ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

Số: /TTr-SQHKT

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO
26.10.2026

BẢNG SO SÁNH, THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Quy định về đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trong chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, quyết định đầu tư dự án, lựa chọn nhà đầu tư và cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh 1. Quyết định này quy định chi tiết khoản 2 Điều 34 Luật Phát triển đô thị về việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan trên cơ sở nguyên tắc của pháp luật về quy hoạch đối với hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) khi chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật) khi quyết định đầu tư dự án; 2. Đối với các dự án không có cấu phần xây dựng và các dự án mà theo quy định của pháp luật quy hoạch không sử dụng quy hoạch đô thị và nông thôn để đánh giá, việc đánh giá thực hiện theo quy định pháp luật quy hoạch, đầu tư, đầu tư công, đầu tư	- Nội dung theo khoản 2 Điều 34 Luật Phát triển đô thị [1] nhưng giới hạn trong phạm vi quy hoạch đô thị và nông thôn và dự án đầu tư xây dựng, đồng thời có bổ sung thêm loại hồ sơ được đánh giá tùy theo thủ tục tương ứng, do: (1) Pháp luật về quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn, đầu tư, xây dựng về cơ bản đã có quy định việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch [2]. Tuy nhiên, theo Luật phát triển đô thị, đối với Thành phố Hồ Chí Minh có Quy hoạch tổng thể (tích hợp từ Quy hoạch Thành phố và Quy hoạch chung Thành phố) là loại quy hoạch khác với hệ thống quy hoạch theo pháp luật quy hoạch, được xác định là quy hoạch đô thị nông thôn theo Nghị quyết số 54/2026/NQ-HĐND. Như

[1] Khoản 2 Điều 34 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16:
"Ủy ban nhân dân Thành phố quy định việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trên cơ sở nguyên tắc của pháp luật về quy hoạch trong chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, quyết định đầu tư dự án, lựa chọn nhà đầu tư và cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư"
[2] Xin xem Phụ lục kèm theo

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
theo phương thức đối tác công tư, xây dựng và các quy định có liên quan.	vậy, tại Thành phố Hồ Chí Minh, các loại quy hoạch đô thị và nông thôn có khác với các tỉnh, thành khác nên cần xây dựng quy định riêng cho Thành phố. (2) Ngoài ra Luật quy hoạch đô thị và nông thôn có giao Chính phủ quy định chi tiết về việc bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn [3] nhưng các Nghị định triển khai Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn chưa có quy định cụ thể [4]. (3) Các thủ tục *chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư*, *quyết định đầu tư dự án* được quy định trong pháp luật đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư [5] là các thủ tục nằm

[3] Khoản 1 Điều 8 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn:
"Điều 8. Bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn
1. Quy hoạch đô thị và nông thôn là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng đối với từng loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng. Chính phủ quy định chi tiết khoản này."
[4] Nghị định số 178/2025/NĐ-CP và Nghị định số 34/2026/NĐ-CP
[5]- Điểm d khoản 1 Điều 32 Nghị định 96/2026/NĐ-CP:
"Điều 32. Hồ sơ, thủ tục lập, thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư
1. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất bao gồm:
d) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, thông tin về hiện trạng sử dụng đất, sử dụng rừng, sử dụng khu vực biển (nếu có) tại địa điểm thực hiện dự án và đề xuất nhu cầu sử dụng đất (nếu có), sử dụng rừng (nếu có), sử dụng khu vực biển (nếu có), nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có).
Trường hợp pháp luật về xây dựng và pháp luật khác quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư..."
- Khoản 1, 2, 3 Điều 4 Luật Đầu tư công:
"Điều 4. Giải thích từ ngữ
Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:
1. Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu sơ bộ về sự cần thiết, tính khả thi, tính hiệu quả, dự kiến nguồn vốn và mức vốn của chương trình đầu tư công, dự án nhóm B, nhóm C làm cơ sở để cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.
2. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu sơ bộ về sự cần thiết, tính khả thi, tính hiệu quả, tổng mức đầu tư, dự kiến nguồn vốn và mức vốn của dự án quan trọng quốc gia và dự án nhóm A làm cơ sở để cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
	trong giai đoạn chuẩn bị dự án theo pháp luật về xây dựng, nhưng ở hai "bước" khác nhau của giai đoạn này [6] (bước đầu liên quan đến các thủ tục *chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư;* bước sau liên quan đến thủ tục *quyết định đầu tư dự án)*. Hồ sơ dự án kèm theo hai "bước" này là khác nhau; và có những dự án phải sử dụng hai cấp độ quy hoạch khác nhau để đánh giá sự phù hợp cho mỗi "bước" *{ví dụ dự án phải lập quy hoạch chi tiết để làm cơ sở lập Báo cáo nghiên cứu khả thi (ở bước quyết định đầu tư dự án) thì giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư sẽ chưa có quy hoạch chi tiết và quy hoạch được sử dụng để đánh giá sự phù hợp của dự án khi xem xét chủ trương đầu tư là quy hoạch cấp trên của quy hoạch chi*

---

3. Báo cáo nghiên cứu khả thi là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu về sự cần thiết, mức độ khả thi, hiệu quả, nguồn vốn và mức vốn của chương trình, dự án đầu tư công làm cơ sở để cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư."

- Khoản 1, 2 Điều 3 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư:

"Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu sơ bộ về sự cần thiết, tính khả thi và hiệu quả của dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi là dự án PPP), làm cơ sở để cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

2. Báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu về sự cần thiết, tính khả thi và hiệu quả của dự án PPP, làm cơ sở để cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án."

