



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

VĂN BẢN HỢP NHẤT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 157/2026/VBHN-LQ-VPQH

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2026

LUẬT
QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, được sửa đổi, bổ sung bởi:

- Luật Công nghiệp công nghệ số số 71/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026;
- Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026;
- Luật số 19/2026/QH16 ngày 24 tháng 8 năm 2026 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kiến trúc, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2027.

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
Quốc hội ban hành Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.¹*

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

¹ Luật Công nghiệp công nghệ số số 71/2025/QH15 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Quốc hội ban hành Luật Công nghiệp công nghệ số.”.

Luật số 144/2025/QH15 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 71/2025/QH15.”.

Luật số 19/2026/QH16 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14.”.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1.² *Đô thị* là phạm vi không gian tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phi nông nghiệp; có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; là trung tâm tổng hợp hoặc chuyên ngành; có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ.

2.³ *Đô thị mới* là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai, theo định hướng được xác định tại quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố; đô thị mới được đầu tư xây dựng từng bước đồng bộ theo các tiêu chí phân loại đô thị.

3. *Nông thôn* là nơi sinh sống của cộng đồng dân cư và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp.

4. *Khu dân cư nông thôn* là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định ở nông thôn, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và các yếu tố khác.

5.⁴ *Khu chức năng* là một khu vực tại đô thị, nông thôn gồm khu kinh tế, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao, khu văn hóa, khu phức hợp y tế, khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các khu vực phát triển theo chức năng khác được định hướng tại quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung theo quy định của Luật này.

6.⁵ *Quy hoạch đô thị và nông thôn* là quy hoạch không gian lãnh thổ, là việc xác định, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở nhằm tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân tại đô thị, nông thôn và khu chức năng.

7. *Không gian đô thị, nông thôn* là không gian trên mặt đất, dưới mặt đất, dưới nước tại đô thị, nông thôn.

8. *Kiến trúc đô thị, nông thôn* là tổ hợp các vật thể trong đô thị, nông thôn gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo và các công trình khác mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng có chi phối, ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan của đô thị, nông thôn.

² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁴ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁵ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

9. *Cảnh quan* là không gian được xem xét nhiều hướng khác nhau gồm không gian xung quanh công trình kiến trúc, không gian cây xanh, mặt nước, tuyến đường và không gian tự nhiên sử dụng chung khác.

10. *Nhiệm vụ quy hoạch* là các yêu cầu về nội dung nghiên cứu, tổ chức thực hiện lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

11.⁶ *Quy hoạch chung* là việc xác định mục tiêu, định hướng phát triển tổng thể, kế hoạch phát triển dài hạn; tổ chức không gian, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở cho đô thị hoặc đô thị mới hoặc nông thôn hoặc khu kinh tế hoặc khu du lịch quốc gia.

12. *Quy hoạch phân khu* là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở cho một khu vực, cụ thể hóa nội dung của quy hoạch chung hoặc quy hoạch tỉnh.

13. *Quy hoạch chi tiết* là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu về quản lý kiến trúc cảnh quan cho từng lô đất xây dựng công trình, bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở để cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

14. *Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật* là việc xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến và công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến.

15.⁷ *Hạ tầng kỹ thuật khung* là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của đô thị, nông thôn và khu chức năng, được xác định trong nội dung quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, thoát nước, công trình viễn thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến, công trình thủy lợi.

16. *Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật* là khu vực bố trí, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến.

17. *Quy hoạch không gian ngầm* là việc xác định, tổ chức không gian dưới mặt đất, dưới nước để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình công cộng ngầm được hình thành theo dự án độc lập, công trình giao thông ngầm và xác định không gian xây dựng công trình trên mặt đất để sử dụng cho mục đích kết nối công trình ngầm.

18. *Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật* là chỉ tiêu được dự báo, xác định, lựa chọn trong quy hoạch làm cơ sở đề xuất các phương án, giải pháp quy hoạch gồm quy

⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

mô dân số, lao động, quy mô đất đai, các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường.

19. *Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch* là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan cho một khu vực, ô phố hoặc một lô đất được xác định tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chung trong trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu, gồm mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình, chiều sâu xây dựng tối đa.

20. *Thời hạn quy hoạch đô thị và nông thôn* là khoảng thời gian được xác định để làm cơ sở dự báo, tính toán, lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho việc lập quy hoạch.

21. *Thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị và nông thôn* là khoảng thời gian được tính từ khi quy hoạch được phê duyệt đến khi hết thời hạn quy hoạch hoặc quy hoạch được điều chỉnh tổng thể hoặc hết hiệu lực theo quy định của Luật này.

22. *Hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn* gồm việc lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn.

23. *Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn* là cơ quan, đơn vị trực thuộc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn, được giao nhiệm vụ tham mưu thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn.

24. *Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn* là tập hợp các dữ liệu điện tử thể hiện nội dung cơ bản về quy hoạch đô thị và nông thôn, được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, chia sẻ, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

Điều 3. Hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn là quy hoạch ngành quốc gia. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, công bố, thực hiện, đánh giá, điều chỉnh quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2.⁸ Các loại quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

- a) Quy hoạch đô thị đối với thành phố; đô thị thuộc tỉnh; đô thị thuộc thành phố; đặc khu là đô thị; đô thị mới;
- b) Quy hoạch nông thôn đối với xã; đặc khu không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này;
- c) Quy hoạch khu chức năng đối với khu chức năng;
- d) Quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố;

⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

đ) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố.

3. Các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

4.⁹ Quy hoạch chung được lập cho thành phố, đô thị thuộc tỉnh, đô thị mới dự kiến thành lập thành phố, đô thị mới thuộc tỉnh, xã, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia, đặc khu.

Đối với đô thị thuộc thành phố, đô thị mới thuộc thành phố, việc lập quy hoạch chung trong trường hợp cần thiết theo quy định của Chính phủ.

5. Quy hoạch phân khu được lập cho các trường hợp sau đây:

a)¹⁰ Khu vực thuộc quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch chung khu kinh tế hoặc quy hoạch chung khu du lịch quốc gia đã được phê duyệt, có quy mô diện tích, yêu cầu quản lý, phát triển theo quy định của Chính phủ;

b)¹¹ Khu chức năng không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 5 Điều này, có quy mô diện tích, yêu cầu quản lý, phát triển theo quy định của Chính phủ; đặc khu không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

c)¹² *(được bãi bỏ)*

6. Quy hoạch chi tiết được lập cho các trường hợp sau đây:

a) Khu vực có quy mô diện tích, yêu cầu quản lý, phát triển do Chính phủ quy định thuộc quy hoạch phân khu đã được phê duyệt hoặc thuộc quy hoạch chung đã được phê duyệt trong trường hợp không thuộc quy định tại khoản 5 Điều này;

b)¹³ Cụm công nghiệp; khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn được xác định, hình thành theo chương trình mục tiêu quốc gia.

7. Đối với các ô phố, tuyến đường đáp ứng các điều kiện sau đây thì không lập quy hoạch chi tiết mà thực hiện lập thiết kế đô thị riêng:¹⁴

a) Thuộc khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất, được định hướng bảo tồn, hạn chế phát triển và có quy hoạch phân khu đã được

⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁰ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹¹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹² Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹³ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁴ Đoạn mở đầu này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

phê duyệt hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt trong trường hợp không thuộc quy định tại khoản 5 Điều này;

b) Không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều này.

Điều 4. Phân loại đô thị và hệ thống đô thị¹⁵

1. Phân loại đô thị được quy định như sau:

a) Đô thị được phân loại theo vai trò, vị trí và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội; mức độ đô thị hóa; trình độ phát triển cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng số, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và các yếu tố đặc trưng;

b) Phân loại đô thị là cơ sở tổ chức, sắp xếp hệ thống đô thị theo các tiêu chí, tiêu chuẩn phân loại đô thị, là cơ sở định hướng phát triển hệ thống đô thị, từng đô thị;

c) Căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội của từng giai đoạn, Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về phân loại đô thị bảo đảm các xu hướng phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, xanh, thông minh, hiện đại và bền vững.

2. Thủ đô Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị loại đặc biệt.

3. Hệ thống đô thị được định hướng tại quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố, bao gồm đô thị và đô thị mới.

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

1.¹⁶ Trường hợp phạm vi quy hoạch của đô thị, xã, đặc khu nằm hoàn toàn trong phạm vi quy hoạch của khu kinh tế, khu du lịch quốc gia thì khi lập quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia phải thể hiện đầy đủ nội dung định hướng phát triển của đô thị, xã, đặc khu mà không phải lập riêng quy hoạch chung đối với từng đô thị, xã, đặc khu.

2.¹⁷ Trường hợp phạm vi quy hoạch của đô thị, xã, đặc khu, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia có khu vực bị chồng lấn thì khi lập quy hoạch chung phải đáp ứng yêu cầu về tính đồng bộ, thống nhất giữa nội dung các quy hoạch tại khu vực chồng lấn.

3.¹⁸ Trường hợp khu kinh tế, khu du lịch quốc gia có phạm vi quy hoạch nằm

¹⁵ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

hoàn toàn trong phạm vi quy hoạch của đô thị thì khi lập quy hoạch chung đô thị phải thể hiện đầy đủ nội dung của quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia mà không phải lập riêng quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia.

