Tạp chí Khoa học công nghệ
Giao thông vận tải
Journal of Transportation Science and Technology

Tập 15, Số 6 (2026), tr. 1-30
pISSN 1859-4263 eISSN 3030-4261
tapchi.uth.edu.vn

BÀI BÁO KHOA HỌC

Quản lý phân tầng di sản công trình xây dựng: tổng quan kinh nghiệm quốc tế và định hướng vận dụng cho Việt Nam

Tiered management of built heritage: a review of international practice and directions for Vietnam

Nguyễn Thị Hồng[1], Nguyễn Ngọc Hồi[2], Lê Hồng Sơn[3], Nguyễn Tuấn Anh[1*]

[1]*Trường Đại học Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh, Số 2 Võ Oanh, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*
[2]*Sở Văn hóa và Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*
[3]*Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Lâm Đồng, Việt Nam*

THÔNG TIN BÀI BÁO
Ngày nhận bài: 25/09/2026
Ngày nhận bản sửa: 10/11/2026
Ngày chấp nhận đăng: 19/11/2026
Ngày xuất bản trực tuyến: 23/11/2026

TỪ KHÓA
di sản công trình xây dựng
quản lý phân tầng
kiểm soát thay đổi
danh mục kiểm kê di tích
di sản hạ tầng giao thông
chuyển giao chính sách

KEYWORDS
built heritage
tiered protection
change control
heritage inventory
transport infrastructure heritage
policy transfer

TÓM TẮT

Theo số liệu năm 2023, khoảng 26.000 di tích ở Việt Nam đã được kiểm kê nhưng chưa được xếp hạng, và nhiều công trình có giá trị thuộc danh mục của các ngành khác hoặc chưa thuộc danh mục nào. Bài báo tổng quan kinh nghiệm quốc tế về quản lý phân tầng di sản công trình xây dựng bằng phương pháp tổng quan tích hợp. Pháp luật của 8 hệ thống và Việt Nam được mã hóa theo 11 chỉ báo, tài liệu về các khía cạnh quản lý ngoài pháp luật được tổng hợp, và 30 trường hợp ở Việt Nam được phân loại theo đơn vị phân tích, loại hình, kênh bảo vệ và kết quả. Ở 7 trong 8 hệ thống, bên dưới tầng xếp hạng có ít nhất 1 tầng có hiệu lực pháp lý, xác định theo từng công trình. Ở cả 3 hệ thống có thủ tục thông báo trước là Nhật Bản, Hàn Quốc và Pháp, thủ tục này đi kèm ngưỡng thay đổi, ưu đãi hoặc quyền khởi động xếp hạng. Ở Việt Nam, dự án trong khu vực bảo vệ di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích cần ý kiến đồng ý của cơ quan văn hóa cấp tỉnh, trong khi danh mục công trình kiến trúc có giá trị chưa có thủ tục cho thay đổi. Các định hướng vận dụng được xếp theo cấp văn bản cần có và mức bằng chứng trong mẫu.

ABSTRACT

According to 2023 figures, about 26,000 heritage sites in Vietnam had been inventoried but not designated, and many valuable buildings sit on lists kept by other sectors or on no list at all. This paper reviews international practice in the tiered management of built heritage through an integrative review. The legislation of eight systems and Vietnam is coded against 11 indicators, the literature on management dimensions beyond law is synthesised, and 30 Vietnamese cases are classified by unit of analysis, building type, protection channel and outcome. In seven of the eight systems, at least one legally binding tier, defined building by building, sits below designation. In all three systems with prior notification, Japan, Korea and France, the procedure is accompanied by change thresholds, incentives or the power to initiate designation. In Vietnam, projects within the protection zones of sites on the heritage inventory list require the consent of the provincial culture agency, whereas the lists of valuable architecture have no procedure for changes. Directions for application are ranked by the level of legal instrument required and the strength of evidence in the sample.

1. Giới thiệu

Theo số liệu thống kê năm 2023 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Việt Nam đã xếp hạng trên 10.000 di tích cấp tỉnh, 3.621 di tích quốc gia và 130 di tích quốc gia đặc biệt trong tổng số 40.000 di tích đã được kiểm kê [1]. Như vậy, khoảng 26.000 di tích đã được kiểm kê nhưng chưa được xếp hạng. Con số này thuộc khung pháp luật trước năm 2025 và khác với Danh mục kiểm kê di tích do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, công bố theo Luật Di sản văn hóa 2024 [2]. Các quy định chuyển tiếp của luật này không đề cập đến kết quả kiểm kê theo luật cũ [2], và các nguồn đã rà soát chưa có số liệu tổng hợp về các danh mục được công bố từ ngày 1/7/2025. Bên cạnh hệ thống di tích, Luật Kiến trúc 2019 giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị, sau đây gọi là danh mục công trình kiến trúc [3]. Luật Nhà ở 2023 phân nhà biệt thự thành 3 nhóm với mức giữ nguyên khác nhau (Điều 123) [4]. Các địa phương đã lập danh mục như 1.216 biệt thự xây dựng trước năm 1954 ở Hà Nội [5] hay 166 biệt thự thuộc sở hữu nhà nước ở Đà Lạt [6]. Nhiều công trình công nghiệp, nhà ở tập thể và công trình hạ tầng không thuộc danh mục nào. Công trình có giá trị nhưng chưa được xếp hạng vì thế thuộc nhiều loại hình và nhiều chế độ quản lý, trong khi chưa có số liệu tổng hợp về quy mô của nhóm này.

Theo Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Luật Di sản văn hóa 2001, sửa đổi, bổ sung năm 2009, quy định di tích trong danh mục kiểm kê được bảo vệ nhưng chưa quy định cụ thể thẩm quyền, trình tự, thủ tục [1]. Luật Di sản văn hóa 2024 yêu cầu kiểm kê mọi đối tượng đáp ứng tiêu chí di tích, và di

***Tác giả liên hệ:** Nguyễn Tuấn Anh. Email: tuananh.nguyen@ut.edu.vn
DOI: https://doi.org/10.55228/j.uth.150601

tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích được quản lý như di tích cấp tỉnh. Dự án trong khu vực bảo vệ các di tích này chỉ được chấp thuận chủ trương đầu tư sau khi có ý kiến đồng ý bằng văn bản của người đứng đầu cơ quan chuyên môn về văn hóa thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh [2]. Cơ quan này sau đây được gọi là cơ quan văn hóa cấp tỉnh. Thông tư 04/2025/TT-BVHTTDL hướng dẫn trình tự kiểm kê và công bố danh mục [7]. Với danh mục công trình kiến trúc, chủ sở hữu, người sử dụng không được tự ý thay đổi hình thức kiến trúc bên ngoài, kết cấu, khuôn viên [3], nhưng các văn bản hiện hành chưa xác định thay đổi nào bị coi là tự ý. Nghị định 85/2020/NĐ-CP đã quy định tiêu chí, phân loại và thủ tục lập danh mục [8]. Luật số 19/2026/QH16 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kiến trúc, có hiệu lực từ ngày 1/3/2027, giao Chính phủ quy định cơ chế, chính sách bảo tồn và đưa di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích về pháp luật di sản [9].

Cầu Bình Lợi ở Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM), cầu Long Biên và cầu Đuống ở Hà Nội đều là cầu đường sắt được đưa vào khai thác khoảng năm 1902 [10]–[12], dù cầu Đuống hiện hữu đã được xây lại năm 1981 [11]. Khi có dự án thay thế hoặc cải tạo, cầu Bình Lợi chỉ được giữ 2 nhịp sau đề nghị của ngành văn hóa và chính quyền thành phố [13], [14], cầu Long Biên tiếp tục được sửa chữa để khai thác [10], [15], và cầu Đuống sẽ được tháo dỡ khi cầu mới hoàn thành [16], [17]. Ở trung tâm TP.HCM, Thương xá Tax bị phá dỡ năm 2016 để xây tổ hợp 40 tầng [18], trong khi Dinh Thượng Thơ, chưa được xếp hạng di tích, được giữ lại năm 2019 sau tranh luận công khai [19]. Công trình đã vào danh mục cũng có thể giảm mức bảo vệ. Năm 2026, Hà Nội đưa 2 biệt thự nhóm 1 ra khỏi danh mục vì xuống cấp [20], và ở Đà Lạt, 89 trong 166 biệt thự công còn vướng mắc về sửa chữa, nghĩa vụ tài chính hoặc hợp đồng thuê [21]. Các nguồn đã rà soát không ghi nhận tiêu chí đánh giá công bố trước ở những trường hợp này. Quyết định ở mỗi công trình chịu tác động của những yếu tố khác nhau, như nguồn tài trợ ở cầu Long Biên, đề nghị của ngành văn hóa ở cầu Bình Lợi hay nghĩa vụ tài chính và hợp đồng thuê ở quỹ biệt thự Đà Lạt.

Trong 2 thập niên gần đây, nhiều nghiên cứu về quản lý di sản công trình chuyển trọng tâm từ bảo tồn nguyên trạng vật chất sang quản lý thay đổi [22]–[24]. Fredheim và Khalaf [22] tách bộ phận mang giá trị, loại giá trị và mức độ giá trị, và Poulios [24] coi sự liên tục của chức năng là một phần giá trị của di sản. Pendlebury [23] mô tả hệ thống bảo tồn như một mạng lưới gồm luật, cơ quan, chuyên gia và thủ tục. Các khía cạnh khác của quản lý thường được nghiên cứu riêng rẽ. Đó là rào cản tái sử dụng thích ứng [25]–[28], kinh tế của bảo tồn [29], [30], an toàn và đánh giá kỹ thuật [31]–[33], sự tham gia của cộng đồng [34], công nghệ số [35], [36] và tác động của biến đổi khí hậu [37]. Nghiên cứu về các tầng dưới xếp hạng thường khảo sát từng hệ thống riêng lẻ, như tài sản văn hóa đăng ký là nhà ở tư nhân ở Nhật Bản [38], pháp luật bảo tồn di sản kiến trúc ở Trung Quốc [39] hay chiến lược bảo tồn ở Singapore [40]. Ở Anh, hướng dẫn về danh sách di sản địa phương đặt tầng nhận diện này trong hệ thống quy hoạch [41], và Nguyên tắc Dublin của ICOMOS và TICCIH đề nghị lập danh mục tích hợp cho di sản công nghiệp, kể cả công trình đang hoạt động [42].

Ở Việt Nam, Kashihara và cộng sự [43] so sánh các biện pháp bảo tồn di sản đô thị giai đoạn đầu ở TP.HCM và Yokohama, và Tran và cộng sự [44] xây dựng bộ tiêu chí đánh giá cho trường học thời thuộc địa ở Hà Nội. Logan [45] phân tích biến đổi của không gian đô thị Hà Nội. Đinh Thị Hải Yến [46] rà soát 185 công trình công nghiệp cũ trong nội thành Hà Nội tại thời điểm năm 2019, trong đó 95 công trình còn tồn tại, và nghiên cứu cách chuyển đổi thích ứng các công trình này. Trong phạm vi tài liệu đã khảo sát, chưa có công trình nào tổng hợp đồng thời cách các hệ thống pháp luật tổ chức tầng bảo vệ dưới xếp hạng và các điều kiện ngoài pháp luật đi kèm, có tính đến công trình hạ tầng. Việc đối chiếu các kinh nghiệm này với Việt Nam sau Luật Di sản văn hóa 2024, dựa trên một tập trường hợp đa dạng về loại hình công trình, cũng chưa được thực hiện. Khi vận dụng kinh nghiệm nước ngoài, Rose [47] đặt câu hỏi một chương trình có hiệu quả ở nơi này có thể chuyển sang nơi khác trong điều kiện nào và đến mức nào. Dolowitz và Marsh [48] gắn thất bại của chuyển giao chính sách với việc thiếu thông tin về cơ chế gốc, bỏ sót những yếu tố làm nên thành công của cơ chế và bỏ qua khác biệt về kinh tế, xã hội, chính trị, hệ tư tưởng giữa 2 nơi.

Nghiên cứu này làm rõ cách các hệ thống pháp luật tổ chức tầng bảo vệ dưới xếp hạng về nhận diện, kiểm soát thay đổi và nguồn lực, cùng những khía cạnh quản lý ngoài pháp luật đi kèm tầng này. Với Việt Nam, nghiên cứu xem xét công trình có giá trị được bảo vệ qua những kênh nào, kết quả xử lý khác nhau thế nào theo loại hình và kênh bảo vệ, và cơ chế quốc tế nào có thể được vận dụng trong điều kiện nào. Kết quả gồm một khung phân tích theo tầng và khía cạnh quản lý, một so sánh pháp luật có mã hóa, bảng phân loại 30 trường hợp ở Việt Nam và các định hướng vận dụng được xếp theo cấp văn bản cần có và mức bằng chứng. Nghiên cứu không đề xuất một mô hình hoàn chỉnh để áp dụng ngay, vì hiệu quả của các cơ chế nước ngoài chưa được kiểm chứng trong điều kiện Việt Nam.

2. Dữ liệu và phương pháp

2.1. Thiết kế nghiên cứu và khái niệm

Nghiên cứu dùng phương pháp tổng quan tích hợp, loại tổng quan cho phép kết hợp các dạng bằng chứng khác nhau để xây dựng khung khái niệm mới [49], [50]. Phương pháp này phù hợp vì câu hỏi nghiên cứu đòi hỏi kết hợp tài liệu khoa học, văn bản pháp luật, số liệu chính thức và trường hợp thực tế, vốn không thể tổng hợp bằng phân tích gộp định lượng. Theo Whittemore và Knafl [49], quy trình gồm xác định vấn đề, tìm tài liệu, đánh giá nguồn, phân tích và trình bày kết quả. Văn bản pháp luật và chính sách được xử lý theo phương pháp phân tích tài liệu của Bowen [51], trong đó văn bản được đọc, mã hóa theo khung xác định trước và đối chiếu với các nguồn khác.

Di sản công trình xây dựng trong nghiên cứu này là các công trình có giá trị lịch sử, kiến trúc, kỹ thuật hoặc cảnh quan, gồm nhà, công trình công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng giao thông, bất kể đã được xếp hạng hay chưa. Phạm vi này rộng hơn khái niệm di tích trong Luật Di sản văn hóa 2024 [2] và gần với cách hiểu di sản công nghiệp của Ủy ban Quốc tế bảo tồn di sản công nghiệp (TICCIH), trong đó cầu, đường sắt và kênh đào thuộc đối tượng bảo tồn [42], [52]. Tầng bảo vệ là một nhóm công trình được xác định theo từng công trình và chịu chung một chế độ về nhận diện, kiểm soát thay đổi và nguồn lực. Quản lý phân tầng là việc tổ

chức nhiều tầng như vậy, trong đó số công trình thường giảm dần và mức kiểm soát tăng dần từ tầng thấp lên tầng cao. Phần mã hóa tập trung vào tầng trung gian nằm ngay dưới tầng xếp hạng. Tầng nhận diện và theo dõi chỉ được bàn qua tài liệu và trường hợp, không có chỉ báo riêng. Khái niệm quản lý phân tầng khác với phân cấp quản lý giữa các cấp chính quyền, dù 2 vấn đề có liên quan khi thẩm quyền của từng tầng được giao cho các cấp khác nhau.

Theo khoản 19 Điều 3 Luật Di sản văn hóa 2024, yếu tố gốc cấu thành di tích là yếu tố tạo nên giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học, thẩm mỹ, thể hiện đặc trưng của di tích [2]. Để áp dụng cho cả công trình chưa phải di tích, nghiên cứu dùng thuật ngữ yếu tố bắt buộc giữ lại cho các bộ phận, đặc điểm mà quyết định nhận diện ghi rõ là phải giữ khi công trình thay đổi. Thuật ngữ này tương ứng với yếu tố bảo tồn bắt buộc (필수보존요소) trong luật của Hàn Quốc [53] và gần với việc quyết định ghi danh của Pháp xác định phần công trình được bảo vệ [54]. Đăng ký, tương ứng với 登録 ở Nhật Bản và 등록 ở Hàn Quốc, chỉ việc đưa công trình vào tầng trung gian theo từng công trình, khác với đăng ký di vật, cổ vật trong Luật Di sản văn hóa.

2.2. Nguồn tài liệu và tiêu chí lựa chọn

Việc tìm tài liệu được thực hiện ngày 7 và 8/11/2026 bằng công cụ tìm kiếm web tích hợp trong trợ lý Claude Opus 5.5 (Anthropic), các cơ sở dữ liệu thư mục mở OpenAlex và Crossref, và bằng cách lần theo tài liệu được trích dẫn. Với các khía cạnh ngoài pháp luật, bài tổng quan đã bình duyệt được tìm bằng từ khóa tiếng Anh kết hợp *built heritage*, *historic building*, *industrial heritage* hoặc *cultural heritage* với từ khóa của từng khía cạnh. Các từ khóa này gồm *governance*, *financing*, *maintenance*, *fire safety*, *building information modelling*, *community participation* và *climate change*. Tài liệu tiếng Việt được tìm bằng các cụm từ di sản công nghiệp, biệt thự cũ, công trình kiến trúc có giá trị, danh mục kiểm kê di tích và bảo tồn cầu cũ. Trường hợp ở Việt Nam được tìm bằng tên công trình hoặc loại hình kết hợp với các cụm từ xếp hạng di tích, bảo tồn, phá dỡ và di dời. Tài liệu được chọn khi là bài báo bình duyệt, luận án, sách hoặc báo cáo của tổ chức quốc tế, viết bằng tiếng Anh hoặc tiếng Việt, bàn về quản lý di sản công trình kể cả công trình hạ tầng. Tài liệu bị loại khi chỉ bàn về di sản khảo cổ, di sản phi vật thể, hiện vật bảo tàng hoặc vật liệu học mà không liên quan đến quản lý. Bài tổng quan hệ thống và nghiên cứu so sánh nhiều quốc gia được ưu tiên vì tổng hợp bằng chứng ở mức rộng hơn nghiên cứu đơn lẻ. Mã định danh DOI của mọi bài báo được đối chiếu với Crossref hoặc OpenAlex.

Văn bản pháp luật được đọc từ bản gốc hoặc từ cơ sở dữ liệu văn bản pháp luật, theo phiên bản còn hiệu lực ngày 8/11/2026. Văn bản tiếng Nhật, tiếng Hàn, tiếng Trung và tiếng Pháp được đối chiếu giữa bản gốc, bản dịch và tài liệu thứ cấp. Nguồn được ưu tiên theo thứ tự văn bản pháp luật gốc, hướng dẫn và số liệu chính thức, tài liệu khoa học đã bình duyệt, rồi đến tin báo chí. Danh mục tài liệu gồm 36 tài liệu khoa học, 53 văn bản pháp luật, chính sách và tiêu chuẩn, 38 trang thông tin, báo cáo của cơ quan nhà nước và tổ chức, và 68 tin báo chí. Tin báo chí chủ yếu được dùng để lần theo diễn biến của các trường hợp. Tin được giữ khi nêu cơ quan ra quyết định, văn bản hoặc số liệu cụ thể, và dữ kiện chính của mỗi trường hợp được đối chiếu với nguồn thứ 2 khi có. Nghiên cứu không phải tổng quan hệ thống vì không tìm tài liệu trên các cơ sở dữ liệu thu phí như Scopus, Web of Science, không ghi lại số kết quả của từng chuỗi tìm kiếm và không rà soát có hệ thống các tạp chí chuyên ngành trong nước. Vì vậy, sơ đồ PRISMA không được trình bày.

2.3. Khung phân tích

Khung phân tích là một ma trận, với hàng là 3 tầng bảo vệ gồm tầng xếp hạng, tầng trung gian đăng ký theo từng công trình và tầng nhận diện, theo dõi, và cột là các khía cạnh quản lý rút ra từ tài liệu. Các khía cạnh đó là pháp lý, tổ chức và năng lực [23], [55], tài chính và kinh tế [56], [57], kỹ thuật, an toàn và bảo trì [31], [58]. Ngoài ra còn có dữ liệu và công nghệ số [35], chủ sở hữu, cộng đồng và giá trị [22], [34], cùng áp lực phát triển và rủi ro khí hậu [37], [59]. Khía cạnh pháp lý có văn bản so sánh được giữa các hệ thống nên được mã hóa theo 11 chỉ báo cố định (Bảng 1), chủ yếu ở tầng trung gian. Các khía cạnh còn lại được tổng hợp theo chủ đề từ tài liệu và ví dụ trong mẫu, không mã hóa theo hệ thống, vì bằng chứng về chúng không có cùng dạng và cùng mức chi tiết ở mọi hệ thống.

Các chỉ báo được hình thành từ tài liệu và từ lần đọc sơ bộ văn bản của các hệ thống trong mẫu, với nguồn hình thành của từng chỉ báo ghi ở cột cuối của Bảng 1. Các chỉ báo thuộc trục nhận diện xem xét hệ thống có tầng trung gian hay không, ngưỡng nào đưa công trình vào tầng đó và phạm vi có gồm công trình hạ tầng hay không. Các chỉ báo thuộc trục kiểm soát thay đổi xem xét mức kiểm soát ở tầng trung gian và cách xác định phần công trình chịu kiểm soát. Các chỉ báo thuộc trục tuân thủ kỹ thuật và trục nguồn lực xem xét khả năng chủ sở hữu đáp ứng quy chuẩn và có đủ nguồn lực duy trì công trình, những điều kiện mà tài liệu về tái sử dụng thích ứng coi là quyết định [25]–[27]. Chỉ báo về chủ sở hữu công được tách thành nghĩa vụ pháp lý và nguồn tài chính riêng cho di sản hạ tầng, vì 2 cơ chế này có thể tồn tại độc lập. Tầng mà cơ chế phải thuộc về để được mã được ghi ở cột tầng xét của Bảng 1.

