Ký bởi: CÔNG BÁO NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Cơ quan: VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ
Ngày ký: 2026-03-12 14:46:34 +07:00

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NGHỊ ĐỊNH
Về quản lý đầu tư phát triển đô thị

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2018;

2. Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021;

3. Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành;

4. Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024;

5. Nghị định số 35/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết về phân loại đô thị, có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;
Căn cứ Luật xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003; Luật số 38/2009/QH12 năm 2009 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;
Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng[1]*;*

---

[1] Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2018 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 100/2018/NĐ-CP) có căn cứ ban hành như sau:
"Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Phụ lục 4 về Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật đầu tư ngày 22 tháng 11 năm 2016;
Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng."

Chính phủ ban hành Nghị định về quản lý đầu tư phát triển đô thị,

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2021 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 31/2021/NĐ-CP) có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư."

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 6 năm 2023 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 35/2023/NĐ-CP) có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Giám định tư pháp ngày 20 tháng 6 năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Giám định tư pháp ngày 10 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 28 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa ngày 21 tháng 11 năm 2007;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng."

Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 96/2024/NĐ-CP) có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản."

Nghị định số 35/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết về phân loại đô thị, có hiệu lực thi hành từ ngày ký (sau đây gọi tắt là Nghị định số 35/2026/NĐ-CP) có căn cứ ban hành như sau:

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

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

Căn cứ Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết về phân loại đô thị."

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Nghị định này điều chỉnh các hoạt động liên quan đến việc đầu tư phát triển đô thị bao gồm: Quy hoạch đô thị; hình thành, công bố kế hoạch triển khai các khu vực phát triển đô thị; thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành, khai thác, chuyển giao các dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. Đối tượng áp dụng:

Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia các hoạt động liên quan đến việc đầu tư phát triển đô thị.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, một số từ ngữ được hiểu như sau:

1. Khu vực phát triển đô thị là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt.

Khu vực phát triển đô thị có thể gồm một hoặc nhiều khu chức năng đô thị. Khu vực phát triển đô thị có thể thuộc địa giới hành chính của một hoặc nhiều tỉnh, thành phố. Khu vực phát triển đô thị có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. Khu vực phát triển đô thị mới là khu vực dự kiến hình thành một đô thị mới trong tương lai theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng đô thị.

3. Khu vực phát triển đô thị mở rộng là khu vực phát triển đô thị bao gồm cả khu vực đô thị hiện hữu và khu vực đô thị mới có sự kết nối đồng bộ về hạ tầng đô thị.

4. Khu vực cải tạo đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng nhằm nâng cao chất lượng đô thị hiện có nhưng không làm thay đổi cơ bản cấu trúc đô thị.

5. Khu vực bảo tồn đô thị là khu vực phát triển đô thị nhằm bảo tồn, tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử của đô thị.

6. Khu vực tái thiết đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng mới trên nền các công trình cũ đã được phá bỏ của đô thị hiện hữu.

7. Khu vực có chức năng chuyên biệt là khu vực phát triển đô thị nhằm hình thành các khu chức năng chuyên biệt như khu kinh tế, khu du lịch - nghỉ dưỡng, khu đại học...

8.[2] Dự án đầu tư phát triển đô thị bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị.

---

[2] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

9[3]. *(được bãi bỏ)*

10[4]. *(được bãi bỏ)*

11[5]. *(được bãi bỏ)*

12.[6] Chủ đầu tư cấp 1 là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được quy định theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở.

13. Chủ đầu tư thứ cấp là chủ đầu tư cấp 2 hoặc chủ đầu tư các cấp tiếp theo tham gia đầu tư vào dự án đầu tư phát triển đô thị thông qua việc thuê, giao hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng thuộc dự án đầu tư phát triển đô thị để đầu tư xây dựng công trình.

