

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TƯ PHÁP – CƠ QUAN THƯỜNG TRỰC
HỘI ĐỒNG PHỐI HỢP PHỔ BIẾN,
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT THÀNH PHỐ

TÌM HIỂU QUY ĐỊNH VỀ
CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH THÚC ĐẨY PHÁT
TRIỂN KHU ĐÔ THỊ LẤN BIỂN
THEO QUY ĐỊNH CỦA
LUẬT
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
(Có hiệu lực thi hành từ ngày 01/10/2026)



THÁNG 9 NĂM 2026

**CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH THÚC ĐẨY
PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ LẤN BIỂN
(ĐIỀU 19)**

Cơ chế, chính sách thúc đẩy phát triển khu đô thị lấn biển được quy định như sau:

1. Việc đầu tư, xây dựng và phát triển khu đô thị lấn biển được hình thành thông qua hoạt động lấn biển phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Phù hợp với Quy hoạch tổng thể Thành phố, quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố, quy hoạch khác có liên quan; bảo đảm đồng bộ với hệ thống đô thị và kết cấu hạ tầng của khu vực;

b) Hoạt động đầu tư, xây dựng khu đô thị lấn biển phải bảo đảm quốc phòng, an ninh, chủ quyền, quyền chủ quyền, quyền tài phán và lợi ích quốc gia trên biển; không làm cản trở giao thông, hoạt động hàng hải, khai thác, sử dụng hợp pháp tài nguyên biển và các hoạt động kinh tế - xã hội hợp pháp khác theo quy định của pháp luật;

c) Việc đầu tư, xây dựng, phát triển dự án khu đô thị lấn biển phải được thực hiện trên cơ sở đánh giá đầy đủ về điều kiện tự nhiên, địa chất, địa mạo, thủy văn, hải văn, dòng chảy, chế độ sóng, bùn cát, hệ sinh thái và đa dạng sinh học; đánh giá tác động của dự án đến khu vực ven biển và các khu vực lân cận, bảo đảm khả năng thích

ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, thiên tai và tác động khác của môi trường trong suốt vòng đời của dự án;

d) Khu đô thị lấn biển phải được quy hoạch, đầu tư, xây dựng hiện đại, xanh, thông minh theo hướng sử dụng hiệu quả tài nguyên biển và đất đai, tiết kiệm năng lượng, bảo đảm khả năng chống chịu và an toàn của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đồng thời bảo đảm kết nối với hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải và hệ thống hạ tầng thiết yếu khác trên đất liền;

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư, cộng đồng và chủ thể khác có liên quan; bảo đảm không gian công cộng, công trình hạ tầng công cộng và quyền tiếp cận biển của người dân theo quy định của pháp luật;

e) Việc đầu tư, xây dựng và đưa khu đô thị lấn biển vào khai thác, sử dụng phải được thực hiện theo từng giai đoạn phù hợp với quy mô, khả năng đáp ứng của hạ tầng và yêu cầu bảo đảm an toàn công trình, bảo vệ môi trường. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình lấn biển và các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án, khu đô thị lấn biển; thực hiện đầy đủ biện pháp bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và khắc phục các tác động bất lợi phát sinh theo quy định của pháp luật;

g) Tuân thủ quy định của Luật Phát triển đô thị và quy định khác của pháp luật có liên quan trong trường hợp Luật Phát triển đô thị không có quy định.

2. Chính phủ quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị lấn biển để thu hút nhà đầu tư chiến lược, điều kiện xác định nhà đầu tư chiến lược để được hưởng cơ chế, chính sách quy định tại Luật Phát triển đô thị.

3. Nhà đầu tư chiến lược thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị lấn biển là nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 5 hoặc khoản 6 Điều 36 của Luật Phát triển đô thị và được hưởng ưu đãi, hỗ trợ sau đây:

a) Quy định tại các điểm b, c và d khoản 7 Điều 36 của Luật Phát triển đô thị;

b) Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị lấn biển không quá 70 năm.

4. Nhà đầu tư chiến lược có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện quy định tại các điểm a, b và d khoản 8 Điều 36 của Luật Phát triển đô thị;

b) Không được chuyển nhượng toàn bộ dự án khi chưa hoàn thành dự án. Dự án có thể được chuyển nhượng một phần nhưng phải đáp ứng nguyên tắc và điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động

sản và phân dự án được chuyển nhượng không vượt quá 50% phần diện tích đất lấn biển đã hoàn thành đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung.

5. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố, nhà đầu tư thực hiện quy định tại các khoản 9, 10 và 11 Điều 36 của Luật Phát triển đô thị.

6. Việc khai thác khoáng sản phục vụ cho dự án đầu tư xây dựng khu đô thị lấn biển thuộc dự án thu hút nhà đầu tư chiến lược được thực hiện như sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị lấn biển được áp dụng cơ chế, chính sách khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản như đối với công trình, dự án trọng điểm, quan trọng quốc gia; việc khai thác cát biển phục vụ dự án đầu tư xây dựng khu đô thị lấn biển phải thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao khu vực biển để thực hiện khai thác khoáng sản phục vụ cho dự án đầu tư xây dựng khu đô thị lấn biển đối với các mỏ khoáng sản có phạm vi khai thác nằm trong ranh giới quản lý hành chính của địa phương và trong vùng lãnh hải sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao và lấy ý kiến Bộ quản lý chuyên ngành về khoáng sản.

Việc giao khu vực biển được thực

hiện theo nguyên tắc và căn cứ theo quy định của pháp luật về tài nguyên, môi trường biển và hải đảo.

7. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch tại khu đô thị lấn biển khi chưa có quy định hoặc có mức yêu cầu cao hơn so với quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn nhưng phải bảo đảm đáp ứng về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hệ thống công trình hạ tầng xã hội.

8. Việc quản lý, sử dụng khu vực biển, giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất tại khu đô thị lấn biển thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.



THÁNG 9 NĂM 2026
SỞ TƯ PHÁP TP.HỒ CHÍ MINH