Bảng 1. Khung chỉ báo, tầng xét, quy tắc mã hóa và nguồn hình thành chỉ báo

Trục	Mã	Chỉ báo	Tầng xét	Điều kiện để mã 1	Nguồn hình thành
Nhận diện	A1	Tầng đăng ký trung gian	Dưới tầng cao nhất	Có ít nhất 1 tầng có hiệu lực pháp lý, xác định theo từng công trình, nằm dưới tầng cao nhất và có chế độ kiểm soát nhẹ hơn	[23], [38]–[41]
	A2	Ngưỡng tuổi định lượng	Bất kỳ tầng nào	Tiêu chí nhận diện trong văn bản có hiệu lực ràng buộc nêu số năm tối thiểu, hoặc số năm tối đa dùng để xác định một tầng, kể cả khi có ngoại lệ	[52], [60]
	A3	Phạm vi gồm công trình hạ tầng	Bất kỳ tầng nào	Tiêu chí hoặc danh mục nêu rõ cầu, đường sắt, nhà ga, đập, đường hầm hoặc công trình tương tự	[42], [52], [59]

Trục	Mã	Chỉ báo	Tầng xét	Điều kiện để mã 1	Nguồn hình thành
Kiểm soát thay đổi	B1	Thông báo trước thay cho cấp phép	Dưới tầng cao nhất	Chủ sở hữu thông báo trước một thời hạn xác định và cơ quan quản lý không có quyền bác trực tiếp	[23], [38]
	B2	Ngưỡng định lượng cho thay đổi	Dưới tầng cao nhất	Có ngưỡng định lượng, như tỷ lệ diện tích mặt ngoài, xác định thay đổi được miễn thủ tục hoặc phải thông báo	[22], [61]
	B3	Yếu tố bắt buộc giữ lại theo từng công trình	Dưới tầng cao nhất	Quyết định nhận diện xác định riêng cho từng công trình các bộ phận phải giữ hoặc phần được bảo vệ	[22], [62]
Tuân thủ kỹ thuật	C1	Giải pháp kỹ thuật thay thế	Bất kỳ tầng nào	Có cơ chế pháp lý cho công trình di sản đáp ứng quy chuẩn xây dựng hoặc phòng cháy bằng giải pháp có mức an toàn tương đương	[26], [27], [31], [32]
Nguồn lực, chủ sở hữu	D1	Ưu đãi tài chính trực tiếp	Dưới tầng cao nhất	Có trợ cấp hoặc giảm thuế cho công trình	[28], [29], [57]
	D2	Thưởng hoặc chuyển nhượng hệ số sử dụng đất	Dưới tầng cao nhất	Có chuyển nhượng hoặc nới hệ số sử dụng đất, hoặc miễn khoản tiền nộp khi tăng hệ số hay đổi công năng, cho phần diện tích bảo tồn	[30], [63]
	D3	Nghĩa vụ của chủ sở hữu công	Bất kỳ tầng nào	Có nghĩa vụ pháp lý nội dung riêng cho cơ quan nhà nước sở hữu hoặc quản lý di sản, như lập sổ, kiểm kê hoặc quản lý bảo tồn. Nghĩa vụ chỉ mang tính thủ tục như thông báo, xin phép, báo cáo được mã P1	[64], [65]
	D4	Nguồn tài chính riêng cho di sản hạ tầng	Bất kỳ tầng nào	Có quỹ hoặc chương trình tài trợ dành riêng cho công trình hạ tầng có giá trị di sản	[59], [66]

Ghi chú: Tầng xét là tầng mà cơ chế phải thuộc về để được mã. Nhãn có căn cứ pháp lý nhưng không hạn chế quyền sở hữu, như nhãn ACR của Pháp, được coi là một tầng dưới tầng cao nhất. Tầng của từng ví dụ được nêu ở phần kết quả và Phụ lục A.

2.4. Lựa chọn hệ thống và quy tắc mã hóa

Hệ thống được chọn phải áp dụng cơ chế bảo vệ nhiều tầng hoặc nhiều danh mục trong ít nhất 10 năm, có văn bản pháp luật gốc và số liệu chính thức công khai, và khi đặt cạnh nhau phải khác nhau về truyền thống pháp luật và cách bảo vệ. Mẫu gồm Anh (England), Hoa Kỳ, bang New South Wales của Australia và Singapore thuộc truyền thống thông luật, Pháp, Nhật Bản và Hàn Quốc thuộc truyền thống dân luật, cùng Trung Quốc với hệ thống pháp luật xã hội chủ nghĩa chịu ảnh hưởng của dân luật. Trong mẫu, Trung Quốc có bộ máy hành chính tập trung, và Singapore là quốc gia đô thị bảo tồn chủ yếu theo khu vực. Pháp liên hệ với Việt Nam qua các công trình thời thuộc địa, và ở Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc, nhà nước chủ động nhận diện di sản như ở Việt Nam. Hàn Quốc áp dụng chế độ di sản văn hóa đăng ký từ tháng 7/2001 [67]. Thông báo trước 30 ngày với di sản đăng ký và chế độ cấp phép với di sản thuộc sở hữu công đã có trong luật di sản văn hóa chung trước đây (Điều 56, bãi bỏ năm 2023) [68]. Đạo luật riêng về di sản cận hiện đại, có hiệu lực từ ngày 15/9/2024, bổ sung yếu tố bảo tồn bắt buộc [53], và di sản văn hóa dự bị được áp dụng từ tháng 9/2024 [69]. Mẫu được chọn có chủ đích để bao phủ các cơ chế cần so sánh, nên tần suất trong kết quả chỉ mô tả mẫu.

Tỉnh New Brunswick (Canada) được dùng làm trường hợp bổ sung về quản lý danh mục cầu di sản. Đài Loan được dùng làm trường hợp bổ sung cho quyền tự đề nghị đăng ký của chủ sở hữu và bảo vệ tạm thời trong thời gian thẩm định [70], và Indonesia là trường hợp bổ sung thứ 3, cũng về bảo vệ tạm thời [71]. Các trường hợp bổ sung này không được mã hóa. Cấp phân tích là khung pháp lý cấp quốc gia, hoặc cấp bang với New South Wales, và công cụ của địa phương chỉ được tính khi văn bản cấp trên quy định loại công cụ và hiệu lực của nó. Do đó, quy định bảo tồn (ordinance) của chính quyền đô thị ở Hoa Kỳ và quy chuẩn mẫu do bang, địa phương tự thông qua như Bộ quy chuẩn công trình hiện hữu quốc tế (IEBC) không được tính [72]. Kết quả của Hoa Kỳ vì vậy đánh giá thấp mức kiểm soát thực tế ở cấp đô thị. Ngược lại, văn bản quy phạm của chính quyền địa phương Nhật Bản cho công trình lịch sử được tính là mã P2, vì Luật Tiêu chuẩn xây dựng quy định loại văn bản này và hiệu lực của nó (Điều 3) [73].

Chỉ báo được mã 1 khi cơ chế có mặt ở tầng xét và được ghi nhận trong văn bản gốc. Mã P1 được dùng khi cơ chế chỉ có một phần nội dung so với điều kiện mã 1, và mã P2 khi cơ chế chỉ áp dụng cho một bộ phận của hệ thống như một loại chủ sở hữu hay một địa phương. Mã P3 được dùng khi cơ chế chỉ nằm trong văn bản chính sách hoặc hướng dẫn không có hiệu lực ràng buộc. Mã 0 chỉ có nghĩa là chưa tìm thấy cơ chế trong các nguồn đã rà soát. Tầng xét của mỗi chỉ báo được ghi ở Bảng 1, và nhãn có căn cứ pháp lý nhưng không hạn chế quyền sở hữu, như nhãn Kiến trúc đương đại đáng chú ý (ACR) của Pháp, được coi là một tầng dưới tầng cao nhất. Với giải pháp kỹ thuật thay thế, chỉ cơ chế dành riêng cho công trình di sản được tính, vì giải pháp thay thế áp dụng chung có trong quy chuẩn của nhiều hệ thống, kể cả Việt Nam. Với nghĩa vụ của chủ sở hữu công, nghĩa vụ nội dung như lập sổ, kiểm kê hay quản lý bảo tồn được mã 1, và nghĩa vụ chỉ mang tính thủ tục như thông báo, xin phép, báo cáo được mã P1. Căn cứ của mọi ô mã 1 hoặc P và danh sách nguồn đã rà soát cho các ô mã 0 được ghi ở Phụ lục A, và các chỉ báo không được cộng thành điểm tổng hợp vì không cùng trọng số.

Việc mã hóa do 1 thành viên trong nhóm tác giả thực hiện và chưa được người thứ 2 mã hóa độc lập, nên nghiên cứu chưa báo cáo hệ số đồng thuận Cohen's kappa. Để bù một phần cho giới hạn này, tần suất được tính theo 2 phương án, mã P tính như mã 1 hoặc như mã 0, và từng hệ thống được bỏ lần lượt khỏi mẫu để xác định cơ chế nào chỉ dựa vào 1 hệ thống. Các phép tính này kiểm tra mức phụ thuộc của tần suất vào định nghĩa mã và vào từng hệ thống, nhưng không kiểm tra được sai số của người mã hóa. Bảng mã hóa theo từng ô, kèm điều khoản, đường dẫn và các phép tính độ nhạy, được cung cấp trong tài liệu bổ sung S1. Mỗi kết luận ở các khía cạnh ngoài pháp luật được đối chiếu ít nhất giữa tài liệu khoa học và một nguồn văn bản, số liệu hoặc trường hợp cụ thể.

2.5. Trường hợp Việt Nam và đánh giá điều kiện vận dụng

Khung pháp lý Việt Nam được đánh giá qua 18 văn bản ở Bảng 2 và mã hóa theo cùng 11 chỉ báo. Văn bản được chọn theo chức năng, gồm luật, nghị định, thông tư và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia còn hiệu lực hoặc đã thông qua đến ngày 8/11/2026. Mỗi văn bản được chọn có quy định về nhận diện, kiểm soát thay đổi, tuân thủ kỹ thuật hoặc nguồn lực cho công trình xây dựng có giá trị. Văn bản của địa phương chỉ được đưa vào khi được dùng trực tiếp làm căn cứ mã hóa dòng Việt Nam ở Bảng 3, gồm 2 văn bản của Hà Nội và 1 văn bản của TP.HCM. Pháp luật đất đai và Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ 2024 [85] được rà soát nhưng không đưa vào Bảng 2, vì các điều khoản đã đọc không có công cụ gắn với tình trạng bảo vệ của công trình. Luật Thủy lợi, Luật Đường bộ, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn chưa được rà soát có hệ thống, nên mã của Việt Nam ở các chỉ báo về chủ sở hữu công chỉ phản ánh các văn bản ở Bảng 2.

Bảng 2. Văn bản pháp luật Việt Nam được phân tích

Văn bản	Đối tượng	Nội dung liên quan đến phân tầng
Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15, hiệu lực 1/7/2025, bản hợp nhất năm 2026 [2]	Di sản văn hóa, di tích	Xếp hạng 3 cấp. Mọi đối tượng đáp ứng tiêu chí di tích phải được kiểm kê, Danh mục kiểm kê di tích được rà soát hằng năm, di tích thuộc danh mục được quản lý như di tích cấp tỉnh (Điều 23). Dự án trong khu vực bảo vệ di tích cấp tỉnh, di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích cần ý kiến đồng ý bằng văn bản của cơ quan văn hóa cấp tỉnh, kể cả sửa chữa, cải tạo nhà ở riêng lẻ (điểm b khoản 1, điểm b khoản 4 Điều 29). Yếu tố gốc cấu thành di tích (khoản 19 Điều 3)
Thông tư 04/2025/TT-BVHTTDL ngày 13/5/2025 [7]	Kiểm kê di sản văn hóa	Trình tự, hồ sơ kiểm kê, công bố Danh mục kiểm kê di tích, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về di sản văn hóa
Nghị định 208/2025/NĐ-CP ngày 17/7/2025, hiệu lực 1/9/2025 [74]	Quy hoạch, dự án liên quan đến di tích	Thủ tục theo quy mô can thiệp vào di tích, từ báo cáo nghiên cứu khả thi đến báo cáo kinh tế, kỹ thuật (Điều 28) và báo cáo kinh tế, kỹ thuật tu sửa cấp thiết (Điều 33). Dự án quy mô lớn, phức tạp khi tác động trên 30% yếu tố gốc của di sản thế giới, di tích quốc gia đặc biệt hoặc trên 70% của di tích quốc gia (khoản 6 Điều 2). Thủ tục lấy ý kiến cho dự án dùng vốn đầu tư công, vốn chi thường xuyên trong khu vực bảo vệ, trả lời trong 15 ngày làm việc với di tích cấp tỉnh, di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích (khoản 3 Điều 44). Hồ sơ cho nhà ở riêng lẻ (Điều 46)
Nghị định 308/2025/NĐ-CP, hiệu lực 15/1/2026 [75]	Di sản văn hóa	Quy định chi tiết Luật Di sản văn hóa, cơ sở dữ liệu quốc gia về di sản
Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, hiệu lực 1/7/2020 [3]	Công trình kiến trúc có giá trị	Trong từng thời kỳ và khả năng của ngân sách nhà nước, Nhà nước hỗ trợ bảo vệ, tu bổ công trình kiến trúc có giá trị chưa được xếp hạng (điểm c khoản 2 Điều 6). Chủ sở hữu không tự ý thay đổi hình thức kiến trúc bên ngoài, kết cấu, khuôn viên, thông báo khi công trình xuống cấp, được xem xét hỗ trợ kinh phí (khoản 4 Điều 13)
Luật số 19/2026/QH16 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kiến trúc, hiệu lực 1/3/2027 [9]	Công trình kiến trúc có giá trị	Di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích được quản lý theo pháp luật di sản. Chính phủ quy định tiêu chí, thủ tục và cơ chế, chính sách bảo tồn (khoản 1, khoản 5 Điều 13 sửa đổi)
Nghị định 85/2020/NĐ-CP, hợp nhất năm 2026 [8]	Công trình kiến trúc có giá trị	Tiêu chí, phân loại I, II, III, thủ tục lập và rà soát danh mục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Phụ lục I chấm điểm niên đại theo các khoảng từ 50 đến dưới 75 năm, từ 75 đến dưới 100 năm và từ 100 năm trở lên
Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, hiệu lực 1/8/2024 [4]	Nhà biệt thự	Nhóm 1 gồm biệt thự đã xếp hạng di tích hoặc có giá trị kiến trúc điển hình, giữ nguyên kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ, số tầng, chiều cao. Nhóm 2 giữ nguyên kiến trúc bên ngoài (Điều 123). Hạn chế phá dỡ, cơi nới khi cải tạo (Điều 131)
Nghị định 95/2024/NĐ-CP [76]	Nhà biệt thự, nhà chung cư	Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự (điểm d khoản 1 Điều 93)
Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, hiệu lực 1/7/2026 [77]	Hoạt động xây dựng	Miễn giấy phép xây dựng cho 8 nhóm công trình, trong đó có công trình cấp IV và nhà ở riêng lẻ dưới 7 tầng, tổng diện tích sàn dưới 500 m² nằm ngoài khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc. Công trình được miễn, trừ nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, gửi thông báo khởi công (khoản 2, khoản 3 Điều 43, hiệu lực từ 1/1/2026)
QCVN 06:2022/BXD [78] và Sửa đổi 1:2023 [79]	Nhà và công trình	Yêu cầu an toàn cháy chung, loại công trình di tích khỏi nhóm nhà công cộng thuộc phạm vi áp dụng. Địa phương được ban hành quy chuẩn kỹ thuật địa phương thay thế một số quy định, không gắn với tình trạng di sản
Luật Đường sắt số 95/2025/QH15, hiệu lực 1/1/2026 [80]	Kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia	Bộ Xây dựng đại diện chủ sở hữu (điểm a khoản 2 Điều 40)
Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 [81]	Đất phi nông nghiệp	Thuế suất đất ở từ 0,03% đến 0,15% theo biểu lũy tiến, không đánh trên nhà
Luật Thủ đô số 02/2026/QH16, hiệu lực 1/7/2026 [82]	Thủ đô Hà Nội	Hội đồng nhân dân thành phố quy định chính sách hỗ trợ cải tạo, bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị (điểm a khoản 1 Điều 15). Thành phố quy định cơ chế hợp tác công tư trong quản lý, khai thác công trình kiến trúc có giá trị (điểm b khoản 2 Điều 15). Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt danh mục công trình kiến trúc có giá trị cần tập trung nguồn lực (điểm a khoản 3 Điều 15)
Quyết định 1845/QĐ-UBND năm 2022 của Hà Nội [5]	Biệt thự xây dựng trước năm 1954	Danh mục 1.216 biệt thự chia 3 nhóm

Văn bản	Đối tượng	Nội dung liên quan đến phân tầng
Nghị quyết 24/NQ-HĐND năm 2025 của Hà Nội [83]	Di tích, công trình, biệt thự, ô phố	Ban hành theo Luật Thủ đô 2024. Danh mục cần tập trung nguồn lực bảo vệ, gồm 222 biệt thự nhóm 1, 356 biệt thự nhóm 2, 40 công trình công cộng và 21 công trình đặc sắc xây dựng trước năm 1954, ô phố, tuyến phố cấp độ 1 và cấp độ 2. Ngày 4/11/2026, 2 biệt thự nhóm 1 được đưa ra khỏi danh mục [20]
Quyết định 20/2025/QĐ-UBND của TP.HCM [84]	Nhà biệt thự	Quản lý, sử dụng nhà biệt thự theo Luật Nhà ở 2023. Thay đổi màu sắc, vật liệu, công năng của biệt thự nhóm 1 phải được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận (điểm b khoản 2 Điều 8)

Ghi chú: Văn bản được đọc theo phiên bản còn hiệu lực ngày 8/11/2026, kể cả nội dung sửa đổi trong văn bản hợp nhất. Luật Thủy lợi, Luật Đường bộ và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công không được rà soát có hệ thống.

Các trường hợp ở Việt Nam được chọn theo cách chọn trường hợp đa dạng [86], nhằm bao phủ các loại hình công trình, các kênh bảo vệ và các kết quả xử lý khác nhau, không nhằm đại diện thống kê cho toàn bộ quỹ công trình. Một trường hợp được đưa vào khi có ít nhất một quyết định hay diễn biến quản lý được ghi nhận đến tháng 11/2026 và có nguồn kiểm chứng được, ưu tiên văn bản của cơ quan nhà nước rồi đến báo chí. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng và di tích khảo cổ không được đưa vào vì chịu thêm các chế độ quản lý riêng. Đơn vị phân tích được tách thành công trình đơn lẻ và nhóm công trình hoặc khu vực, vì quyết định với 1 công trình không so sánh được với diễn biến của hàng trăm biệt thự. Mỗi trường hợp được mã hóa theo loại hình, kênh bảo vệ tại thời điểm có quyết định chính, năm của quyết định đó cùng khung pháp luật di sản khi ấy, và kết quả đến tháng 11/2026. Kênh bảo vệ gồm xếp hạng di tích, danh mục kiểm kê di tích, nhóm nhà biệt thự hoặc danh mục công trình kiến trúc, và chưa ghi nhận khi các nguồn đã rà soát không nêu kênh nào. Kết quả của công trình đơn lẻ được ghi theo thang giữ nguyên, giữ và chuyển đổi công năng, giữ bộ phận, thay thế hoặc phá dỡ, và đang diễn ra. Kết quả của nhóm được mô tả theo số công trình ở từng mức khi nguồn cho phép.

Cầu Bình Lợi, cầu Long Biên và cầu Đuống được phân tích sâu hơn vì cùng là cầu đường sắt trên các tuyến xây dựng đầu thế kỷ XX và cùng thuộc sở hữu nhà nước, nhưng được xử lý khác nhau. Tuổi thực tế của các kết cấu hiện hữu không giống nhau, vì cầu Đuống hiện hữu được xây lại năm 1981 [11] và cầu Bình Lợi đã được thay một số nhịp [12]. So sánh này vì vậy chỉ minh họa quá trình ra quyết định và không dùng để đánh giá vai trò của tuổi công trình. Các cặp cùng loại hình nhưng khác kênh bảo vệ, như Nhà máy xe lửa Dĩ An đã xếp hạng và Nhà máy xe lửa Gia Lâm chưa ghi nhận kênh bảo vệ, được dùng để xem xét vai trò của tình trạng pháp lý. Nhiều diễn biến chỉ được báo chí đưa tin khi gây tranh luận công khai, nên mẫu nghiêng về các công trình có xung đột giữa bảo tồn và phát triển. Các trường hợp được dùng để lần theo quá trình hình thành quyết định khi chưa có quy tắc định trước, không dùng để suy ra quan hệ nhân quả hay tần suất trong toàn bộ quỹ công trình.

Điều kiện vận dụng được đánh giá theo cách phân loại thất bại chuyển giao của Dolowitz và Marsh [48]. Thông tin về từng cơ chế được lấy từ văn bản gốc để hạn chế chuyển giao khi thiếu thông tin. Các cơ chế đi kèm mà một cơ chế cần để phát huy tác dụng, như ưu đãi hay ngưỡng thay đổi đi cùng thủ tục thông báo, được ghi lại để tránh chuyển giao không đầy đủ. Nguy cơ chuyển giao không phù hợp được xem xét bằng cách đối chiếu từng cơ chế với điều kiện của Việt Nam. Các điều kiện được xét gồm căn cứ pháp lý, chế độ sở hữu đất đai và tài sản công, tổ chức quản lý, quy mô danh mục so với năng lực quản lý, nguồn lực tài chính, định hướng cải cách thủ tục và lịch sử hình thành công trình.

Mỗi định hướng vận dụng được xếp theo cấp văn bản cần có và theo mức bằng chứng, và 2 cách xếp này độc lập với nhau. Về cấp văn bản, định hướng thực hiện được bằng văn bản dưới luật, quy chuẩn hoặc hướng dẫn trong phạm vi các luật hiện hành đã giao được xếp vào mức dưới luật. Định hướng đặt thêm hạn chế đối với quyền của chủ sở hữu ngoài các hạn chế đã có trong luật được xếp vào mức cần sửa luật. Theo khoản 2 Điều 14 Hiến pháp, quyền con người, quyền công dân chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng [87]. Luật Di sản văn hóa 2024 và Luật Kiến trúc đã đặt một số hạn chế đối với chủ sở hữu, như yêu cầu ý kiến đồng ý trước khi sửa chữa nhà ở trong khu vực bảo vệ di tích [2] hay nghĩa vụ không tự ý thay đổi công trình trong danh mục [3]. Vì vậy, với từng định hướng, nghiên cứu xem xét hạn chế tương ứng đã có căn cứ trong luật hay chưa. Ưu đãi về thuế cũng thuộc mức cần sửa luật, vì nghĩa vụ nộp thuế do luật định (Điều 47 Hiến pháp) [81], [87]. Định hướng chỉ có căn cứ trong cơ chế đặc thù áp dụng cho một số địa phương được xếp vào mức cơ chế đặc thù.

Về bằng chứng, định hướng có cơ chế tham khảo mã 1 ở ít nhất 2 hệ thống trong mẫu được xếp vào mức từ 2 hệ thống trở lên, và định hướng chỉ dựa vào 1 hệ thống được xếp vào mức 1 hệ thống. Định hướng dựa vào cơ chế nằm ngoài 11 chỉ báo, như bảo vệ tạm thời hay tiêu chí đưa ra khỏi danh mục, được xếp vào mức chưa mã hóa và chỉ dựa trên mô tả trong nguồn. Mức bằng chứng không phản ánh chi phí thực hiện ở Việt Nam, vốn chưa có số liệu. Các tham số như ngưỡng tuổi, thời hạn thông báo hay tỷ lệ diện tích được trình bày như giá trị đã áp dụng trong mẫu, không phải giá trị đề xuất cho Việt Nam.

3. Kết quả và thảo luận

3.1. Khung pháp lý của tầng dưới xếp hạng

Phạm vi gồm công trình hạ tầng và tầng đăng ký trung gian là 2 cơ chế có mặt ở nhiều hệ thống nhất, lần lượt ở 8 và 7 hệ thống, trong khi không hệ thống nào có đủ 11 cơ chế (Bảng 3). Mỗi cơ chế kiểm soát thay đổi, tuân thủ kỹ thuật và hệ số sử dụng đất được mã 1 ở 2 hoặc 3 hệ thống. Khi mã P được tính như mã 1, số hệ thống có thông báo trước tăng từ 3 lên 4, có yếu tố bắt buộc giữ lại theo từng công trình tăng từ 2 lên 4 và có giải pháp kỹ thuật thay thế tăng từ 2 lên 5. Số hệ thống có nghĩa vụ của chủ sở hữu công tăng từ 2 lên 6. Các kết luận về những cơ chế này vì vậy phụ thuộc vào định nghĩa của mã 1, và phần sau tách rõ cơ chế đầy đủ với cơ chế một phần.