4.¹⁹ (được bãi bỏ)

5.²⁰ (được bãi bỏ)

6.²¹ (được bãi bỏ)

7.²² Trường hợp xã được định hướng là đô thị mới thuộc tỉnh hoặc đô thị mới thuộc thành phố tại quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố thì không lập quy hoạch chung xã mà lập quy hoạch chung đô thị theo địa giới đơn vị hành chính của xã.

8.²³ (được bãi bỏ)

Điều 6. Yêu cầu đối với quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Cụ thể hóa, phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành trong phạm vi lập quy hoạch; bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

2. Dự báo chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật bảo đảm cơ sở khoa học, đáp ứng yêu cầu thực tế và phù hợp với xu thế phát triển của đô thị, nông thôn, khu chức năng; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn, khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai; đáp ứng yêu cầu phát triển xanh, thông minh, hiện đại, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu, phòng ngừa hiểm họa, ảnh hưởng đến cộng đồng.

3. Bảo đảm phát triển đô thị có tính đến định hướng giao thông công cộng, khai thác hiệu quả quỹ đất để thực hiện xây dựng khu vực đầu mối giao thông công cộng kết hợp với việc phát triển mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị.

4. Bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm; phát triển hài hòa giữa đô thị, nông thôn và khu chức năng; bảo đảm gắn kết chặt chẽ, đồng bộ giữa khu vực phát triển mới và khu vực hiện hữu; giữ gìn, phát huy bản sắc;

¹⁹ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

²⁰ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

²¹ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

²² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

²³ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

bảo tồn, bảo vệ, phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, các di tích lịch sử văn hóa, giá trị các công trình kiến trúc đặc trưng của từng địa phương.

5. Đáp ứng nhu cầu về nhà ở, nhà ở xã hội và hệ thống công trình hạ tầng xã hội, bảo đảm khả năng tiếp cận của người dân.

6. Đáp ứng nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật; bảo đảm sự kết nối đồng bộ, thống nhất giữa các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch với các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài khu vực quy hoạch.

7. Bảo đảm tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt; nghiên cứu, đề xuất các giải pháp phù hợp đối với khu vực hiện trạng, khu dân cư hiện hữu hợp pháp, đã ổn định.

8. Khi lập, điều chỉnh quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đánh giá đầy đủ về pháp lý, hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm (nếu có), các yếu tố về văn hóa - xã hội, môi trường, giá trị kiến trúc cảnh quan của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị.

9. Thời hạn quy hoạch chung đô thị và nông thôn được phân kỳ theo các giai đoạn phù hợp với thời kỳ quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch.

Điều 7. Nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Các quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lập, thẩm định, phê duyệt bảo đảm tính đồng bộ, phù hợp giữa các loại và cấp độ quy hoạch theo các nguyên tắc sau đây:

a)²⁴ Các quy hoạch chung có thể được lập đồng thời với nhau, quy hoạch chung nào được lập, thẩm định xong trước được phê duyệt trước;

b) Quy hoạch phân khu cụ thể hóa quy hoạch chung về: mục tiêu phát triển; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; định hướng phát triển, tổ chức không gian và phân khu chức năng; định hướng phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm (nếu có). Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch;

c) Quy hoạch chi tiết cụ thể hóa quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu về: mục tiêu, yêu cầu đầu tư phát triển; phương án và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội. Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch;

²⁴ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

d) Quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với một thành phố²⁵ phải đồng bộ với nhau; cụ thể hóa mục tiêu phát triển, định hướng quy hoạch không gian ngầm và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung; thống nhất và đồng bộ với định hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan tại quy hoạch chung thành phố²⁶. Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khi thực hiện các chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng, quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng tại đô thị, nông thôn, thực hiện quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan hoặc thực hiện các hoạt động khác có liên quan đến quy hoạch đô thị và nông thôn phải tuân thủ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt; tuân thủ quy định quản lý theo quy hoạch đã được ban hành.

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

1. Quy hoạch đô thị và nông thôn là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng đối với từng loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng. Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

2. Việc xác định quy hoạch được thực hiện để bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định sau đây:

a) Khi có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ, cùng cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định quy hoạch được thực hiện; trường hợp cùng cấp độ, khác cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch cao hơn quyết định quy hoạch được thực hiện. Các nội dung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định thực hiện phải được cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch;

b) Khi có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn khác nhau về cấp độ thì các cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện rà soát, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch để thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại Chương III của Luật này;

c) Trình tự, thủ tục báo cáo, quyết định quy hoạch được thực hiện trong trường hợp quy định tại điểm a khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ, bảo đảm yêu cầu đối với quy hoạch đô thị và nông thôn và nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 6 và Điều 7 của Luật này.

²⁵ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

²⁶ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 9. Yêu cầu về bảo vệ môi trường trong quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Yêu cầu về bảo vệ môi trường là một nội dung của quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Yêu cầu về bảo vệ môi trường trong quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các nội dung sau đây:

a) Đánh giá hiện trạng môi trường đô thị, nông thôn và khu chức năng về điều kiện khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu;

b) Dự báo các nguồn gây ô nhiễm, diễn biến môi trường trong quá trình tổ chức lập và thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Đề ra các giải pháp về bảo vệ môi trường.

Điều 10. Kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Nhà nước bảo đảm kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. Nguồn kinh phí phục vụ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

a) Kinh phí chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước;

b) Kinh phí của tổ chức được lựa chọn làm chủ đầu tư;

c) Nguồn kinh phí hợp pháp khác.

3. Kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn được sử dụng đối với các công việc sau đây:

a) Khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Lập và điều chỉnh, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Công bố, công khai quy hoạch đô thị và nông thôn;

đ) Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn;

e) Lập báo cáo rà soát quy hoạch; tổ chức đấu thầu; tổ chức thi tuyển ý tưởng quy hoạch;

g) Xây dựng, quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;

h) Công việc khác liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

4.²⁷ Việc quản lý kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn thực

²⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

hiện theo pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quy hoạch và pháp luật có liên quan; Ủy ban nhân dân các cấp quản lý ngân sách nhà nước được phân cấp, ủy quyền phê duyệt dự toán kinh phí hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn cho các đơn vị trực thuộc phù hợp với quy định của pháp luật. Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

5. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 11. Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

a) Kinh phí tài trợ của các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Kinh phí tài trợ được thu vào ngân sách nhà nước và sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

b) Kết quả nghiên cứu của cơ quan, tổ chức, chuyên gia, được cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tiếp nhận;

c) Nguồn tài trợ giải thưởng cho các tổ chức, cá nhân có ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn được lựa chọn trên cơ sở kết quả thi tuyển ý tưởng quy hoạch do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch tổ chức;

d) Tổ chức hội nghị, hội thảo, tập huấn, nghiên cứu, khảo sát, đào tạo trong nước và nước ngoài.

2. Nguyên tắc hỗ trợ và sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn của tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài bao gồm:

a) Bảo đảm khách quan, công khai, minh bạch, đúng mục tiêu, mục đích, tiết kiệm, hiệu quả;

b) Tự nguyện, vì lợi ích chung của cộng đồng và xã hội, không vụ lợi;

c) Tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài không tài trợ, thanh toán kinh phí trực tiếp cho tổ chức tư vấn lập quy hoạch.

3. Chính phủ quy định việc tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 12. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trong phạm vi cả nước.

2. Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trong địa bàn do mình quản lý theo quy định.

Điều 13. Hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Việc hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện trên cơ sở bình đẳng, cùng có lợi, tôn trọng độc lập, chủ quyền, toàn vẹn lãnh thổ, pháp luật của mỗi bên và pháp luật quốc tế.

2. Nội dung hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

a) Nghiên cứu khoa học, ứng dụng, chuyển giao công nghệ và trao đổi thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ nguồn nhân lực cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Khảo sát, chia sẻ kinh nghiệm trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Hỗ trợ kỹ thuật trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;

đ) Hỗ trợ nguồn lực trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 14. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Can thiệp trái pháp luật vào hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cố ý công bố, cung cấp sai hoặc không công bố, không cung cấp thông tin quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Luật này; hủy hoại, làm giả hoặc làm sai lệch hồ sơ, giấy tờ, tài liệu.

3. Phá hoại, cố ý làm sai lệch mốc quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn kinh phí hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn không đúng quy định tại Luật này.

Chương II

LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Mục 1

CĂN CỨ, TRÌNH TỰ VÀ TRÁCH NHIỆM

TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Điều 15. Căn cứ lập quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Quy hoạch đô thị và nông thôn được lập theo các căn cứ sau đây:

a) Cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia, hệ thống bản đồ địa hình quốc gia được thành lập theo quy định pháp luật về đo đạc và bản đồ;

b) Tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa phương, ngành liên quan;

c) Kết quả việc thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn giai đoạn trước;

d) Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn và quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành có liên quan.