14. Dịch vụ đô thị là các dịch vụ công cộng được cung cấp trong đô thị như: Quản lý, khai thác, duy tu hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật; vệ sinh và bảo vệ môi trường; quản lý công viên, cây xanh; chiếu sáng đô thị, cấp nước, thoát nước; quản lý chung cư; dịch vụ tang lễ, xử lý chất thải; vận tải công cộng; bảo vệ trật tự, an ninh khu vực phát triển đô thị; y tế, giáo dục, thương mại, vui chơi giải trí, thể dục thể thao và các dịch vụ công cộng khác.

Điều 3[7]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 3a[8]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 4[9]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 5[10]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 6. Khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị

1. Nhà nước có các chính sách khuyến khích, hỗ trợ, ưu đãi cho dự án đầu tư phát triển đô thị có một hoặc nhiều tiêu chí sau đây:

a) Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng không có khả năng thu hồi vốn và không thuộc danh mục các công trình chủ đầu tư bắt buộc phải đầu tư;

b) Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại khu dân cư, chung cư cũ theo quy định của pháp luật;

---

[3] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 của Điều 25 Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

[4] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

[5] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[6] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[7] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

[8] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

[9] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

[10] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

c) Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê;

d) Đầu tư xây dựng công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện với môi trường.

2. Nhà nước có các chính sách hỗ trợ bao gồm:

a) Công bố kịp thời và cung cấp miễn phí các thông tin về quy hoạch, kế hoạch triển khai các khu vực phát triển đô thị;

b) Hỗ trợ đầu tư các dự án tăng cường năng lực dịch vụ công ích cho khu vực.

3. Các trường hợp ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

Chương II

KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 7. Yêu cầu về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được thực hiện theo quy định của Luật xây dựng, Luật quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn liên quan.

2[11]. *(được bãi bỏ)*

3[12]. *(được bãi bỏ)*

4[13]. *(được bãi bỏ)*

5[14]. *(được bãi bỏ)*

Điều 8. Trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị

Căn cứ quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh[15], quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, chương trình phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị trình Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc quyết định các khu vực phát triển đô thị theo thẩm quyền được quy định tại Điều 9 của Nghị định này.

Điều 9. Thẩm quyền quyết định các khu vực phát triển đô thị

1[16]. *(được bãi bỏ)*

2[17]. *(được bãi bỏ)*

---

[11] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[12] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[13] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[14] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[15] Cụm từ "quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội" được thay thế bằng cụm từ "quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh" theo quy định tại điểm a khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[16] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

[17] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

3. Các nội dung thẩm định đề xuất khu vực phát triển đô thị:

a) Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh[18], định hướng quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn [19], các quy hoạch và chiến lược phát triển ngành khác gắn với an ninh quốc phòng;

b) Sự phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, chương trình phát triển đô thị đã được phê duyệt;

c) Tính khả thi của kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị.

4. Số lượng hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị gửi về Bộ Xây dựng để thẩm định là 10 bộ.

5. Thời gian thẩm định hồ sơ đề xuất tối đa không vượt quá 30 ngày làm việc.

6. Nội dung Dự thảo Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị thực hiện theo mẫu tại Phụ lục kèm theo Nghị định này.

Điều 10. Nội dung hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị

1. Tờ trình.

2. Báo cáo tóm tắt về khu vực phát triển đô thị dự kiến bao gồm:

a) Tên khu vực phát triển đô thị;

b) Địa điểm, ranh giới khu vực phát triển đô thị (có sơ đồ minh họa);

c) Mô tả hiện trạng khu vực phát triển đô thị;

d) Thuyết minh về cơ sở hình thành khu vực phát triển đô thị;

đ) Tính chất/các chức năng chính của khu vực;

e) Giới thiệu nội dung cơ bản của quy hoạch chung đô thị được duyệt;

g) Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị;

h) Thời hạn thực hiện dự kiến;

i) Sơ bộ khái toán, dự kiến các nguồn lực đầu tư cho phát triển đô thị;

k)[20] Đề xuất hình thức quản lý theo quy định tại Điều 13 Nghị định này.

