

GIỚI THIỆU

LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN (LUẬT SỐ 144/2025/QH15)

(kèm theo Văn bản số /BXD-QHKT ngày /01/2026 của Bộ Xây dựng)

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; thực hiện Nghị quyết số 98/2025/QH15 ngày 10/9/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2025, Chính phủ đã trình Quốc hội dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 10, ngày 12/11/2025 (Luật số 144/2025/QH15):

I. Sự cần thiết ban hành

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 25/10/2017 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII về việc tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị nhằm tinh gọn, nâng cao hiệu lực và hiệu quả hoạt động; Kết luận số 127-KL/TW, ngày 28/02/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về triển khai nghiên cứu, đề xuất tiếp tục sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị; Kết luận số 137-KL/TW, ngày 28/3/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức địa phương 02 cấp, trong đó có định hướng chỉ đạo về việc không tổ chức cấp huyện.

- Nghị quyết số 60-NQ/TW, ngày 12/4/2025 về Hội nghị lần thứ 11 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, trong đó thông qua một số nội dung cụ thể tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp để hoàn thiện và nâng cao hiệu năng, hiệu lực, hiệu quả hoạt động tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị: “(1) Đồng ý chủ trương tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp: Cấp tỉnh (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương), cấp xã (xã, phường, đặc khu trực thuộc tỉnh, thành phố); (2) Đồng ý số lượng đơn vị hành chính cấp tỉnh sau sáp nhập là 34 tỉnh, thành phố (28 tỉnh và 6 thành phố trực thuộc Trung ương); (3) Đồng ý sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã bảo đảm cả nước giảm khoảng 60 - 70% số lượng đơn vị hành chính cấp xã so với hiện nay”.

- Nghị quyết số 66/NQ-TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới, trong đó quan điểm chỉ đạo xây dựng pháp luật đã xác định: “...luật điều chỉnh các nội dung về kiến tạo phát triển chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn”; “Triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính

bất hợp lý; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định”.

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân cũng đã đặt ra các yêu cầu: *“đẩy mạnh cải cách, hoàn thiện, nâng cao chất lượng thể chế, chính sách”, “chuyển từ nền hành chính công vụ, quản lý là chủ yếu sang phục vụ và kiến tạo phát triển, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; hiện đại hóa quản trị công, quản trị dựa trên dữ liệu”*; Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia có nêu: *“Đổi mới toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân”*.

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, trong đó đã định hướng chỉ đạo: *“Quy hoạch đô thị và phát triển kết cấu hạ tầng các đô thị phải đi trước một bước và tạo ra nguồn lực chủ yếu cho phát triển đô thị”*.

- Kết luận số 155-KL/TW ngày 17/5/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính từ nay đến ngày 30/6/2025, trong đó đã định hướng chỉ đạo đẩy mạnh phân cấp, phân quyền.

- Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025 quy định tại khoản 1 Điều 32: *“Trường hợp luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ chưa phù hợp với quy định của Luật này thì phải điều chỉnh thống nhất với quy định của Luật này trong thời hạn 02 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành”*.

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 quy định tại khoản 1 Điều 54: *“Chậm nhất là ngày 01 tháng 3 năm 2027, các văn bản quy phạm pháp luật có nội dung quy định về tổ chức, nhiệm vụ, quyền hạn và quy định khác có liên quan của chính quyền địa phương các cấp phải được sửa đổi, bổ sung để bảo đảm phù hợp với tổ chức đơn vị hành chính, các nguyên tắc và các nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương các cấp quy định tại Luật này”*.

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025.

- Nghị quyết số 158/2024/QH15 ngày 12/11/2024 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025; Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị quy định về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng tiêu

cực trong công tác xây dựng pháp luật; Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội về kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV (yêu cầu: “ngăn chặn kịp thời và xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, tiêu cực, “lợi ích nhóm”, “lợi ích cục bộ” trong công tác xây dựng và tổ chức thi hành pháp luật”) và Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ; Nghị quyết số 30-NQ/TW ngày 23/11/2022 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng đồng bằng Sông Hồng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (*lấy định hướng phát triển giao thông công cộng - TOD làm cơ sở quy hoạch đô thị*).