2.²⁸ Các cấp độ quy hoạch được lập theo căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và các quy định sau đây:

a) Quy hoạch chung được lập phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và một trong các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh;

b) Quy hoạch phân khu theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 3 của Luật này được lập căn cứ vào quy hoạch chung; quy hoạch phân khu theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 3 của Luật này được lập căn cứ vào một trong các quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng;

c) Quy hoạch chi tiết theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 3 của Luật này được lập căn cứ vào quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung; trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 3 của Luật này, quy hoạch chi tiết được lập căn cứ vào một trong các quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc chương trình mục tiêu quốc gia.

3. Quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được lập theo căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và căn cứ vào quy hoạch chung thành phố²⁹, quy hoạch tỉnh.

Điều 16. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

a) Lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch (nếu có);

b) Lập nhiệm vụ quy hoạch;

c) Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch;

d) Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch;

đ) Lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch;

²⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

²⁹ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

- e) Lập quy hoạch;
- g) Thẩm định quy hoạch;
- h) Phê duyệt quy hoạch.

2.³⁰ Trường hợp lập quy hoạch chi tiết đối với khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật và cụm công nghiệp tại khu vực đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đã được phê duyệt thì không phải thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 17. Trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1.³¹ (được bãi bỏ)

2.³² Cơ quan, tổ chức do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thành lập được giao quản lý khu chức năng và không trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch khu chức năng đó.

3. Cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được giao quản lý khu chức năng tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch khu chức năng đó.

3a.³³ Đối với các khu vực trong khu chức năng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân công trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch giữa cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng và Ủy ban nhân dân cấp xã.

4. Trừ trường hợp quy định tại các khoản 2 và 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý trong các trường hợp sau đây:³⁴

a)³⁵ Quy hoạch chung thành phố, quy hoạch chung đô thị mới dự kiến

³⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

³¹ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

³² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

³³ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

³⁴ Đoạn mở đầu này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

³⁵ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 9 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

thành lập thành phố; quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch chung đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc trở lên; quy hoạch chung khu kinh tế, quy hoạch chung khu du lịch quốc gia;

b)³⁶ (*được bãi bỏ*)

c) Quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố³⁷;

d)³⁸ Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của khu vực có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc trở lên;

đ) Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng được xác định trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch chung thành phố³⁹ do Thủ tướng Chính phủ giao.

5.⁴⁰ Trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 3a, 4, 7 và 8 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn sau đây:

a) Quy hoạch chung xã, quy hoạch chung đặc khu không phải là đô thị; quy hoạch chung đặc khu là đô thị; quy hoạch chung đô thị mới đối với xã hoặc đặc khu được định hướng là đô thị;

b) Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi quy hoạch thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý.

6. Trừ trường hợp quy định tại các khoản 5, 7 và 8 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết khu dân cư nông thôn và các khu vực xây dựng thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý.

7.⁴¹ Cơ quan, tổ chức có chức năng quản lý đầu tư xây dựng, đất đai tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

³⁶ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

³⁷ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

³⁸ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm đ khoản 9 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

³⁹ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁴⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁴¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm g khoản 9 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

8. Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết tại khu vực đã được xác định để thực hiện dự án đầu tư.

9. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều này được giao cơ quan, đơn vị trực thuộc tổ chức lập hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn có đủ năng lực chuyên môn, phù hợp với yêu cầu của nội dung công việc theo quy định tại khoản 1 Điều 18 của Luật này để thực hiện lập nhiệm vụ quy hoạch hoặc hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

10.⁴² *(được bãi bỏ)*

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

1.⁴³ Tổ chức tư vấn trong nước lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn phải là tổ chức có tư cách pháp nhân theo quy định của pháp luật. Tổ chức tư vấn nước ngoài lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn tại Việt Nam phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép hoạt động.

2. Cá nhân trong nước, cá nhân nước ngoài tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn phải đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận thừa nhận lẫn nhau về chuyên môn, hành nghề giữa Việt Nam và các nước.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 19. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn sử dụng vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về đấu thầu.

2. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn quyết định hình thức lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo một trong các hình thức sau đây:

a) Tổ chức lựa chọn tổ chức tư vấn theo một trong các hình thức lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

b) Tổ chức thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Luật này và pháp luật về đấu thầu.

⁴² Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁴³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

3. Khuyến khích cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tổ chức thi tuyển ý tưởng quy hoạch đối với quy hoạch chung các đô thị là thành phố⁴⁴, quy hoạch chung các đô thị có vai trò là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế của tỉnh; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định có ý nghĩa quan trọng trong đô thị.

4. Thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn là việc cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch tổ chức thi tuyển phương án ý tưởng quy hoạch tối ưu để lập quy hoạch. Việc thi tuyển ý tưởng quy hoạch được thực hiện theo các quy định sau đây:

a) Việc tổ chức thi tuyển ý tưởng quy hoạch được đề xuất và xác định trong nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch quyết định thành lập Hội đồng thi tuyển ý tưởng quy hoạch;

c) Đối tượng tham gia thi tuyển ý tưởng quy hoạch là các tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân, bảo đảm điều kiện năng lực theo quy định, phù hợp với yêu cầu của quy hoạch;

d) Thông tin về thi tuyển, Hội đồng thi tuyển ý tưởng quy hoạch và kết quả của cuộc thi phải được công khai trên phương tiện thông tin đại chúng;

đ) Tổ chức tư vấn có phương án ý tưởng quy hoạch trúng tuyển thông qua thi tuyển được lựa chọn để cung cấp dịch vụ tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn theo hình thức chỉ định thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

5. Chính phủ quy định chi tiết việc thi tuyển, lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều này.

Điều 20. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Bảo đảm tiến độ lập quy hoạch và chất lượng của quy hoạch.

2. Bảo đảm hồ sơ quy hoạch đáp ứng quy định nội dung kỹ thuật về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Chịu trách nhiệm về nguồn gốc, tính xác thực của số liệu, tài liệu được thu thập và công bố trong nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt.

4. Tham gia ý kiến khi cơ quan nhà nước yêu cầu trong quá trình thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn do mình lập.

Điều 21. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Xác định lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; căn cứ lập quy hoạch; định

⁴⁴ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

hướng, yêu cầu của quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ trên đối với khu vực lập quy hoạch;

b)⁴⁵ Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch; thời hạn của quy hoạch; quan điểm, mục tiêu phát triển.

Đối với quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố, phạm vi quy hoạch được xác định trên cơ sở điều kiện về diện tích, mật độ dân số và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp theo quy định của Chính phủ;

c) Yêu cầu về nội dung quy hoạch; hồ sơ quy hoạch; dự kiến chi phí và xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch;

d) Tiến độ lập quy hoạch; yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập quy hoạch.

2.⁴⁶ (được bãi bỏ)

Mục 2

LẬP QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 22. Quy hoạch chung thành phố⁴⁷

1. Quy hoạch chung thành phố⁴⁸ bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Xác định yêu cầu, nội dung theo quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt;

b) Đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội, dân số, lao động, sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở, môi trường;

c) Xác định quan điểm, mục tiêu, tính chất và tiền đề phát triển; dự báo, xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của quy hoạch theo các giai đoạn phát triển;

d)⁴⁹ Xác định phạm vi không gian phát triển đô thị, nông thôn, khu chức năng; mô hình, cấu trúc không gian đối với đô thị, nông thôn, khu chức năng; hệ thống các trung tâm, thiết kế đô thị; các yêu cầu quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan;

⁴⁵ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 11 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁴⁶ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁴⁷ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁴⁸ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁴⁹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 12 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

đ)⁵⁰ Xác định các khu vực theo yêu cầu quản lý, phát triển; định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị; xác định quy mô sử dụng đất quy hoạch cho các chức năng chính theo từng giai đoạn, trong đó có nhu cầu sử dụng đất phát triển nhà ở, nhà ở xã hội; khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng (nếu có);

e) Định hướng quy hoạch không gian ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung; yêu cầu về bảo vệ môi trường;

g) Xác định các giai đoạn thực hiện quy hoạch phù hợp với thời kỳ quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

1a.⁵¹ Đối với đô thị mới dự kiến thành lập thành phố, quy hoạch chung phải thể hiện rõ nội dung quy định tại khoản 1 Điều này và xác định rõ cơ sở về quy mô, phạm vi, ranh giới để hình thành, phát triển đô thị.

2.⁵² Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch chung thành phố được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

3. Thời hạn quy hoạch chung thành phố⁵³ từ 20 đến 25 năm, tầm nhìn đến 50 năm.

Điều 23. Quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, đô thị thuộc thành phố⁵⁴

1. Quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, đô thị thuộc thành phố bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:⁵⁵

a) Xác định yêu cầu, nội dung theo quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố⁵⁶ đã được phê duyệt;

b) Đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội, dân số, lao động, sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở, môi trường;

c) Xác định quan điểm, mục tiêu, tính chất và tiền đề phát triển; dự báo, xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của quy hoạch theo các giai đoạn phát triển;

⁵⁰ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 12 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁵¹ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 12 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁵² Khoản này được sửa đổi theo quy định tại điểm c khoản 12 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁵³ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁵⁴ Tên Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 13 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁵⁵ Đoạn mở đầu này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 13 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁵⁶ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

d) Xác định cấu trúc, phạm vi ranh giới và định hướng phát triển không gian đô thị và nông thôn; định hướng hệ thống trung tâm đô thị; thiết kế đô thị và yêu cầu đối với các khu vực cần bảo tồn, phát huy giá trị truyền thống;

đ) Xác định các khu vực theo yêu cầu quản lý, phát triển; định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị; xác định quy mô sử dụng đất quy hoạch cho các chức năng theo từng giai đoạn, trong đó có nhu cầu sử dụng đất phát triển nhà ở, nhà ở xã hội;

e)⁵⁷ Định hướng quy hoạch không gian ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung; yêu cầu về bảo vệ môi trường;

g) Xác định kế hoạch thực hiện theo các giai đoạn phát triển phù hợp với thời kỳ quy hoạch tỉnh.