Điều 11. Nội dung kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị

1. Xác định danh mục các dự án trong khu vực phát triển đô thị trên cơ sở quy hoạch phân khu đối với các đô thị loại IV trở lên, quy hoạch chung đối với các đô thị loại V và các khu vực có chức năng chuyên biệt.

---

[18] Cụm từ "quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội" được thay thế bằng cụm từ "quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh" theo quy định tại điểm a khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[19] Cụm từ "quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia" được thay thế bằng cụm từ "quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn" theo quy định tại điểm a khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[20] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

2. Xác định thứ tự đầu tư xây dựng, tiến độ triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị, đảm bảo việc thực hiện các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật khung và một số công trình hạ tầng xã hội cấp thiết của khu vực trước khi triển khai các dự án thành phần khác.

3. Kế hoạch di dời, tái định cư.

4. Kế hoạch vốn, mô hình huy động vốn.

5. Tổ chức quản lý và thực hiện theo các mô hình huy động vốn.

Điều 12. Công bố khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ khi có quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức công bố khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện; cung cấp thông tin và tạo điều kiện để các nhà đầu tư tham gia đầu tư các dự án phát triển đô thị.

2. Việc công bố công khai khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện được tiến hành thông qua các phương tiện thông tin đại chúng và các phương thức khác phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

3. Nội dung công bố bao gồm những nội dung chính của Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị và Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị để các nhà đầu tư biết, lựa chọn và quyết định việc đầu tư các dự án.

Điều 13. Quản lý khu vực phát triển đô thị[21]

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giữ nguyên hoặc tổ chức lại, giải thể Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị hoặc giao đơn vị sự nghiệp công lập thuộc thẩm quyền quản lý để chủ trì thực hiện các nhiệm vụ quản lý khu vực phát triển đô thị quy định tại khoản 2 Điều này. Việc tổ chức lại, giải thể Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập.

2. Nhiệm vụ quản lý khu vực phát triển đô thị:

a) Đề xuất các nội dung cụ thể hóa kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị trong hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt và tổ chức thực hiện;

b) Tổ chức các hoạt động xúc tiến đầu tư trong khu vực phát triển đô thị; nghiên cứu, đề xuất các chính sách ưu đãi, cơ chế đặc thù áp dụng đối với hoạt động đầu tư xây dựng trong khu vực phát triển đô thị;

c) Đề xuất việc xác định các dự án đầu tư theo các nguồn vốn để thực hiện khu vực phát triển đô thị, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; hướng dẫn, hỗ trợ các nhà đầu tư trong quá trình chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị;

[21] Điều này được bổ sung theo quy định tại khoản 6 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

d) Tổ chức quản lý hoặc được giao làm chủ đầu tư đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước trong khu vực phát triển đô thị;

đ) Theo dõi giám sát, tổng hợp tình hình thực hiện các dự án đầu tư trong khu vực phát triển đô thị theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

e) Định kỳ hoặc đột xuất tổng hợp, báo cáo, đề xuất các cơ quan chức năng xử lý các vấn đề về kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng kỹ thuật giữa các dự án, các vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện đầu tư tại khu vực phát triển đô thị;

g) Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, cung cấp thông tin về khu vực phát triển đô thị; tổng hợp, báo cáo theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền về tình hình thực hiện các dự án đầu tư và thực hiện kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị được giao quản lý;

h) Thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế phối hợp giữa đơn vị được giao quản lý khu vực phát triển đô thị và các cơ quan chuyên môn trực thuộc.

Chương III

DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Mục 1

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ

Điều 14. Quy hoạch chi tiết của dự án

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thực hiện theo các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

2. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và phải bảo đảm không làm vượt quá khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng đô thị được xác định tại đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, không làm ảnh hưởng xấu đến cảnh quan đô thị hoặc làm giảm chất lượng sống của cư dân trong khu vực.

3. Việc lập và điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết của dự án phát triển đô thị phải xác định không gian xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để bố trí đường dây, bể, hào, tuynen kỹ thuật.