[6]- Khoản 1 Điều 16 Luật Xây dựng*: "1. Trình tự đầu tư xây dựng dự án bao gồm các giai đoạn: chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng."*

- Điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 217/2026/NĐ-CP:

"1. Trình tự đầu tư xây dựng dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Luật Xây dựng năm 2025 được quy định cụ thể như sau:

a) Giai đoạn chuẩn bị dự án gồm các công việc: lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (nếu có); lập đề xuất chương trình, dự án sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (vốn ODA), vốn vay ưu đãi nước ngoài (nếu có); lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch làm căn cứ lập dự án (nếu có); khảo sát xây dựng phục vụ lập dự án; lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo nghiên cứu khả thi) hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo kinh tế - kỹ thuật); phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng; tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành; các công việc được cho phép thực hiện trước theo quy định của pháp luật và các công việc cần thiết khác liên quan đến chuẩn bị dự án;"

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
	tiết. Sau khi có chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư thì nhà đầu tư được lựa chọn sẽ lập quy hoạch chi tiết để lập Báo cáo nghiên cứu khả thi để phê duyệt dự án. Lúc này quy hoạch được sử dụng để đánh giá sự phụ hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi (trong quyết định đầu tư dự án) là quy hoạch chi tiết.}
Điều 2: Đối tượng áp dụng Quyết định này áp dụng cho các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư nêu tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này; Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu; Ban Quản lý các khu chức năng; nhà đầu tư, chủ đầu tư và tổ chức, cá nhân có liên quan.	
Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Quyết định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: *1. Dự án* là dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 6 Điều 3 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15	Nội hàm khái niệm *dự án* theo pháp luật hiện hành bao gồm rất nhiều loại dự án, trong đó có dự án có cấu phần xây dựng (dự án đầu tư xây dựng) và dự án không có cấu phần xây dựng. Phạm vi điều chỉnh của Dự thảo chỉ bao gồm các dự án có cấu phần xây dựng
2. *Quyết định đầu tư dự án* là Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo pháp luật về xây dựng.	Pháp luật đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, xây dựng chưa có giải thích thuật ngữ *Quyết định đầu tư dự án.* Dự thảo giải thích thuật ngữ này dựa trên nội hàm nội dung của Luật Xây dựng là *"việc quyết định đầu tư dự án được thể hiện tại Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng"* [7]

[7] Khoản 1 Điều 28 Luật Xây dựng:
"Điều 28. Phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
3. *Quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng do cơ quan nhà nước tổ chức lập* là các quy hoạch chi tiết (bao gồm cả quy hoạch tổng mặt bằng) hoặc thiết kế đô thị riêng do cơ quan nhà nước tổ chức lập theo yêu cầu quản lý, phát triển (trừ quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, thiết kế đô thị riêng do Nhà đầu tư được lựa chọn tổ chức lập để thực hiện dự án đầu tư theo khoản 8 Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn).	
4. *Ban Quản lý các khu chức năng* là Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, Ban Quản lý Khu Nông nghiệp Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, các Ban Quản lý khác do Ủy ban nhân dân Thành phố lập có chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch kiến trúc.	
Điều 4. Quy định chung về đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch 1. Tuân thủ nguyên tắc căn cứ vào một trong các quy hoạch đô thị và nông thôn (bao gồm Quy hoạch tổng thể Thành phố) để đánh giá sự phù hợp của dự án. Đồng thời phải đảm bảo tính đồng bộ, thứ bậc, phù hợp giữa các loại và cấp độ quy hoạch; 2. Trường hợp dự án phù hợp với quy hoạch được sử dụng để đánh giá nhưng có sự mâu thuẫn giữa quy hoạch được sử dụng	- Khoản 2 Điều 34 Luật Phát triển đô thị quy định việc đánh giá sự phù hợp *"trên cơ sở nguyên tắc của pháp luật về quy hoạch"*. Nguyên tắc của pháp luật quy hoạch là căn cứ một quy hoạch để đánh giá sự phù hợp của dự án tương ứng.[8] - Đồng thời pháp luật quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn cũng

1. Theo hình thức đầu tư, thẩm quyền phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng dự án thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc quyết định đầu tư được thể hiện tại Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng."

[8] Điểm a khoản 1 Điều 48 Luật Quy hoạch:
"Điều 48. Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trong chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư
1. Quy hoạch được sử dụng làm căn cứ đánh giá sự phù hợp của dự án trong chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật khác có liên quan tuân thủ nguyên tắc sau đây:
a) Việc chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư của dự án căn cứ vào một trong các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch để đánh giá sự phù hợp của dự án;"

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
để đánh giá với quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cấp trên thì đánh giá dự án chưa phù hợp quy hoạch.	quy định nguyên tắc trong hoạc động quy hoạch là phải đảm bảo sự đồng bộ, phù hợp giữa các loại và cấp độ quy hoạch; và quy định việc xử lý để xác định quy hoạch được áp dụng khi có mâu thuẫn.[9] Việc xử lý mâu thuẫn giữa các quy hoạch thuộc phạm vi điều chỉnh của "hoạt động quy hoạch", không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này nên

[9] - Khoản1, 3 Điều 4, khoản 9 Điều 6 Luật Quy hoạch:
"Điều 4. Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động quy hoạch
1. Tuân thủ chủ trương, đường lối của Đảng, quy định của Luật này, quy định của pháp luật khác có liên quan và điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.
3. Bảo đảm sự tuân thủ, tính liên tục, kế thừa, ổn định, thứ bậc trong hệ thống quy hoạch."
"Điều 6. Nguyên tắc xác định quy hoạch phải điều chỉnh và quy hoạch được thực hiện khi có mâu thuẫn giữa các quy hoạch
9. Việc xử lý trong trường hợp quy hoạch đô thị và nông thôn mâu thuẫn với nhau thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn."
- Khoản 1 Điều 7, khoản 2 Điều 8 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (đã được sửa đổi bổ sung):
"Điều 7. Nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn
1. Các quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lập, thẩm định, phê duyệt bảo đảm tính đồng bộ, phù hợp giữa các loại và cấp độ quy hoạch theo các nguyên tắc sau đây:
a)Các quy hoạch chung có thể được lập đồng thời với nhau, quy hoạch chung nào được lập, thẩm định xong trước được phê duyệt trước;
b) Quy hoạch phân khu cụ thể hóa quy hoạch chung về: mục tiêu phát triển; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; định hướng phát triển, tổ chức không gian và phân khu chức năng; định hướng phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm (nếu có). Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch;
c) Quy hoạch chi tiết cụ thể hóa quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu về: mục tiêu, yêu cầu đầu tư phát triển; phương án và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội. Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch;
d) Quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với một thành phố phải đồng bộ với nhau; cụ thể hóa mục tiêu phát triển, định hướng quy hoạch không gian ngầm và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung; thống nhất và đồng bộ với định hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan tại quy hoạch chung thành phố. Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch."
"Điều 8. Bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn
1. Quy hoạch đô thị và nông thôn là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng đối với từng loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng. Chính phủ quy định chi tiết khoản này.
2. Việc xác định quy hoạch được thực hiện để bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định sau đây:
a) Khi có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ, cùng cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định quy hoạch được thực hiện; trường hợp cùng cấp độ, khác cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch cao hơn quyết định quy hoạch được thực hiện. Các nội dung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định thực hiện phải được cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch;
b) Khi có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn khác nhau về cấp độ thì các cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện rà soát, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch để thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại Chương III của Luật này;..."

