

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 45/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2024

“V/v Góp ý dự thảo Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Xây dựng  
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý dự thảo Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn (sau đây gọi là “dự thảo Luật”), như sau:

1/- Về sự cần thiết xây dựng Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn:

1.1)- Căn cứ chính trị:

(1) Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII chủ trương “Xây dựng chiến lược, hoàn thiện thể chế phát triển đô thị và kinh tế đô thị làm động lực phát triển từng vùng và địa phương; tăng cường quản lý đô thị, phát triển các đô thị vệ tinh, hạn chế xu hướng tập trung quá mức vào các đô thị lớn. Xây dựng đô thị hiện đại, văn minh, đô thị thông minh, đa dạng về loại hình, có bản sắc đặc trưng về kiến trúc, văn hóa ở từng địa phương (...) Cơ cấu lại kinh tế vùng, đổi mới thể chế liên kết giữa các địa phương trong vùng và giữa các vùng, phát huy vai trò các vùng kinh tế động lực và các đô thị lớn, quan tâm phát triển các vùng còn khó khăn, thu hẹp chênh lệch phát triển giữa các vùng (...) Phát triển nông nghiệp, kinh tế nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới theo hướng nông nghiệp sinh thái, nông thôn hiện đại và nông dân thông minh”.

(2) Nghị quyết 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” đã đặt ra mục tiêu tổng quát là “Đẩy nhanh tốc độ và nâng cao chất lượng đô thị hoá, phát triển đô thị bền vững theo mạng lưới, hình thành một số đô thị, chuỗi đô thị động lực thông minh kết nối với khu vực và thế giới. Thể chế, chính sách về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững cơ bản được hoàn thiện. Kết cấu hạ tầng của đô thị, nhất là hạ tầng kỹ thuật khung và hạ tầng xã hội thiết yếu được xây dựng và phát triển đồng bộ, hiện đại. Kinh tế khu vực đô thị tăng trưởng nhanh, hiệu quả và bền vững. Chất lượng sống tại đô thị ở mức cao, bảo đảm đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở và hạ tầng xã hội cho cư dân đô thị. Phát triển kiến trúc đô thị hiện đại, xanh, thông minh, giàu bản sắc, các yếu tố văn hóa đặc trưng được giữ gìn và phát huy”.

(3) Nghị quyết 19-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng “về nông nghiệp, nông dân, nông thôn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045” đã xác định các mục tiêu đến năm 2030 là “Nông thôn phát triển toàn diện, có kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ, hiện đại (...) môi trường sống an toàn lành mạnh, giàu bản sắc văn hóa dân tộc (...) tầm nhìn đến năm 2045 (...) Nông thôn hiện đại, có điều kiện sống tiệm cận đô thị, môi trường sống xanh, sạch, đẹp, giàu bản sắc văn hóa dân tộc” và đã xác định 09 nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu, trong đó đã xác định “xây dựng nông thôn theo hướng hiện đại gắn với đô thị hóa. Xây dựng nông thôn mới phát triển toàn diện, bền vững gắn với đô thị hóa (...) Quy hoạch, kiến trúc khu dân cư, công trình, nhà ở phù hợp với truyền thống văn hóa, cảnh quan, bằng môi trường, điều kiện thực tế từng

địa phương và thích ứng với biến đổi khí hậu; ứng dụng khoa học - công nghệ trong thiết kế, quản lý, xây dựng **kiến trúc nông thôn**; **Cải thiện** sông điều kiện sống, **nhà ở (...)** **thu hẹp khoảng cách phát triển** giữa nông thôn và thành thị (...). Đầu tư xây dựng **kết cấu hạ tầng nông thôn đồng bộ, hiện đại, kết nối** với đô thị, nhất là các khu vực ven đô thị lớn, thị trấn, thị tứ, từng bước **tiệm cận về điều kiện hạ tầng, dịch vụ đô thị**".

Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết số 19-NQ/TW đã sử dụng khái niệm "**khu dân cư (nông thôn)**" nên cần **thống nhất** sử dụng khái niệm này trong "**dự thảo Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn**" để xác định phạm vi điều chỉnh của "**dự thảo Luật**" là "**quy hoạch khu dân cư nông thôn**" bao gồm "**khu dân cư nông thôn, điểm dân cư nông thôn**".

## **1.2)- Căn cứ pháp luật và thực tiễn:**

**a. Luật Quy hoạch 2017** là "**luật gốc**" đã quy định "**quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn là quy hoạch ngành quốc gia**" phải bảo đảm **phù hợp** với "**quy hoạch cấp quốc gia bao gồm quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia**".

### **b. Một số "bất cập" của Luật Quy hoạch đô thị 2009:**

Luật Quy hoạch đô thị đã được ban hành từ năm **2009** và được sửa đổi năm **2015, 2018** (**Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch**) có một số "**bất cập**" như sau:

(1) Do phạm vi điều chỉnh **chưa bao gồm "khu dân cư nông thôn"** nên Luật Quy hoạch đô thị **2009 chưa quy định về "quy hoạch khu dân cư nông thôn"**, mà chỉ có Luật Xây dựng 2014 mới quy định về "**quy hoạch xây dựng nông thôn**" bao gồm "**quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn**", mà chỉ nên **giới hạn "phạm vi quy hoạch"** đối với "**khu dân cư cấp xã và các điểm dân cư thuộc xã được kết nối hạ tầng đồng bộ với hệ thống hạ tầng quốc gia, khu vực**", bởi lẽ "**xã**" bao gồm 02 khu vực có quan hệ hữu cơ với nhau gồm "**khu dân cư nông thôn và các điểm dân cư nông thôn thuộc xã**" như thôn, xóm, ấp, phum, sóc, bản, làng và "**khu vực đất sản xuất nông nghiệp, đất tự nhiên**" nên Luật Xây dựng 2014 quy định về "**quy hoạch chung xây dựng xã**" là **chưa thật chính xác**, có thể "**chồng lấn**" với phạm vi quản lý nhà nước đối với đất nông nghiệp của **Bộ Nông nghiệp Phát triển nông thôn**.

(2) Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định 06 loại đô thị gồm đô thị đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV và đô thị loại V, nhưng lại **chưa quy định "các tiêu chí để phân loại đô thị"** nên Ủy ban Thường vụ Quốc hội phải ban hành **Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH** ngày 25/5/2016, **Nghị quyết 26/2022/UBTVQH** ngày 21/09/2022 "**về phân loại đô thị**" quy định đối tượng, phạm vi phân loại đô thị; nguyên tắc phân loại đô thị; tiêu chí phân loại đô thị; tính điểm, thẩm quyền và thủ tục phân loại đô thị nên Hiệp hội rất hoan nghênh một số nội dung của Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH, Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã được đưa vào "**dự thảo Luật**".

(3) Pháp luật về quy hoạch đô thị hiện hành thực hiện việc "**lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000**" gần như theo **ranh giới hành chính**, nên **chưa đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội** dẫn đến tình trạng cơ quan quản lý quy hoạch và chính quyền địa phương rất vất vả do **phải lập quá nhiều "quy hoạch phân khu"**, điển hình như thành phố Hồ Chí Minh đang có **hơn 600 "quy hoạch phân khu"** nên trong thời gian tới đây, Thành phố chủ trương điều chỉnh, tích hợp lại để **giảm bớt còn khoảng 300 "quy hoạch phân khu"** mà thôi.

