

# HOÀN THIÊN KHUNG PHÁP LUẬT CHO VIỆC THỰC HIỆN DỰ ÁN CÔNG TRÌNH XANH Ở VIỆT NAM

PGS-TS LƯU QUỐC THÁI

Khoa Luật Thương Mại, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh  
Faculty of Commercial Law, Ho Chi Minh City University of Law  
Email: lqthai@hcmulaw.edu.vn

## Tóm tắt

Đầu tư xây dựng công trình xanh (green building) là một trong số những hoạt động đã trở thành xu hướng trên thế giới để hạn chế hiện tượng biến đổi khí hậu. Tuy nhiên, những hoạt động này ở Việt Nam vẫn còn mang tính tự phát vì đang thiếu một khuôn khổ pháp luật để chuẩn hóa cũng như hỗ trợ cho sự phát triển một cách chính thống. Bài viết này sẽ phân tích thực trạng pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam trên cơ sở tham khảo kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới để đưa ra những đề xuất tổng quan cho việc xây dựng khung pháp luật Việt Nam về vấn đề này.

**Từ khóa:** biến đổi khí hậu, công trình xanh, pháp luật, môi trường, xây dựng, Việt Nam

## Abstract

Investing in green building construction is one of the activities that has become a trend in the world to limit climate change. However, these activities in Vietnam are still spontaneous because there is a lack of a legal framework to standardize and support official development. This article will analyze the current legal status of green building project investment in Vietnam based on the experience of some other countries to offer some propositions for building a legal framework on this issue.

**Keywords:** climate change, green building, law, environment, construction, Vietnam

**DOI:** <https://doi.org/10.70236/khplvn.515>

**Ngày nhận bài:** 18/12/2024

**Ngày duyệt đăng:** 18/02/2025

## 1. Tổng quan công trình xanh và dự án công trình xanh

### 1.1. Khái niệm công trình xanh, dự án công trình xanh

Phong trào công trình xanh xuất hiện trên thế giới từ năm 1990 tại Mỹ và sau đó lan rộng ra nhiều nước trên thế giới.<sup>1</sup> Từ những năm đầu của thế kỷ 21, Việt Nam đã tham gia các hoạt động đầu tư xây dựng công trình xanh và đến nay cả nước đã có hơn 300 dự án công trình được công nhận đạt tiêu chuẩn xanh.<sup>2</sup> Công trình xanh đầu tiên của Việt Nam được Bộ Xây dựng công nhận vào năm 2014 là khu nhà ở Thăng Long Number one, được đầu tư bởi Tổng công ty VIGLACERA.<sup>3</sup> Tuy nhiên, mãi đến năm 2021, pháp luật Việt Nam mới có định nghĩa chính thức về công trình xanh. Theo khoản 6 Điều 3 Nghị định số 151/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 (quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng) thì “công trình xanh” (green building) là công trình xây dựng được thiết kế, xây dựng và vận hành đáp ứng các tiêu chí, tiêu chuẩn về sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên; đảm bảo tiện nghi, chất lượng môi trường sống bên trong công trình và bảo vệ môi trường bên ngoài công trình”.<sup>4</sup>

1 Phạm Đức Nguyên, “Phát triển công trình xanh ở Việt Nam – Thực trạng và đề xuất”, *Website Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP. HCM*, 2015, <https://qhkt.hochiminhcity.gov.vn/goc-nhin/phat-trien-cong-trinh-xanh-o-viet-nam-%E2%80%93-thuc-trang-va-de-xuat-842.html>, truy cập 18/03/2024.

2 Nguyễn Duyên, “Phát triển công trình xanh: Cần ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn có tính pháp lý rõ ràng”, *Báo Công Thương*, 2023, <https://congthuong.vn/phat-trien-cong-trinh-xanh-co-ban-hanh-tieu-chuan-quy-chuan-co-tinh-phap-ly-ro-rang-272994.html>, truy cập ngày 18/03/2024.

3 Tú Anh, “Công trình xanh đầu tiên ở Việt Nam”, *Báo Tiền phong*, 2014, <https://tienphong.vn/cong-trinh-xanh-dau-tien-o-viet-nam-post726783.tpo>, truy cập 18/03/2024.

4 GBS Việt Nam, “Tổng quan về công trình xanh Việt Nam”, *GBS Việt Nam*, <https://congtrinhxanhvn.com/tong-quan-ve-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam.html>, truy cập ngày 19/03/2024.

Để có được công trình xanh, chủ thể đầu tư xây dựng phải có dự án đầu tư xây dựng phù hợp, đạt tiêu chuẩn. Theo Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) thì: “Công trình xây dựng là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước” (khoản 10 Điều 3) và “Dự án đầu tư xây dựng là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng nhằm phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong thời hạn và chi phí xác định...” (khoản 15 Điều 3). Như vậy, dự án công trình xanh là một loại dự án đầu tư xây dựng công trình do con người thực hiện và phục vụ cho nhu cầu của con người nhưng hạn chế đến mức thấp nhất những tác động xấu đối với môi trường tự nhiên. Và cũng như các dự án đầu tư xây dựng khác, việc thực hiện, quản lý và khai thác dự án chắc chắn cần phải sử dụng và tác động đến nhiều thành phần của môi trường, như: đất đai, nước, không khí, vật liệu xây dựng khai thác hoặc sản xuất ra từ tự nhiên... Dự án chỉ được coi là “xanh” khi nó đáp ứng những tiêu chí (chuẩn) xanh nhất định.<sup>5</sup>

