chuyên gia chuyên ngành để xây dựng dự thảo Nghị định (Quyết định số 56/QĐ-BXD ngày 21/01/2025).

- Gửi văn bản lấy ý kiến của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương; 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và hiệp hội có liên quan (Văn bản số .../BXD-QHKT ngày .../01/2025) về dự thảo Nghị định đã được chỉnh sửa, sau khi tiếp thu ý kiến của Ban soạn thảo, Tổ biên tập, cơ quan, tổ chức có liên quan; đồng thời, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, Bộ Xây dựng để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân (Văn bản số .../BXD-QHKT ngày .../01/2025). Ngày .../4/2024, Cổng thông tin điện tử Chính phủ đã có Văn bản số .../TTĐT-DLĐT về việc đăng toàn văn nội dung dự thảo trên để lấy ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và nhân dân cả trong và ngoài nước trong 60 ngày theo quy định, đồng thời gửi Bộ Xây dựng một số ý kiến (...ý kiến) góp ý để Bộ tiếp thu và giải trình theo quy định.

2. Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia góp ý dự thảo Nghị định.

- Tổ chức các hoạt động phục vụ cho việc nghiên cứu xây dựng dự thảo như:

+ Họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập ngày .../02/2025. Sau khi có ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã tiếp thu chỉnh sửa dự thảo Nghị định.

+ Hội thảo tại Thủ đô Hà Nội (ngày .../3/2025) và tại thành phố Cần Thơ (ngày .../3/2025) với các cơ quan quản lý, hiệp hội, doanh nghiệp, các chuyên gia trong nước và nước ngoài, đối tượng chịu tác động về các chính sách, nội dung dự thảo Nghị định. Bộ Xây dựng cũng đã nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của tổ chức, cá nhân trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ để hoàn thiện dự thảo Nghị định.

- Bộ Xây dựng đã tổ chức rà soát các văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền ban hành của Chính phủ, Thủ

tướng Chính phủ, đề xuất các nội dung sửa đổi, bổ sung cho phù hợp; đánh giá tác động chính sách, đánh giá thủ tục hành chính có liên quan nội dung dự thảo Nghị định.

- Gửi Bộ Tư pháp thẩm định dự thảo Nghị định theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật (Văn bản số .../BXD-QHKT ngày .../4/2025 của Bộ Xây dựng).

- Nghiên cứu, tiếp thu các ý kiến của Hội đồng thẩm định tại cuộc họp thẩm định ngày .../4/2025 tại trụ sở Bộ Tư pháp về dự thảo Nghị định; Báo cáo thẩm định số .../BCTĐ-BTP ngày .../4/2025 của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng đã hoàn thiện dự thảo Nghị định để trình Chính phủ xem xét ban hành.

#### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

##### **1. Bố cục của dự thảo Nghị định**

Dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn gồm có 05 Chương, 28 Điều, cụ thể như sau:

- Chương I. Quy định chung, gồm có 06 Điều;
- Chương II: Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn, gồm 03 Mục, 11 Điều;
- Chương III: Các quy định bảo đảm chất lượng, hiệu quả hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, gồm có 06 Điều;
- Chương IV: Quy định về chuyển tiếp, gồm có 02 Điều;
- Chương V: Quy định về thi hành, gồm có 03 Điều.

##### **2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định**

a) Chương I về Quy định chung, gồm có 06 Điều, quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, giải thích từ ngữ, thời gian lập quy hoạch đô thị và nông thôn và điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; việc báo cáo, quyết định quy hoạch được thực hiện khi có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ.

- *Về phạm vi điều chỉnh:* Quy định chi tiết một số điều, khoản, điểm được giao trong Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- *Về đối tượng áp dụng:* Nghị định áp dụng đối với các đối tượng: (1) Tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Nghị định này; (2) Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Nghị định này.

b) Chương II về Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn, gồm 03 Mục, 11 Điều, quy định cụ thể về: (1) Các trường hợp lập quy hoạch phân khu, các trường hợp lập quy hoạch chi tiết; (2) Trình tự thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị

và nông thôn; (3) Trình tự thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn.

c) Chương III về Các quy định bảo đảm chất lượng, hiệu quả hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, gồm có 06 Điều, quy định về bản đồ phục vụ lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức thi tuyển ý tưởng quy hoạch; tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn theo từng cấp độ quy hoạch; xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

d) Chương IV về Quy định về chuyển tiếp, gồm có 02 Điều, quy định chi tiết: (1) Chuyển tiếp theo khoản 8 Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; (2) Quy định về chuyển tiếp sau khi Nghị định này có hiệu lực thi hành.

e) Chương V về Quy định về thi hành, gồm có 03 Điều, quy định về Tổ chức thực hiện; sửa đổi, bổ sung nội dung quy định tại một số điều, khoản tại các nghị định liên quan; hiệu lực thi hành.

## **V. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN; VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VÀ LỒNG GHÉP BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

1. Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 không có nội dung liên quan đến điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam là thành viên. Do vậy, dự thảo Nghị định này cũng không có nội dung liên quan đến các điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

2. Nghị định quy định chi tiết các điều, khoản của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, không quy định về các thủ tục hành chính và được nêu cụ thể trong báo cáo đánh giá tác động kèm theo.

3. Dự thảo Nghị định được xây dựng trên quan điểm tiếp cận bình đẳng, không có sự phân biệt về giới trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; được nêu cụ thể trong báo cáo lồng ghép vấn đề bình đẳng giới kèm theo.

## **VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA**

### **1. Dự kiến nguồn lực**

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong quản lý quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng khu chức năng, quy hoạch nông thôn và quy hoạch đô thị (quy hoạch đô thị và nông thôn) đã góp phần tạo điều kiện thuận lợi trong việc thúc đẩy phát triển tại khu vực đô thị và nông thôn. Việc ban hành Nghị định này không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước, không tạo ra sự chồng chéo trong tổ chức, biên chế của Nhà nước và các tổ chức thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở kế thừa các quy định hiện hành.

## **2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định**

a) Tuyên truyền, phổ biến: Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền liên quan đến thi hành Nghị định đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

b) Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị định, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách Nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Nghị định.

c) Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Nghị định.

## **VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN**

Để bảo đảm việc ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đáp ứng yêu cầu và có hiệu lực đồng thời với Luật, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ:

1. Giao Văn phòng Chính phủ khẩn trương tổ chức lấy ý kiến các Thành viên Chính phủ đối với dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

2. Chỉ đạo các Thành viên Chính phủ khẩn trương có ý kiến đối với dự thảo Nghị định.

3. Giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, tiếp thu, giải trình ý kiến của các Thành viên Chính phủ, hoàn thiện dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định.

Trên đây là nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

*(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị định; (2) Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp đối với dự thảo; (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp; (4) Tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý với nội dung dự thảo Nghị định; (5) Bản chụp các ý kiến góp ý ; ...).*

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Phó TTgCP Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QHKT

**KT. BỘ TRƯỞNG**

**THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Tường Văn**