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
	Dự thảo không đề cập vấn đề xử lý mâu thuẫn giữa các quy hoạch.
3. Đối với dự án có nhiều quy hoạch được lựa chọn để đánh giá sự phù hợp, phải ưu tiên chọn quy hoạch có cấp độ chi tiết hơn (theo thứ tự: quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng; quy hoạch phân khu; quy hoạch chung; quy hoạch tổng thể), đồng thời cần rà soát sự phù hợp với quy hoạch cùng cấp và quy hoạch cấp trên để đảm bảo sự đồng bộ giữa các quy hoạch theo khoản 1 Điều này	Việc lựa chọn quy hoạch có đủ thông tin để đánh giá vừa đảm bảo nguyên tắc *"sử dụng một quy hoạch để đánh giá"* vừa thuận lợi cho cơ quan thực hiện việc đánh giá chọn một quy hoạch để đánh giá.
4. Ngoài việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch, cần đánh giá sự phù hợp với Quy chế quản lý kiến trúc, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.	- Thực tế có một số trường hợp quy hoạch không thể hiện đủ thông tin để đánh giá sự phù hợp của dự án nên cần phải sử dụng thêm Quy chế quản lý kiến trúc (thực tế, Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố có nội dung làm rõ hơn nội dung Quy hoạch được duyệt), quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn. (Ví dụ: dự án có phạm vi ranh giới thuộc một phần ô phố trong quy hoạch phân khu nhưng quy hoạch không quy định phương pháp phân bổ chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch từ ô phố xuống một phần ô phố. Trường hợp này phải sử dụng thêm Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn cùng với quy hoạch phân khu mới xác định được chỉ tiêu cho một phần ô phố). - Việc sử dụng thêm quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn để đánh giá cũng phù hợp với quy định *quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và*

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
	nông thôn là một trong các căn cứ để lập quy hoạch [10]
5. Nội dung đánh giá phải xác định rõ dự án có hoặc không phù hợp với quy hoạch, cơ sở để đưa ra kết quả đánh giá.	
6. Bảo đảm tính công khai, minh bạch; tạo điều kiện thuận lợi cho công tác đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án.	
Điều 5. Quy hoạch được sử dụng để đánh giá sự phù hợp của dự án Quy hoạch được sử dụng làm căn cứ đánh giá sự phù hợp của dự án theo từng loại dự án, cụ thể như sau: 1. Quy hoạch được sử dụng để đánh sự phù hợp của Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) khi chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	
a) Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung thì sử dụng quy hoạch tổng thể hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch phân khu.	Tham chiếu điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định 217/2026/NĐ-CP [11] nhưng có hiệu chỉnh từ "quy hoạch chung" thành "quy hoạch tổng thể hoặc quy hoạch chung" cho phù hợp Luật Phát triển đô thị và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

[10] Điểm d khoản 1 Điều 15 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn"
"Điều 15. Căn cứ lập quy hoạch đô thị và nông thôn
1. Quy hoạch đô thị và nông thôn được lập theo các căn cứ sau đây:
d) Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn và quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành có liên quan."

[11] Điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP:
"Điều 26. Quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật
1. Quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật là một trong các quy hoạch sau đây:
a) Quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung;"

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
b) Dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình xây dựng cho mục đích kết nối không gian ngầm được xác định tại quy hoạch không gian ngầm thì sử dụng quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch tổng thể hoặc quy hoạch chung.	- Tham chiếu điểm b khoản 1 Điều 26 Nghị định 217/2026/NĐ-CP [12] nhưng có hiệu chỉnh từ "quy hoạch chung" thành quy "hoạch tổng thể hoặc quy hoạch chung" cho phù hợp Luật Phát triển đô thị và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn - Bổ sung thêm quy hoạch phân khu do quy hoạch phân khu cũng có nội dung quy hoạch không gian ngầm.
c) Dự án đầu tư xây dựng về phát triển kết cấu hạ tầng được xác định tại quy hoạch tổng thể thì sử dụng quy hoạch tổng thể.	Tham chiếu điểm d khoản 1 Điều 26 Nghị định 217/2026/NĐ-CP [13] nhưng có hiệu chỉnh từ "quy hoạch tỉnh" thành "quy hoạch tổng thể" cho phù hợp Luật Phát triển đô thị
d) Dự án đầu tư xây dựng có phạm vi ranh giới toàn bộ khu chức năng được xác định trong Quy hoạch tổng thể thì sử dụng Quy hoạch tổng thể và quy chuẩn kỹ thuật	Có khác điểm a khoản 7 Điều 32 Nghị định 96/2006/NĐ-CP nhưng phù hợp khoản 8 Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn [14] (nhà

[12] Điểm b khoản 1 Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP

"Điều 26. Quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật

1. Quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật là một trong các quy hoạch sau đây:

b) Quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch chung đô thị theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình xây dựng cho mục đích kết nối không gian ngầm được xác định tại quy hoạch không gian ngầm;"

[13] Điểm d khoản 1 Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP

"Điều 26. Quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật1. Quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật là một trong các quy hoạch sau đây:

d) Quy hoạch tỉnh đối với dự án đầu tư xây dựng về phát triển kết cấu hạ tầng được xác định tại quy hoạch tỉnh;"

[14]- Điểm a khoản 7 Điều 32 Nghị định 96/2006/NĐ-CP:

"Điều 32. Hồ sơ, thủ tục lập, thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư

7. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư gồm:

a) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với một trong các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Khi đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch thì thực hiện đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, tầm nhìn, định hướng hoặc phương hướng phát triển, sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế xã hội theo nội dung, yêu cầu của quy hoạch.