- Nghị quyết số 98/2025/UBTVQH15 ngày 10/9/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2025, trong đó bổ sung dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn vào Chương trình lập pháp năm 2025 trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua tại Kỳ họp thứ 10 (tháng 10/2025), thực hiện theo trình tự, thủ tục rút gọn.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 8, ngày 26/11/2024, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025 (Luật số 47/2024/QH15). Luật có nhiều nội dung mới mang tính đột phá quan trọng, góp phần thực hiện mục tiêu, yêu cầu về hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật, nâng cao hiệu lực, hiệu quả hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; đẩy mạnh phân quyền, phân cấp, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh.

Căn cứ định hướng lãnh đạo, chỉ đạo của Đảng, Quốc hội về tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, tiếp tục đẩy mạnh phân quyền, phân cấp, Chính phủ đã chỉ đạo thực hiện rà soát nội dung Luật số 47/2024/QH15, nghiên cứu thực tiễn đề xuất quy định phân định trách nhiệm, thẩm quyền của chính quyền địa phương cấp huyện hiện đang quy định trong Luật để chuyển sang cấp cơ sở hoặc đưa lên cấp tỉnh những nội dung cần thiết; quy định về phân quyền, phân cấp theo hướng cơ quan trung ương cần tập trung quản lý vĩ mô, xây dựng thể chế, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch đồng bộ, thống nhất, giữ vai trò kiến tạo và tăng cường kiểm tra, giám sát; các địa phương triển khai các nhiệm vụ theo đúng tinh thần “địa phương quyết định, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm”, phát huy vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan, tổ chức các cấp. Chính phủ đã ban hành Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 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. Đồng thời, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 và Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 quy định chi tiết các nội dung được giao trong Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Cơ bản quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phân định thẩm quyền phù hợp với yêu cầu tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, bảo đảm các yêu cầu tăng cường phân quyền, phân cấp, đơn giản hóa trình tự, thủ tục, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh... Căn cứ quy định của Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, Luật số 47/2024/QH15 cần được nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung để có hiệu lực thi hành trước ngày 01/3/2027.

Quá trình rà soát văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và đánh giá việc tổ chức triển khai thực hiện các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được phân định trách nhiệm, thẩm quyền, phân quyền, phân cấp tại các hội nghị phổ biến, hướng dẫn thực hiện quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn các địa phương vùng Đông Nam Bộ và vùng Đồng bằng sông Cửu Long tại thành phố Cần Thơ và các địa phương Miền Trung tại tỉnh Khánh Hòa; thông qua các cuộc làm việc trực tiếp của Tổ công tác của Bộ Xây dựng tại địa phương để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn (Đà Nẵng, Đồng Nai, Thái Nguyên, Cao Bằng...), Bộ Xây dựng cũng ghi nhận được những khó khăn, vướng mắc như việc xác định phạm vi không gian lập quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh; thực hiện trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt đối với quy hoạch có liên quan 2 đơn vị hành chính cấp xã; điều kiện năng lực của cơ quan chuyên môn địa phương cấp xã..., góp ý tiếp tục hoàn thiện quy định pháp luật bảo đảm thống nhất, đồng bộ.

Thực hiện định hướng lãnh đạo, chỉ đạo của Đảng, Quốc hội về việc rà soát, nghiên cứu sửa đổi tổng thể Luật Quy hoạch, Chính phủ thực hiện trình Quốc hội xem xét, thông qua dự án Luật Quy hoạch (sửa đổi) tại Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV. Để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ pháp luật về quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn cũng cần được đồng thời rà soát, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung nội dung liên quan đến hệ thống quy hoạch. Dự án Luật sửa đổi, bổ sung Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã được Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết nghị thông qua tại Nghị quyết số 98/2025/UBTVQH15 ngày 10/9/2025 về Điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2025, theo đó dự án Luật được bổ sung vào Chương trình lập pháp năm 2025 trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua tại Kỳ họp thứ 10 (tháng 10/2025), thực hiện theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Từ các cơ sở chính trị, pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc xây dựng và ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật, bảo đảm thống nhất, đồng bộ, giải quyết các vấn đề phát sinh trong thực tiễn, quá trình thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, đồng thời bảo đảm các yêu cầu về phân quyền, phân cấp, đơn giản

hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, phát triển kinh tế tư nhân, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.