Điều 15. Quản lý thực hiện đầu tư xây dựng

Việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 16[22]. ***(được bãi bỏ)***

[22] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 3 của Nghị định số 100/2018/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2018

Điều 17. Nghĩa vụ của chủ đầu tư cấp 1

1. Lập quy hoạch chi tiết (nếu khu vực thực hiện dự án chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt), thiết kế đô thị và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và thực hiện theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Thực hiện đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án đã được phê duyệt.

3. Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt.

4. Đảm bảo kết nối tạm thời giữa hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án trong trường hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án chưa được đầu tư theo đúng quy hoạch được duyệt.

5. Thực hiện các yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc đóng góp xây dựng hạ tầng khu vực và giao phần diện tích đất đã có hạ tầng để tạo quỹ xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

6. Tổ chức thực hiện các hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các dịch vụ đô thị khác thuộc phạm vi dự án trong thời gian chưa bàn giao.

7. Quản lý vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao cho chính quyền địa phương.

8. Giám sát việc thực hiện đầu tư xây dựng của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án đã được phê duyệt.

9. Hướng dẫn thủ tục và phối hợp với chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất có hạ tầng kỹ thuật hoặc các sản phẩm khác của dự án theo đúng quy định của pháp luật.

10. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Nghĩa vụ của chủ đầu tư thứ cấp

1. Chủ đầu tư thứ cấp có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các khoản từ 1 đến 8 Điều 17 của Nghị định này.

2. Chủ đầu tư thứ cấp phải chịu sự quản lý của chủ đầu tư cấp 1 trong quá trình đầu tư xây dựng, bảo đảm tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, thực hiện việc đầu tư xây dựng theo quy định của hợp đồng ký kết giữa hai bên, các quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 19[23]. ***(được bãi bỏ)***

[23] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

Điều 20[24]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 21[25]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 22[26]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 23[27]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 24[28]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 25[29]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 26[30]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 27[31]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 28[32]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 29. Lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị[33]

1. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trong quá trình thẩm định dự án đầu tư xây dựng khu đô thị để chấp thuận chủ trương đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng về các nội dung quy định tại các khoản 3 và 4 Điều này đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ; cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng về các nội dung quy định tại các khoản 3 và 4 Điều này đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Nội dung lấy ý kiến thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở:

a) Các nội dung lấy ý kiến thẩm định như đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

---

[24] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[25] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[26] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[27] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[28] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[29] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[30] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[31] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[32] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[33] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 111 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

b) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị trong chương trình phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có). Trường hợp chương trình phát triển đô thị chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị trong quy hoạch chung hoặc quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt;

c) Xem xét về tính đồng bộ của sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư, dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có) và sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án.

4. Nội dung lấy ý kiến thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị không có nhà ở:

a) Đánh giá 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;

b) Nội dung quy định tại các điểm b và c khoản 3 Điều này.

Điều 30[34]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 31[35]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 32[36]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 33[37]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 34. Tiến độ thực hiện dự án

1. Việc tổ chức triển khai thực hiện dự án phải bảo đảm tiến độ của dự án và tiến độ triển khai chung của toàn khu vực phát triển đô thị.

2.[38] Việc điều chỉnh tiến độ dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng.

3. Việc xử lý các trường hợp vi phạm tiến độ của các dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan.

Điều 35. Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội

1. Chủ đầu tư phải xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội, theo tiến độ phù hợp với các công trình nhà ở, đảm bảo chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân đến ở.

---

[34] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[35] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[36] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[37] Điều này bị bãi bỏ bởi khoản 2 Điều 111 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[38] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 4 của Nghị định 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

2. Trường hợp chính quyền địa phương trực tiếp đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong các khu đô thị bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì đơn vị được Nhà nước giao làm chủ đầu tư xây dựng công trình phải thực hiện đầu tư xây dựng các công trình này theo đúng tiến độ của dự án đã được phê duyệt và bảo đảm sự thống nhất trong tổng thể dự án như là chủ đầu tư thứ cấp.