Trường hợp phải đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị và nông thôn, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phân khu; trường hợp dự án được đề xuất tại khu vực không phải lập quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch phân khu phải điều chỉnh và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung;"

- Khoản 8 Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn:

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn. Trường hợp đã có quy hoạch chung khu chức năng thì sử dụng quy hoạch này và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.	đầu tư được tổ chức lập quy hoạch phân khu khu chức năng sau khi được lựa chọn để đầu tư dự án, như vậy giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, ... có thể xảy ra trường hợp khu vực chưa có quy hoạch phân khu để đánh giá như yêu cầu tại điểm a khoản 7 Điều 32 Nghị định 96/2006/NĐ-CP)
đ) Dự án đầu tư xây dựng có phạm vi ranh giới thuộc một phần khu chức năng được xác định trong Quy hoạch tổng thể thì sử dụng quy hoạch phân khu khu chức năng, Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn. Trường hợp chưa có quy hoạch phân khu thì xác định chưa đủ điều kiện để đánh giá sự phù hợp của dự án.	Tham chiếu điểm a khoản 7 Điều 32 Nghị định 96/2026/NĐ-CP
e) Đối với dự án thuộc trường hợp thực hiện thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28 Luật Đầu tư, việc đánh giá sự phù hợp của dự án thực hiện theo khoản 4 Điều 47 Nghị định 96/2026/NĐ-CP	
g) Đối với dự án không thuộc điểm a, b, c, d, đ, e Khoản này mà thuộc khu vực phải lập quy hoạch phân khu thì sử dụng quy hoạch phân khu, quy chế quản lý kiến trúc Thành phố và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn để đánh giá; trường hợp chưa có quy hoạch phân khu thì xác định chưa đủ điều kiện để đánh giá sự phù hợp của dự án. Trường hợp khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng do cơ quan nhà nước tổ chức lập (không phân biệt có quy hoạch phân khu	- Tham chiếu điểm a khoản 7 Điều 32 Nghị định 96/2026/NĐ-CP. - Bổ sung trường hợp có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng do cơ quan nhà nước tổ chức lập do: Trường hợp quy hoạch chi tiết do cơ quan nhà nước tổ chức lập thì phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết trước để đảm bảo tính đồng bộ trong việc quản lý; còn trường hợp đã có quy hoạch chi tiết do nhà đầu tư lập trước đó (đã được chấp thuận chủ trương), nay có nhu cầu đầu tư thay

"Điều 17. Trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn
8. Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu khu chức năng, quy hoạch chi tiết tại khu vực đã được xác định để thực hiện dự án đầu tư."

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
hay chưa) thì sử dụng quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng để đánh giá.	đối so với quy hoạch chi tiết đã duyệt nhưng vẫn phù hợp quy hoạch phân khu thì sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư sẽ tiếp tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm cơ sở lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế kỹ thuật - Đối với khu vực phải lập quy hoạch phân khu thì bắt buộc phải cơ quy hoạch phân khu mới xem xét cho phép đầu tư dự án vì sử dụng các quy hoạch cấp trên quy hoạch phân khu để xem xét thì sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn được nhà đầu tư thì nhà đầu tư không thể lập tiếp quy hoạch chi tiết do không đảm bảo nguyên tắc *"quy hoạch chi tiết cụ thể hóa quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không phải lập quy hoạch phân khu"* theo điểm c khoản 1 Điều 7 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn [15]
h) Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn và dự án đầu tư xây dựng công trình khác thuộc khu vực nông thôn thì sử dụng quy hoạch chi tiết nông thôn do cơ quan nhà nước tổ chức lập; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết do cơ quan nhà nước tổ chức lập thì căn cứ quy hoạch chung xã và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.	- Tham chiếu điểm a khoản 7 Điều 32 Nghị định 96/2026/NĐ-CP nhưng được tách riêng cho khu vực nông thôn - Khu vực nông thôn chỉ có hai cấp quy hoạch dưới Quy hoạch tổng thể là quy hoạch chung xã và quy hoạch chi tiết nông thôn (không có quy hoạch phân khu).

[15]- Điểm c khoản 1 Điều 7 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn:
"Điều 7. Nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn
1. Các quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lập, thẩm định, phê duyệt bảo đảm tính đồng bộ, phù hợp giữa các loại và cấp độ quy hoạch theo các nguyên tắc sau đây:
c) Quy hoạch chi tiết cụ thể hóa quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu về: mục tiêu, yêu cầu đầu tư phát triển; phương án và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội. Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch;

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
i) Đối với dự án nhà ở xã hội thì sử dụng quy hoạch phân khu để đánh giá. Trường hợp chưa có quy hoạch phân khu hoặc thuộc khu vực không phải lập quy hoạch phân khu thì sử dụng quy hoạch tổng thể hoặc quy hoạch chung để đánh giá, đồng thời phải căn cứ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn để đánh giá	Điểm này ưu tiên cho việc xây dựng nhà ở xã hội nhằm mục tiêu tăng quỹ đất nhà ở xã hội theo chủ trương của Đảng và nhà nước.
k) Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i Khoản này, việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành. Trường hợp quy định pháp luật hiện hành sử dụng quy hoạch tỉnh để đánh giá thì thay thế bằng đánh giá sự phù hợp với nội dung quy hoạch tỉnh được tích hợp trong quy hoạch tổng thể Thành phố sau khi quy hoạch tổng thể Thành phố được phê duyệt.	Khoản này quy định các dự án còn lại để không bỏ sót các truòng hợp khác.
2. Việc xác định quy hoạch được sử dụng để đánh sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật) trong hồ sơ dự án khi quyết định đầu tư dự án thực hiện theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.	- "Quyết định đầu tư" không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư. - Khoản 1 Điều 58 Nghị định 70/2026/NĐ-CP quy định đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trong quyết định đầu tư theo pháp luật đầu tư công, pháp luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư đối với dự án có cấu phần xây dựng thực hiện theo pháp luật về xây dựng [16] - Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP quy định quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo

[16] Khoản 1 Điều 58 Nghị định 70/2026/NĐ-CP:
"Điều 58. Nội dung đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trong quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư
1. Đối với dự án có cấu phần xây dựng, đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng."

