

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 34/2026/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2026

NGHỊ ĐỊNH

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP
ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều
của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa
đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;*

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

*Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định
số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi
tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.*

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 1 như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung đoạn mở đầu khoản 1 như sau:

“1. Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15, bao gồm:”.

2. Sửa đổi, bổ sung điểm b, c, điểm o và bổ sung điểm k1 vào sau điểm k khoản 1 như sau:

“b) Điểm a khoản 5 Điều 3 về các trường hợp lập quy hoạch phân khu đối với 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;

c) Điểm b khoản 5 Điều 3 về các trường hợp lập quy hoạch phân khu theo quy mô diện tích, yêu cầu quản lý, phát triển đối với khu chức năng không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; đặc khu;

k1) Điểm b khoản 1 Điều 21 về phạm vi quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, đô thị thuộc thành phố trên cơ sở điều kiện về diện tích, mật độ dân số và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp;

o) Khoản 5 Điều 4 Luật số 144/2025/QH15 về việc tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu 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.”.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3 như sau:

“1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch là cơ quan, tổ chức, nhà đầu tư có trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.”.

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 5 như sau:

“4. Tổ chức tư vấn tham gia lập quy hoạch đô thị và nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về năng lực theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và pháp luật về xây dựng.”.

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 như sau:

“Điều 7. Các trường hợp lập quy hoạch chung đô thị

1. Phạm vi lập quy hoạch chung đô thị theo quy định tại khoản 4 Điều 3 và điểm b khoản 1 Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được xác định như sau:

a) Thành phố; tỉnh dự kiến thành lập thành phố thuộc hệ thống đô thị theo quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh;

b) Đặc khu là đô thị, đặc khu được định hướng thuộc hệ thống đô thị theo 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;

c) Gồm nhiều phường liên kề nhau hoặc một phường độc lập (không có phường liên kề xung quanh), được xác định thuộc hệ thống đô thị theo định hướng 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;

d) Gồm nhiều phường liên kề nhau hoặc một phường độc lập (không có phường liên kề xung quanh) và phạm vi của xã liên kề, được xác định thuộc hệ thống đô thị theo định hướng 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, đồng thời đáp ứng các điều kiện diện tích tối thiểu 50 km², mật độ dân số tối thiểu 300 người/km² và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp tối thiểu 30%;

đ) Có phạm vi quy hoạch tối thiểu theo địa giới đơn vị hành chính cấp xã, được xác định là đô thị mới thuộc hệ thống đô thị theo định hướng 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.

2. Phạm vi quy hoạch trong nội dung của quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là căn cứ, cơ sở quản lý phát triển đô thị.”.

Điều 5. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

“Điều 8. Các trường hợp lập quy hoạch phân khu

1. Khu vực thuộc quy hoạch chung thành phố hoặc quy hoạch chung đô thị mới dự kiến thành lập thành phố; khu vực thuộc quy hoạch chung đô thị còn lại hoặc quy hoạch chung khu kinh tế hoặc quy hoạch chung khu du lịch quốc gia thì lập quy hoạch phân khu khi được xác định trong kế hoạch thực hiện quy hoạch chung theo quy mô diện tích được xác định trên cơ sở cấu trúc không gian tại quy hoạch chung đã được phê duyệt và do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Khu chức năng theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn có quy mô diện tích do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định theo yêu cầu quản lý phát triển hoặc xác định có mục tiêu, yêu cầu đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về xây dựng.

3. Khu vực được xác định trên cơ sở quy hoạch chung hoặc quy hoạch tỉnh (đối với đặc khu thuộc tỉnh, không định hướng là đô thị) để triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về xây dựng.”.

Điều 6. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 9 như sau:

“c) Khu chức năng có quy mô diện tích do cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xác định theo quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố để triển khai dự án đầu tư xây dựng theo pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với các lô đất đáp ứng các quy định tại khoản 3 hoặc khoản 5 Điều 10 Nghị định này thì quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập “quy hoạch tổng mặt bằng”), không phải lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và không tổ chức thẩm định, phê duyệt quy hoạch.”.

Điều 7. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 và điểm c khoản 6 Điều 10 như sau:

“a) Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, cơ sở giáo dục đào tạo, công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến được xác định theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 05 ha đối với các trường hợp còn lại;

c) Cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền xem xét, ban hành văn bản chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng, bảo đảm các yêu cầu tại khoản 3 và khoản 4 Điều này. Thời gian cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền xem xét, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ từ cơ quan tổ chức lập quy hoạch.”.

Điều 8. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 12 như sau:

“1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch gửi văn bản kèm theo hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn qua hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng đến cơ quan thẩm định để thẩm định.

Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn chưa thực hiện việc gửi thẩm định theo quy định tại khoản này trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 thì sau khi được phê duyệt, cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm gửi hồ sơ đã được thẩm định và phê duyệt qua hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.”.

Điều 9. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 như sau:

“1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch lựa chọn tổ chức tư vấn đủ điều kiện quy định tại Điều 5 Nghị định này thực hiện lập quy hoạch; trong quá trình lập quy hoạch đô thị và nông thôn, phải thực hiện việc lấy ý kiến theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.”.

Điều 10. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 như sau:

“1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch gửi văn bản kèm theo hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn qua hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng đến cơ quan thẩm định để thẩm định.

Hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn chưa thực hiện việc gửi thẩm định theo quy định tại khoản này trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 thì sau khi được phê duyệt, cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm gửi hồ sơ đã được thẩm định và phê duyệt qua hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.”.

Điều 11. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 18 như sau:

“2. Các thông tin, dữ liệu của bản đồ địa hình phải đáp ứng yêu cầu phục vụ việc lập nhiệm vụ quy hoạch và lập quy hoạch, phù hợp với từng loại, từng cấp độ quy hoạch. Trường hợp bản đồ địa hình không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quyết định việc thực hiện khảo sát bổ sung hiện trạng, bảo đảm yêu cầu kỹ thuật theo quy định về đo đạc và bản đồ.”.

Điều 12. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số khoản của Điều 21 như sau:

1. Bãi bỏ khoản 2.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ) và cấp phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm ban hành kế hoạch kinh phí hàng năm, phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp, ủy quyền cho cơ quan trực thuộc phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn phù hợp với quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

Trường hợp nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn do nhà đầu tư là cơ quan tổ chức lập quy hoạch thì cơ quan tổ chức lập quy hoạch đó có trách nhiệm phê duyệt dự toán chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.”.

Điều 13. Sửa đổi, bổ sung tên Điều 25 như sau:

“Điều 25. Quy định về tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu 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”.

Điều 14. Thay thế cụm từ tại các điểm, khoản

Thay thế cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” bằng cụm từ “thành phố” tại khoản 4 Điều 4; điểm c khoản 1 và đoạn mở đầu của khoản 4, khoản 5 Điều 23.

Điều 15. Điều khoản thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2). Tuần



**TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**

Trần Hồng Hà