II. Quan điểm, mục tiêu chính sách hướng tới

1. Quan điểm

(1) Thể chế hóa định hướng lãnh đạo của Đảng, Nhà nước; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, phù hợp với thực tiễn và yêu cầu phát triển. Việc xây dựng Luật phải đảm bảo không chỉ đạo, ban hành thể chế, cơ chế, chính sách có nội dung trái chủ trương, quy định của Đảng, pháp luật của Nhà nước, không cài cắm lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ.

(2) Kế thừa các nội dung đã được thực tiễn chứng minh phù hợp, tập trung sửa đổi, bổ sung những quy định liên quan đến vấn đề mang tính cấp bách, cần thiết nhất để tháo gỡ vướng mắc, bất cập.

(3) Bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, bảo đảm tính tương thích của các chính sách với các điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên (nếu có).

(4) Bảo đảm sự thống nhất quản lý của Trung ương, tăng cường phân quyền, phân cấp và nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương, bảo đảm tính hợp lý, khả thi, phân định rõ trách nhiệm các cơ quan quản lý và các chủ thể tham gia hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Mục tiêu

Hoàn thiện hệ thống pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thể chế hóa phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, Nhà nước về đổi mới tư duy xây dựng pháp luật, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, phát triển kinh tế tư nhân, đáp ứng các yêu cầu phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số; bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

III. Bố cục, nội dung cơ bản của Luật

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh: Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15.

b) Đối tượng áp dụng: Cơ quan, tổ chức, cá nhân Việt Nam; tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Bố cục của Luật

Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được bố cục gồm 04 Điều, bao gồm:

- Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn: Gồm 37 khoản, trong đó có 35 khoản sửa đổi, bổ sung, 01 khoản thay thế cụm từ, 01 khoản về bãi bỏ các điểm, khoản, điều của Luật số 47/2024/QH15.

Luật số 144/2025/QH15 cơ bản kế thừa, phát triển các quy định đã được áp dụng ổn định, có hiệu quả, thực tiễn không có vướng mắc; đồng thời luật hóa quy định về phân định trách nhiệm, thẩm quyền phù hợp tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và tiếp tục phân quyền, phân cấp, đơn giản hóa quy trình, thủ tục, góp phần cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh. Các nội dung sửa đổi, bổ sung quy định nhằm bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ hệ thống pháp luật; tiếp tục rà soát bảo đảm phù hợp tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp cũng như tiếp tục xử lý, tháo gỡ những vướng mắc, bất cập phát sinh trong thực tiễn.

- 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: Quy định cơ chế, chính sách đặc biệt có thời hạn theo quy định của Nghị quyết số 206/2025/QH15 của Quốc hội để xử lý khó khăn, vướng mắc khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

- Điều 3. Điều khoản thi hành: (i) Quy định thời điểm hiệu lực của Luật từ ngày 01/01/2026; (ii) Quy định thời hạn hiệu lực của Điều 2 và việc lựa chọn áp dụng, chấm dứt hiệu lực của Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP; (iii) Sửa đổi, bổ sung một từ ngữ tại phụ lục của Luật Phí và lệ phí liên quan đến: “*Phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn*”.

- Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp: (i) Quy định chuyển tiếp đối với các quy hoạch đô thị và nông thôn và quy định quản lý theo quy hoạch theo quy định của Luật số 47/2024/QH15, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trước đây; (ii) Không sử dụng tên gọi quy hoạch, thực hiện các quy hoạch không phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp (*như quy hoạch chung huyện; quy hoạch chung thị trấn, quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn; 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; quy hoạch chi tiết khu vực thuộc quy hoạch chung huyện*)...

3. Nội dung cơ bản của Luật số 144/2025/QH15

3.1. Nội dung sửa đổi, hoàn thiện để bảo đảm thống nhất, đồng bộ hệ thống pháp luật và phù hợp tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp

a) Làm rõ thuật ngữ về đô thị và phân loại đô thị:

- Sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 2 về Giải thích từ ngữ “đô thị” của Luật số 47/2024/QH15 nhằm quy định rõ các đặc điểm cơ bản để xác định (một) đô thị, trong đó quy định “*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 phát triển, 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”.