### **1.2. Tiêu chí đánh giá công trình xanh**

Trên thế giới có nhiều hệ thống đánh giá công trình xanh. Phương pháp đánh giá môi trường của Tổ chức Nghiên cứu xây dựng (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*, BREEAM), là “hệ thống đánh giá công trình xanh” đầu tiên trên thế giới do Cơ quan Nghiên cứu xây dựng của Anh (*British Building Research Establishment*, BRE) đề xuất năm 1990, có ảnh hưởng lớn tới hệ thống đánh giá của nhiều nước. Định hướng thiết kế về Năng lượng và Môi trường LEED (*Leadership in Energy and Environment Design*) là hệ thống đánh giá của Hội đồng công trình xanh Mỹ (*U.S. Green Building Council*, USGBC) ra đời năm 1995.<sup>6</sup> Đây là một hệ thống đánh giá toàn diện, phù hợp cho các dự án hướng tới nhận diện thương hiệu quốc tế nên các tiêu chuẩn đánh giá chủ yếu thích hợp cho các nước phát triển. Hiện nay, LEED là tiêu chuẩn quốc tế tiên phong và phổ biến nhất thế giới khi đã thực hiện đánh giá hơn hơn 50,000 công trình ở tất cả 50 tiểu bang của Mỹ và 135 quốc gia.<sup>7</sup> Một số hệ thống đánh giá khác đáng chú ý như: GREEN MARK của Hội đồng CTX Singapore có mặt tại Việt Nam năm 2010, là công cụ đánh giá của Cơ quan xây dựng Singapore (*Building and Construction Authority*, BCA) EDGE của Tổ chức Tài chính Ngân hàng Thế giới (*International Finance Corporation*, IFC): tập trung vào ba tiêu chí: năng lượng, nước và vật liệu, xuất hiện tại thị trường Việt Nam vào năm 2015...

Việt Nam cũng có hệ thống đánh giá riêng. LOTUS là hệ thống tiêu chí công trình xanh đầu tiên được phát triển dành riêng cho thị trường xây dựng tại Việt Nam, mang tính tự nguyện, được phát triển bởi Hội đồng Công trình xanh Việt Nam (*Vietnam Green Building Council*, VGBC) – một dự án phi lợi nhuận của Green

5 Giuseppe Cortellini, Ida claudia Panetta, “Green bond: A systematic literature review for future research agendas”, *Journal of Risk and Financial Management (JRFM)*, 2021, DOI: <https://doi.org/10.3390/jrfm14120589>

6 Lê Thị Bích Thuận, “Tiêu chí công trình xanh cần một hành lang pháp lý”, *Tạp chí Môi Trường Xây Dựng*, 2022, <https://moitruongxaydungvn.vn/tieu-chi-cong-trinh-xanh-can-mot-hanh-lang-phap-ly>, truy cập 19/03/2024.

7 GBS Việt Nam, “Các hệ thống công cụ đánh giá công trình xanh tại Việt Nam”, *GBS Việt Nam*, <https://congtrinhxanhvn.com/cac-he-thong-cong-cu-danh-gia-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam.html>, truy cập 19/03/2024.

Cities Fund (California, Hoa Kỳ). Hội đồng Công trình xanh Việt Nam (VGBC) được thành lập năm 2007 với mục đích nâng cao nhận thức và xây dựng năng lực cho sự phát triển của công trình xanh tại Việt Nam. VGBC được Bộ Xây dựng Việt Nam chính thức công nhận vào tháng 3 năm 2009 và cũng đã tham gia thành lập Mạng lưới WorldGBC châu Á Thái Bình Dương vào tháng 9 năm 2009. Tháng 6 năm 2016, VGBC đã trở thành doanh nghiệp xã hội Việt Nam được đăng ký tại địa phương (Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Công trình xanh Việt Nam) được lãnh đạo bởi một ban giám đốc địa phương để tiếp tục thực hiện sứ mệnh của mình.

Nhìn chung, các tiêu chí được sử dụng để đánh giá công trình xanh bao gồm: tổng thể bền vững; sử dụng đất đai hợp lý; sử dụng hiệu quả năng lượng, nước, vật liệu xây dựng; chất lượng môi trường trong nhà; việc vận hành – khai thác.<sup>8</sup> Tiêu chí LOTUS của VGBC được áp dụng tại Việt Nam mang tính tự nguyện và việc cấp chứng nhận cho các dự án đăng ký đạt tiêu chuẩn công trình xanh của VGBC mang tính chất dịch vụ có thu phí.<sup>9</sup>

## 2. Các vấn đề pháp luật cần thiết cho việc thực hiện dự án công trình xanh ở Việt Nam

### 2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về dự án công trình xanh

Để thực hiện cam kết của Việt Nam tại COP26, nhiều chính sách đã được ban hành và đưa vào thực hiện. Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã nêu việc thúc đẩy phát triển công trình xanh. Phát triển công trình xanh cũng là chỉ tiêu để đánh giá, phân loại đô thị theo Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết 29/NQ-TW ngày 17/11/2022 Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII cũng đã đưa ra định hướng chuyển đổi xanh nền kinh tế.<sup>10</sup> Việc thực hiện dự án công trình xanh tại Việt Nam liên quan đến các lĩnh vực pháp luật chính như: môi trường, xây dựng, đất đai và đầu tư...

#### 2.1.1. Quy định của pháp luật môi trường liên quan đến dự án công trình xanh

Luật Bảo vệ môi trường (BVMT) năm 2020 là Luật BVMT đầu tiên đưa ra nguyên tắc, định hướng có liên quan đến việc thực hiện các dự án thân thiện với môi trường, như: kinh tế tuần hoàn, kinh tế xanh, tín dụng xanh, mua sắm xanh. Đặc biệt, khoản 1 Điều 57 Luật này có quy định: “Bảo vệ môi trường khu đô thị, khu dân cư tập trung phải thực hiện theo nguyên tắc phát triển bền vững gắn với việc duy trì các yếu tố tự nhiên, văn hóa, lịch sử và bảo đảm tỷ lệ không gian xanh, yêu cầu về cảnh quan, vệ sinh môi trường theo quy hoạch”. Đây dường như là quy định có liên quan nhất đến công trình xanh trong Luật BVMT hiện hành.

Trên cơ sở này, Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 (quy định chi tiết một số điều của Luật BVMT) đã có một số quy định chi tiết hướng dẫn ưu đãi cho các

8 Hương Vũ, “5 Tiêu chí đánh giá công trình xanh tại Việt Nam”, *KIENVIET*, 2023, <https://kienviet.net/2023/12/1/5-tieu-chi-danh-gia-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam>, truy cập 20/03/2024.

9 VGBC, “LOTUS biểu phí đăng ký và đánh giá công trình xanh LOTUS”, *VGBC*, 2024, <https://vgbc.vn/bieu-phi-dang-ky-va-danh-gia/>, truy cập 20/03/2024.

