

Số: /SXD-QH

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

V/v hướng dẫn một số nội dung liên quan đến công tác quy hoạch đô thị và nông thôn.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các xã, phường.

Căn cứ các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn<sup>1</sup>. Sở Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung liên quan đến việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp xã, với các nội dung như sau:

**1. Về trách nhiệm, thẩm quyền của UBND cấp xã trong công tác tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:**

Theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã có sự phân cấp mạnh mẽ về trách nhiệm, thẩm quyền của UBND cấp xã trong công tác tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn. Về nội dung này, Sở Xây dựng đã có hướng dẫn cụ thể tại Công văn số 5400/SXD - QH ngày 02/7/2025 về việc hướng dẫn công tác quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, Công văn số 5632/BC-SXD ngày 09/7/2025 về việc triển khai các văn bản quy phạm pháp luật mới về quy hoạch đô thị và nông thôn (*có các văn bản gửi kèm theo*). Theo đó đối với trình tự, thủ tục, thực hiện thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp xã, như sau:

a) Lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:

- UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 5 Điều 17 của Luật (gồm: quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết)<sup>2</sup> và theo quy định tại khoản 6 Điều 17 của Luật (gồm: quy hoạch chung xã<sup>3</sup>, 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. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 16, Điều 50 của Luật và theo quy định chi tiết của Chính phủ<sup>4</sup>.

- UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 3 Điều 48 của Luật. Trình tự, thủ tục thực

<sup>1</sup> Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn năm 2025, Các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.

<sup>2</sup> Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

<sup>3</sup> Theo quy định tại Điều 29 của Luật.

<sup>4</sup> Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

hiện theo quy định tại Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh<sup>5</sup>.

b) Việc tổ chức thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã<sup>6</sup> (*Phòng Kinh tế đối với xã, đặc khu; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đối với phường*) có trách nhiệm tổ chức thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 3 Điều 38 của Luật (quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã) thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý<sup>7</sup>. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 16, Điều 50 của Luật và theo quy định chi tiết của Chính phủ<sup>8</sup>.

- Cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 3 Điều 48 của Luật. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh<sup>9</sup>.

- Lưu ý: Cơ quan tổ chức lập quy hoạch được giao trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn cho cơ quan, đơn vị trực thuộc trên nguyên tắc bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn (*theo khoản 10 Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn*).

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

- UBND cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 4 Điều 41 của Luật (gồm: quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết khu chức năng) thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý<sup>10</sup>. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 16, Điều 50 của Luật và theo quy định chi tiết của Chính phủ<sup>11</sup>.

- UBND cấp xã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 3 Điều 48 của Luật. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh<sup>12</sup>.

- UBND cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã theo phân cấp, ủy quyền của UBND cấp tỉnh; đồng thời, cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc UBND cấp xã thực hiện trách nhiệm thẩm định các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo

<sup>5</sup> Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

<sup>6</sup> Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 10/2025/TT-BXD.

<sup>7</sup> Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

<sup>8</sup> Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

<sup>9</sup> Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 5 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

<sup>10</sup> Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

<sup>11</sup> Theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

<sup>12</sup> Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

phân cấp, ủy quyền của Sở Xây dựng<sup>13</sup>.

d) Về trình tự, thủ tục trong công tác thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn đối với thẩm quyền cấp xã:

- Về trình tự, thủ tục trong công tác thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn đối với thẩm quyền cấp xã :

+ UBND cấp xã tổ chức lập quy hoạch chi tiết thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý (*quy định tại khoản 6 Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn*), tổ chức thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại Điều 39 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

+ Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn lấy ý kiến, tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ trước khi trình thẩm định, phê duyệt (*theo quy định tại Điều 37 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn*).

+ Cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã (*Phòng Kinh tế đối với xã, đặc khu; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đối với phường*) có trách nhiệm tổ chức thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn, lấy ý kiến bằng văn bản của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc UBND cấp tỉnh (*Sở Xây dựng*) trước khi họp Hội đồng thẩm định (*quy định tại Điểm c khoản 2 Điều 37 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn*) và tổ chức hoàn thiện nội dung Báo cáo thẩm định quy hoạch, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt xem xét quyết định (*theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn*).

- Đối với trường hợp quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đang được UBND cấp huyện tổ chức lập thì UBND cấp xã (*căn cứ phương án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã và tình hình thực tiễn*) đề đề xuất việc điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch hoặc tiếp tục thực hiện trách nhiệm, thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định (*theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025*).

đ) Quy hoạch tổng mặt bằng:

- Đối với các lô đất đáp ứng các quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 178/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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, cụ thể:

“3. Lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng đồng thời các điều kiện sau thì thực hiện việc lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:

a) Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng

<sup>13</sup> Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

*nhà chung cư, khu 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, 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;*

*b) Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc trong khu vực đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu;*

*c) Do một chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoặc do cơ quan nhà nước được giao thực hiện lập quy hoạch tổng mặt bằng.*

*5. Đối với dự án quốc phòng, an ninh cần bảo đảm bí mật nhà nước, việc áp dụng lập quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện theo quy định, hướng dẫn của cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện dự án cần bảo đảm bí mật nhà nước.”*

- Nội dung, quy mô, trình tự Quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện theo Điều 10 Nghị định số 178/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

- Hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng: thực hiện theo quy định tại Điều 21 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.

## **2. Về Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh mà do UBND cấp xã tổ chức lập.**

- Về hiệu lực của các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt: Các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01/7/2025 (*trên địa bàn phường, xã mới*) mà còn thời hạn hiệu lực<sup>14</sup> thì tiếp tục có hiệu lực (*quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn*).

- Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh mà do UBND cấp huyện tổ chức lập (*trước sắp xếp*) thì UBND cấp xã mới (*sau sắp xếp*) tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch (*quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025*).

- Trình tự, thủ tục thực hiện theo Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh về việc Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh mà do UBND cấp xã tổ chức lập.

## **3. Quy định về thành phần hồ sơ của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn:**

<sup>14</sup> Theo quy định tại: khoản 21 Điều 2; khoản 4 Điều 23; khoản 4 Điều 24; khoản 4 Điều 29; khoản 3 Điều 31 của Luật.

- Quy định về hồ sơ quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn: thực hiện theo Mục 3 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Quy định về hồ sơ rà soát, hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn: thực hiện theo Mục 5 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

#### **4. Về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch:**

Thực hiện theo khoản 7 Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. 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. 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 lập quy hoạch được thực hiện các bước tiếp theo.

**5. Định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động Quy hoạch đô thị và nông thôn:** Thực hiện theo Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

Sở Xây dựng hướng dẫn về công tác quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn; trong quá trình triển khai thực hiện trường hợp có vướng mắc, đề nghị đơn vị kịp thời gửi văn bản về Sở Xây dựng để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
  - UBND tỉnh (để b/c);
  - Giám đốc Sở (để b/c);
  - Lưu: VT, QH.
- Thịnh vn.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đào Vũ Việt**