3. Trường hợp chính quyền địa phương không thể bố trí vốn Ngân sách để xây dựng các công trình này theo đúng kế hoạch ban đầu của dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các công trình này theo hình thức phù hợp (như BT, BOO...).

Điều 36[39]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 37[40]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 38. Bàn giao quản lý trong khu đô thị[41]

1. Bàn giao quản lý trong khu đô thị là việc bàn giao giữa chủ đầu tư và bên tiếp nhận bàn giao quy định tại khoản 4 Điều này về các nội dung sau:

a) Các công trình, hạng mục công trình trong khu đô thị thuộc thẩm quyền quản lý của bên tiếp nhận bàn giao do chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng;

b) Quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ về: quản lý hoạt động xây dựng; quản lý trật tự xây dựng trong phạm vi dự án; cung cấp các dịch vụ đô thị.

2. Các khu vực trong dự án và toàn khu đô thị sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo phân kỳ đầu tư phải được quản lý.

3. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc một số công trình trong dự án khi đưa vào khai thác sử dụng hoặc bàn giao quản lý phải bảo đảm tuân thủ quy định tại Điều 124 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 46 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là bên tiếp nhận bàn giao đối với các khu đô thị trên địa bàn trừ trường hợp bên tiếp nhận bàn giao được quy định theo pháp luật chuyên ngành hoặc là đơn vị có thẩm quyền quản lý được giao trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp, ủy quyền việc tiếp nhận bàn giao quản lý theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

5. Sơ bộ phương án và phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị

a) Sơ bộ phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị là một nội dung của đề xuất dự án đầu tư hoặc báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng. Sơ bộ phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị bao gồm: đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách

[39] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[40] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[41] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 4 của Nghị định 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho chính quyền địa phương; đề xuất việc quản lý đối với các nội dung quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, các yêu cầu, điều kiện kèm theo (nếu có); đề xuất bên tiếp nhận bàn giao;

b) Phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị là một nội dung của báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị bao gồm: đề xuất việc quản lý đối với các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này, các yêu cầu, điều kiện kèm theo (nếu có); đề xuất thời điểm bàn giao, bên tiếp nhận bàn giao và ý kiến của bên dự kiến tiếp nhận bàn giao (nếu có); đề xuất các nội dung phối hợp với chính quyền địa phương về đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và công trình hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đi qua khu vực dự án; đề xuất phương án phối hợp quản lý hành chính trước, trong và sau khi bàn giao.

6. Thực hiện bàn giao quản lý trong khu đô thị và quản lý, sử dụng tài sản sau bàn giao tiếp nhận

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao theo phương án bàn giao trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; chịu trách nhiệm về chất lượng công trình, tổ chức thực hiện bảo hành, bảo trì theo quy định của pháp luật, quản lý và bảo đảm chất lượng vận hành đối với các công trình chưa bàn giao; cung cấp dịch vụ đô thị cho đến khi hoàn thành bàn giao và đối với phần hạ tầng đô thị chủ đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh;

b) Trường hợp bên tiếp nhận bàn giao là cơ quan quản lý nhà nước, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc tiếp nhận theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Sau khi tiếp nhận, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao tài sản cho cơ quan, tổ chức, đơn vị và chỉ đạo cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao tài sản quản lý, sử dụng và khai thác công trình, hạng mục công trình trong khu đô thị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

c) Bên tiếp nhận bàn giao có trách nhiệm: tiếp nhận bàn giao theo quy định; thống nhất với chủ đầu tư, báo cáo kết quả bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện để theo dõi; tổ chức cung cấp dịch vụ đô thị hoặc chuyển giao cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị hoặc doanh nghiệp để quản lý sau bàn giao;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo và kiểm tra việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của các bên liên quan khi bàn giao quản lý khu đô thị trên địa bàn.