(4) Do điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 quy định "**nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư**" yêu cầu phải "**đánh giá sự phù hợp của dự án đầu**

tư với quy hoạch đô thị” là rất cần thiết, nhưng điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP về “việc thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch” lại quy định “c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung”, mà nếu tại bước thực hiện “thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” là “thủ tục đầu tiên” chỉ quy định “đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung” thì sẽ rất thông thoáng, thuận lợi cho cả cơ quan nhà nước và doanh nghiệp, nhưng do quy định dự án đầu tư trước hết phải phù hợp với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có), mà việc “điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu” theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng hiện hành là rất khó khăn, mất nhiều thời gian, chưa phù hợp và chưa đáp ứng yêu cầu thực tiễn, nên đã “ách tắc” thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” đối với tất cả dự án nhà ở xã hội và hầu hết dự án nhà ở thương mại, điển hình là trường hợp dự án nhà ở xã hội được “ưu đãi tăng 1,5 lần mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất”, nhưng do không phù hợp với “quy hoạch phân khu” nên đã không thực hiện được thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”, mà việc “điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu” rất khó khăn, mất nhiều thời gian nên Quốc hội đã ban hành Nghị quyết 98/2023/QH15 ngày 24/06/2023 “về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh” mới chỉ tháo gỡ vướng mắc cho dự án nhà ở xã hội, nhưng chưa tháo gỡ được vướng mắc cho dự án nhà ở thương mại và cũng mới chỉ tháo gỡ vướng mắc cho dự án nhà ở xã hội tại thành phố Hồ Chí Minh, nhưng chưa tháo gỡ vướng mắc cho dự án nhà ở xã hội cho 62 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương còn lại.

(5) Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định “chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư”, nhưng khái niệm “chủ đầu tư” của Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã “vênh” với khái niệm “nhà đầu tư” của Luật Đầu tư 2014 dẫn đến “ách tắc” thủ tục lập, trình duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của tất cả dự án nhà ở thương mại, bởi lẽ “nhà đầu tư” lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 02 thời điểm với 02 mục đích khác nhau như sau: (i) Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) tại thời điểm làm thủ tục xin “chấp thuận chủ trương đầu tư”; (ii) Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sau khi đã được “chấp thuận chủ trương đầu tư” để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

“Vướng mắc” này mãi đến Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 mới được giải quyết.

(6) Pháp luật về quy hoạch đô thị hiện hành chưa quy định thật chặt chẽ nên có địa phương ban hành quy định chưa phù hợp với Luật, như thành phố Hồ Chí Minh quy định về “đất khu dân cư xây dựng mới” hoặc “đất khu dân cư chỉnh trang” dẫn đến người sử dụng đất chưa thực hiện được các quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của mình.

### c. Một số “bất cập” của Luật Xây dựng 2014:

(1) Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi năm 2018, 2020 đã có một số quy định về quy hoạch xây dựng “chồng lấn”, thậm chí “trùm” lên Luật Quy hoạch đô thị 2009 do khoản 30 Điều 3 Luật Xây dựng 2014 giải thích “quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian của đô thị, nông thôn và khu chức năng đặc thù” hoặc khoản 1 Điều 13 quy định “1. Quy hoạch xây dựng gồm các loại sau: a) Quy hoạch vùng; b) Quy hoạch đô thị; c) Quy hoạch khu chức năng đặc thù; d) Quy hoạch nông thôn” và tại Điều 29 quy định “1. Quy hoạch xây dựng nông thôn được lập cho đối tượng là xã và điểm dân cư

nông thôn; 2. Quy hoạch xây dựng nông thôn gồm các cấp độ sau: a) Quy hoạch chung xây dựng được lập cho toàn bộ ranh giới hành chính của xã; b) Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho điểm dân cư nông thôn”, nhưng “xã” thì bao gồm 02 khu vực là “khu dân cư nông thôn, điểm dân cư nông thôn” và “khu vực sản xuất nông nghiệp, đất tự nhiên” như đã phân tích trên đây, nên cần giới hạn phạm vi lập quy hoạch đối với “khu dân cư nông thôn, điểm dân cư nông thôn” được kết nối với hệ thống kết cấu hạ tầng quốc gia, khu vực, trước hết là hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin viễn thông.