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
	kinh tế - kỹ thuật [17], cũng là quy hoạch được sử dụng để thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi khi phê duyệt dự án đầu tư [18].
Điều 6. Nội dung đánh giá sự phù hợp với quy hoạch của hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) khi chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ Báo cáo	Tùy theo loại dự án mà nội dung liên quan vấn đề quy hoạch được đề cập trong hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư), Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật) mỗi dự án sẽ khác nhau, trong khi

[17] Điều 26 Nghị định 217/NĐ-CP:
"Điều 26. Quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật
1. Quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật là một trong các quy hoạch sau đây:
a) Quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung;
b) Quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch chung đô thị theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình xây dựng cho mục đích kết nối không gian ngầm được xác định tại quy hoạch không gian ngầm;
c) Quy hoạch chi tiết ngành về kết cấu hạ tầng theo quy định của pháp luật về quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng được xác định tại quy hoạch chi tiết ngành về kết cấu hạ tầng.
Đối với dự án đầu tư xây dựng được hình thành từ quy hoạch ngành về kết cấu hạ tầng, trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết ngành đồng thời là cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư hoặc phê duyệt dự án thì quy hoạch ngành là căn cứ lập dự án;
d) Quy hoạch tỉnh đối với dự án đầu tư xây dựng về phát triển kết cấu hạ tầng được xác định tại quy hoạch tỉnh;
đ) Quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích đối với dự án đầu tư xây dựng trong khu vực bảo vệ di tích, di sản thế giới được hình thành từ quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích;
e) Quy hoạch hệ thống du lịch hoặc quy hoạch lâm nghiệp đối với dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng;
g) Thiết kế đô thị riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc đối với trường hợp dự án được đầu tư xây dựng tại khu vực đã ổn định về chức năng sử dụng đất không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;
h) Phương án tuyến công trình, vị trí công trình, mặt bằng tổng thể của dự án được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 73 Nghị định này chấp thuận đối với dự án đầu tư xây dựng ở các khu vực không thuộc trường hợp phải lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành theo pháp luật về quy hoạch;
i) Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với các dự án còn lại.
2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng sửa chữa, tu bổ, hoàn thiện, nâng cấp, cải tạo, mở rộng công trình hiện có hoặc xây dựng mới công trình thay thế công trình hiện có mà vẫn giữ nguyên mục tiêu, địa điểm, quy mô của công trình hiện có thì không yêu cầu căn cứ vào quy hoạch để lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật."

[18] Điểm a khoản 4 Điều 27 Luật Xây dựng:
"Điều 27. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, Hội đồng thẩm định
4. Việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi gồm các nội dung chủ yếu sau đây:
a) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án;"

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật) khi quyết định đầu tư dự án Ngoài việc tuân thủ quy định chung tại Điều 4 Quyết định này, việc đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch cần căn cứ vào nội dung liên quan vấn đề quy hoạch (được xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo đối tác công tư) trong hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư), Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật) để đối chiếu với nội dung trong hồ sơ quy hoạch của từng loại quy hoạch được liệt kê tại các khoản dưới đây:	một quy hoạch có thể được sử dụng để đánh giá sự phù hợp cho nhiều dự án nên nội dung Dự thảo không thể bao quát hết tất cả các trường hợp. Do đó việc đánh giá sự phù hợp cần căn cứ vào nội dung liên quan vấn đề quy hoạch được xây dựng trong hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư), Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật) để đối chiếu với nội dung của từng loại quy hoạch được liệt kê tại các điểm của Điều này.
1. Sự phù hợp với Quy hoạch tổng thể Thành phố a) Đánh giá sự phù hợp của dự án với quan điểm; mục tiêu; định hướng phát triển không gian; định hướng phân vùng chức năng; định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật cấp tỉnh, liên xã; định hướng phát triển hạ tầng xã hội cấp tỉnh, liên xã, định hướng phát triển không gian ngầm; b) Đánh giá sự phù hợp của dự án với phân khu chức năng trong Bản đồ sử dụng đất quy hoạch (cấp độ đơn vị ở), quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông; các quy hoạch chuyên ngành tích hợp trong Quy hoạch tổng thể Thành phố; c) Đánh giá sự phù hợp của các nội dung khác trong hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư), Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật) có thể hiện trong nội dung quy hoạch tổng thể.	Đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung của Quy hoạch tổng thể được quy định tại Nghị quyết 53/2026/NQ-HĐND và pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
2. Sự phù hợp với Quy hoạch chung (quy hoạch chung khu chức năng, quy hoạch chung xã, quy hoạch chung đô thị) a) Đánh giá sự phù hợp của dự án với quan điểm; mục tiêu; định hướng phát triển không gian; định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật; b) Đánh giá sự phù hợp của dự án với phân khu chức năng trong Bản đồ sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; c) Đánh giá sự phù hợp của các nội dung khác trong hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư), Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật) có thể hiện trong nội dung quy hoạch chung được sử dụng để đánh giá.	Đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung quy hoạch chung được quy định tại pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn
3. Sự phù hợp với quy hoạch không gian ngầm thành phố a) Đánh giá sự phù hợp của dự án với quan điểm; mục tiêu; định hướng phát triển không gian ngầm; b) Đánh giá sự phù hợp của dự án với khu vực khai thác sử dụng không gian ngầm, khu vực hạn chế, khu vực cấm xây dựng; c) Đánh giá sự phù hợp của dự án với chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, cốt xây dựng, chức năng sử dụng không gian ngầm; d) Đánh giá sự phù hợp của các nội dung khác trong hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư), Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật) có thể hiện trong nội dung quy hoạch không gian ngầm.	Đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung Quy hoạch không gian ngầm được quy định tại Nghị quyết 55/2026/NQ-HĐND và pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
4. Sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật a) Đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu quy hoạch, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, nhu cầu sử dụng đất (quy mô diện tích, phạm vi ranh giới) để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án; b) Đánh giá sự phù hợp với vị trí, quy mô công suất, hướng tuyến, phạm vi phục vụ của các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án; c) Đánh giá sự phù hợp của các nội dung khác trong hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư), Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật) có thể hiện trong nội dung quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được sử dụng để đánh giá.	Đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được quy định tại pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn
5. Sự phù hợp với quy hoạch phân khu a) Đánh giá đến cấp độ đất nhóm nhà ở hoặc ô phố về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật (quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai (diện tích các chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất (m^2/người), các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường); một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình hoặc chiều cao công trình, chiều sâu xây dựng tối đa (hoặc số tầng hầm); b) Đánh giá sự phù hợp của các nội dung khác trong hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư), Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật) có thể hiện trong nội dung quy hoạch phân khu được sử dụng để đánh giá.	Đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung quy hoạch phân khu được quy định tại pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
6. Sự phù hợp với quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng a) Đánh giá đến cấp độ đất ở hoặc lô đất về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật (quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai (diện tích các chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất (m2/người), các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường); một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình hoặc chiều cao công trình, khoảng lùi công trình, chiều sâu xây dựng tối đa (hoặc số tầng hầm); b) Đánh giá sự phù hợp của các nội dung khác trong hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư (hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư), Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật) có thể hiện trong nội dung quy hoạch phân khu được sử dụng để đánh giá.	Đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được quy định tại pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn
Điều 7. Quy định đối với một số trường hợp đặc thù Các dự án được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 48 Luật Quy hoạch và khoản 2 Điều 26 Nghị định 217/2026/NĐ-CP không phải đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trong chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, quyết định đầu tư dự án, lựa chọn nhà đầu tư và cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Phương án thiết kế xây dựng không được thay đổi phạm vi, ranh giới khu đất dự án; không tăng các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật so với hiện trạng xây dựng; Đồng thời phải phù hợp với nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật trong các quy hoạch được duyệt (nếu có) và phải phù hợp quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn Việt Nam (được viện dẫn trong văn	- Điểm b khoản 1 Điều 48 Luật Quy hoạch và khoản 2 Điều 26 Nghị định 217/2026/NĐ-CP quy định không phải đánh giá sự phù hợn quy hoạch đối với *các dự án đầu tư xây dựng sửa chữa, tu bổ, hoàn thiện, nâng cấp, cải tạo, mở rộng công trình hiện có hoặc xây dựng mới công trình thay thế công trình hiện có và giữ nguyên mục tiêu, địa điểm, quy mô.* - Đồng thời làm rõ thêm nội dung "*giữ nguyên quy mô"* là phương án thiết kế xây dựng (được thực hiện sau giai đoạn chuẩn bị đầu tư) "*không được thay đổi phạm vi, ranh giới khu đất dự án*; *không được tăng các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật so với hiện*