7. Đối với công trình, hạng mục công trình trong khu đô thị do Nhà nước đầu tư thì việc quản lý, sử dụng thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Điều 39. Huy động vốn và kinh doanh sản phẩm của dự án

1. Chủ đầu tư được huy động vốn theo quy định của pháp luật để triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.

2. Sản phẩm của dự án bao gồm: đất có hạ tầng, nhà ở (nhà biệt thự, nhà liền kề, căn hộ chung cư), công trình hạ tầng và các công trình khác.

3. Việc kinh doanh các sản phẩm của dự án phải tuân thủ các quy định của Nghị định này, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Mục 2
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRONG ĐÔ THỊ

Điều 40[42]. ***(được bãi bỏ)***

Chương IV
TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

Điều 41[43]. ***(được bãi bỏ)***

Điều 42. Bộ Kế hoạch và Đầu tư

1. Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính lập kế hoạch phân bổ vốn đầu tư xây dựng các dự án đầu tư phát triển đô thị được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách của Trung ương; huy động vốn ODA cho các chương trình dự án hỗ trợ phát triển và cải tạo, nâng cấp đô thị.

2. Chủ trì, phối hợp với các Bộ ngành liên quan hướng dẫn các địa phương thực hiện các ưu đãi đầu tư cho các dự án đầu tư phát triển đô thị.

Điều 43. Bộ Tài chính

Chủ trì, phối hợp với các Bộ ngành liên quan xây dựng và hướng dẫn thực hiện các ưu đãi có liên quan đến chính sách tài chính, thuế cho các dự án đầu tư phát triển đô thị.

Điều 44. Bộ Tài nguyên và Môi trường

1. Kiểm tra, đôn đốc và hướng dẫn các địa phương về việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chuẩn bị quỹ đất để xây dựng các dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. Hướng dẫn cụ thể về sử dụng quỹ đất phát triển đô thị, suất tái định cư tối thiểu và hướng dẫn thực hiện các ưu đãi về đất đai đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị.

Điều 45. Các Bộ, ngành có liên quan

1. Lập và quản lý các quy hoạch ngành theo chức năng và nhiệm vụ Chính phủ giao để làm cơ sở cho phát triển đô thị.

---

[42] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

[43] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

2. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo thẩm quyền đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị.

Điều 46[44]. ***(được bãi bỏ)***

Chương V

XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP[45]

Điều 47. Nguyên tắc chung

Việc xử lý chuyển tiếp các quy định về quản lý đầu tư phát triển đô thị được thực hiện kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và theo các nguyên tắc sau:

1. Thiết lập lại trật tự trong công tác phát triển đô thị: Đầu tư xây dựng theo đúng các định hướng phát triển đô thị quốc gia, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và đảm bảo việc kết nối đồng bộ của các dự án trong mỗi khu vực phát triển đô thị.

2. Đảm bảo việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị theo đúng kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt, khắc phục tình trạng phát triển tự phát, dư thừa, gây lãng phí tài nguyên đất đai, nguồn lực của xã hội.

3. Hạn chế các tác động làm ảnh hưởng đến tiến độ, hiệu quả của dự án, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan.

Điều 48. Xử lý chuyển tiếp các quy định về quy hoạch đô thị và xác định khu vực phát triển đô thị

1. Trường hợp các đô thị đã có quy hoạch chung đô thị được duyệt nhưng chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, chương trình phát triển đô thị kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải

---

[44] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 35/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2026

[45] Khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023 quy định chuyển tiếp đối với những nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 11/2013/NĐ-CP như sau:

a) Đối với chương trình phát triển đô thị đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được thực hiện cho đến khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển đô thị theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp các quy hoạch, chiến lược, chương trình, kế hoạch cấp cao hơn chưa được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được giao cơ quan tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt theo thẩm quyền chương trình phát triển đô thị hoặc chương trình phát triển đô thị điều chỉnh nhưng phải bảo đảm nội dung chương trình phát triển đô thị được phê duyệt đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 3a Nghị định số 11/2013/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định này;

b) Đối với các Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị đã được thành lập, giữ nguyên hoặc tổ chức lại thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc rà soát các nhiệm vụ đã được giao để tổ chức quản lý các khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt theo đúng quy định tại Nghị định này;

c) Đối với khu vực của dự án hoặc dự án đã có quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã được ban hành. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh nội dung quyết định thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này và gửi một bản quyết định tới Bộ Xây dựng;

d) Đối với dự án chưa có phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị được phê duyệt thì chủ đầu tư lập phương án bàn giao theo quy định tại Nghị định này, lấy ý kiến của bên dự kiến tiếp nhận bàn giao và gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để theo dõi, quản lý.