(2) Luật Xây dựng 2014 quy định lập “*quy hoạch chung xây dựng*” cấp vùng, tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện, cấp xã và lập “*quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết*” tương tự như khoản 2 Điều 5 “*dự thảo Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn*” quy định “2. Các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn: a) **Quy hoạch chung** được lập cho thành phố, thị xã, thị trấn, đô thị mới, huyện, xã và khu chức năng là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; b) **Quy hoạch phân khu** được lập cho các khu vực trong đô thị loại II trở lên và đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương quy mô dân số đô thị loại II trở lên, các khu chức năng được xác định, hình thành trong quy hoạch chung thành phố, thị xã, huyện (...); c) **Quy hoạch chi tiết** được lập cho các khu vực thuộc phạm vi không gian đã được lập, phê duyệt quy hoạch phân khu...” dẫn đến “trùng lặp”, nên Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi toàn diện Luật Xây dựng 2014 theo hướng bãi bỏ “**Chương II. Quy hoạch xây dựng**” và đối với trường hợp cần thiết quy định các loại “*quy hoạch xây dựng*” (nếu có) thì dẫn chiếu thực hiện theo quy định của “**Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn**” để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

Từ các căn cứ trên đây, Hiệp hội nhận thấy rất cần thiết xây dựng “**Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn**” bổ sung phần “*quy hoạch nông thôn*”, để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, để thực hiện đường lối, chủ trương, chính sách của Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, các nghị quyết của Bộ Chính trị, Ban Chấp hành Trung ương Đảng, đề tích hợp đầy đủ các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch khu dân cư, điểm dân cư nông thôn, nhất là trong điều kiện một số luật đã được ban hành gần đây như Luật Đất đai 2024, nhất là để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Luật Quy hoạch 2017 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch 2018.

### 2/- Góp ý về tên gọi của “*dự thảo Luật*”:

Tên gọi dự thảo “*Luật quy hoạch đô thị, nông thôn*” đã sử dụng khái niệm “*quy hoạch nông thôn*” có thể gây “nhầm lẫn” với “*phần nông thôn, nông nghiệp*” thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, bởi lẽ “*nông thôn*” bao gồm “*khu dân cư nông thôn, điểm dân cư nông thôn*” nên gọi chung là “*khu dân cư nông thôn*” phù hợp với Nghị quyết 19-NQ/TW và “*khu vực đất sản xuất nông nghiệp, khu vực đất tự nhiên*”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị tên gọi đầy đủ của “*dự thảo Luật*” nên là “**Luật Quy hoạch đô thị, khu dân cư nông thôn**” hoặc có thể giữ lại tên gọi “**Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn**”, nhưng cần phải sửa đổi, hoàn thiện lại “*phạm vi điều chỉnh*” của “*dự thảo Luật*” để tránh “nhầm lẫn, chồng lấn”.

### 3/- Góp ý về “*phạm vi điều chỉnh*” của “*dự thảo Luật*”:

Điều 1 “*dự thảo Luật*” về “*phạm vi điều chỉnh*” quy định “*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 và quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn*” là chưa thật chính xác, có thể gây “nhầm lẫn” hoặc “chồng lấn” với “*phần*

**nông thôn, nông nghiệp**” thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn nên cần giới hạn “**phạm vi điều chỉnh**” của “**dự thảo Luật**” là “**quy hoạch đô thị**”, “**quy hoạch khu dân cư nông thôn được kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng quốc gia, khu vực**” và “**khoanh định khu vực đất nông nghiệp, đất tự nhiên được điều chỉnh theo các quy định của pháp luật khác**”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 1 “**dự thảo Luật**”, như sau:

#### **“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

*Luật này quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và khu dân cư nông thôn, điểm dân cư nông thôn (gọi chung là khu dân cư nông thôn) được kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng quốc gia, khu vực; khoanh định khu vực đất nông nghiệp, đất tự nhiên được điều chỉnh theo các quy định của pháp luật khác; lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và khu dân cư nông thôn và quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và khu dân cư nông thôn.”*