10 Khánh An, “Chính sách và giải pháp thúc đẩy phát triển công trình xanh”, *National Energy Efficiency Programme*, 2023, <https://vneec.gov.vn/tin-tuc/hoat-dong/t30735/chinh-sach-va-giai-phap-thuc-day-phat-trien-cong-trinh-xanh>, truy cập ngày 02/3/2026.

dự án thân thiện với môi trường, như: ưu đãi đầu tư đối với dự án được cấp tín dụng xanh (Điều 133); Mua sắm xanh đối với dự án đầu tư, nhiệm vụ sử dụng vốn ngân sách nhà nước (Điều 136); Tiêu chí, lộ trình và cơ chế khuyến khích phát triển kinh tế tuần hoàn (Điều 138 – Điều 140); Dự án được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh (Điều 154)... Nhìn chung, những quy định này cũng mới dừng lại ở mức độ định hướng cho việc triển khai các dự án thân thiện với môi trường nói chung, không quy định mang tính trực diện đối với dự án công trình xanh. Hơn nữa, các quy định này cần phải có hướng dẫn chi tiết hơn mới có thể thực hiện trên thực tế.

### *2.1.2. Pháp luật xây dựng đối với dự án công trình xanh*

Như đã trình bày ở trên, Nghị định số 151/2021/NĐ-CP là văn bản pháp luật đầu tiên chính thức định nghĩa về công trình xanh. Theo Điều 7 Nghị định này thì Nhà nước khuyến khích xây dựng, phát triển và đánh giá, chứng nhận công trình hiệu quả năng lượng, công trình tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh và Bộ trưởng Bộ Xây dựng tổ chức xây dựng tiêu chuẩn quy định về tiêu chí, quy trình đánh giá, chứng nhận công trình hiệu quả năng lượng, công trình tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại thì vẫn chưa có tiêu chí, quy trình đánh giá, chứng nhận nào trong số nói trên được Bộ Xây dựng ban hành để hướng dẫn quy định trên.

Trước đây, Bộ Xây dựng cũng có một số Quy chuẩn có liên quan đến việc bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tiết kiệm nguồn tài nguyên thiên nhiên, như: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021, QCVN 09:2017/BXD có các yêu cầu: Trong quy hoạch và thiết kế công trình, không được phá hoại hiện vật văn hóa, giữ gìn thiên nhiên, giữ gìn độ ẩm của đất, bảo vệ ruộng đất cơ bản, rừng cây và những khu bảo tồn khác; Quy chuẩn QCXDVN 05:2008/BXD và tiêu chuẩn TCXDVN 397:2007 Quy định lượng chất độc chứa trong vật liệu xây dựng phải đảm bảo, giảm bớt những yếu tố tạo hình kiến trúc, không dùng những cấu kiện trang trí với số lượng lớn; Quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD đặt ra các chế độ quản lý việc thực thi tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm nước, tiết kiệm vật liệu và xanh hóa (Mục 9)... Những quy định này khá tản mạn và chưa thể khẳng định chúng đã phù hợp với chuẩn xanh hay chưa.

### *2.1.3. Pháp luật về đất đai đối với công trình xanh*

Đất đai là yếu tố không thể thiếu được đối với việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng công trình, trong đó có công trình xanh. Trong đó, vấn đề quy hoạch sử dụng đất và xác lập quyền sử dụng đất (QSDĐ) là những nội dung mang tính chất quyết định cho sự phát triển và hiệu quả của các dự án công trình xanh. Việc tiếp cận QSDĐ để thực hiện dự án xây dựng công trình xanh cũng rất quan trọng vì nó ảnh hưởng đến việc triển khai loại công trình này.

Luật Đất đai hiện hành và các văn bản quy định thi hành có đề cập vấn đề bảo vệ môi trường trong các tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng không nhắc đến chính sách phát triển, ưu đãi đối với dự án công trình xanh. Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định tương tự như vậy. Các nhà đầu tư dự án bất động sản hướng đến tiêu chuẩn công trình xanh cũng được đối xử như các nhà đầu tư sử dụng đất khác trong hoạt động kinh doanh, bao gồm cả phương thức xác lập QSDĐ và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi sử dụng đất thực hiện dự án. Thực trạng này chưa tạo

ra sự thuận lợi, khuyến khích cần thiết để các nhà đầu tư quan tâm đến dự án công trình xanh tại Việt Nam.

#### 2.1.4. Pháp luật về đầu tư đối với công trình xanh

Cũng như lĩnh vực pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư hiện hành chưa có quy định cụ thể mang tính chất ưu đãi đối với dự án đầu tư xây dựng công trình xanh. Liên quan đến vấn đề hình thức và đối tượng ưu đãi đầu tư, điểm đ khoản 2 Điều 15, Luật Đầu tư năm 2020 có quy định: “Doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp khoa học và công nghệ, tổ chức khoa học và công nghệ; dự án có chuyển giao công nghệ thuộc Danh mục công nghệ khuyến khích chuyển giao theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ; cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, pháp luật về khoa học và công nghệ; doanh nghiệp sản xuất, cung cấp công nghệ, thiết bị, sản phẩm và dịch vụ phục vụ các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường”. Quy định này được nhắc lại khá chung chung tại khoản 5 Điều 19 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 (quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư). Vì vậy, nhà đầu tư muốn thực hiện dự án công trình xanh vẫn phải tham gia cạnh tranh với nhà đầu khác và thực hiện thủ tục đầu tư không có gì khác so với dự án đầu tư xây dựng công trình bình thường.

Qua việc khái quát các lĩnh vực pháp luật có liên quan, chúng ta có thể thấy rằng, pháp luật Việt Nam về dự án công trình xanh mới dừng lại ở mức độ chủ trương, chính sách để bắt đầu triển khai xây dựng. Khái niệm “công trình xanh” đã được pháp luật hóa trong Nghị định số 151/2021/NĐ-CP. Tuy nhiên cho đến thời điểm hiện tại, những quy định tối thiểu cần thiết để chuẩn hóa về mặt pháp lý đối với (dự án) công trình xanh hoàn toàn chưa có, chẳng hạn tiêu chuẩn cụ thể để đánh giá, quản lý và hậu kiểm sau khi được công nhận đạt chuẩn. Việc thiếu vắng chính sách ưu đãi, khuyến khích khiến hoạt động đầu tư dự án công trình xanh còn tự phát, rời rạc, chưa mang lại tác dụng tích cực rõ ràng.