chỉ đạo tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và chương trình phát triển đô thị để phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và làm cơ sở để xác định khu vực phát triển đô thị và xây dựng kế hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Trường hợp các đô thị đã có quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và chương trình phát triển đô thị được duyệt nhưng chưa xác định khu vực phát triển đô thị, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo xác định khu vực phát triển đô thị; phê duyệt theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định tại Điều 9 và thành lập Ban quản lý khu vực phát triển đô thị theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này.

Điều 49. Xử lý chuyển tiếp đối với các dự án đã được giao trên cơ sở tuân thủ quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, bổ sung dự án vào danh mục các dự án của khu vực phát triển đô thị, đảm bảo các dự án thực hiện theo đúng kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị và các quy định tại Nghị định này.

2. Đối với những dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh bảo đảm dự án thực hiện đúng tỉ lệ diện tích đất cho nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Điều 50. Xử lý chuyển tiếp đối với các dự án đã được giao trước khi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, phân loại và thực hiện xử lý chuyển tiếp đối với từng trường hợp như sau:

1. Các dự án phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt: Thực hiện theo các quy định tại Điều 49 của Nghị định này.

2. Các dự án không phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt:

a) Trường hợp dự án chưa thực hiện việc đầu tư xây dựng hoặc đã xây dựng một phần hạ tầng kỹ thuật của dự án: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh dự án để phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quản lý thực hiện đầu tư dự án theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan;

b) Trường hợp dự án đã hoàn thành việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, kiểm tra việc kết nối hạ tầng; điều chỉnh dự án cho phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; điều chỉnh tiến độ dự án theo kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị;

c) Trường hợp dự án đã hoàn thành việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đang thực hiện đầu tư xây dựng công trình: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà

soát, điều chỉnh các phần diện tích chưa thực hiện đầu tư xây dựng công trình để phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu; điều chỉnh cơ cấu nhà ở của dự án theo nhu cầu thị trường; điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị;

d) Trường hợp dự án đã thực hiện xong phần xây thô công trình: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, yêu cầu chủ đầu tư tập trung hoàn thiện đồng bộ hạ tầng xã hội và các công trình khác để đưa dự án vào khai thác sử dụng.

3[46]. *(được bãi bỏ)*

4. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở phải đồng thời thực hiện các quy định tại khoản 2 Điều 49 của Nghị định này.

Điều 51[47]. ***(được bãi bỏ)***

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 52. Tổ chức thực hiện

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Thủ trưởng các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Điều 53.[48] *Hiệu lực thi hành*

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2013.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ.

---

[46] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 10 Điều 4 của Nghị định 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 20 tháng 6 năm 2023

[47] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 111 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2021

[48] Điều 5 của Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 7 năm 2018, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2018 quy định như sau:

*"**Điều 5.***

Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 9 năm 2018."

Khoản 1 Điều 131 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2021 quy định như sau:

*"**Điều 131.***

1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày ký."

Khoản 1 Điều 17 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 6 năm 2023 quy định như sau:

*"**Điều 17***

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

Khoản 1 Điều 40 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 quy định như sau:

*"**Điều 40***

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024."

3. Các quy định của Chính phủ về các hoạt động đầu tư phát triển đô thị được ban hành trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực nếu khác với các quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo các quy định tại Nghị định này./.

BỘ XÂY DỰNG
Số: 04/VBHN-BXD

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT
Hà Nội, ngày 11 tháng 02 năm 2026
KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Tường Văn