2.⁵⁸ Đối với đô thị mới, quy hoạch chung phải thể hiện rõ nội dung quy định tại khoản 1 Điều này và xác định rõ cơ sở về quy mô, phạm vi, ranh giới để hình thành, phát triển đô thị.

3.⁵⁹ Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, đô thị thuộc thành phố được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

4.⁶⁰ Thời hạn quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, đô thị thuộc thành phố từ 20 đến 25 năm.

5.⁶¹ Quy hoạch chung đặc khu là đô thị thực hiện theo quy định đối với quy hoạch chung đô thị tại Điều này.

Điều 24.⁶² (được bãi bỏ)

Điều 25. Quy hoạch phân khu đô thị

1. Quy hoạch phân khu đô thị bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch;

b) Xác định nguyên tắc, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch;

c) Xác định chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố theo cấp đường phân khu vực;

⁵⁷ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 13 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁵⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 13 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁵⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 13 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁶⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 13 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁶¹ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 13 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁶² Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

d) Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở, nhà ở xã hội (nếu có) phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí không gian ngầm (nếu có) đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn khu vực lập quy hoạch;

đ) Giải pháp về bảo vệ môi trường.

2.⁶³ Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch phân khu đô thị được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

3. Thời hạn quy hoạch phân khu được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung và theo yêu cầu quản lý, phát triển.

4. Thời hạn hoàn thành việc lập, phê duyệt quy hoạch phân khu thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 26. Quy hoạch chi tiết đô thị

1. Quy hoạch chi tiết đô thị bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch;

b) Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị và quy định về các công trình cần bảo tồn;

c) Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở, nhà ở xã hội (nếu có);

d) Bố trí công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm (nếu có);

đ) Quy định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất;

e) Giải pháp về bảo vệ môi trường.

2. Khi lập quy hoạch chi tiết đối với trục đường mới trong đô thị phải xác định rõ phạm vi lập quy hoạch tối thiểu mỗi bên tính từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ của tuyến đường, đáp ứng yêu cầu quản lý, phát triển, phù hợp với điều kiện hiện trạng, kiến trúc cảnh quan và tổ chức không gian đô thị.

3.⁶⁴ Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch chi tiết đô thị được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

4. Thời hạn quy hoạch chi tiết được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không lập quy hoạch phân khu và theo yêu cầu quản lý, phát triển.

5. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật có liên quan thì quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng hết hiệu lực.

⁶³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁶⁴ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 27. Thiết kế đô thị

1. Thiết kế đô thị là một nội dung của quy hoạch đô thị; trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 3 của Luật này thì thực hiện lập thiết kế đô thị riêng.

2. Thiết kế đô thị trong quy hoạch phải được thể hiện phù hợp theo từng cấp độ quy hoạch như sau:

a) Nội dung thiết kế đô thị trong quy hoạch chung đô thị gồm việc xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị; đề xuất tổ chức không gian trong các khu trung tâm, khu vực cửa ngõ đô thị, trục không gian chính, quảng trường lớn, công viên, cây xanh, mặt nước và điểm nhấn trong đô thị;

b) Nội dung thiết kế đô thị trong quy hoạch phân khu đô thị gồm việc xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế, công viên, cây xanh, mặt nước;

c) Nội dung thiết kế đô thị trong quy hoạch chi tiết đô thị gồm việc xác định các công trình điểm nhấn tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và nút giao nhau; công viên, cây xanh, mặt nước, không gian mở.

3. Thiết kế đô thị riêng được quy định như sau:

a) Việc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt, rà soát, điều chỉnh thiết kế đô thị riêng được thực hiện theo quy định đối với quy hoạch chi tiết đô thị;

b) Nội dung thiết kế đô thị riêng gồm việc xác định phạm vi lập thiết kế đô thị riêng; nguyên tắc xác định tầng cao xây dựng cho từng công trình; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và nút giao nhau; nguyên tắc xác định màu sắc, vật liệu của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; tổ chức cây xanh sử dụng công cộng, công viên, mặt nước; quy định quản lý theo thiết kế đô thị riêng;

c)⁶⁵ Các bản vẽ thể hiện nội dung thiết kế đô thị riêng được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

4. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về nội dung và hồ sơ thiết kế đô thị riêng.

Mục 3**LẬP QUY HOẠCH NÔNG THÔN****Điều 28.⁶⁶ (được bãi bỏ)**

⁶⁵ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 16 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁶⁶ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 29. Quy hoạch chung xã**1.⁶⁷ (được bãi bỏ)****2.⁶⁸ Quy hoạch chung xã bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:**

a) Xác định yêu cầu, nội dung theo quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố hoặc quy hoạch chung khu chức năng đã được phê duyệt;

b) Đánh giá điều kiện tự nhiên, xã hội, tài nguyên thiên nhiên; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở, môi trường; xác định tiềm năng, động lực phát triển;

c) Dự báo, xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, mạng lưới khu dân cư nông thôn;

d) Định hướng phát triển không gian và kiến trúc cảnh quan tổng thể, các khu vực đô thị, khu dân cư nông thôn; khu vực sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, thương mại, dịch vụ, hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn của xã và các khu vực theo yêu cầu quản lý, phát triển; hệ thống trung tâm cấp xã;

đ) Xác định các khu vực cần bảo tồn (nếu có); xác định quy mô sử dụng đất quy hoạch cho các chức năng theo từng giai đoạn;

e) Định hướng quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng phục vụ sản xuất và yêu cầu về bảo vệ môi trường.

3.⁶⁹ Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch chung xã được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

4.⁷⁰ Thời hạn quy hoạch chung xã từ 20 đến 25 năm.

5.⁷¹ Quy hoạch chung đặc khu không phải là đô thị thực hiện theo quy định đối với quy hoạch chung xã.

Điều 30. Quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã⁷²**1. Quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung**

⁶⁷ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁶⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 17 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁶⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 17 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁷⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 17 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁷¹ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 17 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁷² Tên Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

xã bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:⁷³

a) Xác định vị trí, chức năng và diện tích, quy mô xây dựng công trình;

b)⁷⁴ Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi quy hoạch; yêu cầu về bố cục không gian, kiến trúc cảnh quan đối với khu vực xây dựng các công trình nhà ở, trụ sở làm việc của cơ quan hành chính, công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ, khu hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn (nếu có);

c) Xác định các công trình cần bảo tồn, phát huy giá trị truyền thống (nếu có);

d) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng phục vụ sản xuất;

đ) Giải pháp về bảo vệ môi trường.

2.⁷⁵ Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

3. Thời hạn quy hoạch chi tiết được xác định trên cơ sở quy hoạch chung và theo yêu cầu quản lý, phát triển.

4. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật có liên quan thì quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng hết hiệu lực.

Mục 4

LẬP QUY HOẠCH KHU CHỨC NĂNG

Điều 31. Quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia

1. Quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Xác định yêu cầu, nội dung theo quy hoạch cấp quốc gia hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung của thành phố⁷⁶ đã được phê duyệt;

b) Đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội, dân số, lao động, sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở, môi trường;

⁷³ Đoạn mở đầu này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁷⁴ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁷⁵ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 18 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁷⁶ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

c) Xác định mục tiêu, động lực phát triển; dự báo, xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật theo các giai đoạn phát triển;

d) Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực trong khu chức năng; yêu cầu đối với các khu vực cần bảo tồn, phát huy giá trị truyền thống (nếu có);

đ) Định hướng phát triển khu vực đô thị, khu dân cư nông thôn;

e) Xác định hệ thống trung tâm; hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và không gian ngầm (nếu có); yêu cầu về bảo vệ môi trường;

g) Xác định quy mô sử dụng đất quy hoạch cho các chức năng; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch cho từng ô phố theo cấp đường phân khu vực;

h) Xác định kế hoạch thực hiện theo các giai đoạn phát triển.

2.⁷⁷ Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

3. Thời hạn quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia từ 20 đến 25 năm.

Điều 32. Quy hoạch phân khu khu chức năng

1. Quy hoạch phân khu khu chức năng bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; nguyên tắc, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; yêu cầu bảo tồn, phát huy giá trị truyền thống (nếu có) cho toàn khu vực lập quy hoạch;

b) Xác định chức năng, chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất quy hoạch cho từng khu đất trong khu vực lập quy hoạch;

c) Bố trí hệ thống công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng;

d) Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật; bố trí không gian ngầm (nếu có) đến các trục đường chính khu vực phù hợp với các giai đoạn phát triển, đầu tư xây dựng của khu chức năng;

đ) Giải pháp về bảo vệ môi trường.