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
bản quy phạm pháp luật hoặc quy chuẩn kỹ thuật) và các quy định có liên quan.	*trạng xây dựng"* và quy định thêm *"phải phù hợp quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn Việt Nam (được viện dẫn trong văn bản quy phạm pháp luật hoặc quy chuẩn kỹ thuật) và các quy định có liên quan"* do thuật ngữ *"quy mô dự án"* chưa được giải thích rõ trong các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành (thuật ngữ " mục tiêu, địa điểm dự án" thì đã rõ).
Điều 8. Tổ chức thực hiện 1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm: a) Chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Xây dựng phổ biến, hướng dẫn Ban Quản lý các khu chức năng, Ủy ban nhân dân phường, xã, đặc khu, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định này; b) Trong 07 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Quyết định này, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Chính phủ, Bộ Xây dựng những vấn đề thuộc thẩm quyền của Chính phủ, Bộ Xây dựng; 2. Sở Tư pháp a) Chủ trì, phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Ban Quản lý các khu chức năng, Ủy ban nhân dân phường, xã, đặc khu để đánh giá hiệu quả thi hành Quyết định này sau 01 năm thực hiện; thực hiện sơ kết, tổng kết việc thực hiện Quyết định này theo quy định của pháp luật. Hằng năm, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố để báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố, Chính phủ về việc thực hiện Quyết định này; b) Chủ trì, phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Ban Quản lý các khu chức năng, Ủy ban nhân	- Quy định trách nhiệm của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các cơ quan có liên quan trong việc tổ chức triển khai thực hiện Quyết định sau khi được ban hành; việc thực hiện công tác tổng kết, báo cáo của các cơ quan, đơn vị có liên quan; việc tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố để thực hiện trách nhiệm giải trình của chính quyền Thành phố được quy định tại Điều 57 Luật Phát triển đô thị. - Quy định chung trách nhiệm thực hiện đối với tổ chức, cá nhân có liên quan và việc xử lý khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện; - Công tác đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch là một phần công việc trong thủ tục chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, quyết định đầu tư dự án, lựa chọn nhà đầu tư và cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Tùy theo loại dự án mà pháp luật đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo đối tác công tư, xây dựng đã quy định trình tự thủ tục chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
dân phường, xã, đặc khu tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện trách nhiệm giải trình việc thực hiện Quyết định này khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền. 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc các Sở, Ban, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu; các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 4. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc để được hướng dẫn thực hiện hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.	chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, quyết định đầu tư dự án, lựa chọn nhà đầu tư và cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Do đó, Dự thảo không quy định cụ thể trách nhiệm, thời gian thực hiện của các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan đến việc đánh giá sự phù hợp quy hoạch để tránh làm phát sinh thủ tục hành chính. Các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện theo quy định hiện hành.
Điều 9. Điều khoản thi hành 1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2026. 2. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu tại Quyết định này được điều chỉnh bổ sung thì thực hiện theo văn bản pháp luật được điều chỉnh bổ sung đó. 3. Quy định chuyển tiếp: a) Đối với các hồ sơ đã tiếp nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực nhưng chưa giải quyết xong thì việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch thực hiện theo Quyết định này; b) Đối với các dự án đã được chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định giao chủ đầu tư, quyết định đầu tư dự án, lựa chọn nhà đầu tư và cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp	Quy định thời gian hiệu lực của Quyết định và quy định chuyển tiếp đối với các dự án đã hoặc đang được đánh giá về quy hoạch trước khi Quyết định có hiệu lực

