

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

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

Số: /UBND-TN

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng 7 năm 2024

V/v thực hiện thẩm định, phê duyệt  
Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất  
đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh.

Thực hiện Công văn số 6151/UBND-KTN ngày 04/12/2023 của UBND tỉnh về việc lập, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2021 - 2025 cấp tỉnh và lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 cấp huyện; Công văn số 1951/UBND-KTN ngày 17/4/2024 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện lập, thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến 2030 cấp huyện. Theo đó, UBND tỉnh đã chỉ đạo hoàn thiện hồ sơ pháp lý của Quy hoạch tỉnh, đề rà soát, cập nhật bổ sung Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến 2030 cấp huyện, thời gian đến hết ngày 31/5/2024. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa hoàn thành, cụ thể như sau:

**1. Tình hình thực hiện lập Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thành phố Quảng Ngãi**

**1.1. Kết quả thực hiện đến nay**

Căn cứ Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện; Công văn số 6151/UBND-KTN ngày 04/12/2023 của UBND tỉnh về việc lập, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2021 - 2025 cấp tỉnh và lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 cấp huyện. UBND thành phố đã chỉ đạo, triển khai tổ chức thực hiện và giao nhiệm vụ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi tham mưu thực hiện lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 – 2030 thành phố Quảng Ngãi. Qua đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi đã ký Hợp đồng dịch vụ tư vấn với Trung tâm Trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi về tư vấn Lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 – 2030 thành phố.

Hồ sơ Lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 – 2030 thành phố đã cơ bản hoàn thiện, ngày 22/4/2024 UBND thành phố có Tờ trình số 44/TTr-UBND gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Quảng Ngãi. Ngày

31/5/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức thẩm định Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Quảng Ngãi (*đến nay, chưa ban hành Thông báo kết quả thẩm định*).

### **1.2. Nội dung còn lại cần thực hiện**

- Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông báo của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện về kết quả thẩm định đối với Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Quảng Ngãi. UBND thành phố tiến hành hoàn thiện hồ sơ theo kết quả thẩm định.

- Sau khi hoàn thiện hồ sơ theo kết quả thẩm định, trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua theo Quy định tại Điều 45 của Luật Đất đai năm 2013 (*được sửa đổi, bổ sung theo Luật 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch*).

- Sau khi được HĐND thành phố thống nhất thông qua và ban hành Nghị quyết, thì tổng hợp hồ sơ trình UBND tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để phê duyệt.

### **1.3. Vướng mắc trong quá trình thực hiện**

Hồ sơ pháp lý của Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030 và định hướng đến năm 2050 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023 (như: báo cáo thuyết minh, biểu mẫu, bản đồ.... đã được ký, đóng dấu) chưa được bàn giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố để kiểm tra, rà soát, cập nhật bổ sung theo quy định. Bên cạnh đó, chưa có sự thống nhất trong quá trình cập nhật các công trình, dự án trên bản đồ quy hoạch tỉnh và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện về diện tích, loại đất và cách thể hiện,... đặc biệt là các dự án có diện tích thực hiện nhỏ hơn 09ha, các vị trí không thay đổi mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch (*các loại đất giữ nguyên hiện trạng sử dụng*).

Sở Tài nguyên và Môi trường chưa ban hành Thông báo thẩm định của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện về kết quả thẩm định đối với Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Quảng Ngãi.

Do các nội dung trên nên hiện chưa có cơ sở để UBND thành phố thực hiện các bước tiếp theo.

## **2. Việc Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực(01/8/2024)**

### **2.1. Về hiệu lực thi hành việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất**

- Theo quy định về hiệu lực thi hành, tại khoản 3 Điều 252 Luật Đất đai 2024 quy định:

**“3. Việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng, cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030.**

*Khoản 9 Điều 60 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực”.*

- Theo điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội:

*“c) Lập đồng thời các quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch và các luật, pháp lệnh khác có quy định về quy hoạch; tập trung ưu tiên lập quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng. Quy hoạch được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước.*

*Khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn giữa quy hoạch thấp hơn với quy hoạch cao hơn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn”.*

Từ các quy định nêu trên, theo Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội thì Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố phải điều chỉnh theo quy hoạch tỉnh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023.

Tuy nhiên, Khoản 5 Điều 73 Luật Đất đai 2024 chỉ nêu:

*“5. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:*

*a) Do điều chỉnh quy hoạch cấp trên trực tiếp làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của cấp huyện; ...*

Hiện nay, Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi được lập và phê duyệt lần đầu không phải điều chỉnh quy hoạch.

## **2.2. Quy định chuyển tiếp về quy hoạch sử dụng đất:**

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ năm thông qua ngày 18/01/2024, theo kế hoạch có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024.

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 66 Luật Đất đai 2024: **“4. Quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thành phố, thị xã thuộc tỉnh đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện”.**

- Điều 253 Luật Đất đai 2024, quy định:

“Điều 253. Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện và được điều chỉnh khi rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 của Luật này.

2. Đối với địa phương đã được phê duyệt quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 theo quy định của pháp luật về quy hoạch trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch. Việc điều chỉnh quy hoạch tỉnh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14”.

- Theo khoản 5 Điều 73 Luật Đất đai 2024, quy định:

“5. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

a) Do điều chỉnh quy hoạch cấp trên trực tiếp làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của cấp huyện;

b) Do việc thành lập, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính của địa phương;

c) Do chiến tranh, yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

d) Do tác động của thiên tai, ứng phó sự cố về môi trường làm thay đổi mục đích sử dụng đất; việc triển khai thực hiện quy hoạch tác động tiêu cực đến an sinh xã hội, môi trường sinh thái và ảnh hưởng đến cộng đồng;

đ) Có biến động về nguồn lực thực hiện quy hoạch, hình thành dự án trọng điểm phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng làm thay đổi định hướng sử dụng đất”.

Như vậy, khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành, Thành phố Quảng Ngãi có được tiếp tục trình phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất của thành phố hay không cũng còn chưa rõ về cơ sở pháp lý.

### 3. Kiến nghị

Từ nội dung nêu trên, để đảm bảo quá trình thực hiện xuyên suốt, thống nhất trong hệ thống quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất của Quy hoạch sử dụng đất của thành phố phải phù hợp với Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023. UBND thành phố kiến nghị một số nội dung như sau:

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét báo cáo UBND tỉnh xem xét thống nhất việc hoàn thiện bản đồ Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và cập nhật điều

chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 theo đúng thông tư 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường đảm bảo nguyên tắc *phù hợp giữa quy hoạch cấp trên và quy hoạch cấp dưới, quy hoạch cấp dưới không được mâu thuẫn với quy hoạch cấp trên.*

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường:

+ Xem xét các vướng mắc được nêu tại mục 2 liên quan đến việc lập, trình phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Quảng Ngãi đến năm 2030 khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành và hướng dẫn UBND thành phố tổ chức thực hiện đảm bảo đúng quy định pháp luật.

+ Sớm ban hành Thông báo thẩm định của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện về kết quả thẩm định đối với Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Quảng Ngãi tại cuộc họp ngày 31/5/2024 .

UBND thành phố kiến nghị nội dung như trên, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư quan tâm, xem xét./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND Tỉnh (B/Cáo);
- TTTU, TT HĐND TP (B/Cáo);
- CT, các PCT UBND TP;
- Các Phòng: TNMT, QLĐT, TCKH TP;
- Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ TP;
- VPUB: C, PCVP, CV (TN);
- Lưu: VT, TNMT (mvc).

**CHỦ TỊCH**

**Trà Thanh Danh**