### 2.2. Kinh nghiệm thế giới trong xây dựng pháp luật về dự án công trình xanh

#### 2.2.1. Quy định về công trình xanh ở Vương quốc Anh

Tại Vương quốc Anh, các vấn đề pháp lý cần được lưu ý khi thực hiện các dự án công trình xanh bao gồm:<sup>11</sup>

- Vấn đề tuân thủ các quy định về môi trường

Các dự án công trình xanh phải tuân thủ tất cả các quy định hiện hành về môi trường, chẳng hạn như các quy định về ô nhiễm không khí và nước, xử lý chất thải và tiết kiệm năng lượng. Một số quy định môi trường quan trọng ở Vương quốc Anh bao gồm: Đạo luật bảo vệ môi trường năm 1990, Đạo luật Biến đổi Khí hậu năm 2008, Đạo luật Năng lượng năm 2013, Quy định về chất thải (Anh và xứ Wales) năm 2011.

- Quy định về Xây dựng

Các dự án công trình xanh cũng phải tuân thủ tất cả các quy chuẩn xây dựng hiện hành. Quy định Xây dựng năm 2010 đặt ra các tiêu chuẩn tối thiểu về hiệu quả

11 Helpful Legal Ltd, “Legal considerations for green building in construction”, *LegalDocuments.co.uk*, <https://www.legaldocuments.co.uk/construction-law-advice/legal-considerations-for-green-building-in-construction/>, truy cập 22/3/2024.

sử dụng năng lượng và chất lượng không khí trong nhà ở các tòa nhà mới và khu vực mở rộng ở Anh và xứ Wales. Quy định xây dựng của Scotland năm 2015 và Quy định xây dựng của Bắc Ireland năm 2012 lần lượt đặt ra các yêu cầu tương tự đối với Scotland và Bắc Ireland.

Quy định Xây dựng năm 2010 (Phần L) đề cập cụ thể việc bảo tồn nhiên liệu và năng lượng trong các tòa nhà, đặt ra các tiêu chuẩn về hiệu quả sử dụng năng lượng, bao gồm các yêu cầu đối với hệ thống sưởi ấm, vật liệu cách nhiệt và cửa sổ. Cụ thể, về hiệu suất năng lượng, các tòa nhà phải đáp ứng các tiêu chuẩn hiệu suất năng lượng cụ thể, nhằm giảm lượng khí thải CO<sub>2</sub> và tăng cường bảo tồn năng lượng. Về yêu cầu cách nhiệt, mức độ cách nhiệt thích hợp được ban hành để giảm thiểu thất thoát nhiệt.

- Vấn đề hợp đồng: Yêu cầu quan trọng là phải có hợp đồng rõ ràng và toàn diện cho tất cả các dự án công trình xanh. Các hợp đồng này cần nêu rõ các biện pháp tiến hành xây dựng công trình xanh cũng như việc sử dụng và trách nhiệm của mỗi bên tham gia vào dự án.

- Vấn đề sở hữu trí tuệ: Các dự án công trình xanh có thể liên quan đến việc sử dụng các công nghệ đã được cấp bằng sáng chế hoặc thiết kế có bản quyền. Điều quan trọng là phải có được các giấy phép và sự cho phép cần thiết trước khi sử dụng bất kỳ tài sản trí tuệ nào trong dự án công trình xanh.

- Vấn đề tiêu chuẩn môi trường: Một số tiêu chuẩn môi trường khác nhau có thể được sử dụng để đánh giá tính bền vững của các dự án công trình xanh ở Anh. Một số tiêu chuẩn phổ biến nhất bao gồm: (i) BREEAM là chương trình chứng nhận công trình xanh được phát triển tại Vương quốc Anh. Chứng nhận BREEAM có sẵn cho công trình xây dựng mới, tòa nhà hiện có và nội thất phi dân cư; (ii) Bộ luật về Ngôi nhà bền vững (*Code for Sustainable Homes*, CSH) là tiêu chuẩn công trình xanh được sử dụng ở Anh và xứ Wales từ năm 2007 đến năm 2015; CSH hiện đã được thay thế bằng Tiêu chuẩn Ngôi nhà Tương lai từ năm 2025, đặt ra các tiêu chuẩn cao hơn về hiệu quả sử dụng năng lượng và chất lượng không khí trong nhà ở những ngôi nhà mới so với CSH. Các tiêu chuẩn này cung cấp khuôn khổ để đánh giá hiệu quả môi trường của các dự án công trình xanh. Chúng có thể được sử dụng để xác định các khu vực có thể thực hiện cải tiến và theo dõi tiến độ của các dự án công trình xanh theo thời gian.

- Những cân nhắc pháp lý bổ sung

Ngoài những quy định được liệt kê ở trên, còn có một số vấn đề pháp lý tiềm ẩn khác có thể phát sinh đối với các dự án công trình xanh ở Anh. Cụ thể: trách nhiệm của nhà thầu về những khiếm khuyết trong các dự án công trình xanh, ngay cả khi những khiếm khuyết đó là do sử dụng vật liệu hoặc phương pháp bền vững; vấn đề bảo hành: vấn đề giải quyết tranh chấp có thể phát sinh giữa các nhà thầu, nhà cung cấp và các bên liên quan đến dự án công trình xanh.<sup>12</sup>

### 2.2.2. Quy định về công trình xanh ở Hoa Kỳ

LEED là bộ chuẩn công trình xanh đầu tiên của Hoa Kỳ, được coi là bộ chuẩn phổ biến nhất trên thế giới. Tuy không phải là tiêu chuẩn xuất hiện đầu tiên, nhưng

12 Bing Liu, "Green bond regulations in the UK: Practice and challenges", *Advances in Economics Management and Political Sciences*, Vol. 164, 2025, DOI: <https://doi.org/10.54254/2754-1169/2025.20817>

với việc thương mại hóa và cho phép đánh giá và chứng nhận các tòa nhà bên ngoài Hòa Kỳ, Bộ tiêu chuẩn này đã nhanh chóng được chấp nhận và sử dụng rộng rãi.<sup>13</sup> Bên cạnh tiêu chuẩn mang tính tự nguyện LEED, các tiểu bang ở Hòa Kỳ đều có quy định chính thức mang tính bắt buộc áp dụng đối với công trình xanh. Ví dụ thành phố San Francisco (thuộc bang California) có Bộ luật Công trình xanh (*Green Building Code*). Theo đó, để đảm bảo rằng tất cả các tòa nhà đều là nơi lành mạnh, bền vững để sống, làm việc và học tập, Bộ luật Môi trường San Francisco và Bộ luật Công trình xanh San Francisco đã đặt ra những yêu cầu: giảm sử dụng năng lượng và nước; chuyển chất thải từ bãi chôn lấp; tạo thuận lợi cho các phương thức vận chuyển thay thế; hỗ trợ sức khỏe và sự thoải mái của cư dân tòa nhà ở San Francisco.

