

CHUYỂN QUYỀN PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN THEO PHÁP LUẬT HOA KỲ VÀ KINH NGHIỆM CHO VIỆT NAM

HỒ THỊ THANH TRÚC *

NGUYỄN PHƯƠNG THẢO **

Tóm tắt: Chuyển quyền phát triển không gian là một công cụ quy hoạch thông minh xuất hiện vào năm 1916 tại thành phố New York (Hoa Kỳ) và ngày nay được phổ biến ở nhiều quốc gia trên thế giới. Chuyển quyền phát triển cho phép quyền phát triển không gian được chuyển từ địa điểm này đến địa điểm khác thông qua các hình thức mua bán, trao đổi, cho nhận hoặc giao dịch khác. Cơ chế này đã giải quyết hiệu quả các vấn đề như: bảo tồn các công trình di sản, kiến tạo không gian mở, bảo vệ môi trường sinh thái, xây dựng công trình mà không phải thu hồi đất. Việt Nam hiện nay cũng đang gặp phải những vấn đề tương tự song thiếu cơ chế giải quyết hữu hiệu, do đó cần thiết học tập kinh nghiệm các quốc gia đã áp dụng thành công, đánh giá khả năng áp dụng, hướng tới hiện thực hoá cơ chế này tại Việt Nam trong tương lai. Bài viết nghiên cứu cơ chế chuyển quyền phát triển không gian theo pháp luật Hoa Kỳ, từ đó đưa ra các khuyến nghị cho Việt Nam nhằm góp ý Dự thảo Luật Quản lý và phát triển đô thị, tiến tới phát hành tín chỉ quyền phát triển không gian như một công cụ tài chính và phát triển thị trường giao dịch chứng chỉ này.

Từ khoá: Quyền phát triển không gian; chuyển quyền phát triển không gian; quyền bề mặt; quản lý đô thị; quy hoạch đô thị

Nhận bài: 28/12/2024

Hoàn thành biên tập: 28/11/2025

Duyệt đăng: 28/11/2025

TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS UNDER THE UNITED STATES OF AMERICA
LAW AND EXPERIENCE FOR VIETNAM

Abstract: Transfer of development rights is a smart planning tool that emerged in 1916 in New York City (the United States of America) and is now popular in many countries around the world. Transfer of development rights allows development rights to be transferred from one location to another through buying, selling, exchanging, giving, or other transactions. This mechanism has effectively addressed issues such as: preserving heritage structures, creating open spaces, protecting ecological environments, and constructing buildings without the need for land expropriation. Vietnam is currently facing similar issues but lacks an effective mechanism to resolve them. Therefore, Vietnam needs to learn from the experience of countries that have successfully implemented this mechanism to assess its applicability, aiming for future implementation of transfer of development rights. This article studies the mechanism of transferring the right to development under U.S. law, thereby making recommendations for Vietnam, with the aim to comment on the Draft Law on Urban Management and Development and move towards the issuance of transferable development rights credits as a financial instrument and the development of such a credits trading market.

Keywords: Development rights; transfer of development rights; transferable development rights (TDR); surperficies; urban management

Received: 28 December 2024; Editing completed: 28 November 2025; Accepted for publication: 28 November 2025

* Thạc sĩ, Trường Đại học Tài chính – Marketing. E-mail: hotruc@ufm.edu.vn

** Tiến sĩ, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh. E-mail: npthao@hcmulaw.edu.vn