Nội dung Dự thảo	Thuyết minh
theo mà không phải thực hiện lại việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch	

PHỤ LỤC

Quy định pháp luật hiện hành về đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch

Pháp luật quy hoạch	Pháp luật đô thị và nông thôn	Pháp luật đầu tư	Pháp luật xây dựng
- Điều 48 Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15: *"Điều 48. Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trong chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư* *1. Quy hoạch được sử dụng làm căn cứ đánh giá sự phù hợp của dự án trong chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật khác có liên quan tuân thủ nguyên tắc sau đây:* *a) Việc chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư của dự án căn cứ vào một trong các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch để đánh giá sự phù hợp của dự án;* *b) Đối với dự án đầu tư xây dựng sửa chữa, tu bổ, hoàn thiện, nâng cấp, cải tạo, mở rộng công trình hiện có hoặc xây dựng mới công trình thay thế công trình hiện có và giữ nguyên mục tiêu, địa điểm, quy mô thì không yêu cầu đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch.* *2. Quy hoạch được sử dụng làm căn cứ đánh giá sự phù hợp của dự án khi quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư bao gồm quy hoạch được quy định tại khoản 1 Điều này, quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành có liên quan.* *Sau khi dự án được quyết định đầu tư thì quy hoạch có liên quan có nội dung mâu thuẫn với quyết định đầu tư phải được kịp thời rà soát, điều chỉnh theo trình tự, thủ tục rút gọn quy định tại Điều 54 của Luật này.* *3. Đối với dự án đầu tư công đặc biệt, dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công, dự án khác theo chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Bí thư Trung ương Đảng, Đảng ủy Chính phủ, cơ quan, người có thẩm quyền quyết định đầu tư dự án được phép quyết định đầu tư khác với quy	- Khoản 1 Điều 8 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn: *"Điều 8. Bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn* *1. Quy hoạch đô thị và nông thôn là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng đối với từng loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng. Chính phủ quy định chi tiết khoản này."* - Nghị định 178/2025/NĐ-CP và Nghị định số 34/2026/NĐ-CP không có quy định chi tiết khoản 1 Điều 8 Luật QHĐT&NT mà có quy định chi tiết khoản 2 Điều 8 Luật QHĐT&NT về trình tự, thủ tục báo cáo, quyết định được thực hiện trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các	- Điểm a khoản 7 Điều 32 Nghị định 96/2026/NĐ-CP: *"7. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư gồm:* *a) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với một trong các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch.* *Khi đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch thì thực hiện đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, tầm nhìn, định hướng hoặc phương hướng phát triển, sắp xếp, phân bổ không gian các hoạt động kinh tế xã hội theo nội dung, yêu cầu của quy hoạch.* *Trường hợp phải đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị và nông thôn, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phân khu; trường hợp dự án được đề xuất tại khu vực không phải lập quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch phân khu phải điều chỉnh và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung;* - Điểm c khoản 3 Điều 39 Nghị định 96/2026/NĐ-CP: *"Điều 39. Thủ tục cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư* *3. Cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương trong trường hợp cần thiết và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ	- Điểm a khoản 4 Điều 27 Luật Xây dựng: *"Điều 27. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, Hội đồng thẩm định* *4. Việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi gồm các nội dung chủ yếu sau đây:* *a) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án;"* - Điều 26 Nghị định 217/2026/NĐ-CP: *"Điều 26. Quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật* *1. Quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật là một trong các quy hoạch sau đây:* *a) Quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung;* *b) Quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy*

Pháp luật quy hoạch	Pháp luật đô thị và nông thôn	Pháp luật đầu tư	Pháp luật xây dựng
hoạch có liên quan, bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển của đất nước. *Sau khi dự án được quyết định đầu tư thì quy hoạch có liên quan phải được kịp thời rà soát, điều chỉnh theo trình tự, thủ tục rút gọn quy định tại Điều 54 của Luật này.* *4. Việc xác định tính chính xác của sơ đồ quy hoạch, bản đồ quy hoạch khi đánh giá sự phù hợp của địa điểm dự kiến của dự án với quy hoạch được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này.* *5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này."* - Điều 56, 57, 58 Nghị định 70/2026/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch: "*Điều 56. Quy hoạch được sử dụng làm căn cứ đánh giá sự phù hợp của dự án trong chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư* *1. Dự án liên quan đến phát triển kết cấu hạ tầng, dự án liên quan đến sử dụng tài nguyên, dự án liên quan đến bảo vệ môi trường, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học cấp quốc gia, phạm vi liên vùng, liên tỉnh thì căn cứ vào quy hoạch cấp quốc gia hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch chi tiết ngành có liên quan để đánh giá sự phù hợp của dự án.* *2. Dự án liên quan đến phát triển khu chức năng thì căn cứ vào quy hoạch ngành hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh có liên quan để đánh giá sự phù hợp của dự án.* *3. Dự án liên quan đến phát triển kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, phạm vi liên xã thì căn cứ vào quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành có liên quan để đánh giá sự phù hợp của dự án.* *4. Dự án liên quan đến phát triển hạ tầng kỹ thuật của khu chức năng thì căn cứ vào quy hoạch khu chức năng để đánh giá. Trường hợp quy hoạch khu chức năng chưa được phê duyệt thì căn cứ vào quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn khác có liên quan để đánh giá sự phù hợp.* *5. Dự án liên quan đến sử dụng tài nguyên, dự án liên quan đến bảo vệ môi trường, bảo tồn thiên nhiên và đa*	quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ.	*khi dự án đáp ứng các điều kiện sau:* *c) Dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch quy định tại khoản 7 Điều 32 của Nghị định này;"* - Khoản 4 Điều 47 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP: *"Điều 47. Thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư* *4. Việc đánh giá sự phù hợp của dự án quy định tại Điều 28 của Luật Đầu tư với quy hoạch được thực hiện như sau:* *a) Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung và khu thương mại tự do. Trường hợp dự án được đề xuất tại khu vực không phải lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch phân khu phải điều chỉnh và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với một trong các quy hoạch chung có liên quan còn thời hạn hiệu lực theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;* *b) Trường hợp dự án được đề xuất thực hiện tại khu chức năng trong khu kinh tế thì đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch chung khu kinh tế hoặc một trong các quy hoạch chung có liên quan còn thời hạn hiệu lực theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;* *c) Đối với khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu thương mại tự do và khu chức năng trong khu kinh tế có quy hoạch phân khu còn thời hạn hiệu lực theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn thì đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch phân khu."* *- Điều 28 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15:* *"Điều 28. Thủ tục đầu tư đặc biệt* *1. Nhà đầu tư được quyền lựa chọn đăng ký đầu tư theo quy định tại*	*hoạch chung đô thị theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình xây dựng cho mục đích kết nối không gian ngầm được xác định tại quy hoạch không gian ngầm;* *c) Quy hoạch chi tiết ngành về kết cấu hạ tầng theo quy định của pháp luật về quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng được xác định tại quy hoạch chi tiết ngành về kết cấu hạ tầng.* *Đối với dự án đầu tư xây dựng được hình thành từ quy hoạch ngành về kết cấu hạ tầng, trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết ngành đồng thời là cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư hoặc phê duyệt dự án thì quy hoạch ngành là căn cứ lập dự án;* *d) Quy hoạch tỉnh đối với dự án đầu tư xây dựng về phát triển kết cấu hạ tầng được xác định tại quy hoạch tỉnh;* *đ) Quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích đối với dự án đầu tư xây dựng trong khu vực bảo vệ di tích, di sản thế giới được hình thành từ quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích;* *e) Quy hoạch hệ thống du lịch hoặc quy hoạch lâm*