- Sửa đổi, bổ sung Điều 4 về Phân loại đô thị và hệ thống đô thị của Luật số 47/2024/QH15: **(i)** 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; **(ii)** 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; **(iii)** 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; **(iv)** 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.

b) Sửa đổi, bổ sung nội dung liên quan để bảo đảm thống nhất, đồng bộ với pháp luật liên quan và quy định rõ hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Sửa đổi, bổ sung Điều 3 về Hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn để làm rõ mối quan hệ với hệ thống quy hoạch quốc gia bảo đảm thống nhất, đồng bộ với các pháp luật như dự án Luật Quy hoạch sửa đổi 2025, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, Luật Đất đai sửa đổi năm 2025... đồng thời quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, theo đó:

+ Quy hoạch đô thị và nông thôn là quy hoạch không gian, lãnh thổ gồm các loại quy hoạch sau: **(i)** 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; **(ii)** Quy hoạch nông thôn đối với xã, đặc khu không phải là đô thị; **(iii)** Quy hoạch khu chức năng đối với khu chức năng; **(iv)** Quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố; **(v)** Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố.

+ 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.

+ Quy hoạch phân khu được lập cho: **(i)** 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; **(ii)** 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; **(iii)** Khu vực cần phải lập

quy hoạch phân khu để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Quy hoạch thành phố được lập 03 cấp độ (chung - phân khu - chi tiết), đối với các đô thị thuộc tỉnh và các khu chức năng là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia lập 02 cấp độ (chung - chi tiết), đối với các khu vực còn lại, trên cơ sở quy hoạch tỉnh thì lập 02 cấp độ (phân khu - chi tiết) hoặc 01 cấp độ là quy hoạch chi tiết.

- Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 15 để quy định rõ căn cứ lập các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn: **(i)** 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; **(ii)** 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; **(iii)** 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.

- Sửa đổi, bổ sung các khoản 2, 3, 4 và bổ sung khoản 5 vào sau khoản 4 Điều 29 về Quy hoạch chung xã: bổ sung nội dung quy định để đáp ứng yêu cầu lập kế hoạch sử dụng đất của xã khi không lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Chính lý kỹ thuật nội dung liên quan để phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp 22 Điều (Điều 5, Điều 10, Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 25, Điều 26, Điều 27, Điều 30, Điều 31, Điều 32, Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 36, Điều 38, Điều 39, Điều 41, Điều 42, Điều 48, Điều 52, Điều 55) về trường hợp lập quy hoạch; kinh phí; trách nhiệm cơ quan nhà nước; căn cứ, trình tự, trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, nội dung quy hoạch và lấy ý kiến, phê duyệt; cấm mốc, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3.2. Nội dung phân quyền, phân cấp:

a) Về tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn:

Trách nhiệm của Bộ Xây dựng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn về tổ chức lập quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng do Thủ tướng Chính phủ giao được phân quyền, phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện. Đồng thời, Luật bãi bỏ điểm a khoản 1 Điều 17 việc Bộ Xây dựng tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của từ 02 tỉnh trở lên. Như vậy, nhiệm vụ tổ

chức lập quy hoạch của Bộ Xây dựng đã được phân quyền, phân cấp hoặc bãi bỏ, Bộ Xây dựng không thực hiện tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

b) Tổ chức thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Trách nhiệm của Bộ Xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 38 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn về thẩm định quy hoạch chung khu du lịch quốc gia phân quyền, phân cấp cho cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện.

- Trách nhiệm của Bộ Xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 38 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn về thẩm định quy hoạch chi tiết của dự án quốc phòng, an ninh cần bảo đảm bí mật nhà nước phân quyền, phân cấp cho cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện.

c) Phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Thủ tướng Chính phủ có thẩm quyền phê duyệt: nhiệm vụ quy hoạch, 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; quy hoạch chung khu kinh tế.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền phê duyệt: quy hoạch chung đô thị 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.

- 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 của dự án quốc phòng, an ninh cần bảo đảm bí mật nhà nước..

d) Bổ sung quy định rõ một số nội dung về phân quyền, phân cấp:

- Bổ sung quy định rõ tại Điều 17 việc cơ quan, tổ chức do 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; 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.

- Bổ sung quy định rõ tại Điều 17 về trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, Điều 38 về trách nhiệm thẩm định và Điều 41 về thẩm quyền phê duyệt: Trường hợp các quy hoạch liên quan đến phạm vi từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên thì thuộc trách nhiệm lập, phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; các quy hoạch trong phạm vi địa giới hành chính của xã thì thuộc trách nhiệm lập, phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã.