Khi bỏ Hàn Quốc, hệ thống có 9 trong 11 chỉ báo mã 1, ngưỡng thay đổi chỉ còn ở Nhật Bản, yếu tố bắt buộc giữ lại chỉ còn ở Pháp, giải pháp kỹ thuật thay thế và công cụ hệ số sử dụng đất chỉ còn ở Singapore. Thông báo trước vẫn có ở Nhật Bản và Pháp, và Nhật Bản, Pháp, Hoa Kỳ cùng có 6 chỉ báo mã 1. Vì thông báo trước và chế độ cấp phép với di sản thuộc sở hữu công của Hàn Quốc đã có từ luật cũ [68], chỉ yếu tố bảo tồn bắt buộc có thời gian thực thi ngắn, từ ngày 15/9/2024 [53]. Bằng chứng về cơ chế này vì vậy dựa vào 1 đạo luật mới và vào việc ghi danh một phần công trình ở Pháp [54]. Trong 13 ô mã P, 9 ô có nội dung một phần (P1), 3 ô chỉ áp dụng cho một bộ phận của hệ thống (P2) và 4 ô chỉ nằm trong văn bản không ràng buộc (P3), với 3 ô thuộc 2 loại. Ngoài 11 chỉ báo, mẫu còn có việc chuyển sang cấp phép khi chủ sở hữu nhận ưu đãi từ Nhà nước, bảo vệ tạm thời trước khi xếp hạng và yêu cầu điều tra trước khi cải tạo khu đô thị cũ ở Trung Quốc.

Bảng 3. Kết quả mã hóa 8 hệ thống và Việt Nam

	Nhận diện			Kiểm soát thay đổi			Kỹ thuật	Nguồn lực, chủ sở hữu			
Hệ thống	**A1**	**A2**	**A3**	**B1**	**B2**	**B3**	**C1**	**D1**	**D2**	**D3**	**D4**
Anh	P1, P3	P3	1	0	0	0	P3	0	0	P3	1
Nhật Bản	1	1	1	1	1	0	P2	1	0	P1	0
Hàn Quốc	1	1	1	1	1	1	1	1	1	P1	0
Pháp	1	1	1	1	0	1	0	1	0	0	0
Hoa Kỳ	1	1	1	0	0	0	0	1	0	1	1
New South Wales	1	0	1	P1, P2	0	0	0	0	0	1	0
Trung Quốc	1	0	1	0	0	P1	P1, P2	P1	0	P1	0
Singapore	1	0	1	0	0	P1	1	0	1	0	0
Số hệ thống mã 1 (mã P)	**7 (1)**	**4 (1)**	**8 (0)**	**3 (1)**	**2 (0)**	**2 (2)**	**2 (3)**	**4 (1)**	**2 (0)**	**2 (4)**	**2 (0)**
Việt Nam	1	P1, P2	1	0	0	P1	0	P1, P2	0	P1	0

Ghi chú: 1 là có, P là một phần, 0 là chưa tìm thấy trong nguồn đã rà soát. P1 là có một phần nội dung, P2 là chỉ áp dụng cho một bộ phận của hệ thống, P3 là chỉ nằm trong văn bản chính sách hoặc hướng dẫn. Mỗi chỉ báo được xét ở tầng nêu trong Bảng 1. Dòng tổng chỉ tính 8 hệ thống quốc tế. Căn cứ từng ô ở Phụ lục A.

3.1.1. Nhận diện

Ở 7 hệ thống, tầng trung gian là danh mục có hiệu lực pháp lý, xác định theo từng công trình và chịu kiểm soát nhẹ hơn tầng cao nhất. Nhật Bản lập chế độ đăng ký tài sản văn hóa hữu hình bằng luật sửa đổi năm 1996 [88], và đợt đề xuất đăng ký đầu tiên vào tháng 11/1996 đưa 118 công trình vào danh sách đăng ký [89]. Công trình được đăng ký khi từ 50 năm tuổi trở lên và đáp ứng ít nhất 1 trong 3 tiêu chí là góp phần vào cảnh quan lịch sử, là mẫu mực về tạo hình hoặc khó tái tạo, và phạm vi đăng ký nêu rõ cầu, đập, đường hầm và ống khói [90]. Sau đợt đề xuất đăng ký tháng 7/2026, tổng số công trình đăng ký sẽ đạt 15.041 khi được công bố chính thức, trong đó có 716 cầu, đập, đường hầm và kết cấu kỹ thuật tương tự [91]. Hàn Quốc dùng ngưỡng 50 năm cho di sản đăng ký cấp quốc gia, nay thuộc đạo luật riêng về di sản cận hiện đại [53], và có chế độ di sản văn hóa dự bị cho công trình chưa đủ 50 năm, được lựa chọn với sự đồng ý của chủ sở hữu [69]. Ở Pháp, ghi danh (*inscription*) nằm dưới xếp hạng (*classement*) và có thể áp dụng cho một phần công trình [54]. Nhãn ACR dành cho công trình dưới 100 năm tuổi, gồm cả cầu, cống, hầm, và không phải là hạn chế quyền sở hữu vì lợi ích công [92]–[94].

Ở Trung Quốc, theo Luật Bảo vệ văn vật sửa đổi năm 2024, văn vật không di động chưa xếp hạng (未定级不可移动文物) do cơ quan văn vật cấp huyện đăng ký, công bố, gắn biển và xác định người chịu trách nhiệm quản lý (Điều 23) [95]. Theo kết quả Tổng điều tra văn vật lần thứ 3, loại này có hơn 600.000 địa điểm, khoảng 80% số văn vật không di động [96]. Song song với kênh này, kiến trúc lịch sử (历史建筑) là công trình chưa được công bố là đơn vị bảo vệ văn vật cũng chưa được đăng ký là văn vật không di động, do chính quyền thành phố, huyện công bố theo Điều lệ số 524 của Quốc vụ viện [97]. Đến tháng 10/2026, Trung Quốc có khoảng 72.000 kiến trúc lịch sử [98]. Theo trang tra cứu của cơ quan quy hoạch, Singapore có hơn 7.200 công trình bảo tồn được công bố theo từng công trình trong hơn 100 khu bảo tồn [99], theo chế độ quy hoạch tách khỏi chế độ di tích quốc gia [100]. Ở New South Wales, hạng mục di sản địa phương được liệt kê trong kế hoạch môi trường địa phương theo mẫu chung của bang [101], bên dưới Sổ Di sản bang [102]. Danh mục quốc gia các địa điểm lịch sử (National Register of Historic Places) của Hoa Kỳ nằm dưới nhóm Địa điểm mốc lịch sử quốc gia và không nhận tài sản đạt ý nghĩa trong vòng 50 năm, trừ khi có tầm quan trọng đặc biệt [103]. Việc đưa vào danh mục này không đặt hạn chế nào đối với chủ sở hữu không thuộc chính quyền liên bang [104]. Anh chỉ được mã một phần vì bên dưới 3 cấp xếp hạng chỉ có danh sách di sản địa phương với hiệu lực chính sách [41], [105] và khu bảo tồn xác định theo khu vực [106].

Ở Nhật Bản, Hàn Quốc, Pháp và Hoa Kỳ, văn bản ràng buộc có ngưỡng tuổi, và ở cả 4 hệ thống ngưỡng này đi kèm tiêu chí giá trị. Cả 8 hệ thống đều đưa công trình hạ tầng vào phạm vi bảo vệ, nhưng ở các tầng khác nhau. Ở Nhật Bản, Hàn Quốc, Hoa Kỳ, Pháp và New South Wales, các ví dụ về cầu, đập, đường hầm thuộc tầng dưới tầng cao nhất. Ví dụ là cầu đường sắt Hangang được Hàn Quốc đăng ký năm 2006 [107], công trình kỹ thuật mang nhãn ACR ở Pháp [93], [94] và các hạng mục trong sổ di sản của Sydney Metro theo Điều 170 Luật Di sản 1977 của New South Wales [102], [108]. Ở Anh, Trung Quốc và Singapore, các ví dụ tìm được thuộc tầng cao nhất, như công trình đường sắt xếp hạng ở Anh [109], cầu Tiền Đường ở Hàng Châu [110] và 3 cầu trên sông Singapore được công bố là di tích quốc gia năm 2019 [111].

3.1.2. Kiểm soát thay đổi

Ở Nhật Bản, chủ sở hữu công trình đăng ký phải thông báo 30 ngày trước khi thay đổi hiện trạng, trừ biện pháp duy tu, biện pháp khẩn cấp khi thiên tai và biện pháp theo lệnh ban hành theo luật khác [112]. Quy tắc năm 1996 về thủ tục đăng ký và hồ sơ thông báo coi thay đổi ảnh hưởng không quá 1/4 phần mặt ngoài nhìn thấy thông thường là duy tu thông thường, nên không phải thông báo [113]. Luật của Hàn Quốc yêu cầu thông báo trước 30 ngày khi thay đổi lớn mặt ngoài, thay đổi yếu tố bảo tồn bắt buộc, di dời hoặc phá dỡ [53], với ngưỡng 1/4 diện tích mặt ngoài [114]. Các thay đổi này chuyển sang chế độ cấp phép nếu di sản thuộc sở hữu nhà nước hoặc chính quyền địa phương, nếu chủ sở hữu đã nhận trợ cấp của Nhà nước theo Điều 28, hoặc nếu công trình đã được nới mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất (Điều 18) [53]. Ở Pháp, chủ sở hữu công trình mang nhãn ACR nằm ngoài các khu vực đã có chế độ chấp thuận riêng phải thông báo cho cơ quan văn hóa vùng ít nhất 2 tháng trước khi nộp hồ sơ xin phép, và cơ quan này chỉ đưa ý kiến, khuyến nghị [94]. Với công trình ghi danh, công việc không cần giấy phép phải được báo trước 4 tháng, và công việc cần giấy phép xây dựng hoặc phá dỡ phải được tỉnh trưởng vùng chấp thuận [54]. Với công việc chỉ phải báo trước, cơ quan quản lý ngăn được thay đổi bằng cách khởi động thủ tục xếp hạng, khi mọi hệ quả của xếp hạng áp dụng cho công trình trong tối đa 12 tháng [115].

Ở Trung Quốc, Singapore và New South Wales, thay đổi ở tầng trung gian phải được chấp thuận [97], [101], [116]. Tu sửa văn vật không di động chưa xếp hạng của Trung Quốc phải được cơ quan văn vật cấp huyện phê duyệt, và di dời hoặc phá dỡ phải được cơ quan văn vật cấp tỉnh phê duyệt (Điều 31 và Điều 32) [95]. Luật sửa đổi năm 2024 còn yêu cầu chính quyền từ cấp huyện trở lên tổ chức điều tra văn vật không di động trước khi cải tạo khu đô thị cũ hoặc phát triển đất theo mảng lớn, và không đơn vị nào được khởi công khi chưa điều tra (Điều 24) [95]. Ở New South Wales, phá dỡ hoặc thay đổi mặt ngoài hạng mục di sản địa phương cần chấp thuận phát triển của hội đồng địa phương [101]. Ở Hàn Quốc, yếu tố bảo tồn bắt buộc được xác định riêng cho từng công trình với sự đồng ý của chủ sở hữu và thẩm định của hội đồng di sản, và có thể được điều chỉnh khi công trình hư hại hoặc mất giá trị [53]. Ở Pháp, quyết định ghi danh xác định phần công trình được bảo vệ, và phần này có thể chỉ gồm một số bộ phận [54]. Anh cho phép hồ sơ xếp hạng loại trừ dứt khoát bộ phận không có giá trị đặc biệt khỏi phạm vi bảo vệ, nhưng chỉ ở tầng xếp hạng [62], và Trung Quốc, Singapore quy định thuộc tính phải giữ cho cả loại hình [116], [117].

Ở cả 3 hệ thống có thông báo trước là Nhật Bản, Hàn Quốc và Pháp, thủ tục này đi kèm ít nhất 1 công cụ khác là ngưỡng diện tích, yếu tố bắt buộc giữ lại, cấp phép khi nhận ưu đãi hoặc quyền khởi động xếp hạng. Anh, Hàn Quốc, Pháp và New South Wales có bảo vệ tạm thời cho công trình bị đe dọa. Thời hạn tối đa là 6 tháng ở Anh và Hàn Quốc [53], [106], 12 tháng ở Pháp khi khởi động xếp hạng [115] và đến 12 tháng với lệnh bảo vệ tạm thời ở New South Wales [118]. Ở Hàn Quốc, đây là đăng ký tạm thời, hết hiệu lực nếu công trình không được đăng ký chính thức trong 6 tháng [53]. Ngoài mẫu, Đài Loan coi công trình đang trong thủ tục thẩm định là di tích tạm định, được quản lý như di tích trong thời hạn 6 tháng và gia hạn được 1 lần [70]. Ở Indonesia, công trình, địa điểm được phát hiện hoặc được đăng ký được bảo vệ và đối xử như di sản văn hóa trong suốt quá trình thẩm định (khoản 5 Điều 31 Luật số 11/2010) [71].

Vì cơ quan quản lý Nhật Bản không có quyền bác thông báo của chủ sở hữu, số công trình bị xóa đăng ký do phá dỡ cho biết một phần mức phá dỡ mà chế độ thông báo không ngăn được. Theo số liệu từ trang của Cơ quan Văn hóa được dẫn trong câu chất vấn của đại biểu Suzuki ngày 13/3/2025, tính đến ngày 9/12/2024 đã có 348 trường hợp xóa đăng ký do thay đổi hiện trạng [119]. Trong số đó có 304 trường hợp phá dỡ, tương đương khoảng 2% tổng số công trình đã đăng ký. Nếu số công trình đăng ký tăng gần đều từ năm 1996 lên khoảng 14.000 vào cuối năm 2024 [89], [120], tổng thời gian đăng ký cộng dồn, tính bằng số công trình nhân với số năm, vào khoảng 200.000 công trình năm, và 304 trường hợp phá dỡ tương ứng khoảng 0,15% mỗi năm. Không có nhóm so sánh gồm công trình cùng tuổi chưa đăng ký, nên con số này không cho biết chế độ thông báo có làm giảm phá dỡ hay không, và cũng không tách được tác động của ưu đãi thuế hay điều kiện thị trường.

3.1.3. Tuân thủ kỹ thuật và nguồn lực

Giải pháp kỹ thuật thay thế dành riêng cho công trình di sản có trong văn bản ràng buộc ở Hàn Quốc và Singapore. Luật di sản cận hiện đại của Hàn Quốc cho phép nới quy định về thoát nạn, kết cấu chịu lửa, vật liệu hoàn thiện và thiết bị phòng cháy khi tính năng yêu cầu được đáp ứng bằng cách khác (Điều 32). Việc nới quy định về thiết bị phòng cháy đòi hỏi hồ sơ chứng minh tính năng tương đương và ý kiến của cơ quan phòng cháy [53]. Quy chuẩn phòng cháy 2023 của Singapore cho phép công trình bảo tồn và công trình xây trước năm 1969 giữ sàn và cầu thang gỗ khi có biện pháp bổ sung về an toàn cháy [121]. Ở Nhật Bản, cơ chế tương tự chỉ có ở các địa phương đã ban hành văn bản quy phạm (jōrei) theo Luật Tiêu chuẩn xây dựng [73], [122], và ở Trung Quốc, phương án bảo đảm an toàn cháy theo Điều lệ số 524 chỉ áp dụng trong vùng bảo vệ lõi [97]. Ở Anh, việc điều chỉnh yêu cầu an toàn cháy cho công trình có giá trị kiến trúc, lịch sử chỉ nằm trong tài liệu hướng dẫn [123].

Ở Nhật Bản, nhà là tài sản văn hóa đăng ký được giảm 1/2 thuế bất động sản (koteishisanzei) [124], và ưu đãi tài chính trực tiếp cho tầng trung gian còn có ở Hàn Quốc, Pháp và Hoa Kỳ. Hàn Quốc kết hợp trợ cấp sửa chữa với giảm thuế và ngoại lệ về hệ số sử dụng đất [53], [125]. Ở Pháp, Nhà nước trợ cấp cho công trình ghi danh trong giới hạn kinh phí, với mức trung bình 20% và tối đa 40% chi phí thực tế theo Điều L621-29 Bộ luật Di sản [126]. Khoản tín dụng thuế (tax credit) 20% của Hoa Kỳ, tức khoản được trừ trực tiếp vào số thuế phải nộp, áp dụng cho công trình tạo thu nhập và đã hỗ trợ 51.055 dự án từ năm tài chính 1977 đến 2025 [127]. Công cụ dựa trên hệ số sử dụng đất có ở Hàn Quốc và Singapore [125], [128]. Ở Nhật Bản, việc chuyển hệ số sử dụng đất mới được ghi nhận ở tầng xếp hạng (tài sản chỉ định) với nhà ga Tokyo [63].

Với hạ tầng, theo Điều 110 Luật Bảo tồn di sản lịch sử quốc gia (NHPA) của Hoa Kỳ, mỗi cơ quan liên bang phải bảo tồn tài sản lịch sử do cơ quan sở hữu [65]. Theo Mục 144(g) Tiêu đề 23 Bộ luật Hoa Kỳ (23 U.S.C. 144(g)), các bang phải kiểm kê mọi cầu để xác định giá trị lịch sử và đề nghị chuyển giao cầu lịch sử cho tổ chức nhận bảo tồn trước khi phá dỡ. Chi phí bảo tồn được hoàn trả trong giới hạn chi

phí phá dỡ [66]. Ở New South Wales, mỗi cơ quan nhà nước phải lập sổ di sản cho tài sản thuộc quyền quản lý (Điều 170) [102]. Ở Anh, Railway Heritage Trust, một công ty độc lập do Network Rail và National Highways bảo trợ, đã cấp hơn 2.000 khoản tài trợ từ năm 1985 [109]. Ở Nhật Bản, Hàn Quốc và Trung Quốc, nghĩa vụ riêng của chủ sở hữu công chỉ dừng ở thủ tục. Cơ quan nhà nước Nhật Bản thông báo khi thay đổi công trình đăng ký thuộc sở hữu nhà nước [88], và di sản thuộc sở hữu công ở Hàn Quốc chuyển sang chế độ cấp phép [53]. Ở Trung Quốc, việc đổi công năng văn vật chưa xếp hạng thuộc sở hữu nhà nước phải được báo cáo (Điều 34) [95].

3.2. Các khía cạnh quản lý ngoài khung pháp lý

3.2.1. Tổ chức, phối hợp và năng lực

Pendlebury [23] cho rằng giá trị di sản được xác lập qua tương tác giữa luật, cơ quan, chuyên gia và thủ tục. Theo cách nhìn này, hiệu quả của một tầng bảo vệ phụ thuộc vào sự phối hợp giữa các thành phần đó, không chỉ vào quy định pháp luật. Nghiên cứu về Ireland, Hà Lan và Anh cho biết khi nhà nước rút lui một phần, mạng lưới bảo tồn được tổ chức lại với vai trò lớn hơn của khu vực tư nhân [55]. Janssen và cộng sự [129] phân biệt việc bảo vệ di sản tách khỏi phát triển với việc dùng di sản để tạo giá trị hay để định hướng thiết kế không gian. Theo tổng quan của Rey-Pérez và Pereira Roders [130], cảnh quan đô thị lịch sử mới được đưa vào công cụ quản lý chính thức ở mức hạn chế. Ở Nhật Bản, đến năm 2021 công trình đăng ký có ở 56% số đơn vị hành chính cấp cơ sở [89]. Đến tháng 10/2023, 25 địa phương đã ban hành hoặc sửa đổi văn bản quy phạm cho phép công trình lịch sử áp dụng biện pháp thay thế [122], và ranh giới 1/4 mặt ngoài vẫn khiến cán bộ cấp cơ sở phải hỏi lại Cơ quan Văn hóa với từng trường hợp [61].

3.2.2. Tài chính và động lực kinh tế

Các nghiên cứu về tái sử dụng thích ứng xác định chi phí và khả năng tài chính là những yếu tố quyết định việc công trình di sản tiếp tục được sử dụng [25]–[28]. Licciardi và Amirtahmasebi [57] tiếp cận di sản đô thị như tài sản cần được đầu tư để phục vụ phát triển bền vững, và Throsby [56] bàn về khái niệm, phương pháp và dữ liệu để đánh giá các khoản đầu tư bảo tồn di sản đô thị ở nước đang phát triển. Ở Hoa Kỳ, tổng quan về quan hệ giữa bảo tồn và tái thiết đô thị dành phần đáng kể cho ưu đãi thuế phục hồi công trình lịch sử [29]. Tác động của việc công nhận di sản lên giá trị bất động sản không đồng nhất, khi việc công nhận khu phố lịch sử ở New York chỉ làm tăng giá trị bất động sản ở các quận ngoài Manhattan, nơi quyền xây dựng có giá trị thấp hơn [30]. Vì vậy, chi phí của hạn chế phát triển phân bổ không đồng đều giữa các chủ sở hữu. Trong mẫu, ưu đãi tài chính trực tiếp gắn với tầng trung gian có ở 4 trong 8 hệ thống.

3.2.3. Kỹ thuật, an toàn và bảo trì

Quy chuẩn xây dựng và phòng cháy là rào cản thường gặp khi tiếp tục sử dụng công trình di sản [26], [27], vì yêu cầu chỉ định sẵn cho công trình mới có thể buộc thay cấu kiện gốc. Nguyên tắc Dublin đề nghị áp dụng quy chuẩn xây dựng và yêu cầu giảm thiểu rủi ro theo cách thích ứng, có tính đến giá trị di sản khi can thiệp vào công trình [42]. Đánh giá an toàn cháy theo mục tiêu an toàn [31], đánh giá kết cấu hiện hữu theo ISO 13822:2010 [32] và chẩn đoán khối xây lịch sử [33] cho phép chứng minh mức an toàn tương đương mà không buộc thay cấu kiện gốc. Forster và Kayan [58] cho rằng bảo trì là điều kiện để công trình lịch sử tiếp tục được sử dụng, nhưng việc kết hợp bảo trì chủ động với sửa chữa khi hư hỏng ít được áp dụng. Theo các tác giả, việc tổ chức, cấp kinh phí, tư vấn cho chủ sở hữu và nguồn thợ lành nghề đều cần được cải thiện. Với công trình hạ tầng đang khai thác, tải trọng, tĩnh không và an toàn khai thác đặt thêm ràng buộc. Bush và cộng sự [59] chọn chiến lược cho từng cầu có mái che ở New Brunswick dựa trên tầm quan trọng của tuyến trong mạng lưới và tầm quan trọng xã hội.

