



QUY HOẠCH

Tổng biên tập/ Editor in Chief

TS.KTS. **NGUYỄN TRUNG DŨNG**

Phó Giám đốc phụ trách

ThS. **PHẠM HOÀNG TỬ**

Hội đồng biên tập/ Editorial Adviser Council

PGS.TS.KTS. **HOÀNG VINH HƯNG** (Chủ tịch)

GS.TS.KTS. **NGUYỄN QUỐC THÔNG**

KTS. **TRẦN NGỌC CHÍNH**

PGS.TS. **LŨU ĐỨC HẢI**

PGS.TS.KTS. **TRẦN TRỌNG HANH**

TS.KTS. **PHẠM THỊ NHẢM**

TS.KTS. **NGUYỄN TRUNG DŨNG**

TS.KS. **VŨ TUẤN VINH**

Ban cố vấn/ Advisory board

TS.KTS. **NGÔ TRUNG HẢI** ■ KTS. **TRẦN PHƯƠNG THẢO**

KTS. **LÀ THỊ KIM NGÂN** ■ TS.KTS. **ĐỖ TỬ LAN**

PGS. **NGUYỄN HỒNG TIẾN** ■ TS. **TRƯƠNG VĂN QUANG**

TS. **VŨ CHÍ ĐÔNG** ■ TS. **DƯƠNG QUỐC NGHỊ**

Ban biên tập/ Editorial board

NGUYỄN TRUNG DŨNG - PHẠM HOÀNG TỬ

BÙI THỊ CHUNG HẬU - NGUYỄN THUY ANH

NGUYỄN QUỲNH LAN - NGUYỄN HỒNG CHI

NGUYỄN THỊ MINH ĐỨC - NGUYỄN TIẾN DŨNG

Thư ký tòa soạn/ Sub Editor

BÙI THỊ CHUNG HẬU

Trị sự, phát hành

NGUYỄN THỊ MINH ĐỨC

Thiết kế mỹ thuật/ Designer

NGUYỄN MINH TỬ

Liên hệ quảng cáo - phát hành

tapchiquyhoach@gmail.com

Tel: (024) 3.9741942

Tòa soạn

Add: **SỐ 10 HOA LƯU - HÀ NỘI**

■ Email: **tapchiquyhoach@gmail.com**

■ Website: **www.viup.vn**

■ Tài khoản: Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia

113 00000 1023 tại Ngân hàng

TMCP Công thương Việt Nam

Chi nhánh Hai Bà Trưng - Hà Nội

■ Mã số thuế: 0102735395

Giấy phép xuất bản số:

99/GP-BVHTTDL cấp ngày 13/8/2025

■ In tại: **CTY TNHH TM IN VIỆT ANH**



LỜI TÒA SOẠN

Bạn đọc thân mến!

Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh và chuyển đổi mô hình tăng trưởng theo chiều sâu, không gian đô thị ở Việt Nam không còn có thể được tiếp cận như một bề mặt hai chiều đơn giản gắn với thửa đất. Thực tiễn phát triển đã và đang vận hành trên cơ sở khai thác không gian ba chiều, bao gồm không gian trên cao, không gian ngầm và các dạng không gian chức năng chồng lớp. Luật Đất đai (2023) và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (2024) mới đã đề cập đến quyền sử dụng đất, quyền chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, khái niệm quyền phát triển không gian chưa được công nhận rõ ràng như một loại "tài sản không gian" có thể giao dịch độc lập nên dẫn đến quan niệm rằng quyền phát triển được "gắn cứng" vào quyền sở hữu hoặc sử dụng đất, khiến Nhà nước gặp khó khăn trong việc kiểm soát mật độ xây dựng, chiều cao công trình và tác động cảnh quan.

Cũng trong bối cảnh chuyển dịch từ mô hình tăng trưởng dựa trên tiêu thụ đất đai sang phát triển theo chiều sâu, Gobster et al. (2007) cho rằng cảnh quan cần được tiếp cận như một chỉnh thể tích hợp các giá trị thẩm mỹ, sinh thái và văn hóa, có khả năng tạo ra giá trị lâu dài cho đô thị. Cách tiếp cận này đặc biệt phù hợp với bối cảnh Việt Nam, khi tư duy quy hoạch đô thị đang chuyển từ mở rộng không gian sang nâng cao chất lượng môi trường sống và bản sắc đô thị.

Trong nỗ lực góp phần thảo luận và thúc đẩy các mô hình tăng trưởng theo chiều sâu, Tạp chí Quy hoạch xây dựng số 138 thực hiện chuyên đề: Quyền phát triển không gian và đánh giá giá trị cảnh quan trong quy hoạch đô thị và nông thôn. Chuyên đề sẽ luận giải sự tồn tại khách quan của quyền không gian như một dạng quyền tài sản phát sinh nhưng có tính độc lập tương đối, phân tích những bất cập của khung pháp lý hiện hành khi chưa chính danh hóa quyền không gian, đồng thời làm rõ các lợi ích kinh tế, xã hội, quản trị nếu quyền không gian được thể chế hóa. Các bài viết trong chuyên đề đã chứng minh quyền phát triển không gian và giá trị cảnh quan là hai trụ cột của quy hoạch bền vững. Chỉ khi hai yếu tố này được gắn kết chặt chẽ bằng cơ chế pháp lý, kinh tế và khoa học, không gian phát triển mới thực sự hài hòa giữa phát triển - bảo tồn - bản sắc.

Tạp chí đến tay bạn đọc, cũng là thời điểm bước sang năm mới Bình Ngô. Nhân dịp Xuân mới, Ban biên tập Tạp chí trân trọng gửi tới các quý cơ quan, đơn vị, các cộng tác viên và bạn đọc những tình cảm chân thành và lời chúc tốt đẹp nhất.