#### **4/- Góp ý về “giải thích từ ngữ” của Điều 3 “dự thảo Luật”:**

##### **4.1)- Góp ý khái niệm “đô thị” tại khoản 1 Điều 3 “dự thảo Luật”:**

Hiệp hội nhận thấy, về ngữ pháp và văn phạm thì việc giải thích khái niệm “**đô thị**” phải bắt đầu bằng cụm từ “**đô thị là**”, không sử dụng cụm từ “**đô thị gồm**”. Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 1 Điều 3 “**dự thảo Luật**” như sau:

*“1. **Đô thị** ~~gồm thành phố, thị xã, thị trấn~~ là nơi tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp; là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ; **gồm thành phố, thị xã, thị trấn.**”*

##### **4.2)- Đề nghị bổ sung cụm từ “khu dân cư nông thôn” vào khoản 4 Điều 3 “dự thảo Luật”:**

Hiệp hội đề nghị bổ sung cụm từ “**khu dân cư nông thôn**” vào khoản 4 Điều 3 “**dự thảo Luật**”, như sau:

*“4. **Khu dân cư nông thôn, Điểm dân cư nông thôn (gọi chung là 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, 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; **khu dân cư nông thôn** ~~điểm dân cư nông thôn~~ được quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang và phát triển theo quy hoạch.”*

##### **4.3)- Đề nghị bổ sung khoản 6a Điều 3 (mới) “dự thảo Luật” quy định về “quy hoạch chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn” và đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 19 “dự thảo Luật” quy định về “nhiệm vụ quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang tái phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn”:**

#### **a. Nhận xét:**

(1) Hiệp hội nhận thấy, hoạt động cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn là sự chuyển đổi của một đô thị, một khu vực đô thị, khu dân cư nông thôn, điểm dân cư nông thôn hiện hữu từ giá trị thấp sang giá trị cao thông qua hoạt động lập quy hoạch và thực hiện cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn, điểm dân cư nông thôn (hoặc có thể sử dụng cụm từ “**tái thiết đô thị, khu dân cư nông thôn**”, nhưng Hiệp hội nhận thấy nên sử dụng cụm từ “**tái phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn**” thì “**chuẩn**” hơn) theo các chính sách và quy định pháp luật có liên quan, bởi lẽ việc “**lập quy hoạch để phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn**” và “**lập quy hoạch**

**để cải tạo, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn”** là hai cánh của một con chim nhằm **phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn bền vững** và đây là một quá trình vận động, phát triển của đô thị, khu dân cư nông thôn, mà **hệ quả** là dẫn đến việc **tái định cư tại chỗ** hoặc có thể **di dời chỗ ở** theo nhu cầu và nguyện vọng của cư dân tại khu vực được cải tạo, chỉnh trang và cũng là hoạt động giữ vai trò, vị trí rất quan trọng đối với việc phát triển bền vững của đô thị, khu dân cư nông thôn.

(2) Hiệp hội nhận thấy, trước đây khoản 1 Điều 31 Luật Quy hoạch đô thị **2009** quy định “1. Khi **lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị** phải đánh giá hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hoá - xã hội, môi trường của đô thị, của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị” nhưng Luật Quy hoạch đô thị **2009** chưa quy định việc lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang khu dân cư nông thôn; nay khoản 4 Điều 3 “dự thảo Luật” có quy định “điểm dân cư nông thôn được quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang và phát triển theo quy hoạch” và khoản 3 Điều 19 “dự thảo Luật” có quy định “Trường hợp quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch phát triển cân bằng, ổn định, giữ gìn được không gian kiến trúc và nét đặc trưng của đô thị, nâng cao điều kiện sống của người dân”, nhưng cũng chưa quy định việc lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang khu dân cư nông thôn, nên Hiệp hội nhận thấy rất cần thiết phải tích hợp các nội dung này vào khoản 3 Điều 19 “dự thảo Luật” quy định về “nhiệm vụ quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang tái phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn”.

#### **b. Kiến nghị:**

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 6a (mới) Điều 3 “dự thảo Luật” quy định về “**quy hoạch chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn**”, như sau:

**“6a. Quy hoạch chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn** là sự chuyển đổi của một đô thị, một khu vực đô thị, khu dân cư nông thôn, điểm dân cư nông thôn hiện hữu từ giá trị thấp sang giá trị cao thông qua hoạt động lập quy hoạch và thực hiện cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn, điểm dân cư nông thôn.”