3.2.4. Dữ liệu và công nghệ số

Ở New South Wales, sổ di sản của cơ quan nhà nước được rà soát hằng năm và gửi bản sao cho Hội đồng Di sản [131]. Nhờ đó, từng công trình có thông tin về tầng bảo vệ, cơ quan quản lý và những thay đổi đã xảy ra, là căn cứ để áp dụng thủ tục kiểm soát thay đổi. Ở Hoa Kỳ, các bang phải kiểm kê mọi cầu để xác định giá trị lịch sử [66], và Nhật Bản công bố kết quả theo từng đợt đăng ký [89], [120]. Nguyên tắc Dublin đề nghị lập danh mục tích hợp cho công trình, khu vực, cảnh quan công nghiệp cùng máy móc, hồ sơ và tư liệu liên quan, và dùng danh mục này trong quản lý [42]. Mô hình thông tin công trình di sản (HBIM) do Murphy và cộng sự [36] đề xuất kết hợp dữ liệu quét laser với thư viện đối tượng tham số để lập mô hình và bản vẽ của công trình lịch sử. Pocobelli và cộng sự [35] nhận thấy đặc điểm phức tạp, không đồng nhất của công trình di sản còn khó tương thích với quy trình chuẩn hóa của mô hình thông tin công trình. Theo tổng quan này, việc lưu trữ tư liệu lịch sử và dữ liệu quan trắc để phục vụ bảo tồn dự phòng vẫn là khoảng trống.

3.2.5. Chủ sở hữu, cộng đồng và giá trị

Fredheim và Khalaf [22] tách bộ phận mang giá trị, loại giá trị và mức độ giá trị, nhờ đó cùng một công trình có thể được kiểm soát chặt ở bộ phận này và nhẹ ở bộ phận khác. Poulios [24] coi sự liên tục của chức năng và quan hệ với cộng đồng là một phần của di sản. Cách tiếp cận này phù hợp với cầu và nhà ga đang khai thác, nơi chức năng giao thông là một phần giá trị của công trình. Nguyên tắc Dublin cũng nêu việc tiếp tục sử dụng công trình công nghiệp đang hoạt động có thể mang một phần giá trị di sản [42]. Tổng quan hệ thống của Li và cộng sự [34] ghi nhận thực tiễn quốc tế hướng tới hợp tác và trao quyền cho cộng đồng địa phương, trong khi quản lý di sản ở Trung Quốc chủ yếu do nhà nước dẫn dắt và sự tham gia của cộng đồng còn hạn chế. Trong mẫu, sự đồng ý của chủ sở hữu là điều kiện để xác định yếu tố bảo tồn bắt buộc và để chọn di sản văn hóa dự bị ở Hàn Quốc [53], [69]. Ở Đài Loan, chủ sở hữu được tự đề nghị đăng ký kiến trúc lịch sử [70]. Ở Nhật Bản, việc mở cửa và sử dụng nhà ở tư nhân là tài sản văn hóa đăng ký được nghiên cứu như một điều kiện để bảo tồn [38].

3.2.6. Áp lực phát triển và rủi ro khí hậu

Ở công trình hạ tầng, áp lực phát triển thường gắn với nhu cầu nâng tải trọng, mở rộng tĩnh không hay xây công trình mới, dẫn đến tháo dỡ công trình cũ [59], [132]. Ở New Brunswick, số cầu có mái che do tỉnh sở hữu giảm từ khoảng 340 vào thập niên 1950 xuống còn 54 [132]. Sesana và cộng sự [37] tổng hợp tác động của biến đổi khí hậu lên di sản

ngoài trời, nội thất công trình lịch sử và di sản chịu thiên tai liên quan đến khí hậu thành sơ đồ giúp đánh giá cho từng tài sản. Các khía cạnh quản lý cùng cơ chế được ghi nhận trong tài liệu và trong mẫu được tổng hợp ở Bảng 4.

Bảng 4. Các khía cạnh quản lý tầng bảo vệ dưới xếp hạng trong tài liệu và trong các hệ thống được so sánh

Khía cạnh	Vấn đề chính	Cơ chế, công cụ được ghi nhận	Nguồn
Pháp lý	Ngưỡng nhận diện, mức kiểm soát thay đổi, bảo vệ công trình bị đe dọa	Đăng ký theo từng công trình, thông báo trước kèm ngưỡng, yếu tố bắt buộc giữ lại, khởi động xếp hạng hoặc bảo vệ tạm thời	Bảng 3, [53], [54], [70], [95], [112], [115]
Tổ chức và năng lực	Nhiều cơ quan cùng tham gia, năng lực địa phương hạn chế, khó lồng ghép với quy hoạch	Mạng lưới luật, cơ quan, chuyên gia và thủ tục, hướng dẫn và văn bản quy phạm của chính quyền địa phương, nghĩa vụ riêng của cơ quan nhà nước sở hữu tài sản	[23], [55], [65], [73], [89], [122], [129], [130]
Tài chính và kinh tế	Chi phí bảo tồn và hạn chế phát triển rơi lên chủ sở hữu, thiếu cơ sở đánh giá đầu tư	Trợ cấp, giảm thuế, tín dụng thuế, công cụ hệ số sử dụng đất, đánh giá đầu tư bảo tồn	[30], [56], [57], [63], [124], [126]–[128]
Kỹ thuật, an toàn và bảo trì	Quy chuẩn chỉ định sẵn buộc thay cấu kiện gốc, bảo trì thiếu tổ chức, tài chính và thợ lành nghề	Giải pháp thay thế có mức an toàn tương đương, áp dụng quy chuẩn theo cách thích ứng, đánh giá kết cấu hiện hữu, bảo trì chủ động	[26], [27], [31], [32], [42], [53], [58], [72], [121]
Dữ liệu và công nghệ số	Thông tin về hiện trạng và thay đổi chưa được cập nhật đều, thiếu tư liệu và dữ liệu quan trắc	Số di sản rà soát hằng năm, danh mục tích hợp, kiểm kê cầu, công bố theo đợt đăng ký, mô hình thông tin công trình di sản	[7], [35], [36], [42], [66], [89], [131]
Chủ sở hữu, cộng đồng và giá trị	Sở hữu tư nhân hoặc hỗn hợp, mức tham gia của cộng đồng khác nhau	Sự đồng ý của chủ sở hữu, quyền tự đề nghị đăng ký, phân tích giá trị theo bộ phận, tiếp cận di sản sống, trao quyền cho cộng đồng	[22], [24], [34], [38], [53], [69], [70]
Áp lực phát triển và khí hậu	Thay thế hạ tầng, tái phát triển đô thị, tác động của biến đổi khí hậu	Khung ưu tiên cho tài sản hạ tầng, tiếp tục sử dụng công trình đang hoạt động, đánh giá tác động khí hậu cho từng tài sản	[37], [42], [59], [132]

Ghi chú: Khía cạnh pháp lý được mã hóa cho từng hệ thống ở Bảng 3. Các khía cạnh còn lại được tổng hợp từ tài liệu và ví dụ trong mẫu, không mã hóa theo hệ thống.

3.3. Thực trạng quản lý ở Việt Nam

3.3.1. Khung pháp lý hiện hành

Ở Việt Nam, công trình xây dựng có giá trị có thể là di tích xếp hạng 3 cấp hoặc di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích theo Luật Di sản văn hóa 2024 [2]. Công trình cũng có thể nằm trong danh mục công trình kiến trúc theo Luật Kiến trúc 2019 [3], [8] hoặc thuộc một nhóm nhà biệt thự theo Luật Nhà ở 2023 [4]. Mọi đối tượng đáp ứng tiêu chí di tích phải được kiểm kê, và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, công bố, rà soát hằng năm Danh mục kiểm kê di tích, đưa ra khỏi danh mục di tích không còn đáp ứng tiêu chí. Di tích thuộc danh mục được thực hiện các biện pháp quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị như đối với di tích cấp tỉnh (Điều 23) [2]. Dự án trong khu vực bảo vệ di tích chỉ được chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư sau khi có ý kiến đồng ý bằng văn bản (khoản 1 Điều 29) [2]. Với di tích quốc gia và quốc gia đặc biệt, ý kiến này do Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đưa ra. Với di tích cấp tỉnh và di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích, ý kiến do người đứng đầu cơ quan văn hóa cấp tỉnh đưa ra. Yêu cầu đồng ý trước cũng áp dụng cho việc sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ di tích (điểm b khoản 4 Điều 29) [2], với hồ sơ theo Điều 46 Nghị định 208/2025/NĐ-CP [74]. Chế độ này gắn với khu vực bảo vệ di tích, và các văn bản đã rà soát không làm rõ khu vực bảo vệ của di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích được xác định vào thời điểm nào.

Nghị định 208/2025/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 1/9/2025, phân biệt thủ tục theo quy mô can thiệp vào di tích, từ dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi đến báo cáo kinh tế, kỹ thuật (Điều 28) và báo cáo kinh tế, kỹ thuật tu sửa cấp thiết di tích (Điều 33) [74]. Các mức này áp dụng cho can thiệp vào bản thân di tích, khác với dự án trong khu vực bảo vệ theo Điều 29 Luật Di sản văn hóa 2024. Ngưỡng tác động trên 30% hoặc 70% yếu tố gốc cấu thành di tích xác định dự án quy mô lớn, phức tạp ở di sản thế giới, di tích quốc gia đặc biệt và di tích quốc gia (khoản 6 Điều 2) [74], nên chỉ phân loại dự án ở tầng xếp hạng. Thủ tục lấy ý kiến tại Điều 44 áp dụng cho dự án dùng vốn đầu tư công, vốn chi thường xuyên trong khu vực bảo vệ di tích [74]. Với di tích cấp tỉnh và di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích, thời hạn trả lời là 15 ngày làm việc, chưa kể thời gian kiểm tra và bổ sung hồ sơ [74]. Thông tư 04/2025/TT-BVHTTDL hướng dẫn trình tự, hồ sơ kiểm kê và việc khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về di sản văn hóa [7].

Với danh mục công trình kiến trúc, trong từng thời kỳ và khả năng của ngân sách nhà nước, Nhà nước hỗ trợ bảo vệ, giữ gìn, tu bổ công trình kiến trúc có giá trị chưa được xếp hạng di tích (điểm c khoản 2 Điều 6) [3]. Chủ sở hữu, người sử dụng phải bảo vệ, tu bổ giá trị kiến trúc, không tự ý thay đổi hình thức kiến trúc bên ngoài, kết cấu, khuôn viên, phải thông báo khi công trình có biểu hiện xuống cấp và được xem xét hỗ trợ kinh phí (khoản 4 Điều 13) [3]. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và rà soát hằng năm danh mục theo Nghị định 85/2020/NĐ-CP [8]. Phụ lục I của nghị định này chấm điểm niên đại theo các khoảng từ 50 đến dưới 75 năm, từ 75 đến dưới 100 năm và từ 100 năm trở lên, và không có khoảng dưới 50 năm [8]. Niên đại vì vậy là một tiêu chí chấm điểm, không phải ngưỡng tối thiểu để vào danh mục. Ở Hà Nội, Nghị quyết 24/NQ-HĐND năm 2025 được Hội đồng nhân dân thành phố ban hành theo Luật Thủ đô 2024 và là danh mục cần tập trung nguồn lực, khác với danh mục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo Luật Kiến trúc [83], [133]. Luật Thủ đô 2026 giao Hội đồng nhân dân thành phố quy định chính sách hỗ trợ cải tạo, bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị (điểm a khoản 1 Điều 15) [82]. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt danh mục công trình kiến trúc có giá trị cần tập trung nguồn lực (điểm a khoản 3 Điều 15) [82]. Trước ngày 1/3/2027, một công trình có thể cùng thuộc Danh

mục kiểm kê di tích và danh mục công trình kiến trúc do 2 ngành quản lý [9].

Luật Nhà ở 2023 xếp vào nhóm 1 biệt thự đã xếp hạng di tích hoặc có giá trị kiến trúc điển hình, phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ, số tầng và chiều cao. Nhóm 2 phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài, và nhóm 3 gồm các biệt thự còn lại (Điều 123) [4]. Biệt thự nhóm 1 và nhóm 2 chưa hư hỏng nặng không được phá dỡ (khoản 4 Điều 131) [4]. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự [76]. Quy định năm 2025 của TP.HCM yêu cầu việc thay đổi màu sắc, chất liệu khác biệt hoặc công năng của biệt thự nhóm 1 phải được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận (điểm b khoản 2 Điều 8) [84]. Việc chấp thuận dựa trên ý kiến của các cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc và văn hóa [84]. Danh mục biệt thự vì vậy chồng lấn một phần với tầng xếp hạng, và một biệt thự có thể đồng thời thuộc cả 3 kênh.

Luật Đường sắt 2025, có hiệu lực từ ngày 1/1/2026, giao Bộ Xây dựng đại diện chủ sở hữu tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (điểm a khoản 2 Điều 40) [80]. Bộ này cũng chịu trách nhiệm trước Chính phủ về quản lý nhà nước đối với kiến trúc [3]. Các văn bản ở Bảng 2 không có nghĩa vụ bảo tồn di sản nào gắn với vai trò chủ sở hữu này. Luật Xây dựng 2025 miễn giấy phép xây dựng cho 8 nhóm công trình, trong đó có công trình cấp IV và nhà ở riêng lẻ dưới 7 tầng, tổng diện tích sàn dưới 500 m² nằm ngoài khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc [77]. Công trình được miễn, trừ nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, phải gửi thông báo khởi công, và thông báo này không gắn với tình trạng di sản của công trình [77].

Theo cùng bộ chỉ báo, Việt Nam được mã 1 ở tầng đăng ký trung gian (Bảng 3). Danh mục công trình kiến trúc, danh mục theo Luật Thủ đô ở Hà Nội và nhóm nhà biệt thự đều có hiệu lực pháp lý, xác định theo từng công trình và kiểm soát nhẹ hơn di tích xếp hạng. Di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích được quản lý như di tích cấp tỉnh nên được xếp cùng tầng xếp hạng. Thông báo trước và ngưỡng thay đổi được mã 0, vì Danh mục kiểm kê di tích áp dụng chế độ đồng ý trước như Trung Quốc, danh mục công trình kiến trúc chưa có thủ tục, và ngưỡng 30%, 70% chỉ phân loại dự án ở tầng xếp hạng. Ngưỡng tuổi, yếu tố bắt buộc giữ lại, ưu đãi trực tiếp và nghĩa vụ của chủ sở hữu công được mã P, vì mỗi cơ chế chỉ có một phần trong pháp luật hiện hành hoặc chỉ áp dụng ở một địa phương. Giải pháp kỹ thuật thay thế, công cụ hệ số sử dụng đất và nguồn tài chính cho di sản hạ tầng được mã 0. Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD cho phép địa phương ban hành quy chuẩn kỹ thuật địa phương thay thế một số quy định nhưng không dành riêng cho công trình di sản [79]. Quy chuẩn này cũng loại công trình di tích khỏi nhóm nhà công cộng thuộc phạm vi áp dụng mà không nêu yêu cầu an toàn cháy thay thế [78], [79].

3.3.2. Phân loại các trường hợp

Các trường hợp ở Việt Nam được phân loại ở Bảng 5 với 22 công trình đơn lẻ và ở Bảng 6 với 8 nhóm công trình, khu vực. Trong 22 công trình đơn lẻ, 8 công trình là hạ tầng giao thông, 4 công trình là hạ tầng thủy lợi, cấp nước hoặc năng lượng, 5 công trình là công nghiệp, 4 công trình là công cộng, thương mại và 1 công trình là nhà ở. Tại thời điểm có quyết định chính, 6 công trình đã được xếp hạng và 13 công trình chưa ghi nhận kênh bảo vệ nào. Ba trường hợp còn lại thuộc các kênh khác, gồm Ga Nha Trang trong danh mục kiểm kê di tích của tỉnh, tư dinh tỉnh trưởng cũ trong quỹ biệt thự công ở Đà Lạt và tuyến đường sắt Tháp Chàm đi Đà Lạt, nơi chỉ ga Đà Lạt được xếp hạng [6], [152], [153]. Quyết định chính của 17 công trình diễn ra khi Luật Di sản văn hóa sửa đổi năm 2009 còn hiệu lực, 2 công trình thuộc thời kỳ Luật Di sản văn hóa 2001 và 3 công trình thuộc thời kỳ Luật Di sản văn hóa 2024.

Bảng 5. Phân loại các công trình đơn lẻ ở Việt Nam theo loại hình, kênh bảo vệ, khung pháp lý và kết quả

Loại hình	Công trình, địa phương, năm xây dựng	Kênh bảo vệ khi có quyết định chính	Quyết định chính và diễn biến đến tháng 11/2026	Kết quả
Công cộng, thương mại	Thương xá Tax, TP.HCM	Chưa ghi nhận	Năm 2016 (L2009): phá dỡ để xây tổ hợp 40 tầng, giữ lại một số chi tiết nội thất [18]	Phá dỡ
	Dinh Thượng Thơ, TP.HCM (thập niên 1860)	Chưa ghi nhận	Năm 2018, công trình được dự kiến phá dỡ để mở rộng trụ sở Ủy ban nhân dân thành phố [134]. Tháng 12/2019 (L2009), sau tranh luận công khai, thành phố chọn giữ công trình làm nhà truyền thống [19]	Giữ, chuyển đổi công năng
	Hội trường Ba Đình, Hà Nội (1963)	Chưa ghi nhận	Năm 2007 (L2001): Quốc hội đồng ý xây Nhà Quốc hội trên khuôn viên hội trường, dù có ý kiến cho rằng phá hội trường là xóa một chứng tích lịch sử [135]. Nhà Quốc hội được khánh thành trên nền hội trường cũ [136]	Phá dỡ
	Chợ Bến Thành, TP.HCM (1912 đến 1914)	Xếp hạng cấp thành phố, là quyết định chính	Ngày 20/11/2024 (L2009): Ủy ban nhân dân thành phố xếp hạng di tích kiến trúc nghệ thuật cấp thành phố [137]	Giữ nguyên, tiếp tục sử dụng
Nhà ở	Biệt thự số 1 Lý Tự Trọng, tư dinh tỉnh trưởng cũ, Đà Lạt	Biệt thự công, chuyển từ nhóm 1 xuống nhóm 2 năm 2023 [6]	Phương án di dời công trình để xây khách sạn và khu thương mại gặp phản đối của người dân và chuyên gia. Tháng 10/2024 (L2009), khi xem xét quy hoạch chi tiết khu trung tâm Hòa Bình, Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu giữ nguyên quy mô, kiến trúc biệt thự (văn bản 8942/UBND-QH) [138]	Giữ nguyên
Công nghiệp	Nhà máy Dệt Nam Định (hơn 110 năm tuổi năm 2016)	Chưa ghi nhận	Từ năm 2016 (L2009): nhà xưởng được dỡ bỏ dần để làm khu đô thị, quỹ đất tại chỗ được khai thác để tạo vốn di dời [139], [140]	Phá dỡ
	Nhà máy xe lửa Gia Lâm, Hà Nội (đầu thế kỷ XX)	Chưa ghi nhận	Năm 2022 (L2009): nằm trong danh mục cơ sở phải di dời khỏi nội đô, trong khi quy hoạch mạng lưới đường sắt định hướng giữ làm cơ sở công nghiệp [141]. Năm 2023, nhà xưởng được dùng cho Lễ hội Thiết kế sáng tạo [142]	Đang diễn ra

Loại hình	Công trình, địa phương, năm xây dựng	Kênh bảo vệ khi có quyết định chính	Quyết định chính và diễn biến đến tháng 11/2026	Kết quả
	Nhà máy xe lửa Dĩ An, nay thuộc TP.HCM (1902)	Xếp hạng cấp tỉnh (2013) [143]	Năm 2023 (L2009): liên danh tư vấn đề xuất di dời nhà máy về khu vực ga An Bình trong báo cáo đầu kỳ gửi Cục Đường sắt Việt Nam, nguồn không nêu phương án với các công trình di tích [143]	Đang diễn ra
	Xưởng Ba Son, TP.HCM	Xếp hạng quốc gia (1993) [144]	Năm 2008, thành phố chấp thuận chuyển khu đất sang dự án đô thị [144]. Năm 2016 (L2009), di tích được xác định gồm ụ tàu nhỏ và triền nề với khu vực bảo vệ khoảng 6.000 m² [145]	Giữ bộ phận, phần lớn xưởng bị phá dỡ
	Nhà máy Xi măng Hải Phòng (1899)	Chưa ghi nhận	Năm 2012 (L2009): ngừng sản xuất sau 107 năm. Đến năm 2016, chỉ còn ống khói bên sông [144]	Giữ bộ phận (ống khói)
Hạ tầng giao thông	Cầu Long Biên, Hà Nội (1902)	Chưa xếp hạng. Năm 2014, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch gọi cầu là di tích và đề nghị lập hồ sơ xếp hạng [146], [147]	Năm 2025 đến 2026 (L2024): nghiên cứu cải tạo bằng tài trợ không hoàn lại của Pháp [10], sửa chữa từ cuối tháng 3 đến cuối tháng 5/2026 [15]	Giữ nguyên, tiếp tục khai thác
	Cầu Bình Lợi, TP.HCM (1902, thay nhịp năm 1963, 1975 và 2006)	Chưa ghi nhận (2019) [13]	Năm 2019 đến 2020 (L2009): dự kiến tháo dỡ toàn bộ khi xây cầu mới. Sau đề nghị của Sở Văn hóa và Thể thao, Bộ Giao thông vận tải đồng ý giữ nhịp 1, nhịp 2 và tháp canh phía Thủ Đức [12], [14]. Năm 2024, 2 nhịp được điều chuyển cho thành phố [148]	Giữ bộ phận
	Cầu Đuống, Hà Nội (cầu năm 1902 bị phá hủy, cầu hiện hữu xây lại năm 1981)	Chưa ghi nhận	Năm 2023 (L2009): xây cầu mới thay thế [11]. Nhịp chính cầu dây văng mới hợp long tháng 9/2026 [16], phần cầu đường sắt mới tái hiện hình ảnh cầu cũ [17]	Thay thế (dự kiến tháo dỡ)
	Cầu Ghềnh, Đồng Nai (1900 đến 1902)	Chưa ghi nhận	Ngày 20/3/2016, sà lan đâm trụ làm sập 2 nhịp [149]. Năm 2016 (L2009), cầu mới có dàn thép biên cong tương tự cầu cũ được xây theo lệnh khẩn cấp và thông tàu tháng 6/2016 [150]	Thay thế, tái hiện hình dáng
	Cầu Trường Tiền, Huế (1897 đến 1899)	Chưa ghi nhận	Năm 2026 (L2024): sửa chữa trong 150 ngày từ ngày 1/6/2026 với kinh phí khoảng 9 tỷ đồng, sơn lại màu nhũ bạc thời Nguyễn theo đề xuất của Sở Văn hóa và Thể thao [151]	Giữ nguyên, tiếp tục khai thác
	Ga Nha Trang, Khánh Hòa	Danh mục kiểm kê di tích của tỉnh, lập theo luật cũ [152]	Năm 2020 (L2009): trước đề xuất di dời ga của một doanh nghiệp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu giữ nguyên trạng nhà ga (Thông báo 114/TB-UBND) [152]	Giữ nguyên, tiếp tục khai thác
	Đường sắt Tháp Chàm đi Đà Lạt (1908 đến 1932) và ga Đà Lạt (1932 đến 1938)	Ga Đà Lạt xếp hạng quốc gia (2001), tuyến chưa ghi nhận [153], [154]	Gần hết ray, tà vẹt bị tháo năm 1986, còn khoảng 7 km từ Đà Lạt đến Trại Mát chạy tàu du lịch [155], [156]. Năm 2022 (L2009), dự án khôi phục khoảng 27.780 tỷ đồng được đề xuất [157]. Ngày 4/11/2026, ga Đà Lạt kết nghĩa với ga Trouville-Deauville của Pháp [154]	Giữ bộ phận, đề xuất khôi phục
	Hải đăng Kê Gà, Lâm Đồng (1897 đến 1899)	Xếp hạng cấp tỉnh, là quyết định chính	Năm 2025 (L2024): xếp hạng di tích lịch sử và kiến trúc cấp tỉnh, kèm đề nghị lập ban quản lý di tích và quy chế hoạt động. Hải đăng vẫn bảo đảm an toàn hàng hải [158]	Giữ nguyên, tiếp tục khai thác
Hạ tầng thủy lợi, cấp nước, năng lượng	Đập Đồng Cam, Phú Yên, nay thuộc Đắk Lắk	Xếp hạng quốc gia, danh lam thắng cảnh (2022) [159]	Năm 2022 (L2009): công ty thủy nông vận hành đập không đồng ý trực tiếp quản lý di tích vì thiếu cán bộ chuyên môn [160]. Năm 2024, một dự án thủy điện đề xuất đặt một phần đường hầm áp lực trong khu vực bảo vệ [161]	Giữ nguyên, tiếp tục vận hành
	Đập Bara Đô Lương, Nghệ An (1933 đến 1937)	Chưa ghi nhận	Năm 2019 đến 2020 (L2009): nâng cấp bằng vốn chủ yếu từ JICA. Ngày 6/6/2020, khoảng 40 m đập tràn cũ bị vỡ khi đang thi công, khoảng 7.800 hộ mất nước sinh hoạt [162]	Giữ bộ phận, cải tạo nâng cấp
	Nhà máy nước Vạn Niên 1, Huế (1909)	Xếp hạng cấp tỉnh (2004) [163]	Đơn vị cấp nước vẫn vận hành trạm bơm vì chưa đủ nguồn lực xây nhà máy thay thế và nhiều lần sửa chữa hạng mục xuống cấp [163]. Năm 2020 (L2009), tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư nhà máy mới có hạng mục Bảo tàng Nước tại di tích [164]	Giữ nguyên, tiếp tục vận hành
	Thủy điện Cát Cát, Lào Cai (khởi công năm 1925)	Chưa ghi nhận	Dừng phát điện năm 1993. Từ năm 2007 (L2001), doanh nghiệp du lịch quản lý khu vực, giữ đập, kênh dẫn, bể áp lực, ống thép và nhà máy [165]	Giữ, chuyển đổi công năng