Pháp luật quy hoạch	Pháp luật đô thị và nông thôn	Pháp luật đầu tư	Pháp luật xây dựng
dạng sinh học cấp tỉnh, phạm vi liên xã thì căn cứ vào quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành có liên quan để đánh giá sự phù hợp của dự án. *6. Dự án liên quan đến phát triển kết cấu hạ tầng cấp xã thì căn cứ vào quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan để đánh giá sự phù hợp của dự án.* *7. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì căn cứ vào quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan để đánh giá sự phù hợp của dự án.* *8. Dự án khác không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này thực hiện như sau:* *a) Dự án có sử dụng đất nhưng không thay đổi mục đích sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật trong quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch sử dụng đất có liên quan đến khu vực thực hiện dự án; dự án không sử dụng đất, tài nguyên khác thì không phải đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch;* *b) Dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan.* *Điều 57. Nội dung đánh giá sự phù hợp của dự án trong chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư* *1. Khi đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch thì thực hiện đánh giá sự phù hợp của dự án với quan điểm, tầm nhìn, mục tiêu, định hướng hoặc phương hướng phát triển, định hướng hoặc phương hướng sắp xếp, phân bổ không gian phát triển có liên quan trong quy hoạch* *2. Trường hợp quy hoạch không xác định cụ thể dự kiến quy mô, địa điểm, phạm vi, nhu cầu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật hoặc thông số khác của dự án thì đánh giá sự phù hợp của dự án với thông tin có liên quan đến dự án trong quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt (nếu có).*		*Điều này đối với dự án đầu tư tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế và khu chức năng trong khu kinh tế, trừ dự án phải chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ.* *2. Dự án đăng ký đầu tư theo quy định của Điều này không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định công nghệ, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, lập quy hoạch chi tiết, cấp Giấy phép xây dựng và các thủ tục để được phê duyệt, chấp thuận, cho phép trong lĩnh vực xây dựng, phòng cháy, chữa cháy.* *Nhà đầu tư phải có văn bản cam kết đáp ứng điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy; đề xuất dự án đầu tư bao gồm nhận dạng, dự báo tác động đến môi trường và biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường thay thế cho đánh giá sơ bộ tác động môi trường, việc sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao (nếu có).* *3. Trước khi khởi công xây dựng, nhà đầu tư gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý trật tự xây dựng tại địa phương và Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế văn bản thông báo khởi công kèm theo các tài liệu sau đây:* *a) Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng gồm các nội dung theo quy định của pháp luật về xây dựng do nhà đầu tư tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt;* *b) Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng do tổ chức, cá nhân đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện thẩm tra về an toàn công trình, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy; sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.* *4. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là cơ sở để Nhà nước giao đất, cho*	*nghiệp đối với dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng;* *g) Thiết kế đô thị riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc đối với trường hợp dự án được đầu tư xây dựng tại khu vực đã ổn định về chức năng sử dụng đất không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;* *h) Phương án tuyến công trình, vị trí công trình, mặt bằng tổng thể của dự án được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 73 Nghị định này chấp thuận đối với dự án đầu tư xây dựng ở các khu vực không thuộc trường hợp phải lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành theo pháp luật về quy hoạch;* *i) Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với các dự án còn lại.* *2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng sửa chữa, tu bổ, hoàn thiện, nâng cấp, cải tạo, mở rộng công trình hiện có hoặc xây dựng mới công trình thay thế công trình hiện có mà vẫn giữ nguyên mục tiêu, địa điểm, quy mô của công trình hiện có thì không*

Pháp luật quy hoạch	Pháp luật đô thị và nông thôn	Pháp luật đầu tư	Pháp luật xây dựng
Điều 58. Nội dung đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trong quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư *1. Đối với dự án có cấu phần xây dựng, đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng.* *2. Đối với dự án không có cấu phần xây dựng thì thực hiện như sau:* *a) Dự án có sử dụng đất nhưng không thay đổi mục đích sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật trong quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch sử dụng đất có liên quan đến khu vực thực hiện dự án; dự án không sử dụng đất, tài nguyên khác thì không phải đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch;* *b) Dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch theo quy định tại Điều 57 Nghị định này."*		*thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thực hiện các thủ tục hành chính; thanh tra, kiểm tra, giám sát, đánh giá, xử lý vi phạm hành chính và quản lý nhà nước đối với dự án.* *5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này và quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục đầu tư đặc biệt."*	*yêu cầu căn cứ vào quy hoạch để lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật."*