(2) Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 19 “dự thảo Luật”, như sau:

**“3. Trường hợp quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm đô thị, khu dân cư nông thôn hoặc khu vực lập quy hoạch phát triển cân bằng, ổn định, giữ gìn được không gian kiến trúc và nét đặc trưng của đô thị, khu dân cư nông thôn, nâng cao điều kiện sống của người dân.”**

(3) Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 3 “dự thảo Luật”, như sau:

**“6. Quy hoạch đô thị và khu dân cư nông thôn** 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 và nhà ở nhằm tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân tại thành phố, thị xã, thị trấn, huyện, xã và khu chức năng; bảo đảm kết nối hài hòa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.”

**4.4)- Đề nghị bổ sung cụm từ “công trình tín ngưỡng, vật thể tự nhiên” vào khoản 7 Điều 3 “dự thảo Luật”:**

Hiệp hội nhận thấy, khái niệm “không gian đô thị, nông thôn” đã được giải thích tại **khoản 7 Điều 3 “dự thảo Luật”** là **đúng**, nhưng nên **bổ sung** thêm cụm từ “**công trình tín ngưỡng, vật thể tự nhiên**” cũng là “**hồn cốt**” của đô thị, nông thôn, bởi lẽ “**công trình tín ngưỡng**” gắn liền với đời sống tâm linh của cộng đồng dân cư; hoặc “**vật thể tự nhiên**” như rừng núi, biển, sông ngòi, cây xanh, mặt nước làm nên “**thương hiệu**” của địa phương, ví dụ như Núi Nhạn thuộc thành phố Tuy Hòa hoặc Núi Bà Hỏa thuộc thành phố Quy Nhơn, vịnh Hạ Long thuộc tỉnh Quảng Ninh.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung cụm từ “**công trình tín ngưỡng, vật thể tự nhiên**” vào **khoản 7 Điều 3 “dự thảo Luật”**, như sau:

**“7. Không gian đô thị, nông thôn là không gian trên mặt đất, dưới mặt đất, dưới nước gồm các vật thể kiến trúc, công trình tín ngưỡng, vật thể tự nhiên, cây xanh, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị, nông thôn và khu chức năng.”**

**4.5)- Đề nghị bổ sung từ “nhà ở” vào khoản 8 Điều 3 “dự thảo Luật”:**

Hiệp hội nhận thấy, khoản 8 Điều 3 “dự thảo Luật” giải thích khái niệm “**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 mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối, ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan của đô thị, nông thôn**”, nhưng lại **thiếu 01 thành tố rất quan trọng** là “**nhà ở**”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung** từ “**nhà ở**” vào **khoản 8 Điều 3 “dự thảo Luật”**, như sau:

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

**4.6)- Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 12 Điều 3 “dự thảo Luật”, như sau:**

**“12. Quy hoạch phân khu là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội cho một khu vực trong đô thị, một khu vực trong khu chức năng hoặc một khu vực chức năng được xác định trong quy hoạch chung huyện, vùng liên huyện.”**

**4.7)- Đề nghị bổ sung khái niệm “đơn vị ở” là “khu chức năng cơ bản” là “tế bào” của “đô thị, khu dân cư nông thôn” vào khoản 21a Điều 3 (mới) và khoản 1 Điều 23 “dự thảo Luật”:**

Thông tư 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng “**ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng**” quy định về “**đơn vị ở**” là “**khu chức năng cơ bản của đô thị**” (Ghi chú: (i) Thông tư 01/2021/TT-BXD chưa quy định “**đơn vị ở**” là “**khu chức năng cơ bản của khu dân cư nông thôn**”; (ii) “**Điểm dân cư nông thôn**” bao gồm thôn, xóm, ấp, phum, sóc, bản, làng), như sau:

**“1.4.8 Đơn vị ở**

**Khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở.**

(...)