Ghi chú: Kênh bảo vệ được xác định tại thời điểm quyết định chính. L2001, L2009 và L2024 là khung pháp luật di sản khi có quyết định chính, tương ứng Luật Di sản văn hóa 2001, luật này sửa đổi năm 2009 và Luật Di sản văn hóa 2024. Kết quả tính đến tháng 11/2026, theo thang giữ nguyên, giữ và chuyển đổi công năng, giữ bộ phận, thay thế hoặc phá dỡ, và đang diễn ra.

Về kết quả, 8 công trình được giữ nguyên, trong đó 7 công trình tiếp tục được sử dụng hoặc khai thác. Hai công trình được giữ và chuyển đổi công năng, 5 công trình chỉ được giữ một số bộ phận, 5 công trình bị thay thế hoặc phá dỡ và 2 trường hợp đang diễn ra. Cả 5 công trình bị thay thế hoặc phá dỡ, gồm Thương xá Tax, Hội trường Ba Đình, Nhà máy Dệt Nam Định, cầu Đuống và cầu Ghềnh, đều chưa ghi nhận kênh bảo vệ nào. Đây là đặc điểm của mẫu có chủ đích, được chọn để bao phủ các kết quả khác nhau, và không cho phép kết luận về tỷ lệ phá dỡ theo kênh bảo vệ trong toàn bộ quỹ công trình. Trong 13 công trình chưa ghi nhận kênh bảo vệ, kết quả trải từ giữ nguyên như cầu Long Biên, cầu Trường

Tiền, đến giữ bộ phận như cầu Bình Lợi, đập Bara Đô Lương và thay thế như cầu Đuống.

Đập Đồng Cam được xếp hạng di tích quốc gia năm 2022 [159], nhưng công ty thủy nông vận hành đập không đồng ý trực tiếp quản lý di tích vì thiếu cán bộ chuyên môn [160]. Năm 2024, một dự án thủy điện đề xuất đặt một phần đường hầm áp lực trong khu vực bảo vệ của đập [161]. Nhà máy nước Vạn Niên 1 ở Huế, di tích cấp tỉnh từ năm 2004, vẫn được vận hành vì đơn vị cấp nước chưa đủ nguồn lực xây nhà máy thay thế [163]. Năm 2020, tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư nhà máy mới có hạng mục Bảo tàng Nước tại di tích [164]. Hải đăng Kê Gà vẫn bảo đảm an toàn hàng hải khi được xếp hạng cấp tỉnh năm 2025, kèm yêu cầu lập ban quản lý di tích và quy chế hoạt động [158]. Nhà máy xe lửa Dĩ An, xây dựng từ năm 1902 và là di tích cấp tỉnh từ năm 2013, được liên danh tư vấn đề xuất di dời trong báo cáo đầu kỳ gửi Cục Đường sắt Việt Nam năm 2023 [143]. Xưởng Ba Son được công nhận là di tích lịch sử quốc gia năm 1993 [144], và sau khi khu đất được chuyển sang dự án đô thị, quyết định năm 2016 xác định di tích chỉ gồm ụ tàu nhỏ và triền nề với khu vực bảo vệ khoảng 6.000 m² [145]. Các nguồn đã rà soát không cho biết phạm vi của quyết định năm 1993. Ở các công trình đã xếp hạng này, khó khăn nằm ở tổ chức quản lý, tài chính và phạm vi bảo vệ, và với công trình công nghiệp, hạ tầng đang hoạt động, xếp hạng chưa loại trừ phương án di dời hay đặt công trình mới trong khu vực bảo vệ.

Ga Nha Trang là trường hợp duy nhất trong mẫu thuộc danh mục kiểm kê di tích tại thời điểm có quyết định. Năm 2020, trước đề xuất di dời ga của một doanh nghiệp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa yêu cầu giữ nguyên trạng nhà ga vì công trình thuộc danh mục kiểm kê di tích lịch sử, văn hóa và cách mạng của tỉnh [152]. Quyết định này diễn ra theo Luật Di sản văn hóa sửa đổi năm 2009, khi việc bảo vệ di tích trong danh mục kiểm kê chưa có thủ tục cụ thể [1]. Ở Đà Lạt, tư dinh tỉnh trưởng cũ ở số 1 Lý Tự Trọng được chuyển từ nhóm 1 xuống nhóm 2 năm 2023 [6]. Công trình từng có phương án di dời để xây khách sạn và khu thương mại, và phương án này gặp phản đối của người dân và chuyên gia [138]. Tháng 10/2024, khi xem xét quy hoạch chi tiết khu trung tâm Hòa Bình, Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu giữ nguyên quy mô, kiến trúc của biệt thự [138]. Các nguồn đã rà soát không cho biết việc hạ nhóm và phương án di dời có liên quan với nhau hay không.

Trong nhóm chưa ghi nhận kênh bảo vệ, Thương xá Tax bị phá dỡ năm 2016, chỉ giữ lại một số chi tiết nội thất [18]. Năm 2007, Quốc hội đồng ý xây Nhà Quốc hội trên khuôn viên Hội trường Ba Đình (Nghị quyết 77/2007/NQ-QH11), dù có ý kiến cho rằng phá hội trường là xóa một chứng tích lịch sử [135], và Nhà Quốc hội mới được khánh thành trên nền hội trường cũ [136]. Dinh Thượng Thơ được dự kiến phá dỡ năm 2018 [134] nhưng được giữ lại năm 2019 sau tranh luận công khai và được chuyển thành nhà truyền thống [19]. Nhà máy Dệt Nam Định được dỡ bỏ dần từ năm 2016 để lấy quỹ đất tại chỗ tạo vốn di dời [139], [140], và ở Nhà máy Xi măng Hải Phòng, đến năm 2016 chỉ còn ống khói bên sông [144]. Nhà máy xe lửa Gia Lâm nằm trong danh mục di dời của Hà Nội năm 2022, trong khi quy hoạch mạng lưới đường sắt định hướng giữ nhà máy làm cơ sở công nghiệp [141], và nhà xưởng được dùng cho Lễ hội Thiết kế sáng tạo năm 2023 [142].

Với hạ tầng chưa ghi nhận kênh bảo vệ, cầu Ghềnh ở Đồng Nai bị sà lan đâm sập 2 nhịp năm 2016 [149] và được thay bằng cầu mới có dàn thép biên cong tương tự cầu cũ theo lệnh khẩn cấp [150]. Ở đập Bara Đô Lương, khoảng 40 m đập tràn cũ bị vỡ năm 2020 khi đang thi công nâng cấp bằng vốn chủ yếu từ JICA [162]. Thủy điện Cát Cát ở Lào Cai dừng phát điện năm 1993, và từ năm 2007, doanh nghiệp du lịch quản lý khu vực, giữ đập, kênh dẫn, bể áp lực, ống thép và nhà máy [165]. Tuyến đường sắt răng cưa từ Tháp Chàm lên Đà Lạt bị tháo gần hết ray năm 1986 [156], chỉ còn khoảng 7 km từ Đà Lạt đến Trại Mát chạy tàu du lịch [155], và việc khôi phục được đề xuất năm 2022 với chi phí khoảng 27.780 tỷ đồng [157]. Các nguồn đã rà soát không ghi nhận đánh giá giá trị di sản trước các quyết định ở nhóm này. Cầu Long Biên, cầu Bình Lợi, cầu Đuống và cầu Trường Tiền được phân tích ở phần 3.3.4.

Bảng 6. Phân loại các nhóm công trình và khu vực ở Việt Nam theo quy mô, kênh bảo vệ và kết quả

Loại hình	Nhóm, khu vực	Quy mô	Kênh bảo vệ	Diễn biến đến tháng 11/2026	Kết quả
Nhà ở	Biệt thự xây dựng trước năm 1954, Hà Nội	1.216 biệt thự, 732 biệt thự sở hữu hỗn hợp [5], [166]	Nhóm biệt thự theo pháp luật nhà ở (2022). Nhóm 1, nhóm 2 vào danh mục theo Luật Thủ đô (2025) [5], [83]	Ngày 4/11/2026, Hội đồng nhân dân thành phố đưa 2 biệt thự nhóm 1 ra khỏi danh mục vì xuống cấp [20]	Phần lớn được giữ, 2 biệt thự bị hạ mức bảo vệ
	Biệt thự xây dựng trước năm 1975, TP.HCM	Hơn 1.220 địa điểm kiểm kê [167]	Phân loại theo tiêu chí năm 2018, quản lý theo quy định năm 2025 [84], [168]	Khoảng 560 địa điểm không còn khi kiểm kê (số liệu năm 2021) [167]. Đến tháng 10/2023, 569 biệt thự được xếp 3 nhóm và 630 địa chỉ không còn đặc điểm biệt thự [169]. Đến tháng 7/2026, 595 biệt thự được phân loại [170]	Nhiều công trình mất trước khi được phân loại
	Biệt thự thuộc sở hữu nhà nước, Đà Lạt	166 biệt thự [6]	Quỹ biệt thự công chia 3 nhóm (2023) [6]	Năm 2023, 2 biệt thự chuyển từ nhóm 1 xuống nhóm 2 [6]. Tháng 10/2026, 77 biệt thự được sử dụng đúng mục đích, 89 biệt thự còn vướng mắc về sửa chữa, nghĩa vụ tài chính, hợp đồng thuê hoặc đã phá dỡ nhưng chưa có dự án [21]	77 sử dụng đúng mục đích, 89 còn vướng mắc
	Khu phố cổ Hội An, nay thuộc Đà Nẵng	Hơn 83% di tích là nhà ở tư nhân [171], [172]	Di sản thế giới, di tích trong khu vực I chia 5 mức bảo tồn kiến trúc [171]	Sau lũ năm 2025, 30 di tích hư hỏng, cơ quan bảo tồn đề xuất hỗ trợ 100% chi phí cho công trình có giá trị đặc biệt có nguy cơ sập và từ 40% đến 100% cho tu bổ [172]	Giữ, một phần di tích xuống cấp

Loại hình	Nhóm, khu vực	Quy mô	Kênh bảo vệ	Diễn biến đến tháng 11/2026	Kết quả
	Khu tập thể Kim Liên, Hà Nội (1959 đến 1965)	42 nhà cao 2 đến 6 tầng [173]	Chưa ghi nhận	Nhà B4, B14 đã được xây lại. Năm 2025, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại khu vực khoảng 35,5 ha được phê duyệt [173]	Phá dỡ, xây lại (đang thực hiện)
	Chung cư xây dựng trước năm 1975, TP.HCM	474 chung cư đã kiểm định [174]	Chưa ghi nhận	Thành phố đặt mục tiêu cải tạo, xây dựng lại xong năm 2035 [174]	Phá dỡ, xây lại (kế hoạch)
	Khu chung cư Quang Trung, Vinh, Nghệ An (khởi công 1974, sử dụng từ 1976)	22 nhà 5 tầng, viện trợ của Cộng hòa Dân chủ Đức [175]	Chưa ghi nhận	Năm 2017 có đề xuất giữ 1 khối nhà làm bảo tàng thời bao cấp [176]. Tháng 8/2026, 2 nhà C5, C6 được phá dỡ để xây lại [175]	Phá dỡ, xây lại (đang thực hiện)
Công nghiệp	Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đồng Nai (thập niên 1960)	236 ha [177]	Chưa ghi nhận	Đến tháng 2/2026, hơn 227 ha được giải tỏa để xây trung tâm chính trị, hành chính tỉnh. Nguồn không nhắc đến giá trị di sản [177]	Giải tỏa (đang thực hiện)

Ghi chú: Kết quả tính đến tháng 11/2026. Với nhóm công trình, số công trình ở từng mức được ghi khi nguồn cho phép.

Ở các nhóm công trình và khu vực (Bảng 6), nhà biệt thự có kênh phân nhóm riêng theo pháp luật nhà ở, và Hội An có cơ chế của khu di sản thế giới. Nhà ở tập thể và chung cư cũ chưa được nhận diện như một loại di sản trong các nguồn đã rà soát. Khu tập thể Kim Liên đang được xây lại theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt năm 2025 [173], và TP.HCM đặt mục tiêu cải tạo, xây dựng lại các chung cư trước năm 1975 đến năm 2035 [174]. Khu chung cư Quang Trung tại Vinh được xây dựng với viện trợ của Cộng hòa Dân chủ Đức [175]. Năm 2017, một bài báo đề xuất giữ 1 khối nhà làm không gian lịch sử về thời bao cấp [176], nhưng tháng 8/2026, 2 nhà C5 và C6 của khu này được phá dỡ để xây lại [175]. Ở khu công nghiệp Biên Hòa 1, hơn 227 ha được giải tỏa đến tháng 2/2026 để xây trung tâm chính trị, hành chính tỉnh, và nguồn đưa tin không nhắc đến giá trị di sản [177]. Theo Đinh Thị Hải Yến [46], trong 185 công trình công nghiệp cũ ở nội thành Hà Nội được rà soát tại thời điểm năm 2019, 90 công trình đã bị phá hủy, di dời hoặc chuyển đổi.

Chủ sở hữu của các công trình hạ tầng và công nghiệp trong mẫu là doanh nghiệp hoặc cơ quan quản lý ngành, như công ty thủy nông, đơn vị cấp nước, ngành đường sắt hay quốc phòng. Các văn bản ở Bảng 2 không giao cho họ nghĩa vụ bảo tồn nào trước khi công trình được xếp hạng. Trong mẫu, công trình công cộng, thương mại được giữ khi được xếp hạng hoặc khi có tranh luận công khai, như Chợ Bến Thành được xếp hạng di tích cấp thành phố năm 2024 [137] hay Dinh Thượng Thơ. Công trình công nghiệp, hạ tầng và nhà ở tập thể thường chỉ được xem xét khi đã có dự án tác động.

3.3.3. Danh mục biệt thự ở Hà Nội, TP.HCM và Đà Lạt

Quyết định 1845/QĐ-UBND ngày 2/6/2022 của Hà Nội công bố danh mục 1.216 biệt thự xây dựng trước năm 1954 [5], gồm 222 biệt thự nhóm 1, 356 biệt thự nhóm 2 và 638 biệt thự nhóm 3 [178]. Theo số liệu năm 2022, 732 biệt thự, khoảng 60%, có sở hữu hỗn hợp [166]. Phá dỡ biệt thự nhóm 1 phải được Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, và phá dỡ biệt thự nhóm 2 phải được Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng chấp thuận. Biệt thự nhóm 3 chỉ được phá dỡ khi kết quả kiểm định xác định nguy hiểm [178]. Năm 2025, Hội đồng nhân dân thành phố đưa biệt thự nhóm 1 và nhóm 2 cùng 40 công trình công cộng và 21 công trình đặc sắc xây dựng trước năm 1954 vào danh mục cần tập trung nguồn lực theo Luật Thủ đô 2024 [83]. Ngày 4/11/2026, Hội đồng nhân dân thành phố đưa 2 biệt thự nhóm 1 ở số 68B Trần Hưng Đạo và số 62 Nguyễn Du ra khỏi phụ lục của nghị quyết này, với lý do đã xuống cấp và chỉ còn đáp ứng tiêu chuẩn nhóm 3 [20]. Sau điều chỉnh, danh mục còn 220 biệt thự nhóm 1, và việc điều chỉnh sau ngày 1/7/2026 vẫn được thực hiện bằng nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

Ở TP.HCM, biệt thự xây dựng trước năm 1975 được phân loại theo tiêu chí ban hành năm 2018. Các tiêu chí chính là kiến trúc nghệ thuật, cảnh quan đô thị và lịch sử văn hóa, và các tiêu chí phụ là mức nguyên trạng, độ toàn vẹn của khuôn viên và tình trạng công trình [168]. Theo số liệu của Sở Quy hoạch Kiến trúc được báo chí dẫn năm 2021, khoảng 560 trong hơn 1.220 địa điểm biệt thự cũ không còn khi được kiểm kê [167]. Theo số liệu đến tháng 10/2023, được công bố tháng 11/2024, 13 biệt thự được xếp nhóm 1, 226 biệt thự nhóm 2 và 330 biệt thự nhóm 3 [169]. Cùng thời điểm, 630 địa chỉ được khảo sát không còn đặc điểm biệt thự và 327 biệt thự mới phát hiện đang được phân loại [169]. Đến tháng 7/2026, thành phố đã phân loại 595 biệt thự và số hóa 3D một số công trình tiêu biểu [170]. Từ năm 2025, việc quản lý, sử dụng biệt thự được thực hiện theo quy định mới của thành phố căn cứ Luật Nhà ở 2023 [84].

Ở Đà Lạt, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng điều chỉnh danh mục quỹ biệt thự thuộc sở hữu nhà nước năm 2023, gồm 166 biệt thự chia 3 nhóm [6]. Với 3 biệt thự nhóm 1, hình thức kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ, số tầng và chiều cao phải được giữ nguyên. Nhóm 2 gồm 69 biệt thự phải giữ nguyên hình thức kiến trúc bên ngoài, và nhóm 3 gồm 94 biệt thự được cải tạo hoặc xây mới theo quy hoạch [6]. Biệt thự nhóm 1 và nhóm 2 không được phá dỡ nếu chưa hư hỏng nặng, có nguy cơ đổ sập, và trong lần điều chỉnh này, 2 biệt thự được chuyển từ nhóm 1 xuống nhóm 2, trong đó có tư dinh tỉnh trưởng cũ [6]. Khi Ủy ban nhân dân tỉnh rà soát vào tháng 10/2026, 77 biệt thự được sử dụng đúng mục đích [21]. Số còn lại, gồm 89 biệt thự, còn vướng mắc như chậm sửa chữa, cải tạo, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa ký hợp đồng thuê hoặc đã phá dỡ nhưng chưa triển khai dự án. Sở Xây dựng được giao chủ trì xây dựng phương án xử lý cho từng biệt thự.

Cả 3 danh mục gần với một tầng đăng ký vì có phân nhóm và mức kiểm soát khác nhau theo nhóm, tương tự phân biệt mức độ giá trị của Fredheim và Khalaf [22]. Kiểm soát tập trung vào quyết định giữ hay phá và vào nhóm 1, như yêu cầu chấp thuận thay đổi màu sắc, chất liệu, công năng ở TP.HCM

[84], và các văn bản đã rà soát không xác định yếu tố bắt buộc giữ lại cho từng biệt thự. Ở Hà Nội và Đà Lạt, mức bảo vệ đã giảm qua việc hạ nhóm hoặc đưa ra khỏi danh mục. Nghĩa vụ thông báo khi xuống cấp theo Luật Kiến trúc [3] chưa đi kèm quy định về cách kiểm tra việc thực hiện nghĩa vụ tu bổ. Ở TP.HCM, danh mục chỉ bảo vệ được những công trình còn lại vào lúc phân loại, sau khi nhiều địa điểm biệt thự cũ đã không còn [167], [169]. Quỹ biệt thự thuộc sở hữu nhà nước ở Đà Lạt được quản lý theo pháp luật về nhà ở và tài sản công do ngành xây dựng chủ trì, nên mục tiêu khai thác tài sản và mục tiêu bảo tồn cùng tồn tại trong một kênh quản lý.

3.3.4. Cầu Bình Lợi, cầu Long Biên và cầu Đuống

Cầu đường sắt Bình Lợi đưa vào khai thác năm 1902 với 6 nhịp dàn thép vòm. Nhịp 5 bị hư hỏng do chiến tranh năm 1963 và được thay bằng 2 nhịp giản đơn, nhịp 4 được thay bằng dàn thép thẳng năm 1975, và từ năm 2006, 2 nhịp giản đơn được thay bằng 1 nhịp dàn thép thẳng 62 m [12]. Các nhịp mang niên đại 1902 giữ hình dáng vòm ban đầu nhưng nhiều cấu kiện thép đã được thay [12]. Năm 2019, cầu dài 276 m không phải di tích, không có trong danh mục kiểm kê và được lên kế hoạch tháo dỡ khi xây cầu mới [13]. Sau đề nghị của Sở Văn hóa và Thể thao và văn bản của Ủy ban nhân dân TP.HCM, Bộ Giao thông vận tải, nay đã hợp nhất vào Bộ Xây dựng, đồng ý giữ nhịp 1, nhịp 2 và tháp canh phía Thủ Đức [12], [14]. Đề nghị giữ lại dựa trên vị trí phía Thủ Đức và việc có 1 nhịp quay cùng tháp canh [13], trong khi nhịp 3 và nhịp 6 cùng niên đại không được giữ. Năm 2024, Bộ Tài chính quyết định điều chuyển nhịp 1 dài 22,9 m và nhịp 2 dài 40,9 m cho Ủy ban nhân dân TP.HCM để quản lý, bảo tồn [148].