3.3. Nội dung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính

- Chính lý, bổ sung quy định bảo đảm tính chủ động của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc phân công trách nhiệm giữa cơ quan quản lý khu chức năng và Ủy ban nhân dân cấp xã (khoản 2 và khoản 3a Điều 17, khoản 4 Điều 41).

- Đối với thành phố sau khi quy hoạch chung được phê duyệt thì thực hiện lập các quy hoạch phân khu đối với khu vực phát triển đô thị (việc lập quy hoạch chung các đô thị thuộc thành phố trong trường hợp cần thiết theo quy định của Chính phủ); quy định về đối tượng lập quy hoạch tại Điều 3 và Điều 5 để giảm số lượng quy hoạch cần phải lập (*như lập ngay quy hoạch chi tiết đối với 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 tại khoản 6 Điều 3; đối với các đối tượng không gian có sự chồng lấn về phạm vi quy hoạch, quy định rõ: khi phạm vi quy hoạch 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*).

- Quy định rõ thời gian tối thiểu phải ban hành quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn và bỏ quy định trách nhiệm của Bộ Xây dựng cho ý kiến trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ (khoản 1 Điều 49).

- Sửa đổi, bổ sung quy định thực hiện chuyển tiếp để thay thế quy định tại khoản 7 và 8 Điều 59 Luật số 47/2024/QH15 bảo đảm rõ ràng, phù hợp với yêu cầu thực tiễn. Hoàn thiện quy định chuyển tiếp tại khoản 3 Điều 59: Kế thừa nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt trước ngày 01/7/2025.

3.4. Nội dung lược bỏ: 02 Điều.

- Bãi bỏ 02 Điều, gồm Điều 24 về Quy hoạch chung thị trấn, quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn và Điều 28 về Quy hoạch chung huyện để phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

- Bãi bỏ 11 khoản, 05 điểm tại 07 Điều (Điều 5, Điều 17, Điều 21, Điều 29, Điều 41, Điều 50, Điều 59) để phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, phù hợp với nội dung quy định tại Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn phân loại đơn vị hành chính, yêu cầu đẩy mạnh phân cấp, phân quyền hoặc đã được kết hợp vào điều, khoản khác.

3.5. Những điều không sửa đổi, bổ sung: 19 Điều.

Gồm các điều: Điều 1. Phạm vi điều chỉnh; Điều 6. Yêu cầu đối với quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 8. Bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 9. Yêu cầu về bảo vệ môi trường trong quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 11. Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 13. Hợp tác quốc tế 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; 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; Điều 20. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 43. Rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 44. Nội dung báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 45. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 46. Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn và nguyên tắc điều chỉnh; Điều 47. Trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 51. Kế hoạch thực hiện quy hoạch chung; Điều 54. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 56. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; 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; Điều 58. Hiệu lực thi hành.

IV. Các điều kiện bảo đảm thực hiện

Việc phân cấp, phân định trách nhiệm, thẩm quyền và điều chỉnh một số quy định khác có liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương đối với hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và sửa đổi, bổ sung một số điều trong Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn tại Luật này nhằm phù hợp với tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị và mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp, yêu cầu thực tiễn. Quy trình, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh và tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn được tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục, tạo điều kiện thuận lợi cho đẩy nhanh tiến độ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Luật không thay đổi quy định về kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và kinh phí cho tổ chức thi hành Luật số 47/2024/QH15, do đó không làm phát sinh bất cập về khả năng cân đối ngân sách nhà nước. Kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn sẽ giảm đi do quy định đơn giản hóa trình tự, thủ tục và nội dung của quy hoạch, số lượng quy hoạch và thời gian lập quy hoạch.