2.⁷⁸ Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch phân khu khu chức năng được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

3.⁷⁹ Thời hạn của quy hoạch phân khu khu chức năng được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung hoặc quy hoạch tỉnh và theo yêu cầu quản lý, phát triển.

⁷⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 19 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁷⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 20 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁷⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 20 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 33. Quy hoạch chi tiết khu chức năng

1. Quy hoạch chi tiết khu chức năng bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất;

b) Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, yêu cầu về bảo tồn (nếu có) cho khu vực quy hoạch;

c) Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở, nhà ở xã hội (nếu có) phù hợp với nhu cầu sử dụng; yêu cầu về thiết kế đô thị;

d) Bố trí công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm (nếu có);

đ) Giải pháp về bảo vệ môi trường.

2.⁸⁰ Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch chi tiết khu chức năng được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

3. Thời hạn của quy hoạch chi tiết khu chức năng được xác định trên cơ sở quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu và theo yêu cầu quản lý, phát triển.

4. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật có liên quan thì quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng hết hiệu lực.

Mục 5**LẬP QUY HOẠCH KHÔNG GIAN NGẦM
VÀ QUY HOẠCH CHUYÊN NGÀNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
ĐỐI VỚI THÀNH PHỐ⁸¹****Điều 34. Quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố⁸²**

1. Quy hoạch không gian ngầm bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Xác định yêu cầu, nội dung theo quy hoạch chung thành phố⁸³ đã được phê duyệt;

b) Đánh giá các điều kiện tự nhiên, địa chất công trình, địa chất thủy văn;

c) Đánh giá hiện trạng về xây dựng các công trình trên mặt đất và ngầm;

d) Xác định nhu cầu phát triển và sử dụng không gian ngầm;

⁸⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 21 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁸¹ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁸² Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁸³ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

đ) Xác định khu vực khai thác, sử dụng không gian ngầm, khu vực hạn chế, khu vực cấm xây dựng công trình ngầm;

e) Xác định khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm được hình thành theo dự án độc lập; công trình giao thông ngầm; khu vực xây dựng công trình trên mặt đất để sử dụng đầu nối không gian cho mục đích kết nối công trình ngầm; yêu cầu về bảo vệ môi trường;

g) Xác định các giai đoạn thực hiện quy hoạch.

2.⁸⁴ Các bản vẽ thể hiện nội dung của quy hoạch không gian ngầm được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

3. Thời hạn của quy hoạch không gian ngầm được xác định trên cơ sở quy hoạch chung thành phố⁸⁵.

Điều 35. Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố⁸⁶

1. Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được lập riêng cho các chuyên ngành: giao thông; cấp nước; cao độ nền và thoát nước; quản lý chất thải rắn và nghĩa trang. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật gồm toàn bộ địa giới hành chính của thành phố⁸⁷, có tính đến yêu cầu, khả năng kết nối với kết cấu hạ tầng liên quan, không gian trên mặt đất, dưới mặt đất, dưới nước và phạm vi có liên quan bên ngoài thành phố.

2. Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Xác định yêu cầu, nội dung theo quy hoạch chung thành phố⁸⁸ đã được phê duyệt;

b) Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng về xây dựng và phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

c) Xác định mục tiêu quy hoạch, nhu cầu sử dụng; dự báo, xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, nhu cầu sử dụng đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

d) Xác định vị trí, quy mô công suất, hướng tuyến, phạm vi phục vụ của các công trình hạ tầng kỹ thuật; yêu cầu về bảo vệ môi trường;

⁸⁴ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 22 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁸⁵ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁸⁶ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁸⁷ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁸⁸ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

đ) Xác định các giai đoạn thực hiện quy hoạch.

3.⁸⁹ Các bản vẽ thể hiện nội dung của quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.

4. Thời hạn của quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được xác định trên cơ sở quy hoạch chung thành phố⁹⁰.

Mục 6

LẤY Ý KIẾN VỀ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Điều 36. Lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

a)⁹¹ Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch;

b) Cơ quan thẩm định nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch.

2. Đối tượng lấy ý kiến gồm các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

3. Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

4. Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước có liên quan về nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan được yêu cầu có trách nhiệm cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

5. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai và bảo đảm quy chế dân chủ, công khai, minh bạch.

Điều 37. Lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

⁸⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 23 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁹⁰ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁹¹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 24 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

a)⁹² Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch;

b) Cơ quan thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình thẩm định quy hoạch.

2. Đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan;

b)⁹³ Đối với quy hoạch chung đô thị là trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của Bộ Xây dựng trước khi họp Hội đồng thẩm định;

c)⁹⁴ Đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi họp Hội đồng thẩm định.

3. Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của quy hoạch đô thị và nông thôn; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

4. Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, Bộ Xây dựng có trách nhiệm cho ý kiến về sự bảo đảm phù hợp với yêu cầu về phát triển, kết nối hạ tầng kỹ thuật vùng, tỉnh và việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong nội dung quy hoạch.

5. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm cho ý kiến về sự bảo đảm phù hợp với yêu cầu về phát triển, kết nối hạ tầng kỹ thuật tỉnh và việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong nội dung quy hoạch.

6. Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

7. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo quy định sau đây:

⁹² Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 25 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁹³ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 25 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁹⁴ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 25 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

a) Hình thức lấy ý kiến được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;

b) Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo;

c) Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện theo quy định về việc Nhân dân tham gia ý kiến quy định tại pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

8. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

Mục 7

THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Điều 38. Cơ quan thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Bộ Xây dựng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

2. Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3.⁹⁵ Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã.

4.⁹⁶ Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng. Trường hợp cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng không tổ chức cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc, cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban

⁹⁵ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 26 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁹⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 26 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

nhân dân cấp tỉnh thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch do cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng tổ chức lập.

Điều 39. Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Việc thành lập Hội đồng thẩm định được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng quyết định thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ;

b)⁹⁷ Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quyết định thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền. Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã hoặc người được ủy quyền là Chủ tịch Hội đồng thẩm định;

c)⁹⁸ Cơ quan, tổ chức quản lý khu chức năng có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quyết định thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền. Người đứng đầu cơ quan đó hoặc người được ủy quyền là Chủ tịch Hội đồng thẩm định.

2. Thành phần của Hội đồng thẩm định gồm có đại diện các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, chuyên gia chuyên ngành theo lĩnh vực liên quan và chuyên gia phản biện.

3. Hội đồng thẩm định làm việc theo chế độ tập thể và chịu trách nhiệm thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo phân công của cơ quan thẩm định.

4. Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng thẩm định và các thành viên Hội đồng thẩm định được quy định như sau:

a) Chủ tịch Hội đồng thẩm định điều hành cuộc họp của Hội đồng thẩm định, kết luận theo đa số ý kiến tại cuộc họp thẩm định bằng văn bản;

b) Thành viên Hội đồng thẩm định có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ, cho ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn, tham dự, đánh giá và chịu trách nhiệm về kết quả đánh giá của mình đối với nội dung nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn tại cuộc họp Hội đồng thẩm định.

Điều 40. Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

a) Sự đầy đủ, tính hợp lý của nội dung nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 21 của Luật này;

⁹⁷ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 27 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

⁹⁸ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 27 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

b) Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn với quy hoạch cấp quốc gia hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu.

2. Nội dung thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

a) Việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Luật này;

b) Việc đáp ứng điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 18 của Luật này;

c) Căn cứ lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 15 của Luật này;

d)⁹⁹ Sự phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch, trừ trường hợp không phải lập nhiệm vụ quy hoạch; quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng;

đ) Việc đáp ứng nguyên tắc, yêu cầu về quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 6 và Điều 7 của Luật này và yêu cầu về nội dung đối với từng loại quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn của cơ quan thẩm định phải thể hiện ý kiến của Hội đồng thẩm định đối với nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và kết luận về điều kiện trình phê duyệt. Báo cáo thẩm định quy hoạch phải được trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt xem xét để quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

4.¹⁰⁰ Thời gian thẩm định nhiệm vụ quy hoạch không quá 15 ngày, thời gian thẩm định quy hoạch không quá 20 ngày kể từ ngày cơ quan thẩm định nhận được đầy đủ hồ sơ.

5. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành mẫu Tờ trình thẩm định, Báo cáo kết quả thẩm định, Tờ trình phê duyệt, Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn của các loại, cấp độ quy hoạch.

Điều 41. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn sau đây:

a)¹⁰¹ Quy hoạch chung thành phố và quy hoạch chung đô thị mới dự kiến thành lập thành phố; quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh có khu kinh tế thuộc hoàn toàn trong phạm vi quy hoạch;

⁹⁹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 28 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁰⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Luật số 19/2026/QH16, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2027.

¹⁰¹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 29 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

b)¹⁰² Quy hoạch chung khu kinh tế;

c) Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng được xác định trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch chung thành phố¹⁰³;

d)¹⁰⁴ *(được bãi bỏ)*

đ)¹⁰⁵ *(được bãi bỏ)*

2.¹⁰⁶ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý trong các trường hợp sau đây:

a) Quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của thành phố;

b) Quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, quy hoạch chung đô thị thuộc thành phố, quy hoạch chung đô thị mới thuộc tỉnh, quy hoạch chung đô thị mới thuộc thành phố, quy hoạch chung xã, quy hoạch chung đặc khu, quy hoạch chung khu du lịch quốc gia.