Năm 2014, khi phản đối phương án di dời cầu Long Biên, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch gọi cầu là di tích và đề nghị Hà Nội lập hồ sơ xếp hạng di tích quốc gia [146], [147]. Ủy ban nhân dân thành phố sau đó đề nghị Bộ Giao thông vận tải cho ý kiến về việc xếp hạng [147]. Các nguồn đã rà soát đến tháng 11/2026 không ghi nhận quyết định xếp hạng cầu hay việc cầu được đưa vào danh mục kiểm kê di tích của Hà Nội. Cầu vẫn được sửa chữa để tiếp tục khai thác, với nghiên cứu cải tạo bằng tài trợ không hoàn lại của Pháp năm 2025 [10] và đợt sửa chữa hạn chế lưu thông từ cuối tháng 3 đến cuối tháng 5/2026 [15]. Cầu Đuống thông xe năm 1902, bị phá hủy trong chiến tranh và chỉ còn mố ở 2 đầu, rồi được xây lại ở vị trí cũ và thông xe năm 1981 [11]. Kết cấu hiện hữu vì vậy mới 45 năm tuổi vào năm 2026. Cầu sẽ được tháo dỡ khi cầu mới đi vào khai thác. Nhịp chính của cầu đường bộ dây văng mới đã hợp long [16], và cầu đường sắt mới được thiết kế tái hiện hình ảnh cầu cũ [17].

Các nguồn đã rà soát không ghi nhận đánh giá giá trị nào theo tiêu chí công bố trước cho 3 cầu, và kết quả phụ thuộc vào thời điểm cơ quan văn hóa can thiệp, nguồn tài trợ sẵn có và kế hoạch của dự án hạ tầng mới. Vì các cầu được chọn theo kết quả, so sánh này không cho phép kết luận việc thiếu tầng đăng ký là nguyên nhân của kết quả. Tuổi thực tế của kết cấu, tĩnh không thông thuyền, tải trọng khai thác và chi phí duy tu có thể đủ để giải thích quyết định thay thế từng cầu. Đối chiếu với khung của Bush và cộng sự [59], kết quả ở cầu Long Biên gần với chiến lược giữ cầu và làm tuyến tránh, cầu Bình Lợi gần với việc giữ một phần làm công trình kỷ niệm kết hợp thay thế, và cầu Đuống gần với thay thế. Cầu Trường Tiền ở Huế, một cầu thép cùng thời kỳ vẫn đang khai thác, được cơ quan quản lý đường bộ sửa chữa kết cấu và sơn lại màu nhũ bạc thời Nguyễn năm 2026 theo đề xuất của Sở Văn hóa và Thể thao Huế [151].

3.3.5. Những điểm còn thiếu

Khi đặt cạnh kinh nghiệm quốc tế (Hình 1), khung quản lý ở Việt Nam có tầng xếp hạng với chế độ đồng ý trước, áp dụng cả cho di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích. Tầng trung gian gồm danh mục công trình kiến trúc và nhóm nhà biệt thự, nhưng thiếu phần lớn các công cụ đi kèm mà các hệ thống trong mẫu sử dụng. Về pháp lý, Danh mục kiểm kê di tích có các mức thủ tục theo quy mô can thiệp [74] nhưng chưa có hình thức thông báo cho công việc nhỏ. Danh mục công trình kiến trúc chưa có thủ tục và tham số cho thay đổi, và các danh mục do các ngành lập riêng. Công trình chưa vào danh mục nào không được bảo vệ tạm thời trong thời gian đánh giá giá trị. Các kênh hiện có chủ yếu bao phủ di tích và nhà biệt thự, trong khi công trình công nghiệp, nhà ở tập thể và hạ tầng đang khai thác chưa có kênh nhận diện riêng. Về tổ chức, chính quyền địa phương được tổ chức theo 2 cấp từ ngày 1/7/2025 [179] với 34 đơn vị hành chính cấp tỉnh [180]. Thủ tục với di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích được giao cho cấp tỉnh trong bối cảnh đó, trong khi năng lực xử lý hồ sơ của các sở chưa được đánh giá công khai. Ở di tích hạ tầng đang khai thác như đập Đồng Cam, đơn vị vận hành lại không có cán bộ chuyên môn về di sản [160].



Hình 1. Kinh nghiệm quốc tế và thực trạng Việt Nam theo tầng bảo vệ và khía cạnh quản lý. Số hệ thống theo Bảng 3, cơ chế ngoài pháp luật theo Bảng 4, số di tích của Việt Nam năm 2023 theo [1], trường hợp Việt Nam theo Bảng 5 và Bảng 6. Ô vuông đặc đánh dấu điểm còn thiếu so với cơ chế được ghi nhận trong mẫu và tài liệu đã rà soát

Về tài chính, mục tiêu của Chương trình mục tiêu quốc gia về phát triển văn hóa đến năm 2030 tập trung vào di tích quốc gia đặc biệt và di tích quốc gia [181]. Cơ chế hỗ trợ cho chủ nhà ở tư nhân hiện chủ yếu gắn với khu di sản đã xếp hạng như Hội An [171], [172]. Luật Kiến trúc đã có nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ công trình chưa xếp hạng trong khả năng của ngân sách [3], và Hà Nội được quy định chính sách hỗ trợ theo Luật Thủ đô 2026 [82], nhưng các văn bản đã rà soát chưa có mức, nguồn và thủ tục hỗ trợ chung. Về kỹ thuật, giải pháp thay thế chỉ có ở dạng áp dụng chung [79]. Về dữ liệu, Danh mục kiểm kê di tích được rà soát hằng năm [2], và cơ sở dữ liệu quốc gia về di sản đã có căn cứ trong Nghị định 308/2025/NĐ-CP và Thông tư 04/2025/TT-BVHTTDL [7], [75]. Danh mục công trình kiến trúc và danh mục biệt thự vẫn được lập riêng theo từng ngành. Về chủ sở hữu, tỷ lệ sở hữu hỗn hợp cao ở Hà Nội [166] và các vướng mắc của quỹ biệt thự công ở Đà Lạt [21] làm cho nghĩa vụ và quyền lợi khó gắn với chủ thể xác định. Về áp lực phát triển, công trình hạ tầng và công nghiệp đang khai thác có thể nằm ngoài mọi danh mục, và các văn bản đã rà soát không giao nghĩa vụ bảo tồn riêng cho chủ sở hữu của chúng. Quyết định giữ hay thay thế vì vậy được đưa ra trong từng dự án. Về khí hậu, đợt lũ năm 2025 làm 30 di tích ở Hội An hư hỏng [172], nhưng các văn bản đã rà soát không có yêu cầu đánh giá rủi ro khí hậu cho từng công trình như sơ đồ của Sesana và cộng sự [37].

3.4. Điều kiện vận dụng ở Việt Nam

Với danh mục công trình kiến trúc, nghĩa vụ không tự ý thay đổi và quyền được hỗ trợ của chủ sở hữu đã có trong Luật Kiến trúc [3], và Luật số 19/2026/QH16 giao Chính phủ quy định tiêu chí, thủ tục và cơ chế, chính sách bảo tồn [9]. Thủ tục thông báo và mức hỗ trợ cho danh mục này vì vậy có thể được chi tiết hóa bằng nghị định. Việc chuyển nghĩa vụ không tự ý thay đổi thành chế độ chấp thuận cần được đối chiếu thêm với phạm vi giao quy định chi tiết theo pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Với Danh mục kiểm kê di tích, chế độ đồng ý trước đã có trong luật [2], nên việc hướng dẫn phân biệt công việc nhỏ với dự án trong thủ tục này không đặt thêm hạn chế mới đối với chủ sở hữu. Nếu được cân nhắc, bảo vệ tạm thời cho công trình chưa vào danh mục nào đặt thêm hạn chế đối với chủ sở hữu, nên thuộc mức cần sửa luật [87]. Yêu cầu khảo sát, đánh giá giá trị trước khi phá dỡ công trình có dấu hiệu đáp ứng tiêu chí di tích cũng thuộc mức này. Nghĩa vụ kiểm kê tại khoản 1 Điều 23 Luật Di sản văn hóa 2024 thuộc về Nhà nước [2], trong khi yêu cầu chủ sở hữu chờ khảo sát là một hạn chế mới. Cơ chế tham khảo gần nhất là Điều 24 luật sửa đổi của Trung Quốc, theo đó chính quyền phải tổ chức điều tra văn vật không di động trước khi cải tạo khu đô thị cũ hoặc phát triển đất theo mảng lớn [95].

Đất đai và tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu [87]. Do đó, nghĩa vụ đặt lên chủ sở hữu công theo cách của New South Wales hay Hoa Kỳ có thể được ban hành mà không phải hạn chế thêm quyền của tư nhân. Tuy vậy, cơ quan đại diện chủ sở hữu hạ tầng đường sắt đồng thời là cơ quan quản lý nhà nước về kiến trúc, xây dựng [3], [80].

Ở Nhật Bản, thuế bất động sản đánh trên giá trị đánh giá của đất và nhà với thuế suất tiêu chuẩn 1,4% [182], và ưu đãi giảm 1/2 cho tài sản văn hóa đăng ký áp dụng cho phần nhà [124]. Ở Việt Nam, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp với đất ở chỉ từ 0,03% đến 0,15% và không đánh trên nhà [81], nên một ưu đãi theo cách của Nhật Bản không có cơ sở thuế tương ứng. Các khoản chi lớn hơn đối với chủ sở hữu là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê nhà với tài sản công và chi phí sửa chữa, và ở quỹ biệt thự công Đà Lạt, nghĩa vụ tài chính và hợp đồng thuê là một nhóm vướng mắc [21]. Công cụ dựa trên hệ số sử dụng đất chưa có căn cứ trực tiếp, vì cơ chế chuyển quyền phát triển mới được đề xuất trong thảo luận chính sách năm 2026 [183]. Tháng 6/2026, Hội đồng nhân dân TP.HCM cho phép tăng hệ số sử dụng đất gộp ở khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn [184]. Đây là một tiền lệ về điều chỉnh quyền phát triển bằng cơ chế đặc thù, dù chưa gắn với bảo tồn.

Về tổ chức, Trung Quốc là hệ thống trong mẫu gần nhất với Việt Nam, vì văn vật không di động chưa xếp hạng chịu chế độ phê duyệt của cơ quan văn vật [95] như chế độ đồng ý trước với Danh mục kiểm kê di tích. Kiến trúc lịch sử của Trung Quốc do ngành xây dựng quản lý song song [97], tương tự danh mục công trình kiến trúc. Chưa thể đánh giá quy mô danh mục so với năng lực xử lý hồ sơ của các sở, vì chưa có số liệu công khai về số hồ sơ được tiếp nhận mỗi năm. Để hình dung quy mô, Phú Thọ có 2.778 di tích, trong đó 979 di tích đã xếp hạng tính đến tháng 10/2025 [185], và sau lần điều chỉnh tháng 11/2026, danh mục cần tập trung nguồn lực của Hà Nội có 576 biệt thự cùng 61 công trình [20], [83]. Với hướng giảm thủ tục cấp phép trong Luật Xây dựng 2025 [77], một thủ tục chấp thuận mới áp dụng đồng loạt cho mọi công trình dưới xếp hạng có thể đi ngược định hướng này. Thông báo trước có ngưỡng phù hợp hơn với định hướng này, nhưng ở cả 3 hệ thống trong mẫu có thông báo trước, thủ tục này được dùng cùng ngưỡng thay đổi, yếu tố bắt buộc giữ lại, ưu đãi hoặc quyền khởi động xếp hạng.

Cầu Bình Lợi có các nhịp thuộc 3 thời kỳ [12], và cầu Đuống được xây lại năm 1981 trên vị trí cầu năm 1902 [11]. Với những công trình qua nhiều giai đoạn xây dựng như vậy, tuổi tính cho cả công trình có thể bỏ sót phần cũ còn lại hoặc đánh giá thấp phần xây lại có giá trị lịch sử riêng. Ở cầu Bình Lợi, phần được giữ lại được chọn theo vị trí và đặc điểm kỹ thuật [13], nên tuổi theo bộ phận mới là một cách mô tả công trình, chưa phải căn cứ đã được dùng trong quyết định.

3.5. Định hướng vận dụng

Các định hướng dưới đây được sắp theo khía cạnh quản lý và được tóm tắt cùng cấp văn bản cần có và mức bằng chứng ở Bảng 7. Mỗi định hướng nêu cơ chế tham khảo trong mẫu, cơ chế tương tự đã có trong nước nếu có, và điều kiện cần xem xét ở Việt Nam. Các định hướng là phương án để cân nhắc, và việc lựa chọn còn phụ thuộc vào đặc thù pháp luật, tổ chức và nguồn lực của Việt Nam mà nghiên cứu chưa đo được.

Bảng 7. Điểm còn thiếu, cơ chế tham khảo, cấp văn bản cần có và mức bằng chứng của các định hướng vận dụng

Khía cạnh và điểm còn thiếu	Cơ chế tham khảo trong mẫu và trong nước	Điều kiện cần xem xét ở Việt Nam	Định hướng	Cấp văn bản	Mức bằng chứng
Pháp lý: danh mục công trình kiến trúc chưa có thủ tục cho thay đổi	Thông báo 30 ngày, ngưỡng 1/4 mặt ngoài ở Nhật Bản, Hàn Quốc [53], [112]–[114]. Thông báo 2 tháng với nhãn ACR, báo trước kết hợp chấp thuận với công trình ghi danh ở Pháp [54], [94]. Chấp thuận thay đổi biệt thự nhóm 1 ở TP.HCM [84]	Nghĩa vụ không tự ý thay đổi, khoản 4 Điều 13 Luật Kiến trúc [3]. Hướng giảm thủ tục [77]	Phân biệt công việc được miễn, phải thông báo, phải chấp thuận	Dưới luật	Từ 2 hệ thống trở lên
Pháp lý: Danh mục kiểm kê di tích chưa có hình thức thông báo cho công việc nhỏ	Ngưỡng duy tu thông thường ở Nhật Bản, Hàn Quốc [113], [114]. Phê duyệt trước nhóm công việc nhỏ ở Anh [62]	Chế độ ý kiến đồng ý, Điều 29 [2]. Các mức thủ tục theo quy mô của Nghị định 208/2025/NĐ-CP [74]	Phân biệt công việc nhỏ với dự án cần ý kiến đồng ý	Dưới luật	Từ 2 hệ thống trở lên
Pháp lý: chưa có bảo vệ tạm thời	6 tháng ở Anh, Hàn Quốc, 12 tháng ở Pháp, New South Wales [53], [106], [115], [118]. Di tích tạm định ở Đài Loan [70]. Bảo vệ trong thời gian thẩm định ở Indonesia [71]	Khoản 2 Điều 14 Hiến pháp [87]	Bảo vệ tạm thời trong thời gian thẩm định	Cần sửa luật	Chưa mã hóa
Pháp lý: chưa có yêu cầu khảo sát giá trị trước khi phá dỡ	Điều tra văn vật không di động trước khi cải tạo khu đô thị cũ ở Trung Quốc, Điều 24 [95]	Nghĩa vụ kiểm kê của Nhà nước, khoản 1 Điều 23 [2]. Khoản 2 Điều 14 Hiến pháp [87]	Khảo sát giá trị trước khi phá dỡ công trình có dấu hiệu đáp ứng tiêu chí di tích	Cần sửa luật	Chưa mã hóa
Pháp lý: mức bảo vệ giảm do xuống cấp	Điều chỉnh yếu tố bảo tồn bắt buộc khi hư hại, có thẩm định, ở Hàn Quốc [53]	Hạ nhóm, đưa ra khỏi danh mục ở Hà Nội, Đà Lạt [6], [20]	Tiêu chí hạ nhóm, đưa ra khỏi danh mục và cách kiểm tra nghĩa vụ tu bổ	Dưới luật	Chưa mã hóa
Pháp lý: chưa xác định yếu tố bắt buộc giữ lại cho từng công trình	Yếu tố bảo tồn bắt buộc ở Hàn Quốc [53], ghi danh một phần công trình ở Pháp [54]. Mức giữ theo nhóm biệt thự [4]	Chi phí lập hồ sơ cho số lượng lớn công trình	Thử trước ở nhóm công trình chịu áp lực phát triển, mẫu theo loại hình	Dưới luật	Từ 2 hệ thống trở lên
Dữ liệu: danh mục do nhiều ngành lập	Danh mục tích hợp theo Nguyên tắc Dublin [42]. Số di sản rà soát hằng năm ở New South Wales [131]. Số hóa 3D biệt thự ở TP.HCM [170]	Thông tư 04/2025/TT-BVHTTDL, Nghị định 308/2025/NĐ-CP [7], [75]	Thống nhất dữ liệu các danh mục trong cơ sở dữ liệu quốc gia về di sản	Dưới luật	Chưa mã hóa
Tổ chức: đầu mối và năng lực chưa rõ	2 kênh và 2 cơ quan ở Trung Quốc [95], [97]	Chính quyền 2 cấp, 34 tỉnh [179], [180]. Bộ Xây dựng vừa quản lý nhà nước về kiến trúc vừa đại diện chủ sở hữu hạ tầng đường sắt [3], [80]	So sánh phương án đầu mối, tách cơ quan chấp thuận khỏi cơ quan đại diện chủ sở hữu	Dưới luật	Chưa mã hóa
Tài chính: chưa có mức, nguồn, thủ tục hỗ trợ	Trợ cấp trung bình 20%, tối đa 40% ở Pháp [126]. Hỗ trợ tu bổ nhà ở tư nhân ở Hội An [171], [172]	Điều 6, Điều 13 Luật Kiến trúc [3]. Luật Thủ đô 2026 [82]	Mức, nguồn, thủ tục hỗ trợ tu bổ	Dưới luật	Từ 2 hệ thống trở lên
Tài chính: chưa có ưu đãi thuế	Giảm thuế ở Nhật Bản, Hàn Quốc, tín dụng thuế ở Hoa Kỳ [124], [125], [127]	Thuế đất ở thấp, không đánh trên nhà [81]	Ưu đãi về thuế gắn với tình trạng bảo vệ	Cần sửa luật	Từ 2 hệ thống trở lên
Tài chính: chưa có công cụ hệ số sử dụng đất	Ngoại lệ hệ số ở Hàn Quốc [53], [125]. Miễn tiền nộp khi đổi công năng ở Singapore [128]. Chuyển hệ số ở Tokyo [63]	Tăng hệ số gộp ở khu vực TOD tại TP.HCM [184]. Đề xuất chuyển quyền phát triển [183]	Thưởng hệ số hoặc chuyển quyền phát triển cho phần diện tích bảo tồn	Cơ chế đặc thù	Từ 2 hệ thống trở lên
Chủ sở hữu: sở hữu hỗn hợp, tài sản công còn vướng mắc	Sự đồng ý của chủ sở hữu, cấp phép khi nhận ưu đãi ở Hàn Quốc [53], [69]. Chủ sở hữu tự đề nghị đăng ký ở Đài Loan [70]	732 trong 1.216 biệt thự ở Hà Nội có sở hữu hỗn hợp [166]. 89 trong 166 biệt thự công ở Đà Lạt còn vướng mắc [21]	Ghi chủ thể chịu nghĩa vụ và chủ thể hưởng hỗ trợ trong quyết định. Gắn phương án cho thuê, bán tài sản công với yêu cầu bảo tồn	Dưới luật	Chưa mã hóa
Kỹ thuật: chưa có giải pháp dành riêng cho di sản	Điều 32 luật của Hàn Quốc [53]. Quy chuẩn phòng cháy của Singapore [121]. Nguyên tắc Dublin [42]	Quy chuẩn kỹ thuật địa phương theo Sửa đổi 1:2023 [79], năng lực đánh giá an toàn tương đương	Thí điểm quy chuẩn kỹ thuật địa phương cho công trình di sản, hướng dẫn đánh giá chung	Dưới luật	Từ 2 hệ thống trở lên

Khía cạnh và điểm còn thiếu	Cơ chế tham khảo trong mẫu và trong nước	Điều kiện cần xem xét ở Việt Nam	Định hướng	Cấp văn bản	Mức bằng chứng
Hạ tầng công: chủ sở hữu chưa có nghĩa vụ nội dung	Sổ di sản của cơ quan nhà nước ở New South Wales [102], [131]. Điều 110 Luật Bảo tồn di sản lịch sử quốc gia, kiểm kê cầu ở Hoa Kỳ [65], [66]	Hạ tầng thuộc sở hữu toàn dân [80], [87]. Thủ tục lấy ý kiến cho dự án dùng vốn nhà nước, Điều 44 Nghị định 208/2025/NĐ-CP [74]	Kiểm kê giá trị di sản trong quản lý tài sản kết cấu hạ tầng, tuổi xác định theo bộ phận	Dưới luật	Từ 2 hệ thống trở lên
Hạ tầng công: chi phí giữ lại khi thay thế công trình	Hoàn trả chi phí bảo tồn cầu ở Hoa Kỳ [66]. Quỹ do doanh nghiệp hạ tầng bảo trợ ở Anh [109]. Sửa chữa cầu Trường Tiền theo đề xuất của ngành văn hóa [151]	Pháp luật đầu tư công [186], an toàn khai thác, tĩnh không	Ý kiến ngành văn hóa trong hồ sơ dự án thay thế, chi phí giữ lại trong tổng mức đầu tư	Dưới luật	Từ 2 hệ thống trở lên

Ghi chú: Cấp văn bản gồm dưới luật, cần sửa luật và cơ chế đặc thù. Mức bằng chứng gồm từ 2 hệ thống trở lên khi cơ chế tham khảo được mã 1 ở ít nhất 2 hệ thống, 1 hệ thống khi chỉ 1 hệ thống được mã 1, và chưa mã hóa khi cơ chế nằm ngoài 11 chỉ báo. Các tham số ở cột thứ 2 là giá trị đã áp dụng trong mẫu, không phải giá trị đề xuất cho Việt Nam.

3.5.1. Thể chế và kiểm soát thay đổi

Với danh mục công trình kiến trúc, nghị định hướng dẫn Luật số 19/2026/QH16 [9] có thể làm rõ nghĩa vụ không tự ý thay đổi bằng cách phân biệt công việc được miễn thủ tục, công việc phải thông báo và công việc phải được chấp thuận. Nhật Bản và Hàn Quốc dùng thông báo trước 30 ngày với ngưỡng 1/4 diện tích mặt ngoài [53], [112]–[114]. Pháp dùng thông báo 2 tháng cho công trình mang nhãn ACR [94] và kết hợp báo trước với chấp thuận cho công trình ghi danh [54]. Cách kết hợp của Pháp dựa vào giấy phép sẵn có, và quy định của TP.HCM về chấp thuận thay đổi biệt thự nhóm 1 [84] là một cách làm trong nước tương tự ở nhóm có giá trị cao nhất. Các giá trị 30 ngày, 2 tháng, 4 tháng và 1/4 mặt ngoài là giá trị đã áp dụng trong mẫu và chưa được kiểm chứng trong điều kiện Việt Nam.