CON t e n t s

Topic:

THE RIGHT TO DEVELOP SPATIAL AREAS AND ASSESS LANDSCAPE VALUE IN URBAN AND RURAL PLANNING

Events

- Quynh Lan ■ VIUP aims to be the leading national strategic policy research institute in the field of urban and rural planning, and a major forum for consulting, scientific research, and training 4

Forum

- Nguyen Van Minh ■ Spatial Development Rights and the Evaluation of Landscape Value in Urban and Rural Planning 6
- Nguyen Xuan Anh ■ Discussing the role of spatial rights in urban development in Vietnam 12
- Nguyen Ngoc Hieu ■ TDR for brownfield TOD area - one-way or multi-way? 18
- Nguyen Xuan Anh ■ Introduction to the Landscape Economic Value Assessment (LEVA) Method for Urban Planning and Development 22
- Le Kieu Thanh ■ A framework for assessing the microclimate quality of a compact urban unit (CCU) in Hanoi city from 1990 up to now 26
- Vu Hong Son ■ Assessing landscape value in rural planning 32
- Tran Trung Hieu ■ 50 Years of Transforming rural living spaces in Vietnam: From traditional villages to settlements in integration period 38
- Pham Thi Nham ■ Trends in behavior and traditional practices in rural architectural planning 46

Need to know

- Minh Duc ■ Some legal documents concerning rural areas 54

World planning and design

- Pham Thanh Thuy ■ Cities with excellent landscape planning 60

Plan and authors

- Nguyen Viet Dung ■ An integrated indicator framework on assessment of Green cities, climate change resilience, and digital transformation. 66

Multisector

- Phan Anh Tuan ■ Microscopic Traffic Simulation and Genetic Algorithm-Based Traffic Signal Optimization for an Urban Corridor in Downtown Nha Trang, Khanh Hoa Province 72

For Students

- Chung Hau ■ The 37th Loa Thanh Award, 2025 76

Projects introduction

- Ha Lan ■ The Global City Project 82
- Minh Nhat ■ Adjustment of the General Planning for the Construction of the Chan May - Lang Co Economic Zone, Thua Thien Hue Province until 2045 84

Information

- Thuc Anh ■ In-country information 86
- Quynh Lan ■ VIUP News 88
- PV ■ Contents of 2025 90



4 VIUP hướng tới mục tiêu là Viện nghiên cứu chiến lược chính sách đầu ngành quốc gia về quy hoạch ĐT và NT...



12 Bàn về vai trò của quyền không gian trong phát triển đô thị Việt Nam



32 Đánh giá giá trị cảnh quan trong quy hoạch nông thôn



76 Giải thưởng Loa Thành lần thứ 37



8

QUYỀN PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN VÀ ĐÁNH GIÁ GIÁ TRỊ CẢNH QUAN TRONG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Trong SỐ NÀY |

Sự kiện

Quỳnh Lan ■ VIUP hướng tới mục tiêu là Viện nghiên cứu chiến lược chính sách đầu ngành quốc gia về lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, là diễn đàn lớn về tư vấn, nghiên cứu khoa học, đào tạo 4

Diễn đàn

Nguyễn Văn Minh ■ Quyền phát triển không gian và đánh giá giá trị cảnh quan trong quy hoạch đô thị nông thôn 6

Nguyễn Xuân Anh ■ Bàn về vai trò của quyền không gian trong phát triển đô thị Việt Nam 12

Nguyễn Ngọc Hiếu ■ Chuyển nhượng quyền phát triển cho khu vực cải tạo theo mô hình TOD - một chiều hay đa chiều? 18

Nguyễn Xuân Anh ■ Giới thiệu về bộ chỉ số đánh giá giá trị kinh tế cảnh quan áp dụng cho quy hoạch và phát triển đô thị 22

Lê Kiều Thanh ■ Khung đánh giá chất lượng vi khí hậu cho đơn vị đô thị nén, áp dụng cho các trường hợp tại thành phố Hà Nội qua các thời kỳ phát triển đô thị 26

Vũ Hồng Sơn ■ Đánh giá giá trị cảnh quan trong quy hoạch nông thôn 32

Phạm Thị Nhâm ■ 50 năm chuyển hóa không gian cư trú nông thôn Việt Nam: từ làng truyền thống đến điểm dân cư thời kỳ hội nhập 38

Trần Minh Tùng ■ Các xu hướng ứng xử và thực hành truyền thống trong quy hoạch kiến trúc nông thôn 46

Bạn cần biết

Minh Đức ■ Một số văn bản quy phạm pháp luật về nông thôn 54

Mục lục

Quy hoạch và kiến trúc thế giới

Phạm Thanh Thủy ■ Những thành phố có quy hoạch cảnh quan xuất sắc 60

Quy hoạch & tác giả

Nguyễn Việt Dũng ■ Chỉ tiêu tích hợp đánh giá đô thị xanh, ứng phó biến đổi khí hậu và chuyển đổi số 66

Đa Ngành

Phan Anh Tuấn ■ Mô phỏng vi mô và tối ưu hóa tín hiệu giao thông bằng thuật toán di truyền cho hành lang đô thị trung tâm đô thị Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa 72

Dành cho Sinh Viên

Chung Hậu ■ Giải thưởng Loa Thành lần thứ 37 76

Giới thiệu dự án

Hà Lan ■ Dự án The Global City 82
Minh Nhật ■ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045 84

Tin tức

Thục Anh ■ Tin trong nước 86
Quỳnh Lan ■ Tin VIUP 88
PV ■ Tổng hợp mục lục năm 2025 90



60