Những nỗ lực của thành phố nhằm thúc đẩy các mục tiêu môi trường trên toàn thành phố thông qua thiết kế tòa nhà bắt đầu từ việc áp dụng các yêu cầu về công trình xanh cho các tòa nhà thành phố vào năm 2006 và Pháp lệnh Công trình xanh năm 2008 cho các cơ sở của khu vực tư nhân. Những yêu cầu đột phá về công trình xanh được áp dụng cho các tòa nhà dân cư, thương mại và công cộng được xây dựng mới, cải tạo lớn cho các tòa nhà hiện có. Pháp lệnh Công trình xanh được xây dựng dựa trên các khuyến nghị của “Lực lượng đặc nhiệm công trình xanh” của Thị trưởng nhằm giảm tác động đến môi trường, cơ sở hạ tầng địa phương và sức khỏe cộng đồng.

Ủy ban Tiêu chuẩn xây dựng của California sau đó đã phát triển Tiêu đề 24 Phần 11, Bộ luật Tiêu chuẩn công trình xanh của California, hay “CALGreen”. Sự kết hợp giữa CALGreen và các yêu cầu của địa phương được gọi là Bộ luật Công trình xanh San Francisco (*San Francisco Green Building Code, SFGBC*). SFGBC được cập nhật thường xuyên để duy trì sự phù hợp với Bộ luật Tiêu chuẩn công trình xanh của California và áp dụng các yêu cầu nghiêm ngặt hơn của địa phương, như: việc lắp đặt mái nhà điện, nhiệt hoặc năng lượng mặt trời trên các tòa nhà mới; khả năng cung cấp điện để sạc xe điện; gắn liền với hệ thống xếp hạng công trình xanh được xếp hạng LEED và GreenPoint...<sup>14</sup>

### 2.2.3. Quy hoạch về công trình xanh ở Singapore

Được ra mắt vào tháng 3 năm 2021, Quy hoạch tổng thể Công trình xanh Singapore được phát triển với sự tham gia của các bên liên quan trong ngành và cộng đồng, đưa ra các khuyến nghị thể hiện cam kết chung của Singapore trong việc theo đuổi các tiêu chuẩn bền vững đầy tham vọng trong môi trường xây dựng. SGBMP đặt mục tiêu đạt được ba mục tiêu chính “80-80-80 vào năm 2030”:<sup>15</sup>

- 80% tòa nhà tính theo tổng diện tích sàn (*Gross Floor Area, GFA*) sẽ xanh vào năm 2030;
- 80% các dự án phát triển mới (theo GFA) sẽ là các tòa nhà Năng lượng Siêu thấp (*Super Low Energy, SLE*) từ năm 2030 trở đi; Và
- Cải thiện 80% hiệu quả sử dụng năng lượng (so với mức năm 2005) cho các công trình xanh tốt nhất vào năm 2030.

13 GBS Việt Nam, “Tổng quan về các tiêu chí chứng nhận LEED – GBS Vietnam”, *GBS Việt Nam*, <https://congtrinhxanhvn.com/tong-quan-ve-cac-tieu-chi-cua-chung-nhan-leed-gbs-vietnam.html>, truy cập ngày 23/03/2024.

14 San Francisco Environment Department, “San Francisco Building Code”, *SFE*, <https://www.sfenvironment.org/green-building-ordinance-sf-building-code>, truy cập ngày 23/03/2024.

15 National Climate change Secretariat (NCCS), “Singapore Green Building Masterplan (SGBMP)”, *NCCS*, <https://www.nccs.gov.sg/singapores-climate-action/mitigation-efforts/buildings/>, truy cập ngày 22/03/2024.

Các chiến lược quan trọng khác bao gồm nâng cao tiêu chuẩn bền vững của các tòa nhà hiện có, thúc đẩy việc áp dụng các tiêu chuẩn SLE cho các tòa nhà mới và vượt qua các ranh giới về hiệu quả năng lượng thông qua nghiên cứu và đổi mới thông qua các sáng kiến và đòn bẩy chính sách khác nhau.

Hành trình xây dựng xanh của Singapore bắt đầu lần đầu tiên vào năm 2005 với việc triển khai Chương trình Green Mark (GM) của Cơ quan Quản lý xây dựng Singapore (*Building and Construction Authority, BCA*), một tiêu chuẩn hoạt động quan trọng cho sự bền vững môi trường trong các tòa nhà. Chương trình này được đưa ra nhằm khuyến khích các nhà phát triển và chủ sở hữu xây dựng và duy trì các tòa nhà xanh hơn. Nó được xem xét và cập nhật thường xuyên để theo kịp những cải tiến về công nghệ, tiêu chuẩn xây dựng và các phương pháp hay nhất trong ngành.

BCA cũng đưa ra các tiêu chuẩn hiệu suất năng lượng tối thiểu vào năm 2008 cho các tòa nhà mới theo Đạo luật Kiểm soát tòa nhà. Kể từ năm 2013, yêu cầu này đã được mở rộng cho các tòa nhà hiện có đang được thực hiện các công trình nâng cấp lớn. Điều này đảm bảo rằng các tòa nhà mới được thiết kế bền vững ngay từ đầu và các tòa nhà hiện có được nâng cấp để đáp ứng các tiêu chuẩn bền vững hiện hành khi chúng trải qua các công trình mở rộng. Bất kỳ tòa nhà nào đáp ứng các tiêu chuẩn hiệu suất năng lượng tối thiểu hoặc đã được chứng nhận Green Mark đều được coi là 'xanh', góp phần đạt được mục tiêu đầu tiên là “80-80-80 vào năm 2030”. Như vậy có thể thấy, việc quản lý và cấp chứng nhận đối với công trình đạt chuẩn “xanh” ở Singapore đã được chính thức tham gia bởi BCA.