Với Danh mục kiểm kê di tích, chế độ đồng ý trước tương đương với di tích cấp tỉnh [2]. Số di tích chịu chế độ này phụ thuộc vào số danh mục được các tỉnh công bố theo luật mới, hiện chưa có số liệu tổng hợp. Nghị định 208/2025/NĐ-CP đã có các mức thủ tục nhẹ dần theo quy mô can thiệp, như báo cáo kinh tế, kỹ thuật và tu sửa cấp thiết [74]. Các mức này là điểm xuất phát trong nước cho việc phân biệt công việc nhỏ của chủ sở hữu với dự án cần ý kiến đồng ý. Cách Nhật Bản coi thay đổi không quá 1/4 mặt ngoài là duy tu thông thường [113] là một ví dụ về ranh giới giữa 2 loại công việc này.

Trong mẫu, thời hạn bảo vệ tạm thời là từ 6 đến 12 tháng ở Anh, Hàn Quốc, Pháp và New South Wales [53], [106], [115], [118]. Thời hạn tương ứng ở Việt Nam, nếu có, phụ thuộc vào thời gian thực tế để lập và thẩm định hồ sơ kiểm kê hoặc xếp hạng, hiện chưa có số liệu. Cách Đài Loan coi công trình đang thẩm định là di tích tạm định trong 6 tháng, gia hạn được 1 lần [70], quy định của Indonesia [71] và đề nghị bảo vệ tạm thời cho di sản công nghiệp được phát hiện ngẫu nhiên trong Nguyên tắc Dublin [42] là các tham chiếu khác. Bảo vệ tạm thời và yêu cầu khảo sát giá trị trước khi phá dỡ đều nằm ngoài 11 chỉ báo, nên mức bằng chứng của 2 định hướng này chưa được xác định bằng mã hóa. Ở Hà Nội năm 2026, 2 biệt thự nhóm 1 được đưa ra khỏi danh mục với lý do xuống cấp [20], và các văn bản đã rà soát chưa quy định cách đánh giá nguyên nhân xuống cấp trước khi hạ nhóm. Tiêu chí hạ nhóm hoặc đưa công trình ra khỏi danh mục và cách kiểm tra nghĩa vụ tu bổ của chủ sở hữu có thể được quy định trong văn bản dưới luật.

Yếu tố bắt buộc giữ lại theo từng công trình có ở Hàn Quốc [53] và ở dạng xác định phần được bảo vệ trong quyết định ghi danh của Pháp [54], trong khi mức giữ theo nhóm của nhà biệt thự trong Luật Nhà ở [4] là cách làm trong nước gần nhất. Việc xác định yếu tố cần giữ cho từng công trình có thể đòi hỏi chi phí lập hồ sơ lớn khi số công trình nhiều. Xây dựng mẫu theo loại hình như cầu dàn thép, nhà xưởng hay biệt thự, dựa trên kinh nghiệm phân nhóm biệt thự, và áp dụng trước cho nhóm công trình chịu áp lực phát triển là một phương án có thể cân nhắc.

3.5.2. Tổ chức, năng lực và dữ liệu

Nếu ngành văn hóa làm đầu mối cho tầng trung gian, hệ thống di sản có một đầu mối thống nhất, phù hợp với việc Luật số 19/2026/QH16 đưa di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích về pháp luật di sản [9]. Đổi lại, tầng trung gian bị tách khỏi giấy phép xây dựng và cơ quan văn hóa cấp tỉnh cần năng lực lớn hơn. Nếu ngành xây dựng làm đầu mối, quy trình lập danh mục [8] và kênh thông báo khởi công [77] được tận dụng, nhưng xung đột lợi ích có thể phát sinh khi chính ngành xây dựng đại diện chủ sở hữu hạ tầng đường sắt [80]. Với công trình hạ tầng thuộc sở hữu nhà nước, việc tách cơ quan cho ý kiến hoặc chấp thuận thay đổi khỏi cơ quan đại diện chủ sở hữu có thể giảm xung đột này, nhưng tác động của cách tổ chức này chưa được đánh giá. Trung Quốc có cách làm tương tự khi yêu cầu cả cơ quan quy hoạch và cơ quan văn vật chấp thuận thay đổi kiến trúc lịch sử [97]. Lựa chọn phương án còn phụ thuộc vào năng lực thực tế của từng sở, điều chưa có số liệu công khai.

Danh mục kiểm kê di tích, danh mục công trình kiến trúc và danh mục biệt thự có thể được đưa vào cơ sở dữ liệu quốc gia về di sản [75] với các trường chung như loại hình, năm xây dựng của từng bộ phận, chủ sở hữu và tình trạng pháp lý. Việc thống nhất dữ liệu có thể thực hiện theo Thông tư 04/2025/TT-BVHTTDL về kiểm kê và khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về di sản văn hóa [7], không cần sửa đổi thủ tục hiện hành. Danh mục tích hợp theo Nguyên tắc Dublin [42] và sổ di sản rà soát hằng năm ở New South Wales [131] là các mô hình tham chiếu, và việc số hóa 3D biệt thự ở TP.HCM [170] có thể được mở rộng cho công trình ở các tầng khác.

3.5.3. Tài chính và chủ sở hữu

Quyền được Nhà nước xem xét hỗ trợ kinh phí đã có trong Luật Kiến trúc, trong khả năng của ngân sách nhà nước [3], nên mức, nguồn và thủ tục hỗ trợ tu bổ có thể được quy định trong nghị định. Mức trung bình 20% và tối đa 40% cho công

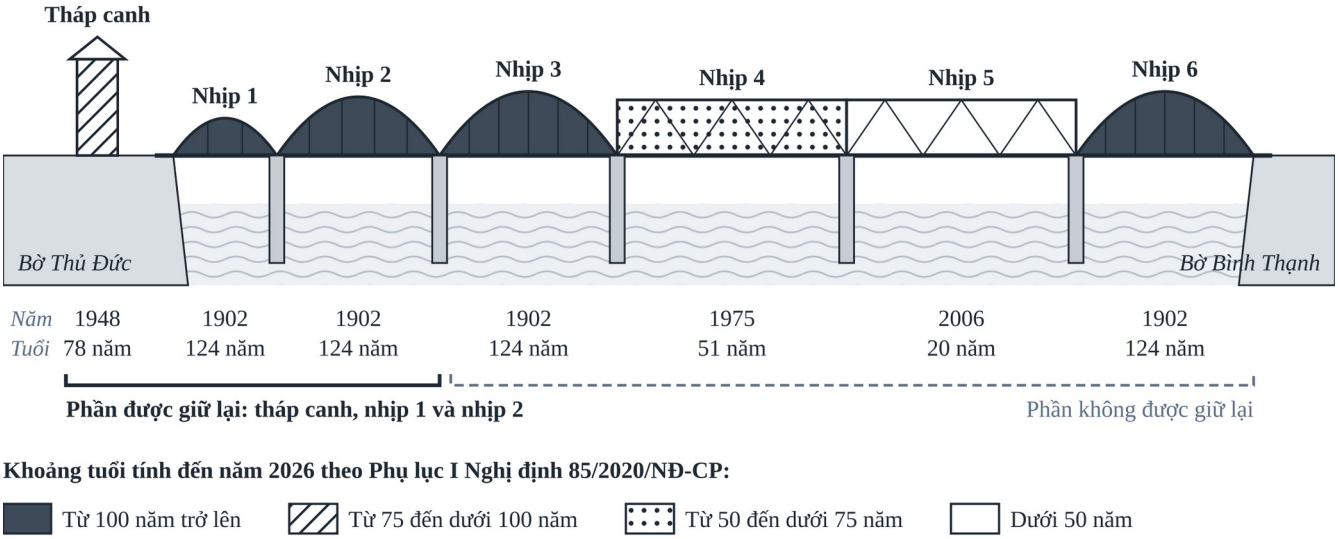
trình ghi danh ở Pháp [126] chỉ là giá trị tham khảo. Theo Luật Thủ đô 2026, Hà Nội có thể ban hành chính sách hỗ trợ riêng trước khi có quy định chung [82]. Hội An đã có cơ chế hỗ trợ kinh phí tu bổ cho nhà ở tư nhân trong khu di sản [171], và mức hỗ trợ được đề xuất sau đợt lũ năm 2025 (Bảng 6) có thể được dùng để ước tính chi phí khi mở rộng hỗ trợ xuống tầng dưới.

Miễn khoản tiền nộp khi đổi công năng cho phần diện tích bảo tồn, như ở Singapore [128], và chuyển quyền phát triển, như ở Tokyo [63], đều cần định giá quyền phát triển minh bạch. Nghị quyết năm 2026 của TP.HCM về hệ số sử dụng đất gộp ở khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng [184] là cơ chế đặc thù có thể được xem xét cho phần diện tích bảo tồn. Chi phí của hạn chế phát triển đối với chủ sở hữu ở khu trung tâm chưa được đo lường ở Việt Nam. Với công trình có sở hữu hỗn hợp hoặc thuộc sở hữu nhà nước, quyết định đưa vào danh mục có thể ghi rõ chủ thể chịu nghĩa vụ thông báo, tu bổ và chủ thể được hưởng hỗ trợ. Với quỹ biệt thự công như ở Đà Lạt, các nguồn đã rà soát không ghi nhận tiêu chí công bố trước cho việc cân bằng giữa khai thác tài sản và bảo tồn [21]. Phương án cho thuê, bán hoặc liên doanh có thể được gắn với yêu cầu giữ các yếu tố có giá trị và với cam kết bảo trì [58].

3.5.4. Kỹ thuật và công trình hạ tầng

Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD cho phép địa phương ban hành quy chuẩn kỹ thuật địa phương thay thế một số quy định [79], nên giải pháp kỹ thuật thay thế cho công trình di sản có thể được thử ở cấp tỉnh. Nội dung có thể tham khảo điều khoản cho công trình bảo tồn của Singapore [121], quy trình chứng minh tính năng tương đương của Hàn Quốc [53] và cách áp dụng quy chuẩn theo hướng thích ứng của Nguyên tắc Dublin [42]. Ở Nhật Bản, đến tháng 10/2023 mới có 25 địa phương ban hành hoặc sửa đổi văn bản quy phạm cho công trình lịch sử [122]. Hướng dẫn kỹ thuật chung về đánh giá an toàn cháy [31] và đánh giá kết cấu hiện hữu [32] vì vậy có thể giúp các địa phương không phải xây dựng quy chuẩn từ đầu.

Với hạ tầng, sổ di sản của cơ quan nhà nước ở New South Wales [102], [131] và việc kiểm kê cầu ở Hoa Kỳ [66] là các ví dụ về lồng kiểm kê giá trị di sản vào hệ thống quản lý tài sản kết cấu hạ tầng. Vì kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia thuộc sở hữu toàn dân [80], [87], việc này có thể được quy định trong văn bản hướng dẫn luật chuyên ngành mà không hạn chế quyền của tư nhân. Với công trình xây dựng qua nhiều giai đoạn, tuổi và giá trị có thể được xác định theo bộ phận. Khi áp dụng các khoảng tuổi của Phụ lục I Nghị định 85/2020/NĐ-CP [8] cho cầu Bình Lợi cũ, 4 nhịp năm 1902 thuộc khoảng từ 100 năm trở lên và tháp canh mang dòng chữ năm 1948 thuộc khoảng từ 75 đến dưới 100 năm (Hình 2). Nhịp thay năm 1975 thuộc khoảng từ 50 đến dưới 75 năm, và nhịp thay năm 2006 chưa đạt 50 năm [12]. Phần được giữ lại gồm 2 nhịp phía Thủ Đức, trong đó có 1 nhịp quay, và tháp canh [13], [14], [148]. Nhịp 3 và nhịp 6 cùng niên đại không được giữ, nên quyết định dựa trên vị trí và đặc điểm kỹ thuật hơn là tuổi của từng bộ phận.



Hình 2. Năm xây dựng và khoảng tuổi theo bộ phận của cầu đường sắt Bình Lợi cũ khi dùng các khoảng tuổi chấm điểm của Phụ lục I Nghị định 85/2020/NĐ-CP. Năm xây dựng và lịch sử thay nhịp theo [12], phần được giữ lại theo [14], [148], tuổi tính đến năm 2026. Các nhịp ghi năm 1902 giữ hình dáng vòm ban đầu nhưng nhiều chi tiết thép đã được thay qua các thời kỳ, và nhịp 5 từng được thay bằng 2 nhịp giản đơn năm 1963 trước khi được thay lại năm 2006 [12]. Phần được giữ lại gồm nhịp 1 dài 22,9 m, nhịp 2 dài 40,9 m, trong đó có 1 nhịp quay, và tháp canh [13], [148]. Sơ đồ nguyên tắc, chiều dài nhịp không theo tỷ lệ

Chế độ ý kiến đồng ý tại khoản 1 Điều 29 Luật Di sản văn hóa 2024 chỉ áp dụng cho dự án trong khu vực bảo vệ di tích [2], nên công trình hạ tầng chưa thuộc danh mục nào nằm ngoài chế độ này. Với các công trình này, ý kiến của cơ quan văn hóa có thể được đưa vào hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư của dự án thay thế. Chi phí giữ lại công trình cũ cũng có thể được xem xét trong tổng mức đầu tư, trong giới hạn chi phí phá dỡ, như cách Hoa Kỳ hoàn trả chi phí bảo tồn cầu lịch sử [66]. Cả 2 hướng cần được đối chiếu với pháp luật đầu tư công [186] và yêu cầu an toàn khai thác, tĩnh không thông thuyền của từng tuyến. Với di tích hạ tầng đang khai thác như đập Đồng Cam, hải đăng Kê Gà hay Nhà máy nước Vạn Niên 1, quyết định xếp hạng hoặc quy chế quản lý có thể phân định rõ phần việc của đơn vị vận hành và của cơ quan văn hóa

[158], [160], [163]. Việc sửa chữa cầu Trường Tiền theo đề xuất của ngành văn hóa [151] là ví dụ về sự phối hợp bắt đầu từ bảo trì thường xuyên, trước khi có quyết định xếp hạng.

3.6. Thảo luận chung và giới hạn

Ở các hệ thống được so sánh, tầng bảo vệ dưới xếp hạng gồm danh mục pháp lý cùng thủ tục, ưu đãi, dữ liệu và bộ máy thực thi đi kèm. Ở cả 3 hệ thống có thông báo trước trong mẫu, thủ tục này đi cùng ngưỡng, ưu đãi hoặc quyền khởi động xếp hạng, và tài liệu về tổ chức, tài chính, bảo trì và cộng đồng nêu những điều kiện mà văn bản pháp luật không tự tạo ra [23], [34], [55], [58]. Kết quả này khớp với lập luận của Pendlebury [23] rằng bảo tồn là kết quả tương tác của nhiều thành phần, và với cảnh báo của Dolowitz và Marsh [48] về chuyển giao không đầy đủ. Trong mẫu, không hệ thống nào dùng thủ tục thông báo mà không kèm ngưỡng, ưu đãi hoặc quyền khởi động xếp hạng, nên hiệu quả của thủ tục thông báo đứng riêng chưa có bằng chứng.

Việt Nam và Trung Quốc cùng chọn chế độ đồng ý hoặc phê duyệt cho tầng di tích chưa xếp hạng, với hơn 600.000 địa điểm ở Trung Quốc [96] và khoảng 26.000 di tích đã được kiểm kê theo luật cũ nhưng chưa xếp hạng ở Việt Nam [1]. Số di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích theo luật mới chưa có số liệu tổng hợp. Chế độ này bảo vệ chặt hơn thủ tục thông báo nhưng đặt gánh nặng hồ sơ lên cơ quan văn hóa và lên chủ sở hữu. Nhật Bản dùng thông báo kèm ngưỡng cho tầng đăng ký. Trung Quốc giao phê duyệt tu sửa văn vật chưa xếp hạng cho cấp huyện và phê duyệt di dời, phá dỡ cho cấp tỉnh [95]. Với chính quyền địa phương 2 cấp ở Việt Nam [179], câu hỏi tương ứng là cấp nào xử lý công việc nhỏ ở Danh mục kiểm kê di tích, và câu hỏi này cần được trả lời bằng số liệu hồ sơ thực tế.

Yếu tố bảo tồn bắt buộc của Hàn Quốc tách bộ phận cần giữ của từng công trình khỏi tiêu chí đăng ký, phù hợp với đề xuất của Fredheim và Khalaf [22]. Tuy vậy, cơ chế này chỉ có từ ngày 15/9/2024 [53], và cơ chế gần nhất ở hệ thống khác là việc ghi danh một phần công trình ở Pháp [54]. Với hạ tầng đang khai thác, cách tiếp cận di sản sống của Poulios [24] coi việc duy trì chức năng là một phần của bảo tồn. Cầu Long Biên, nơi việc tiếp tục khai thác đi kèm sửa chữa [15], khác với cầu Bình Lợi, nơi phần được giữ không còn chức năng giao thông [148]. Ở quỹ biệt thự công tại Đà Lạt, Nhà nước vừa là chủ sở hữu vừa là cơ quan quản lý. Tư dinh tỉnh trưởng cũ bị hạ từ nhóm 1 xuống nhóm 2 năm 2023 [6] và từng có phương án di dời để xây khách sạn [138]. Trường hợp này đặt ra câu hỏi về tiêu chí hạ nhóm khi công trình chịu áp lực phát triển, dù các nguồn đã rà soát không xác lập quan hệ giữa 2 việc. Kiểm soát chặt trong khi ưu đãi còn hạn chế cũng có thể khiến chủ sở hữu phản đối việc đưa công trình vào danh mục [30].

Phân nhóm nhà biệt thự theo pháp luật nhà ở là cơ chế trong nước gần nhất với một tầng đăng ký, với tiêu chí, hội đồng thẩm định và mức giữ khác nhau theo nhóm, nhưng chỉ áp dụng cho một loại hình [4], [168]. Hội An phân các di tích trong khu vực I thành 5 mức bảo tồn kiến trúc và có cơ chế hỗ trợ kinh phí cho nhà ở tư nhân [171], và cầu Trường Tiền được sửa chữa theo đề xuất của ngành văn hóa [151]. Mở rộng các cơ chế đã có trong nước sang loại hình khác có thể ít rủi ro chuyển giao không phù hợp hơn so với vận dụng nguyên mẫu từ nước ngoài, dù hiệu quả của chúng chưa được đánh giá độc lập. Các công trình bị thay thế hoặc phá dỡ trong mẫu gồm công trình thương mại, hội trường, nhà máy và cầu. Với các loại hình này, danh mục công trình kiến trúc là kênh dưới xếp hạng duy nhất có căn cứ pháp lý, và các nguồn đã rà soát không ghi nhận danh mục nào đã bao phủ công trình công nghiệp hay hạ tầng.

Nghiên cứu dựa trên văn bản, số liệu công bố và tài liệu đã xuất bản nên phản ánh thiết kế thể chế và không đo được mức thực thi. Việc tìm tài liệu không thực hiện trên các cơ sở dữ liệu trích dẫn có thu phí và không rà soát có hệ thống các tạp chí chuyên ngành trong nước, nên tổng quan có thể bỏ sót nghiên cứu liên quan, nhất là tài liệu không viết bằng tiếng Anh. Mã hóa do 1 người thực hiện và mã P chứa phán đoán của người mã hóa. Một số chỉ báo như thông báo trước, yếu tố bắt buộc giữ lại, giải pháp kỹ thuật thay thế và công cụ hệ số sử dụng đất được hình thành khi đọc luật của Hàn Quốc. Việc hệ thống này có 9 trong 11 chỉ báo mã 1 vì vậy một phần là hệ quả của cách xây dựng bộ chỉ báo. Bảo vệ tạm thời, tiêu chí đưa ra khỏi danh mục, nghĩa vụ cập nhật danh mục và chế tài với thay đổi trái phép chưa được mã hóa thành chỉ báo riêng. Mẫu không gồm hệ thống Đông Nam Á nào khác ngoài Singapore, Hoa Kỳ chỉ được xét ở cấp liên bang, và một số dữ kiện về Trung Quốc, Hàn Quốc dựa trên tin báo chí. Với Việt Nam, các luật chuyên ngành về thủy lợi, đường bộ, tài sản công và quy hoạch chưa được rà soát có hệ thống. Các trường hợp Việt Nam được chọn có chủ đích, phần lớn được lần theo qua báo chí, nghiêng về công trình có tranh luận công khai và chỉ có 1 trường hợp thuộc danh mục kiểm kê di tích. Vì vậy, phân bố kết quả trong mẫu không phản ánh tỷ lệ trong toàn bộ quỹ công trình.

Nghiên cứu tiếp theo cần mã hóa độc lập bởi người thứ 2 hoặc nhờ chuyên gia của từng nước xác nhận dòng mã, và dùng hồ sơ dự án, hồ sơ di tích bên cạnh báo chí. Mẫu cũng có thể được mở rộng sang các hệ thống Đông Nam Á có bảo vệ tạm thời luật định như Indonesia. Các định hướng cũng cần được kiểm chứng bằng phỏng vấn hoặc phương pháp chuyên gia với cán bộ quản lý, chủ sở hữu và chủ đầu tư hạ tầng. Số liệu về thời gian, chi phí của thủ tục kiểm kê, xếp hạng và ý kiến đồng ý ở Việt Nam, cùng số Danh mục kiểm kê di tích đã được các tỉnh công bố theo luật mới, cũng cần được thu thập.

4. Kết luận

Ở 7 trong 8 hệ thống được so sánh, bên dưới tầng xếp hạng có ít nhất 1 tầng có hiệu lực pháp lý, xác định theo từng công trình và chịu kiểm soát nhẹ hơn. Ở Nhật Bản, Hàn Quốc, Pháp, Hoa Kỳ và New South Wales, công trình hạ tầng có mặt ở tầng dưới tầng cao nhất, còn ở Anh, Trung Quốc và Singapore, ví dụ về hạ tầng tìm được thuộc tầng cao nhất. Thông báo trước được mã 1 ở Nhật Bản, Hàn Quốc và Pháp, và ở cả 3 hệ thống, thủ tục này đi cùng ngưỡng thay đổi, ưu đãi hoặc quyền khởi động xếp hạng. Yếu tố bắt buộc giữ lại cho từng công trình có ở Hàn Quốc từ năm 2024 và ở dạng ghi danh một phần công trình ở Pháp. Nghĩa vụ nội dung của chủ sở hữu hạ tầng công rõ nhất ở Hoa Kỳ và New South Wales. Tài liệu đã rà soát gắn hiệu quả của tầng này với năng lực của cơ quan quản lý, nguồn lực tài chính, giải pháp kỹ thuật và bảo trì, dữ liệu được cập nhật và quan hệ với chủ sở hữu, cộng đồng.