Đối với quy hoạch chung xã, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phân cấp, ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã khi có đủ điều kiện về tổ chức bộ máy, nhân sự, năng lực của chính quyền cấp xã;

c) Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc trở lên, trừ các quy hoạch quy định tại điểm c khoản 1 và khoản 4 Điều này;

d) Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của khu vực có quy mô và vai trò, ý nghĩa quan trọng của tỉnh, thành phố về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng, thúc đẩy phát triển kinh tế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định trên cơ sở quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố;

đ) Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới đơn vị

¹⁰² Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 29 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁰³ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁰⁴ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁰⁵ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁰⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 29 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

hành chính do xã quản lý khi điều kiện về tổ chức bộ máy, nhân sự, năng lực chuyên môn và điều kiện kỹ thuật của chính quyền cấp xã không đáp ứng yêu cầu đối với công tác thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;

e) Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch do cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định theo quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật này.

3.¹⁰⁷ Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch phân khu, nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý, trừ các quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều này.

4.¹⁰⁸ Cơ quan, tổ chức do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thành lập được giao quản lý khu chức năng và không trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được giao quản lý khu chức năng có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch phân khu khu chức năng, nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch chi tiết khu chức năng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân công trách nhiệm giữa cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng và Ủy ban nhân dân cấp xã đối với việc thực hiện thẩm quyền phê duyệt và trách nhiệm thẩm định quy hoạch trong phạm vi khu chức năng.

Trường hợp cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng phê duyệt quy hoạch thì trước khi phê duyệt phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về sự bảo đảm phù hợp với yêu cầu kết nối hạ tầng kỹ thuật tỉnh và việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong nội dung quy hoạch.

5.¹⁰⁹ Đối với quy hoạch chi tiết của dự án quốc phòng, an ninh cần bảo đảm bí mật nhà nước, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết phù hợp với quy định của Luật này về trình tự lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

Trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải lấy ý kiến bằng văn bản của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về sự phù hợp với yêu cầu kết nối hạ tầng kỹ thuật tỉnh và việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong nội dung

¹⁰⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 29 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁰⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 29 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹⁰⁹ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 29 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

quy hoạch; việc thực hiện quy trình này phải tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

Điều 42. Hình thức, nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy định tại Điều 41 của Luật này phê duyệt bằng quyết định.

2.¹¹⁰ Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn phải có các nội dung chủ yếu quy định tại Điều 21, khoản 1 Điều 22, khoản 1 Điều 23, khoản 1 Điều 25, khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, khoản 1 Điều 32, khoản 1 Điều 33, khoản 1 Điều 34, khoản 2 Điều 35 của Luật này và hồ sơ được phê duyệt kèm theo.

3. Hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn phải được đóng dấu xác nhận của cơ quan thẩm định.

Chương III
RÀ SOÁT, ĐIỀU CHỈNH
QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Điều 43. Rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Quy hoạch đô thị và nông thôn phải được rà soát, đánh giá quá trình triển khai thực hiện theo định kỳ hoặc khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở các điều kiện điều chỉnh quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật này.

2. Thời hạn rà soát định kỳ quy hoạch đô thị và nông thôn là 05 năm kể từ ngày quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch khu chức năng quy định tại khoản 4 Điều 41 của Luật này có trách nhiệm tổ chức rà soát, tổng hợp kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt trên phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý.

4. Kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn phải được báo cáo cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 44. Nội dung báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Báo cáo kết quả rà soát định kỳ quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tình hình lập các quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan;

¹¹⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

b) Việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt;

c) Đánh giá việc thực hiện mục tiêu quy hoạch, tác động, hiệu quả của việc thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt;

d) Đánh giá sự tuân thủ chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được xác định trong quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt;

đ) Phân tích, đánh giá tác động của những yếu tố mới trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn và phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực lập quy hoạch;

e) Kiến nghị và đề xuất.

2. Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Xác định nội dung, phân tích, đánh giá tác động của những yếu tố mới đến nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt;

b) Đánh giá chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, việc triển khai các dự án đầu tư đã được phê duyệt và thực hiện;

c) Kiến nghị, đề xuất mức độ và nội dung cần điều chỉnh tổng thể hoặc điều chỉnh cục bộ.

3. Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn phải kèm theo các bản vẽ và các văn bản pháp lý có liên quan.

Điều 45. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Có sự điều chỉnh về địa giới đơn vị hành chính hoặc có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn làm ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, huyện, xã, khu chức năng hoặc khu vực lập quy hoạch, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 8 của Luật này.

3. Dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư và đầu tư mà làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, không gian kiến trúc của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

4. Có sự biến động về điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn hoặc tác động của thiên tai, chiến tranh hoặc yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, không gian kiến trúc của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

6. Quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa.

7. Dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật ảnh hưởng đến sử dụng đất, tổ chức không gian khu đất dự án.

8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.

Điều 46. Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn và nguyên tắc điều chỉnh

1. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật này mà có sự thay đổi về vai trò, tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, huyện, xã, khu chức năng; có sự thay đổi về ranh giới của khu vực lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; có sự thay đổi về cơ cấu, tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch, yêu cầu tổ chức không gian của toàn bộ khu vực lập quy hoạch;

b) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn phải bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị, huyện, xã, khu chức năng trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và kiến trúc cảnh quan đô thị, nông thôn; bảo đảm tính kế thừa, không gây vướng mắc đối với các dự án đầu tư xây dựng đang triển khai.

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật này mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê

duyet quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Khi xuất hiện điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 45 của Luật này, quy hoạch chi tiết được điều chỉnh cục bộ mà không phải thực hiện rà soát quy hoạch;

b) Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện trình tự lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đáp ứng yêu cầu theo quy định của Luật này để tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Điều 47. Trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Trình tự điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 17 của Luật này báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn để xem xét chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở báo cáo kết quả rà soát quy hoạch;

b) Sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn chấp thuận về chủ trương, việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch và công bố được thực hiện theo trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, công bố quy hoạch theo quy định của Luật này.

2. Trình tự điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 17 của Luật này có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; tổ chức lấy ý kiến về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp theo quy định tại Điều 37 của Luật này;

b) Cơ quan thẩm định quy định tại Điều 38 của Luật này thực hiện thẩm định về căn cứ lập quy hoạch, điều kiện điều chỉnh và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch;

c) Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 41 và khoản 2, khoản 3 Điều 48 của Luật này quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch. Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn phải thể hiện rõ các nội dung điều chỉnh và kèm theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch;

d) Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung đã điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn phải được công bố theo quy định tại Điều 50 của Luật này.

3. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết hồ sơ rà soát, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 48. Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 41 của Luật này phê duyệt điều chỉnh quy hoạch.

2.¹¹¹ Đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo trình tự, thủ tục do Thủ tướng Chính phủ quy định.

3.¹¹² Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo trình tự, thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Chương IV

TỔ CHỨC QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Điều 49. Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn

1.¹¹³ Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch ban hành khi phê duyệt quy hoạch.

Đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi quy hoạch được phê duyệt.

2. Dự thảo quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn phải kèm theo hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch, thiết kế đô thị riêng.

3. 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 và quy định rõ nguyên tắc để tổ chức thực hiện.

4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.

¹¹¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 31 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹¹² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 31 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹¹³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 32 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 50. Công bố quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt, nội dung của quy hoạch phải được công bố công khai; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

Nội dung, tài liệu công bố quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

- a) Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch (nếu có);
- b) Quyết định phê duyệt quy hoạch;
- c) Các bản vẽ quy hoạch;
- d) Thuyết minh quy hoạch;
- đ) Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tổ chức công bố công khai quy hoạch do mình tổ chức lập, trừ các trường hợp sau đây:

a)¹¹⁴ (**được bãi bỏ**)

b) Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch tổ chức công bố công khai quy hoạch do chủ đầu tư tổ chức lập.

3. Quy hoạch đô thị và nông thôn phải được công bố tại trụ sở và đăng tải thường xuyên, liên tục trên cổng thông tin điện tử của cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, hệ thống thông tin quốc gia về quy hoạch và kết hợp thực hiện theo một, một số hoặc các hình thức sau đây:

- a) Thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng;
- b) Trưng bày hệ thống bản vẽ quy hoạch đô thị và nông thôn; trưng bày mô hình (nếu có);
- c) Tổ chức hội nghị, hội thảo;
- d) Phát hành ấn phẩm.

Điều 51. Kế hoạch thực hiện quy hoạch chung

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

2. Yêu cầu về kế hoạch thực hiện quy hoạch chung bao gồm:

¹¹⁴ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

a) Phù hợp nội dung quy hoạch đã được phê duyệt, quy định quản lý theo quy hoạch đã được ban hành;

b) Bảo đảm tính khả thi về thời gian, nguồn lực và các điều kiện tổ chức thực hiện;

c) Xác định rõ, cụ thể về tiến độ, trách nhiệm của các cơ quan trong tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật;

d) Đề xuất các giải pháp tổ chức thực hiện và chế độ báo cáo kết quả công tác thực hiện quy hoạch.