## 2.2 Yêu cầu về đơn vị ở

- Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20 000 người, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4 000 người (đối với các đô thị miền núi là 2 800 người);

- Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị được quy định theo từng loại đô thị tại Bảng 2.2. Đối với khu vực quy hoạch là nội thành, nội thị tại các đô thị loại đặc biệt thì áp dụng chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị như quy định đối với đô thị loại I. Các đô thị khác thuộc đô thị loại đặc biệt căn cứ vào định hướng quy hoạch để áp dụng chỉ tiêu đối với đô thị cùng loại;

**Bảng 2.2: Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị**

<b>Loại đô thị</b>	<b>Đất đơn vị ở (m<sup>2</sup>/người)</b>
I - II	15-28
III - IV	28-45
V	45-55

**CHÚ THÍCH 1:** Chỉ tiêu trong bảng không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở, đất cho các công trình dân dụng cấp đô thị trở lên bố trí trong khu vực đơn vị ở;

**CHÚ THÍCH 2:** Trong trường hợp quy hoạch đô thị có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại Bảng 2.2 nêu trên nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và phải  $\geq 15$  m<sup>2</sup>/người.

- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở tối thiểu được xác định theo bảng 2.4. Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở phải đảm bảo khả năng tiếp cận, sử dụng thuận lợi của các đối tượng dân cư trong đơn vị ở;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt 2 m<sup>2</sup>/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5 000 m<sup>2</sup> và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở (đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em) đảm bảo tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD. Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở với bán kính phục vụ không > 300 m;

- Đối với dự án có quy mô dân số tương đương đơn vị ở, việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tuân thủ quy hoạch cấp trên và các quy định đối với đơn vị ở;

- Đối với các dự án có quy mô dân số dưới 4 000 người (đối với các đô thị miền núi là dưới 2.800 người), việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng tuân thủ theo quy hoạch cấp trên. Ngoài ra, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là 1m<sup>2</sup>/người và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án;

- Trong các đơn vị ở có thể bố trí đan xen một số công trình không thuộc đơn vị ở. Đường giao thông chính đô thị không được chia cắt đơn vị ở;

- Khi quy hoạch các khu đất sử dụng hỗn hợp phải thể hiện tỷ lệ đất cho mỗi chức năng;

- Quy hoạch các lô đất có công trình hỗn hợp phải thể hiện tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng. Quy hoạch các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả



dịch vụ lưu trú (nếu có) phải xác định quy mô dân số để tính toán nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.”

Hiệp hội nhận thấy “**đơn vị ở**” là “**tế bào**” của “**đô thị**” và “**khu dân cư nông thôn**” nên Hiệp hội đề nghị **rất cần thiết** bổ sung **khái niệm “đơn vị ở”** vào **khoản 21a (mới) Điều 3 và khoản 1 Điều 23 “dự thảo Luật”,** như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung giải thích **khái niệm “đơn vị ở”** tại **khoản 21a (mới) Điều 3 “dự thảo Luật”,** như sau:

**“21a. Đơn vị ở** là khu chức năng cơ bản của đô thị, **khu dân cư nông thôn**, chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở, **điểm dân cư nông thôn**; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở.”

(2) Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 23 “dự thảo Luật”,** như sau:

*“1. Quy hoạch phân khu:*

a) Nội dung quy hoạch phân khu gồm việc xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng ô phố, **đơn vị ở** được xác định theo cấp đường phân khu ~~vùng~~; giải pháp về kiến trúc cảnh quan đô thị và yêu cầu về bảo tồn, phát huy giá trị truyền thống của khu vực; dự kiến nhu cầu và khu vực có bố trí nhà ở xã hội phù hợp với định hướng tại quy hoạch chung; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian ngầm theo quy hoạch chung đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn khu vực lập quy hoạch; giải pháp về bảo vệ môi trường; quy định quản lý theo quy hoạch phân khu;

b) Nội dung thiết kế đô thị trong quy hoạch phân khu gồm việc xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị, nông thôn 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 **theo quy định của pháp luật về kiến trúc**;

c) Bản vẽ quy hoạch phân khu thể hiện trên nền bản đồ theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/2.000;

(...)”