#### 2.2.4. Quy định về công trình xanh ở Indonesia

Ở Indonesia, nhu cầu áp dụng mô hình công trình xanh ngày càng tăng.<sup>16</sup> Mặc dù chỉ có vài chục tòa nhà được đăng ký là công trình xanh kể từ lần đầu tiên chứng nhận công trình xanh được áp dụng vào năm 2010, xu hướng công trình “được dán nhãn xanh” đang ngày càng phổ biến.

Về vấn đề này, chính phủ Indonesia đã ban hành nhiều quy định khác nhau liên quan đến công trình xanh. Những quy định đáng chú ý là:

- Luật số 28 năm 2002 về Xây dựng (“Luật Xây dựng”);
- Quy định của Chính phủ số 16 năm 2021 liên quan đến việc thực hiện các quy định của Luật số 28 năm 2002 liên quan đến Tòa nhà (“Quy định GR 16/2021”);
- Quy định của Bộ trưởng Bộ Môi trường (*Ministry of Environment, MOE*) Số 8 năm 2010 liên quan đến Tiêu chí và chứng nhận công trình thân thiện với môi trường (“Quy định Tháng 8/2010” của Bộ Môi trường);
- Quy định của Bộ trưởng Bộ Công trình công cộng và nhà ở công cộng (*Ministry of Public Works and Public Housing, PWPH*) Số 21 năm 2021 liên quan đến đánh giá hiệu suất của công trình xanh (PWPH Reg 21/2021”).

Nội dung này sẽ bàn về khung pháp lý của công trình xanh, bao gồm các tiêu chí, hệ thống xếp hạng và chứng nhận được sử dụng để đánh giá một tòa nhà đáp ứng các nguyên tắc thân thiện với môi trường trong các quy định khác nhau ở Indonesia.

#### - Tiêu chí của một công trình xanh ở Indonesia

16 ARMA Law, “Legal framework of green building in Indonesia”, *Law Business Research*, <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=84fdc9d4-09e7-43f4-951f-a6c43770347a>, truy cập 22/03/2024.

Cùng với việc đưa ra chứng nhận công trình xanh vào năm 2010, Bộ Môi trường đã ban hành Quy định 8/2010 theo đó một tòa nhà được phân loại là công trình xanh nếu đáp ứng các tiêu chí sau:

- a. Sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường;
- b. Có cơ sở vật chất và cơ sở hạ tầng để bảo tồn tài nguyên nước trong tòa nhà;
- c. Có cơ sở vật chất và cơ sở hạ tầng phục vụ tiết kiệm và đa dạng hóa năng lượng;
- d. Sử dụng vật liệu không làm suy giảm tầng ozone trong tòa nhà;
- đ. Có trang thiết bị, hạ tầng quản lý nước thải sinh hoạt trong tòa nhà;
- f. Có cơ sở phân loại rác thải;
- g. Chú ý đến các khía cạnh sức khỏe của cư dân tòa nhà;
- h. Có cơ sở vật chất và cơ sở hạ tầng để quản lý khu vực bên vũng;
- i. Có cơ sở vật chất và cơ sở hạ tầng để dự đoán thiên tai.

- *Hệ thống xếp hạng và chứng nhận để đạt được trạng thái công trình xanh ở Indonesia*

Để một tòa nhà đạt được chứng chỉ công trình xanh, quá trình đánh giá phải được thực hiện thông qua hệ thống xếp hạng. Trên thực tế, có nhiều hệ thống xếp hạng công trình xanh khác nhau trên toàn cầu. Ở Indonesia, chứng nhận công trình xanh có thể được thực hiện bởi: (i) các tổ chức chứng nhận phi chính phủ; hoặc (ii) hệ thống xếp hạng của Bộ PWPH được chính quyền khu vực cấp chứng chỉ.

- *Hệ thống xếp hạng và chứng nhận của Hội đồng Công trình xanh Indonesia*

Kể từ năm 2010, hoạt động đánh giá công trình xanh đã được khởi xướng bởi một tổ chức phi chính phủ, đó là Hội đồng Công trình xanh Indonesia (*Green Building Council Indonesia, GBCI*). Bộ Môi trường chính thức bổ nhiệm GBCI là Cơ quan Chứng nhận công trình xanh đầu tiên ở Indonesia. Với tư cách là tổ chức chứng nhận, GBCI có thể cấp chứng chỉ có giá trị trong hai năm và có thể được gia hạn nếu tòa nhà đáp ứng hệ thống xếp hạng GBCI (được gọi là *Greenship*) với các khía cạnh được đánh giá như sau:

- a. Sử dụng đất hợp lý;
- b. Hiệu suất năng lượng và chất làm lạnh;
- c. Bảo tồn nước;
- d. Nguồn nguyên liệu và chu trình;
- đ. Chất lượng không khí và tiện nghi không khí; Và
- f. Quản lý môi trường tòa nhà.

Ngoài việc cấp chứng chỉ công trình xanh, GBCI, với tư cách là Cơ quan Chứng nhận công trình xanh, còn có chức năng giám sát với nghĩa vụ thực hiện đánh giá các công trình đã được chứng nhận ít nhất một lần trong một năm.

- *Hệ thống xếp hạng PWPH của Bộ và chứng nhận của chính quyền khu vực*

Ngoài hệ thống xếp hạng do các tổ chức phi chính phủ đặt ra, năm 2021, Bộ PWPH còn ban hành hệ thống xếp hạng công trình xanh khác với hệ thống xếp hạng GBCI thông qua PWPH Reg 21/2021. Dựa trên PWPH Reg 21/2021, các nguyên tắc của công trình xanh bao gồm:

- a. Xây dựng các mục tiêu chung, sự hiểu biết và kế hoạch hành động;
- b. Giảm việc sử dụng các nguồn tài nguyên dưới dạng đất đai, vật liệu, nước, tài nguyên thiên nhiên và nguồn nhân lực (giảm);
- c. Giảm phát sinh chất thải, cả vật chất và phi vật chất;

- d. Tái sử dụng các tài nguyên đã được sử dụng trước đó (tái sử dụng);
- đ. Sử dụng tài nguyên tái chế;
- f. Bảo vệ và quản lý môi trường thông qua các nỗ lực bảo tồn;
- g. Giảm thiểu rủi ro về an toàn, sức khỏe, biến đổi khí hậu và thiên tai;
- h. Định hướng vòng đời;
- i. Định hướng đạt được chất lượng mong muốn;
- j. Đổi mới công nghệ để cải tiến liên tục;
- k. Tăng cường hỗ trợ thể chế, lãnh đạo và quản lý trong việc thực hiện.