Hiện nay, nguồn nhân lực thực hiện nhiệm vụ lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh và tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn gồm cơ quan nhà nước tổ chức lập quy hoạch, viện nghiên cứu, cơ sở đào tạo, đơn vị tư vấn lập quy hoạch, cơ quan nhà nước thẩm định, phê duyệt quy hoạch tại Trung ương và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là lực lượng nòng cốt triển khai thực hiện Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Xây dựng năm 2014 (Chương II về Quy hoạch xây dựng). Đội ngũ này sẽ tiếp tục triển khai thực hiện Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Luật này. Nguồn nhân lực thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn của Ủy ban nhân dân cấp huyện trước đây cơ bản được phân bổ về Ủy ban nhân dân cấp xã, do đó, nguồn nhân lực của Ủy ban nhân dân cấp xã sau khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp cơ bản đảm bảo thực thi nhiệm vụ quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn. Khi Luật này có hiệu lực thi hành, các cơ quan quản lý nhà nước về

quy hoạch đô thị và nông thôn vẫn tiếp tục thực hiện các quy định về tổ chức bộ máy và quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được quy định trong Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, quy định hiện hành liên quan mà không phát sinh về nhân lực để triển khai thực hiện.

V. Dự báo tác động chính sách đến người dân và xã hội, những vấn đề người dân cần lưu ý khi thực hiện.

Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được kỳ vọng tạo ra những tác động tích cực, lâu dài đối với người dân, doanh nghiệp và toàn xã hội thông qua việc hoàn thiện khung pháp lý về quy hoạch đô thị và nông thôn phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, đồng thời tiếp tục đẩy mạnh phân quyền, phân cấp và đơn giản hóa trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch. Việc sửa đổi, bổ sung các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch sẽ góp phần rút ngắn thời gian chuẩn bị và triển khai các hoạt động đầu tư xây dựng, giảm chi phí tuân thủ cho tổ chức, cá nhân; qua đó cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, thúc đẩy phát triển đô thị và nông thôn theo hướng bền vững, hiện đại.

Luật cũng góp phần nâng cao tính minh bạch, công khai trong công tác quy hoạch thông qua việc hoàn thiện quy định về công bố, cung cấp thông tin và xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn. Người dân, doanh nghiệp có điều kiện thuận lợi hơn trong việc tiếp cận thông tin quy hoạch, giám sát việc tổ chức thực hiện quy hoạch, đồng thời chủ động hơn trong việc định hướng đầu tư, xây dựng, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phù hợp với quy hoạch được phê duyệt. Việc quản lý và đầu tư phát triển theo quy hoạch thống nhất, đồng bộ sẽ góp phần nâng cao chất lượng không gian sống, chất lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người dân.

Trong quá trình thực hiện Luật, người dân cần lưu ý việc thay đổi phạm vi, đối tượng và thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch gắn với tổ chức đơn vị hành chính theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; theo dõi kịp thời thông tin công bố quy hoạch đô thị và nông thôn theo đơn vị hành chính mới; chủ động tiếp cận, khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp. Đồng thời, người dân, tổ chức và doanh nghiệp cần tuân thủ các quy định quản lý theo quy hoạch đã được ban hành, bảo đảm việc đầu tư, xây dựng, cải tạo, sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, góp phần bảo đảm trật tự, kỷ cương trong quản lý phát triển đô thị và nông thôn.

VI. Triển khai hoạt động thi hành

Việc triển khai thi hành Luật số 144/2025/QH15 được thực hiện đồng bộ, có trọng tâm, trọng điểm nhằm bảo đảm các quy định của Luật sớm đi vào cuộc sống, phát huy hiệu lực, hiệu quả trong thực tiễn. Trước hết là tổ chức phổ biến, quán triệt đầy đủ nội dung của Luật đến các bộ, ngành, địa phương, đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, cũng như các

tổ chức, cá nhân có liên quan, bảo đảm thống nhất nhận thức và cách hiểu trong quá trình tổ chức thực hiện.

Cùng với công tác phổ biến Luật, các cơ quan có thẩm quyền tập trung xây dựng, hoàn thiện và ban hành kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các nội dung được giao trong Luật. Trọng tâm là việc xây dựng và ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, nhằm bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ giữa Luật và các văn bản dưới luật, đáp ứng yêu cầu tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp và đơn giản hóa thủ tục hành chính.

Đồng thời, các bộ, ngành, địa phương tổ chức rà soát, đánh giá toàn diện các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật để kịp thời đề xuất sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc bãi bỏ những quy định không còn phù hợp, chồng chéo hoặc mâu thuẫn. Trên cơ sở đó, thực hiện các biện pháp cần thiết nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, tạo cơ sở pháp lý đầy đủ, rõ ràng cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn trong giai đoạn mới.