3. Nội dung kế hoạch thực hiện quy hoạch chung bao gồm:

a) Xác định danh mục, tiến độ triển khai lập các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị, quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố¹¹⁵ theo kế hoạch 05 năm và hằng năm;

b) Dự kiến nhu cầu vốn hằng năm cho công tác tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn; đề xuất các cơ chế chính sách bố trí, huy động nguồn lực thực hiện theo kế hoạch;

c) Phân công trách nhiệm các cơ quan thực hiện;

d) Kế hoạch kiểm tra, giám sát;

đ) Quy định nội dung, tiêu chí đánh giá kết quả, chế độ báo cáo kết quả công tác tổ chức thực hiện quy hoạch;

e) Nội dung khác có liên quan.

Điều 52. Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Cấm mốc chỉ giới đường đỏ đối với đường giao thông và khu vực công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đối với quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu;

b) Cấm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cấm xây dựng đối với quy hoạch chi tiết.

2. Ủy ban nhân dân các cấp, tổ chức, nhà đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 17 của Luật này có trách nhiệm lập hồ sơ cấm mốc và tổ chức thực hiện cấm mốc ngoài thực địa hoặc áp dụng công nghệ thông tin.

3. Việc cấm mốc được thực hiện theo hồ sơ cấm mốc. Hồ sơ cấm mốc do các đơn vị chuyên môn về đo đạc và bản đồ tổ chức lập và phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn phê duyệt.

¹¹⁵ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng từ “thành phố” theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4.¹¹⁶ Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã và cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng lưu giữ hồ sơ cấm mốc đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu. Tổ chức, nhà đầu tư đã thực hiện việc cấm mốc theo quy định tại khoản 2 Điều này phải gửi hồ sơ cấm mốc đến cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

5. Khi quy hoạch đô thị và nông thôn được điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh cấm mốc theo quy hoạch đã được điều chỉnh.

6. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết việc lập, lưu giữ hồ sơ cấm mốc, chi phí cấm mốc, tổ chức cấm mốc và quản lý mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 53. Tổ chức quản lý theo nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 41 của Luật này chịu trách nhiệm quản lý các nội dung trong quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý, trong đó có công viên, cây xanh, mặt nước.

1a.¹¹⁷ Việc quản lý, đầu tư phát triển theo quy hoạch đô thị và nông thôn phải bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian kiến trúc cảnh quan và dịch vụ công cộng, đáp ứng mục tiêu, yêu cầu, tiêu chí tăng trưởng xanh, thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu, phát triển bền vững.

2.¹¹⁸ Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 54. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm dữ liệu điện tử của hồ sơ quy hoạch sau khi phê duyệt, cơ sở dữ liệu địa lý về quy hoạch đô thị và nông thôn gắn với hệ thống cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia đã được chuẩn hóa. Hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu được xây dựng, quản lý và chia sẻ thống nhất trên cả nước, phục vụ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn phải được triển khai xây dựng trong quá trình lập, tổ chức thực hiện quy hoạch và phải được cập nhật thường xuyên; bảo đảm kết nối đồng bộ với cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; bảo đảm phục vụ công tác quản lý; đáp ứng yêu cầu

¹¹⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 33 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹¹⁷ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 34 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹¹⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 34 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

về công khai, minh bạch, quyền tiếp cận thông tin của các cơ quan, tổ chức và người dân.

3. Chính phủ quy định việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 55. Tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được quyền tiếp cận các thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn sau đây:

a) Thông tin về các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt và công bố;

b) Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn, kế hoạch thực hiện quy hoạch chung đã được ban hành;

c) Thông tin về các thủ tục hành chính về quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2.¹¹⁹ Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt cho cơ quan, tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu do mình cung cấp.

3.¹²⁰ Việc cung cấp thông tin theo yêu cầu về quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 56. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Hồ sơ, tài liệu nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt phải được lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ. Hồ sơ, tài liệu được lưu trữ bao gồm:

a) Hồ sơ trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, hồ sơ trình thẩm định quy hoạch;

b) Hồ sơ trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch;

c) Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, báo cáo thẩm định quy hoạch;

d) Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quyết định phê duyệt quy hoạch.

2. Cơ quan, tổ chức thực hiện hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ xử lý công việc đối với nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

¹¹⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 35 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹²⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 35 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH¹²¹

¹²¹ Điều 50 của Luật Công nghiệp công nghệ số số 71/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 quy định như sau:

“Điều 50. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các điều 11, 28 và 29 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

3. Trường hợp có quy định khác nhau về cùng một vấn đề giữa Luật này với luật, nghị quyết khác của Quốc hội thì áp dụng quy định của Luật này. Trừ trường hợp văn bản quy phạm pháp luật khác có quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn Luật này thì đối tượng được ưu đãi được áp dụng mức ưu đãi có lợi nhất.”.

Điều 2, các khoản 1, 2 và 3 Điều 3, Điều 4 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 quy định như sau:

“Điều 2. Quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp

1. Việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp áp dụng đối với khu vực hình thành đô thị có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, có quy mô dân số dự báo theo thời hạn 10 năm đạt từ 45.000 người trở lên đối với thành phố; từ 15.000 người trở lên đối với tỉnh hình thành sau sắp xếp ở khu vực miền núi, vùng cao, biên giới; từ 21.000 người trở lên đối với các tỉnh hình thành sau sắp xếp còn lại.

2. Nguyên tắc và yêu cầu lập mới, điều chỉnh, phê duyệt quy hoạch phân khu được quy định như sau:

a) Quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị có thể được lập mới, điều chỉnh đồng thời với quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung đô thị và được phê duyệt trước khi phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị;

b) Sau khi phê duyệt, quy hoạch phân khu được cập nhật, tích hợp trong quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ;

c) Nội dung quy hoạch phân khu đối với khu vực dự kiến hình thành đô thị thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và bảo đảm các yêu cầu sau: ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch phân khu tại quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch trên cơ sở rà soát, xác định tính chất, chức năng, vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến lập quy hoạch; tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy định của pháp luật có liên quan.

3. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập mới, điều chỉnh, phê duyệt quy hoạch phân khu được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ cho cơ quan, đơn vị trực thuộc lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu;

b) Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu trên cơ sở báo cáo thẩm định và hồ sơ do cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh trình;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi phê duyệt trong trường hợp việc lập quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị làm thay đổi vượt quá các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo pháp luật về đất đai;

đ) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi tổ chức lập mới, điều chỉnh trong trường hợp quy mô dân số dự báo thấp hơn mức quy định tại khoản 1 Điều này;

e) Trình tự, thủ tục lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu tại các điểm a, b và c khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, trừ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Điều 2 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2027. Đối với trường hợp quy định tại Điều 2 của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được lựa chọn áp dụng các quy định tại Điều 2 của Luật này hoặc các quy định của Luật số 47/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 71/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật số 47/2024/QH15) và Luật này.

3. Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp hết hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp

1. Quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch theo quy định của Luật số 47/2024/QH15 và quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này.

2. Các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đang được lập, thẩm định, phê duyệt theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo, hoàn thiện nội dung và thực hiện về trách nhiệm, thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật này.

3. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch mà chưa được thẩm định đồ án quy hoạch trước ngày Luật số 47/2024/QH15 có hiệu lực thi hành thì cơ quan tổ chức lập quy hoạch rà soát, bổ sung nội dung quy hoạch theo quy định của Luật này, bảo đảm phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và thực hiện trình tự thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo quy định của Luật số 47/2024/QH15 và Luật này.

4. Trường hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và đã được phê duyệt trước ngày Luật số 47/2024/QH15 có hiệu lực thi hành mà theo quy định của Luật này được phân định, phân cấp thẩm quyền phê duyệt về cơ quan khác thì cơ quan đó thực hiện theo quy định của Luật số 47/2024/QH15 và Luật này.

5. Đối với đô thị, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia đã có quy hoạch chung được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025, nếu chưa hết thời hạn quy hoạch chung mà cần thiết phải lập quy hoạch phân khu thì được tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu trong thời hạn 02 năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh quy hoạch phân khu được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật số 47/2024/QH15 và Luật này. Quy hoạch phân khu có hiệu lực cho đến khi quy hoạch chung được điều chỉnh tổng thể theo quy định của Luật số 47/2024/QH15 và Luật này. Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

6. Các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch sau đây đang tổ chức lập, thẩm định, trình phê duyệt thì không tiếp tục thực hiện:

a) Quy hoạch chung huyện;

b) Quy hoạch chung thị trấn, quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn;

c) Quy hoạch đô thị và nông thôn đối với đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của từ 02 tỉnh trở lên;

d) Quy hoạch chi tiết khu vực thuộc quy hoạch chung huyện.

7. Các quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn đang được tổ chức lập, chưa được cơ quan có thẩm quyền ban hành trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì việc ban hành thực hiện theo quy định của Luật này.