Đánh giá hiệu quả công trình xanh được thực hiện trên cơ sở tham khảo các nguyên tắc nêu trên và tuân thủ các tiêu chuẩn kỹ thuật trong từng giai đoạn quản lý tòa nhà, cụ thể là: (i) lập trình; (ii) quy hoạch kỹ thuật; (iii) thực hiện xây dựng; (iv) sử dụng; và (v) phá hủy.

Ngoài ra, việc đánh giá hiệu quả công trình xanh đối với công trình xây dựng mới và công trình hiện có được chia thành hai loại là bắt buộc hoặc khuyến nghị. Công trình thuộc diện bắt buộc bao gồm nhà có diện tích từ 5.000 m<sup>2</sup> (năm nghìn mét vuông) đến 50.000 m<sup>2</sup> (năm mươi nghìn mét vuông). Ngược lại, các cơ sở thuộc danh mục được đề xuất bao gồm các tòa nhà không phải là những tòa nhà được đề cập trong danh mục bắt buộc (PUPR Regulation No. 21/2021).

Việc thực hiện đánh giá hiệu quả công trình xanh sẽ quyết định việc xếp hạng. Xếp hạng chứng chỉ công trình xanh được chia thành ba giai đoạn, cụ thể là:<sup>17</sup>

- a. Chứng chỉ công trình xanh Utama cấp cho các công trình đạt đánh giá đạt trên 80% đến 100% tổng giá trị;
- b. Chứng chỉ công trình xanh Madya, cấp cho các công trình đạt đánh giá đạt trên 65% đến 80% tổng giá trị; Và
- c. Chứng chỉ công trình xanh Pratama, được cấp cho các công trình đáp ứng đánh giá đạt trên 45% đến 65% tổng giá trị. (BBT: Quý tác giả bổ sung thêm nguồn cho các dẫn chứng này)

Xếp hạng công trình xanh này sẽ được sử dụng làm cơ sở để chính quyền khu vực cấp Giấy chứng nhận công trình xanh có giá trị trong năm năm. Chứng chỉ công trình xanh này có thể được cấp dưới dạng điện tử thông qua Hệ thống Thông tin quản lý tòa nhà (*Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung*, SIMBG).

- *Ưu đãi cho công trình xanh được chứng nhận*

Dựa trên GR Reg 16/2021 và PWPH Reg 21/2021, chủ sở hữu và/hoặc người quản lý công trình xanh có thể nhận được các ưu đãi từ chính quyền tỉnh và chính quyền Thành phố dưới hình thức:

- a. Miễn trừ chi phí giấy phép xây dựng công trình và miễn phí dịch vụ;
- b. Hỗ trợ kỹ thuật và/hoặc chuyên môn, trong số những hỗ trợ khác dưới hình thức tư vấn kỹ thuật và/hoặc hỗ trợ từ các dịch vụ chuyên gia Công trình Xanh trên cơ sở thí điểm;
- c. Giải thưởng có thể ở dạng chứng chỉ, bằng khen và/hoặc thẻ đánh giá cao; và/hoặc
- d. Các ưu đãi khác dưới hình thức xuất bản và/hoặc khuyến mãi...

17 Rudi Bachtiar, Salsabila Safira, "Legal framework of green building in Indonesia", *ARMA Law*, 2026, <https://www.arma-law.com/news-event/newsflash/legal-framework-of-green-building-in-indonesia>, truy cập ngày 02/3/2026.

Với việc Bộ PwPH ban hành hệ thống xếp hạng thông qua PwPH Reg 21/2021, việc đánh giá hiệu quả công trình xanh trở nên đa dạng và cởi mở hơn so với điều kiện trước đây, khi GBCI chỉ thực hiện đánh giá công trình xanh với một hệ thống khép kín.

### 2.3. Định hướng xây dựng và thực hiện pháp luật về công trình xanh ở Việt Nam

Qua tham khảo kinh nghiệm của các quốc gia nói trên về công trình xanh, chúng ta nhận thấy rằng, sự tham gia chính thức từ phía cơ quan nhà nước là động lực, cơ chế để thúc đẩy và chuẩn hóa hoạt động đầu tư và cấp giấy chứng nhận đối với công trình xanh. Theo tác giả, chúng ta có thể học hỏi để xây dựng khung pháp luật cho các dự án công trình xanh ở Việt Nam như sau:

#### - Về quy hoạch sử dụng đất cho công trình xanh

Việt Nam cần học theo Singapore về vấn đề quy hoạch phát triển công trình xanh. Với trình độ kinh tế, khoa học kỹ thuật hiện nay, Việt Nam nên đưa ra chỉ tiêu số lượng dự án công trình xanh ở các đô thị đặc biệt và loại I trực thuộc trung ương đến năm 2030 là 20% và 40% đến năm 2050 trên các dự án công trình xây dựng. Do đó, Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai về vấn đề quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng nên chính thức nội dung quy hoạch công trình xanh và giao chỉ tiêu quy hoạch này cho các địa phương thực hiện.

#### - Về xây dựng, sử dụng năng lượng, thành phần và bảo vệ môi trường

Theo tìm hiểu của tác giả, Bộ Xây dựng đã có Dự thảo quy định (sau đây gọi là Dự thảo) về tiêu chuẩn về “Công trình xanh – Yêu cầu chung về thiết kế nhà ở riêng lẻ”.<sup>18</sup> Tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu chung trong thiết kế xây mới hoặc cải tạo nhà ở riêng lẻ đáp ứng tiêu chí đánh giá công trình xanh phù hợp với điều kiện Việt Nam. Dự thảo có định nghĩa công trình xanh là công trình kiến trúc mà trong cả một quãng đời tồn tại, phải tiết kiệm tài nguyên một cách tối đa (tiết kiệm năng lượng, đất đai, nguồn nước, vật liệu); bảo vệ môi trường và giảm thiểu ô nhiễm; tạo dựng cho con người một không gian đáng sống, thích nghi và có hiệu quả gắn bó với thiên nhiên. Dự thảo có đưa ra những tiêu chí cụ thể để đánh giá công trình đạt chuẩn xanh. Điểm hạn chế của Dự thảo là còn khá sơ lược, chỉ áp dụng cho công trình nhà ở riêng lẻ và thiếu quy trình đánh giá cũng như chứng nhận.