(3) Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **phần mở đầu của khoản 1 Điều 24 “dự thảo Luật”,** như sau:

*“1. Thiết kế đô thị là một nội dung của quy hoạch đô thị; đối với trường hợp khu vực đô thị đã ổn định chức năng sử dụng của các lô đất thì thực hiện lập thiết kế đô thị riêng làm cơ sở quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và không lập quy hoạch chi tiết **theo quy định của pháp luật về kiến trúc**. Nội dung thiết kế đô thị trong quy hoạch phải được thể hiện phù hợp theo từng cấp độ quy hoạch, **như sau:...**”*

(4) Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung tiêu đề của Chương II và Mục 3 Chương II “dự thảo Luật”** và các điều tại **Mục 3 Chương II**, như sau:

- **“Chương II. Lập, thẩm định, điều chỉnh quy hoạch đô thị và khu dân cư nông thôn”**

- “Mục 3. Lập quy hoạch khu dân cư nông thôn”

5/- Đề nghị bổ sung khoản 3 (mới) Điều 4 “dự thảo Luật” quy định về “thẩm quyền quyết định phân loại đô thị”:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 3 (mới) Điều 4** “dự thảo Luật” quy định về “thẩm quyền quyết định phân loại đô thị” trên cơ sở thể chế hóa Điều 11 Nghị quyết của Quốc hội số 1210/2016/UBTVQH ngày 25/5/2016, như sau:

**“3. Thẩm quyền quyết định phân loại đô thị như sau:**

- a) Thủ tướng Chính phủ quyết định công nhận đô thị loại đặc biệt, loại I và loại II.
- b) Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định công nhận đô thị loại III và loại IV.
- c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định công nhận đô thị loại V.”

6/- Đề nghị bổ sung ngoại lệ trong việc “**điều chỉnh cục bộ quy hoạch**” đối với “trường hợp thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn để thực hiện dự án nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư tại chỗ được ưu đãi về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở thì được điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn để đảm bảo thực hiện dự án”:

Hiệp hội rất hoan nghênh Mục 8 Chương II “dự thảo Luật” quy định về “**điều chỉnh quy hoạch đô thị, nông thôn**”, nhất là khoản 2 Điều 41 “dự thảo Luật” về “**điều chỉnh cục bộ quy hoạch**” đã quy định “2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch: a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành khi **nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch; b) Trường hợp 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 có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì được thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nhưng phải bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết và phải phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn; cơ quan nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án là cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết”.**

Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 41 “dự thảo Luật” đã xác định nguyên tắc “**nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch**”, trường hợp 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 có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì “được thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nhưng phải bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết” là đúng.**

Nhưng Hiệp hội nhận thấy, cần **bổ sung ngoại lệ** trong việc “**điều chỉnh cục bộ quy hoạch**” đối với “trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn để thực hiện dự án nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư tại chỗ” do các trường hợp này “**được ưu đãi về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở**”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 41** “*dự thảo Luật*”, như sau:

*“2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:*

*a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, và nông thôn được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch;*

*b) Trường hợp 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 có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì được thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nhưng phải bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết và phải phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn; cơ quan nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án là cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết.*

***b1) Trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn để thực hiện dự án nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư tại chỗ được ưu đãi về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở thì được điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn để đảm bảo thực hiện dự án;***

*c) Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không thực hiện trình tự lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch được tự lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này để tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.*

**7/- Hiệp hội đề nghị xem xét **bãi bỏ** “**Chương II. Quy hoạch xây dựng**” của **Luật Xây dựng 2014** và các điều khoản liên quan để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.**

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp & PTNT; Bộ Nội vụ;
- Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
- Bộ Thông tin Truyền thông;
- Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com