Điều 57. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều, khoản của các luật có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều, khoản của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14 như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” tại các khoản 15a, 18, 21 và 24 Điều 3; khoản 4 Điều 12; khoản 1 Điều 79;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 1 Điều 51; điểm b khoản 2 Điều 58; điểm c khoản 1 Điều 61; điểm b khoản 7 Điều 79; điểm d, điểm e khoản 2 Điều 89; điểm d khoản 1 Điều 94; khoản 1 Điều 117; điểm d khoản 1 Điều 118; khoản 5 Điều 130;

c) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn” bằng cụm từ “quy hoạch khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã” tại điểm d khoản 1 Điều 83a và điểm i khoản 2 Điều 89;

d) Thay thế cụm từ “quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn” bằng cụm từ “quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 3 Điều 93;

đ) Thay thế cụm từ “thiết kế quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 3, khoản 4 Điều 148 và Điều 158;

e) Bỏ cụm từ “theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng” tại khoản 18 Điều 3; bỏ cụm từ “lập và thực hiện quy hoạch xây dựng” tại khoản 9 Điều 4; bỏ cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại khoản 4 Điều 160, khoản 3 Điều 162, điểm a khoản 2 Điều 163;

g) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 91 như sau:

“1. Phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng thì phải phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.”;

8. Tên gọi của nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã và quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố theo quy định tại Luật số 47/2024/QH15 thì khi tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật số 47/2024/QH15 và Luật này được xác định là nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung đô thị.”.

Khoản 1 Điều 2 của Luật số 19/2026/QH16, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2027 quy định như sau:

“Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2027.”.

h) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 92 như sau:

“1. Phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.”;

i) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 93 như sau:

“2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về đô thị và nông thôn; đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.”;

k) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 94 như sau:

“a) Thuộc khu vực có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”;

l) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 94 như sau:

“b) Phù hợp với quy mô, thời hạn công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với từng khu vực theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn quy hoạch.”;

m) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 94 như sau:

“4. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng mà quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn có điều chỉnh kéo dài thời hạn thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình. Trường hợp chủ đầu tư tiếp tục có nhu cầu xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo thì thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn của quy hoạch điều chỉnh.”;

n) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 164 như sau:

“a) Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng theo phân cấp của Chính phủ; quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy hoạch, thiết kế xây dựng và giấy phép xây dựng theo quy định của Chính phủ; ban hành văn bản theo thẩm quyền; chỉ đạo tổ chức thực hiện quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, kế hoạch đầu tư xây dựng; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng.”;

o) Bãi bỏ các khoản 7, 8, 16, 22, 25, 30, 31, 32, 33, 44 Điều 3, Điều 150 và Chương II.

2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15 như sau:

a) Thay thế cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 5 Điều 65, khoản 4 Điều 66, khoản 5 Điều 116, khoản 2 Điều 216;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm a khoản 2 và khoản 5 Điều 66;

c) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm c khoản 3 Điều 122;

d) Thay thế cụm từ “quy hoạch chi tiết xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm c khoản 5 Điều 158, điểm i khoản 1 Điều 159;

đ) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm c khoản 2 Điều 190;

e) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm b khoản 4 Điều 216;

g) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm a khoản 3 và điểm a khoản 7 Điều 219;

h) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch khu chức năng; quy hoạch nông thôn” tại điểm a khoản 1 Điều 67.

3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở số 10/2022/QH15 như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch xây dựng xã và điểm dân cư nông thôn; quy hoạch chung được lập cho thị trấn, đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được lập cho các khu vực thuộc phạm vi thị trấn” bằng cụm từ “quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã và quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã; quy hoạch chung thị trấn, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được lập cho khu vực thuộc phạm vi huyện, xã, thị trấn” tại khoản 3 Điều 11;

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 25 như sau:

“6. Dự thảo quy hoạch đô thị và nông thôn.”.

4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15 như sau:

a) Thay thế cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 2 Điều 11 và điểm b khoản 1 Điều 29;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 3 Điều 39;

c) Thay thế cụm từ “pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm b khoản 1 Điều 40;

d) Thay thế cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm c khoản 1 Điều 40, điểm d khoản 1 Điều 43;

đ) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 1 Điều 77 và khoản 1 Điều 78.

5. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15 như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 3, khoản 4 Điều 3; khoản 2 Điều 5; điểm b khoản 1 Điều 26; khoản 9 Điều 88;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng” bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 2 Điều 4;

c) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 1 Điều 40, điểm đ khoản 2 Điều 59;

d) Thay thế cụm từ “quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500” bằng cụm từ “quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 2 Điều 50;

đ) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 1 Điều 54 và khoản 2 Điều 60;

e) Thay thế cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 1 Điều 64;

g) Thay thế cụm từ “chỉ tiêu về sử dụng đất quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch” tại khoản 2 Điều 64;

h) Thay thế cụm từ “quy hoạch chi tiết xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 2 Điều 54, khoản 6 Điều 60, điểm a khoản 1 Điều 82, khoản 1 Điều 96;

i) Thay thế cụm từ “quy hoạch chi tiết xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch chi tiết” tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88;

k) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng khu công nghiệp” bằng cụm từ “quy hoạch khu công nghiệp” tại khoản 1 Điều 94 và điểm a khoản 2 Điều 95;

l) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 32 như sau:

“1. Diện tích đất để phát triển nhà ở phải được xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch cơ sở giáo dục

đại học, quy hoạch khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và quy định khác của pháp luật có liên quan.”.

6. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch chung xây dựng khu chức năng” bằng cụm từ “quy hoạch chung khu chức năng” tại khoản 3 Điều 17;

b) Thay thế cụm từ “pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 4 Điều 17;

c) Thay thế cụm từ “quy hoạch phân khu xây dựng” thành “quy hoạch phân khu theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm b khoản 2 Điều 24;

d) Thay thế cụm từ “quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng” thành “quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm a khoản 3 Điều 24;

đ) Thay thế cụm từ “quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm b khoản 2 Điều 31;

e) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm a khoản 3 Điều 32;

g) Thay thế cụm từ “quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 3 Điều 35.

7. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 21/2017/QH14, Luật số 47/2019/QH14, Nghị quyết số 96/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 34/2024/QH15 và Luật số 43/2024/QH15 như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch về xây dựng và phát triển đô thị” bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 3 Điều 40;

b) Sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 3 Điều 19 như sau:

“e) Quyết định việc liên kết kinh tế vùng giữa các cấp chính quyền địa phương phù hợp với tình hình, đặc điểm của địa phương và bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân;”;

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 54 như sau:

“2. Quyết định dự án đầu tư công trình đô thị trên địa bàn theo quy định của pháp luật.”.

8. Sửa đổi, thay thế cụm từ “Quy hoạch xây dựng khu đô thị, khu dân cư, khu chức năng, cụm công nghiệp quy định tại Luật Xây dựng và pháp luật có liên quan” bằng cụm từ “Quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với khu đô thị, khu dân cư, khu chức năng, cụm công nghiệp” tại khoản 2 Điều 63 của Luật Viên thông số 24/2023/QH15.

9. Thay thế cụm từ “Quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “Quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 1 Điều 64 của Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 11/2022/QH15, Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 18/2023/QH15.

10. Thay thế cụm từ “cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “cấm mốc theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 6 Điều 78 của Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 16/2023/QH15.

11. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai số 33/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 60/2020/QH14 và Luật số 18/2023/QH15 như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm a khoản 9 Điều 42;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với” tại điểm b khoản 12 Điều 42 và điểm d khoản 1 Điều 43.

12. Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng của địa phương” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm b khoản 2 Điều 37 của Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 42/2024/QH15.

13. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đê điều số 79/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 15/2008/QH12, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 60/2020/QH14 và Luật số 18/2023/QH15 như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm b khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 27;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” tại khoản 6 Điều 42.

14. Sửa đổi, bổ sung số thứ tự 3.2 của mục II của Phụ lục số 01 về Danh mục phí, lệ phí của Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 09/2017/QH14, Luật số 23/2018/QH14, Luật số 72/2020/QH14, Luật số 16/2023/QH15, Luật số 20/2023/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 33/2024/QH15 và Luật số 35/2024/QH15 như sau:

3.2	Phí thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn	Bộ Tài chính
-----	---	--------------

Điều 58. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

2. Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14 và Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 59. Quy định chuyển tiếp

1. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch theo quy định của Luật này.

2. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được lập trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, đang trong quá trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch thuộc trường hợp phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng, cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà theo Luật này không quy định lấy ý kiến thống nhất thì thực hiện theo quy định của Luật này.

3.¹²² (được bãi bỏ)

4. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được thẩm định đồ án quy hoạch trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện việc phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

5. Trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được thẩm định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà có sự thay đổi về thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật này thì không phải thẩm định lại. Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch được thực hiện theo quy định của Luật này.

6. Trường hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà theo quy định của Luật này thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì khi điều chỉnh quy hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Luật này.

7.¹²³ (được bãi bỏ)

8.¹²⁴ (được bãi bỏ)

¹²² Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹²³ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

¹²⁴ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 144/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

9. Các chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân đối với lĩnh vực lập thiết kế quy hoạch xây dựng được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà còn hiệu lực thì được tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn của chứng chỉ.

VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2026

CHỦ NHIỆM

Lê Quang Mạnh