Vì vậy, tác giả đề xuất Bộ Xây dựng chủ trì, kết hợp với Bộ Khoa học và công nghệ, Bộ Tài nguyên và môi trường, Bộ Kế hoạch và đầu tư cùng phối hợp nghiên cứu nâng cấp Dự thảo này để áp dụng cho các công trình có quy mô lớn như: dự án nhà ở thương mại, tòa nhà văn phòng, dự án bất động sản thương mại – dịch vụ (như *condotel*, *officetel*...). Xét thấy, quy định của Indonesia về vấn đề này khá chi tiết và trình độ kinh tế, xã hội của nước này cũng khá tương đồng với Việt Nam nên chúng ta hoàn toàn có thể học hỏi để áp dụng cho nước ta.

#### - Vấn đề xếp hạng, đánh giá, cấp giấy chứng nhận và kiểm định theo định kỳ

Theo kinh nghiệm của Indonesia, công trình xanh ở Việt Nam nên được đánh giá, xếp hạng tùy thuộc vào mức độ “xanh” để cấp giấy chứng nhận. Việc đánh giá, xếp hạng sẽ do tổ chức chuyên môn là Hội đồng Công trình xanh thực hiện. Việc

18 Viện Kiến trúc Quốc Gia, “Công trình xanh – Yêu cầu chung về thiết kế nhà ở riêng lẻ”, *Dự thảo Tiêu chuẩn quốc gia lấy ý kiến*, <https://vienkientrucquocgia.gov.vn/wp-content/uploads/2025/04/4.Duthao-TCVNCTX-17-5-2023.pdf>, truy cập ngày 02/3/2026.

cấp giấy chứng nhận đạt chuẩn xanh sẽ do cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp tỉnh (Sở Xây dựng) thực hiện và giấy chứng nhận có giá trị 2 năm và theo cách thức như Indonesia quy định (dưới dạng điện tử). Hết thời hạn này, công trình sẽ được kiểm định lại xem còn đáp ứng được tiêu chuẩn xanh hay không để tiếp tục cấp giấy chứng nhận mới.

- Vấn đề ưu đãi dự án công trình xanh

Đầu tư dự án công trình xanh chắc chắn sẽ tốn nhiều chi phí hơn dự án bình thường vì nhà đầu tư phải sử dụng vật liệu, trang bị nội thất, công nghệ thân thiện hoặc ít tác dụng tiêu cực đến môi trường. Quá trình vận hành công trình xanh cũng phải đáp ứng những đòi hỏi cao hơn và có thể phát sinh nhiều chi phí cho người sử dụng. Điều này làm ảnh hưởng đến tính cạnh tranh cũng như hiệu quả kinh doanh của nhà đầu tư. Đây có thể là một trong những nguyên nhân khiến số lượng dự án công trình xanh ở Việt Nam còn khiêm tốn.<sup>19</sup> Chính vì vậy, vấn đề ưu đãi cho nhà đầu tư dự án công trình xanh cần được quy định như các nước đã làm, như việc miễn, giảm các loại thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh, hỗ trợ phát hành trái phiếu xanh đô thị như ở một số nước châu Âu, điển hình là Ba Lan.<sup>20</sup> ●

### Tài liệu tham khảo

- [1] Tú Anh, “Công trình xanh đầu tiên ở Việt Nam”, *Báo Tiền phong*, 2014 [trans: Tu Anh, “The first green building in Vietnam”, *Pioneer Newspaper*, 2014 ]
- [2] Rudi Bachtiar, Salsabila Safira, “Legal framework of green building in Indonesia”, *ARMA Law*, 2026
- [3] Giuseppe Cortellini, Ida claudia Panetta, “Green bond: A systematic literature review for future research agendas”, *Journal of Risk and Financial Management (JRFM)*, 2021, DOI: <https://doi.org/10.3390/jrfm14120589>
- [4] Nguyễn Duyên, “Phát triển công trình xanh : Cần ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn có tính pháp lý rõ ràng”, *Báo Công Thương*, 2023 [trans: Nguyen Duyen, “Developing green buildings: The need for clearly legally enforced standards and regulations”, *Industry and Trade Newspaper*, 2023]
- [5] Bing Liu, “Green bond regulations in the UK: Practice and challenges”, *Advances in Economics Management and Political Sciences*, Vol. 164, 2025, DOI: <https://doi.org/10.54254/2754-1169/2025.20817>
- [6] Phạm Đức Nguyên, “Phát triển công trình xanh ở Việt Nam – Thực trạng và đề xuất”, *Website Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP. HCM*, 2015 [trans: Pham Duc Nguyen, “Developing green buildings in Vietnam – Current situation and proposals”, *Website of the Department of Planning and Architecture of Ho Chi Minh City*, 2015]
- [7] Bartosz Sobik, “Green bonds – Financial innovation for sustainability financing: The case of the Polish green bonds market and their development barriers”, *Central European Economic Journal*, Vol. 10(57), 2023, DOI: <https://doi.org/10.2478/ceej-2023-0017>
- [8] Hà Sơn, “Chi phí đầu tư cản bước phát triển công trình xanh”, *Thời báo Ngân hàng*, 2023 [trans: Ha Son, “Investment costs hinder the development of green buildings”, *Banking Times*, 2023 ]
- [9] Lê Thị Bích Thuận, “Tiêu chí công trình xanh cần một hành lang pháp lý”, *Tạp chí Môi Trường Xây Dựng*, 2022 [trans: Le Thi Bich Thuan, “Green building criteria require a legal framework”, *Journal of Construction Environment*, 2022]
- [10] VGBC, “LOTUS biểu phí đăng ký và đánh giá công trình xanh LOTUS”, VGBC, 2024 [trans: VGBC, “LOTUS green building registration and assessment fee schedule”, VGBC, 2024]

19 Hà Sơn, “Chi phí đầu tư cản bước phát triển công trình xanh”, *Thời báo Ngân hàng*, 2023, <https://thoibaonganhang.vn/chi-phi-dau-tu-can-buoc-phat-trien-cong-trinh-xanh-145261.html>, truy cập ngày 25/03/2024.

20 Bartosz Sobik, “Green bonds – Financial innovation for sustainability financing: The case of the Polish green bonds market and their development barriers”, *Central European Economic Journal*, Vol. 10(57), 2023, DOI: <https://doi.org/10.2478/ceej-2023-0017>