Ở Việt Nam, di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích được quản lý như di tích cấp tỉnh, và dự án trong khu vực bảo vệ cần ý kiến đồng ý trước. Thủ tục với can thiệp vào di tích đã được phân mức theo quy mô nhưng chưa có hình thức thông báo cho công việc nhỏ. Danh mục công trình kiến trúc có giá trị, danh mục theo Luật Thủ đô ở Hà Nội và phân nhóm nhà biệt thự giữ vai trò tầng trung gian nhưng còn thiếu thủ tục, tham số cho thay đổi và yếu tố bắt buộc giữ lại theo từng công trình. Bảo vệ tạm thời, mức hỗ trợ cụ thể và nghĩa vụ bảo tồn của chủ sở hữu hạ tầng công chưa có trong các văn bản đã rà soát. Trong 30 trường hợp được phân loại, phần lớn công trình đã xếp hạng được giữ, nhưng xếp hạng chưa loại trừ việc thu hẹp phạm vi bảo vệ hay đề xuất di dời. Với công trình chưa thuộc kênh bảo vệ nào, quyết định được đưa ra theo từng dự án.

Trong khung pháp luật hiện hành, việc thống nhất dữ liệu và làm rõ thủ tục, mức hỗ trợ cho danh mục công trình kiến trúc có thể được xem xét ở mức văn bản dưới luật. Việc hướng dẫn phân biệt công việc nhỏ với dự án ở Danh mục kiểm kê di tích, quy định tiêu chí hạ nhóm, quy chuẩn kỹ thuật địa phương cho công trình di sản và kiểm kê giá trị di sản trong quản lý tài sản hạ tầng cũng thuộc mức này. Nếu được cân nhắc, bảo vệ tạm thời, yêu cầu khảo sát giá trị trước khi phá dỡ và ưu đãi về thuế thuộc mức cần sửa luật, và công cụ hệ số sử dụng đất phụ thuộc vào cơ chế đặc thù. Bảo vệ tạm thời, khảo sát trước khi phá dỡ và tiêu chí hạ nhóm nằm ngoài 11 chỉ báo nên mức bằng chứng chưa được xác định bằng mã hóa. Các tham số như ngưỡng tuổi, thời hạn thông báo và ngưỡng diện tích mới là giá trị đã áp dụng trong mẫu. Phân nhóm nhà biệt thự, hỗ trợ tu bổ nhà ở tư nhân ở Hội An, chấp thuận thay đổi biệt thự nhóm 1 ở TP.HCM và việc phối hợp trong bảo trì cầu Trường Tiền là các cơ chế trong nước có thể làm điểm xuất phát. Các kết luận dựa vào thiết kế thể chế, tài liệu đã xuất bản và một mẫu trường hợp có chủ đích, nên cần được kiểm chứng bằng mã hóa độc lập, ý kiến chuyên gia và thí điểm tại một số địa phương.

Phụ lục A. Căn cứ mã hóa

Nguồn và điều khoản cho các ô mã 1 và P ở Bảng 3, cùng nguồn đã rà soát cho các ô mã 0, được ghi ở Bảng A1, với loại P ghi trong ngoặc. Bảng mã hóa theo từng ô, mỗi dòng ứng với 1 ô, có trong tài liệu bổ sung S1.

Bảng A1. Căn cứ mã hóa theo hệ thống

Hệ thống	Mã 1 và căn cứ	Mã P và căn cứ	Mã 0 và nguồn đã rà soát
Anh (England)	A3: công trình đường sắt xếp hạng, thuộc tầng cao nhất [109]. D4: Railway Heritage Trust, công ty độc lập do Network Rail và National Highways bảo trợ [109]	A1 (P1, P3): khu bảo tồn có hiệu lực luật định nhưng xác định theo khu vực (P1) [106], danh sách di sản địa phương chỉ có hiệu lực chính sách (P3) [41], [105]. A2 (P3): 30 năm trong nguyên tắc lựa chọn [60]. C1 (P3): điều chỉnh yêu cầu an toàn cháy cho công trình hiện hữu, nhất là công trình có giá trị kiến trúc, lịch sử (đoạn 0.10), với mức an toàn chung theo đoạn 0.9 [123]. D3 (P3): chính sách bắt buộc trong khối hành pháp, không có hiệu lực luật [64]	B1, B2, B3, D1, D2 mã 0. B3 mã 0 vì danh sách loại trừ theo luật năm 2013 thuộc tầng xếp hạng, là tầng cao nhất [62]. Miễn yêu cầu hiệu quả năng lượng cho công trình di sản [187] không kèm yêu cầu an toàn tương đương nên không tính ở C1. Railway Heritage Trust hoạt động ở cả Scotland và Wales. Nguồn: [41], [60], [62], [64], [105], [106], [109], [123], [187]–[189]
Nhật Bản	A1: chế độ đăng ký từ năm 1996, đợt đăng ký đầu tiên tháng 11/1996 [88]–[90]. A2, A3: 50 năm, gồm cầu, đập, đường hầm ở tầng đăng ký [90], [91]. B1: thông báo 30 ngày, Điều 64 [112]. B2: thay đổi ảnh hưởng không quá 1/4 mặt ngoài nhìn thấy thông thường được coi là duy tu thông thường, Điều 17 Quy tắc năm 1996 [113]. D1: giảm 1/2 thuế bất động sản với nhà là tài sản văn hóa đăng ký [124]	C1 (P2): Điều 3 Luật Tiêu chuẩn xây dựng cho phép chỉ định công trình lịch sử bằng văn bản quy phạm của chính quyền địa phương (jōrei) để miễn áp dụng luật kèm biện pháp bảo đảm an toàn, nên cơ chế chỉ có ở địa phương đã ban hành văn bản [73], [122]. D3 (P1): cơ quan nhà nước thông báo cho Cơ quan Văn hóa khi thay đổi hiện trạng công trình đăng ký thuộc sở hữu nhà nước, theo quy định bổ sung bằng luật sửa đổi năm 1996, là nghĩa vụ thủ tục [88]	B3, D2, D4 mã 0. D2 mã 0 vì chuyển hệ số sử dụng đất ở nhà ga Tokyo thuộc tầng chỉ định, là tầng cao nhất [63]. Nguồn: [63], [73], [88]–[91], [112], [113], [119], [120], [122], [124]
Hàn Quốc	A1, A2, B1, B3: các Điều 6, 8, 17 [53]. A3: cầu đường sắt Hangang ở tầng đăng ký, số hiệu 250 [107]. B2: ngưỡng 1/4 diện tích mặt ngoài theo Điều 8 Nghị định thi hành [114]. C1: nới quy định về thoát nạn, chống cháy và thiết bị phòng cháy khi đáp ứng được bằng cách khác, Điều 32 [53]. D1, D2: trợ cấp, giảm thuế, ngoại lệ về mật độ và hệ số sử dụng đất [53], [125]	D3 (P1): Điều 18 chuyển các thay đổi sang chế độ cấp phép với di sản thuộc sở hữu nhà nước hoặc chính quyền địa phương, là nghĩa vụ thủ tục [53]	D4 mã 0. Chế độ đăng ký có từ tháng 7/2001 và thông báo 30 ngày đã có trong luật cũ [67], [68]. Yếu tố bảo tồn bắt buộc có từ ngày 15/9/2024. Phiên bản hiện hành ngày 8/11/2026. Nguồn: [53], [67]–[69], [107], [114], [125]
Pháp	A1: xếp hạng và ghi danh [54]. A2, A3: nhãn ACR dưới 100 năm, gồm công trình kỹ thuật [92]–[94]. B1: chủ sở hữu công trình mang nhãn ACR thông báo cho cơ quan văn hóa vùng ít nhất 2 tháng trước khi nộp hồ sơ xin phép, cơ quan này chỉ đưa khuyến nghị [94]. B3: quyết định ghi danh xác định phần công trình được bảo vệ, có thể chỉ gồm một số bộ phận [54]. D1: trợ cấp cho công trình ghi danh, trung bình 20%, tối đa 40% chi phí theo Điều L621-29 [126]	Không có ô mã P	B2, C1, D2, D3, D4 mã 0. Với công trình ghi danh, công việc không cần giấy phép phải báo trước 4 tháng và công việc cần giấy phép phải được chấp thuận [54], khởi động xếp hạng áp dụng hệ quả của xếp hạng trong tối đa 12 tháng, Điều L621-7 [115]. Nguồn: [54], [92]–[94], [115], [126], [190]

Hệ thống	Mã 1 và căn cứ	Mã P và căn cứ	Mã 0 và nguồn đã rà soát
Hoa Kỳ	A1, A2: Danh mục quốc gia các địa điểm lịch sử, 50 năm [103]. A3: cầu, đập, đường hầm thuộc phạm vi đăng ký [103], [191]. D1: tín dụng thuế 20% [127]. D3: Điều 110 Luật Bảo tồn di sản lịch sử quốc gia [65]. D4: hoàn trả chi phí bảo tồn cầu lịch sử, 23 U.S.C. 144(g) [66]	Không có ô mã P	B1 mã 0 vì Điều 106 chỉ áp dụng cho dự án liên bang [103], [104]. B2, B3, C1, D2 mã 0, không xét quy định bảo tồn của chính quyền đô thị và quy chuẩn mẫu do bang, địa phương tự thông qua, vì văn bản liên bang không quy định loại công cụ và hiệu lực của chúng [103]. Chương 12 IEBC dành cho công trình lịch sử chỉ có hiệu lực ở nơi đã thông qua [72]. Nguồn: [65], [66], [72], [103], [104], [127], [191], [192]
New South Wales	A1: danh mục di sản địa phương theo điều khoản 5.10 [101]. A3: sổ di sản của Sydney Metro [108]. D3: Điều 170 [102]	B1 (P1, P2): báo trước 14 ngày khi loại khỏi sổ, chuyển nhượng hoặc phá dỡ, chỉ áp dụng cho cơ quan nhà nước theo Điều 170A [102], [131]	A2, B2, B3, D1, D2, D4 mã 0. C1 mã 0 vì giải pháp tính năng của Quy chuẩn xây dựng quốc gia áp dụng chung cho mọi công trình, tài liệu của Hội đồng Di sản chỉ hướng dẫn cách dùng giải pháp này cho công trình di sản [193]. D1 mã 0 trong nguồn đã rà soát, chương trình tài trợ di sản của bang chưa được đối chiếu. Nguồn: [101], [102], [108], [118], [131], [193], [194]
Trung Quốc	A1: văn vật không di động chưa xếp hạng do cơ quan văn vật cấp huyện đăng ký, công bố, Điều 23 Luật Bảo vệ văn vật [95], và kiến trúc lịch sử theo Điều 47 Điều lệ số 524, kênh song song do ngành xây dựng quản lý [97], [98]. A3: cầu Tiền Đường trong danh sách đơn vị bảo vệ văn vật trọng điểm toàn quốc năm 2006, thuộc tầng cao nhất [110]	B3 (P1): thuộc tính chung cho loại hình [117]. C1 (P1, P2): phương án bảo đảm an toàn cháy cho thiết bị, lối đi chữa cháy trong vùng bảo vệ lõi, Điều 31 Điều lệ số 524 [97]. D1 (P1): trợ cấp tùy nghi, Điều 33 Điều lệ số 524 [97]. D3 (P1): báo cáo khi đổi công năng văn vật chưa xếp hạng thuộc sở hữu nhà nước, Điều 34, là nghĩa vụ thủ tục [95]	B1 mã 0 vì tu sửa văn vật chưa xếp hạng phải được cấp huyện phê duyệt, di dời, phá dỡ phải được cấp tỉnh phê duyệt, Điều 31, 32 [95], và thay đổi kiến trúc lịch sử phải được chấp thuận, Điều 35 Điều lệ số 524 [97]. A2, B2, D2, D4 mã 0. Điều 24 yêu cầu điều tra văn vật không di động trước khi cải tạo khu đô thị cũ, nằm ngoài 11 chỉ báo [95]. Nguồn: [95]–[98], [110], [117], [195]
Singapore	A1: di tích quốc gia và hơn 7.200 công trình bảo tồn được công bố theo từng công trình trong hơn 100 khu bảo tồn [99], [100], [111]. A3: 3 cầu là di tích quốc gia, thuộc tầng cao nhất [111]. C1: điều khoản cho công trình bảo tồn và công trình xây trước năm 1969 trong quy chuẩn phòng cháy, mục 9.9 [121]. D2: miễn khoản tiền nộp khi đổi công năng cho phần diện tích bảo tồn [128]	B3 (P1): nguyên tắc 3R chung cho loại hình [116]	A2, B1, B2, D1, D3, D4 mã 0. Căn cứ của D2 là thông tư năm 2004 đã được đưa vào mục lưu trữ, hướng dẫn hiện hành chưa được đối chiếu [128]. Nguồn: [99], [100], [111], [116], [121], [128]
Việt Nam	A1: danh mục công trình kiến trúc có giá trị theo Luật Kiến trúc và Nghị định 85/2020/NĐ-CP, danh mục theo Luật Thủ đô ở Hà Nội và các nhóm nhà biệt thự theo Luật Nhà ở có hiệu lực pháp lý, xác định theo từng công trình và kiểm soát nhẹ hơn di tích xếp hạng [3], [4], [8], [83]. Di tích thuộc Danh mục kiểm kê di tích được quản lý như di tích cấp tỉnh nên được xếp cùng tầng xếp hạng (khoản 3 Điều 23) [2]. A3: Ga Đà Lạt xếp hạng năm 2001 [153], đập Đồng Cam năm 2022 [159], Nhà máy nước Vạn Niên 1 năm 2004 [163], đều thuộc tầng xếp hạng	A2 (P1, P2): Phụ lục I Nghị định 85/2020/NĐ-CP chấm điểm niên đại theo các khoảng 50, 75 và 100 năm nhưng không đặt ngưỡng tối thiểu [8], mốc trước năm 1954 chỉ có trong danh mục biệt thự của Hà Nội [5]. B3 (P1): yếu tố gốc cấu thành di tích có trong luật nhưng các văn bản đã rà soát không quy định xác định cho từng công trình dưới xếp hạng [2], yêu cầu giữ nguyên áp dụng theo nhóm biệt thự [4]. D1 (P1, P2): trong khả năng ngân sách, Nhà nước hỗ trợ công trình kiến trúc có giá trị chưa xếp hạng, chủ sở hữu được xem xét hỗ trợ kinh phí nhưng chưa có mức, nguồn, thủ tục chung [3], Hà Nội được quy định chính sách hỗ trợ riêng [82]. D3 (P1): thủ tục lấy ý kiến riêng cho dự án dùng vốn đầu tư công, vốn chi thường xuyên trong khu vực bảo vệ di tích, Điều 44 Nghị định 208/2025/NĐ-CP, là nghĩa vụ thủ tục [74]	B1 mã 0 vì Danh mục kiểm kê di tích áp dụng chế độ ý kiến đồng ý trước, Điều 29 [2], danh mục công trình kiến trúc chưa có thủ tục, biệt thự nhóm 1 ở TP.HCM phải được chấp thuận [84], và thông báo khởi công của công trình miễn giấy phép không gắn với tình trạng di sản [77]. B2 mã 0 vì ngưỡng 30% và 70% chỉ phân loại dự án ở tầng xếp hạng [74]. C1 mã 0 vì giải pháp thay thế và quy chuẩn kỹ thuật địa phương áp dụng chung [79]. D2 mã 0 vì tăng hệ số sử dụng đất gộp ở khu vực TOD không gắn với bảo tồn [184] và chuyển quyền phát triển mới được đề xuất [183]. D4 mã 0 [80]. Luật Thủy lợi, Luật Đường bộ và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công chưa được rà soát có hệ thống. Nguồn: các văn bản ở Bảng 2 và [81], [183], [184]

Ghi chú: Loại P ghi trong ngoặc theo quy ước ở Bảng 3. Tầng xét của từng chỉ báo theo Bảng 1.

Đóng góp của tác giả

Nguyễn Thị Hồng: Lên ý tưởng, Điều tra, Viết bản thảo. Nguyễn Ngọc Hồi: Lên ý tưởng, Nguồn lực, Kiểm chứng, Viết, rà soát và chỉnh sửa. Lê Hồng Sơn: Nguồn lực, Kiểm chứng, Viết, rà soát và chỉnh sửa. Nguyễn Tuấn Anh: Lên ý tưởng, Phương pháp, Phân tích, Viết bản thảo, Viết, rà soát và chỉnh sửa, Giám sát.

Xung đột lợi ích

Nguyễn Ngọc Hồi công tác tại Sở Văn hóa và Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh, cơ quan đã đề nghị giữ lại một phần cầu Bình Lợi và quản lý di sản tại địa phương có các trường hợp Thương xá Tax, Dinh Thượng Thơ, Chợ Bến Thành, xưởng Ba Son, Nhà máy xe lửa Dĩ An, biệt thự cũ và chung cư cũ được phân tích trong bài báo. Lê Hồng Sơn công tác tại Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, cơ quan giúp việc của Ủy ban nhân dân tỉnh, địa phương có quỹ biệt thự công ở Đà Lạt, tư dinh tỉnh trưởng cũ, tuyến đường sắt Tháp Chàm đi Đà Lạt cùng ga Đà Lạt và hải đăng Kê Gà được phân tích trong bài báo. Nội dung bài báo là quan điểm của các tác giả, không

phải quan điểm chính thức của cơ quan nơi tác giả công tác. Các tác giả khác tuyên bố không có xung đột lợi ích.

Tính sẵn có của dữ liệu

Căn cứ mã hóa từng ô được trình bày ở Phụ lục A, phân loại và nguồn của từng trường hợp Việt Nam ở Bảng 5 và Bảng 6. Bảng mã hóa theo từng ô, kèm điều khoản, nguồn đã rà soát và các phép tính độ nhạy, được nộp cùng bài báo dưới dạng tài liệu bổ sung S1 (tệp Excel).

Tuyên bố về việc sử dụng trí tuệ nhân tạo

Trong tháng 11/2026, các tác giả sử dụng Claude Opus 5.5 (Anthropic) để hỗ trợ tìm kiếm và đối chiếu nguồn, soạn thảo và biên tập văn bản, lập các vòng phản biện nội bộ trước khi nộp bài và dựng Hình 1, Hình 2 bằng mã lệnh theo nội dung và dữ liệu do các tác giả xác định. Công cụ không được dùng để tạo số liệu hay tài liệu tham khảo. Mọi DOI được đối chiếu với Crossref, và các dữ kiện pháp luật, số liệu, trường hợp được các tác giả đối chiếu với văn bản gốc hoặc nguồn được dẫn. Các tác giả chịu hoàn toàn trách nhiệm về nội dung bài báo.

Author information

Nguyen Thi Hong, Ho Chi Minh City University of Transport, Vietnam
Nguyen Ngoc Hoi, Ho Chi Minh City Department of Culture and Sports, Vietnam
Le Hong Son, Office of the Lam Dong Provincial People's Committee, Vietnam. Email: lehongson.tc@gmail.com
Nguyen Tuan Anh*, Ho Chi Minh City University of Transport, Vietnam
*Corresponding author: tuananh.nguyen@ut.edu.vn

Tài liệu tham khảo

[1] Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, "Tài liệu giới thiệu Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15," Hà Nội, Việt Nam, 2025. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://pbgdpl.gov.vn/noidung/tintuc/Lists/TLHDChuyenMon/Attachments/18/TAILIEULUATDSVH.pdf

[2] Quốc hội, "Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15 ngày 23 tháng 11 năm 2024," Hà Nội, Việt Nam, 2024. Được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 84/2025/QH15, 112/2025/QH15 và 116/2025/QH15, hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 51/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://datafiles.chinhphu.vn/cpp/files/vbpq/2026/3/51-vbhn-vpqh.pdf

[3] Quốc hội, "Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019," Hà Nội, Việt Nam, 2019.

[4] Quốc hội, "Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023," Hà Nội, Việt Nam, 2023.

[5] Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, "Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2022 về Danh mục nhà biệt thự cũ được xây dựng từ trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội," Hà Nội, Việt Nam, 2022. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://caselaw.vn/van-ban-phap-luat/582328-quyet-dinh-so-1845-qd-ubnd-ngay-02-06-2022-ve-danh-muc-nha-biet-thu-cu-duoc-xay-dung-tu-truoc-nam-1954-tren-dia-ban-thanh-pho-ha-noi

[6] "Nhiều biệt thự cổ Đà Lạt được phân loại lại," *Báo Sài Gòn Giải Phóng*, 08/09/2023. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.sggp.org.vn/nhieu-biet-thu-co-da-lat-duoc-phan-loai-lai-post704760.html

[7] Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, "Thông tư số 04/2025/TT-BVHTTDL ngày 13 tháng 5 năm 2025 quy định về kiểm kê di sản văn hóa, công bố Danh mục kiểm kê di sản văn hóa; đưa thêm, di dời, thay đổi hiện vật trong di tích; phân loại di vật, cổ vật; kho bảo quản di sản tư liệu; di sản văn hóa hạn chế sử dụng, khai thác và hướng dẫn việc khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu quốc gia về di sản văn hóa," Hà Nội, Việt Nam, 2025.

[8] Chính phủ, "Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc," Hà Nội, Việt Nam, 2020. Được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP và Nghị định số 14/2026/NĐ-CP, hợp nhất tại Văn bản số 25/VBHN-BXD ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Bộ Xây dựng.

[9] Quốc hội, "Luật số 19/2026/QH16 ngày 24 tháng 8 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kiến trúc," Hà Nội, Việt Nam, 2026. Hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 158/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://datafiles.chinhphu.vn/cpp/files/vbpq/2026/10/158-vbhn-vpqh.signed.pdf

[10] "Pháp tài trợ gần 20 tỷ đồng cải tạo cầu Long Biên, biểu tượng văn hóa Hà Nội," *Báo Lào Cai*, 02/03/2025. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baolaocai.vn/phap-tai-tro-gan-20-ty-dong-cai-tao-cau-long-bien-bieu-tuong-van-hoa-ha-noi-post398220.html

[11] "Xây dựng cầu Đuống mới," *VnExpress*, 22/07/2023. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vnexpress.net/xay-dung-cau-duong-moi-4632601.html

[12] Hoàng Hải, "Đề nghị bảo tồn nguyên trạng một phần cầu Bình Lợi," *Báo Văn hóa*, 09/08/2019. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baovanhoa.vn/di-san/de-nghi-bao-ton-nguyen-trang-mot-phan-cau-binh-loi-31872.html

[13] "Sở VH-TT TP.HCM 'giải cứu' cầu sắt gần 120 tuổi trước nguy cơ bị tháo dỡ," *VTC News*, 22/05/2019. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vtcnews.vn/so-vh-tt-tphcm-giai-cuu-cau-sat-gan-120-tuoi-truoc-nguy-co-bi-thao-do-d476364.html

[14] Bảo Như, "Bộ GTVT đồng ý sớm bảo tồn 2 nhịp cầu đường sắt Bình Lợi hơn 100 năm tuổi," *Báo Đầu tư*, 02/04/2020. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baodautu.vn/bo-gtvt-dong-y-som-bao-ton-2-nhip-cau-duong-sat-binh-loi-hon-100-nam-tuoi-d119271.html

[15] "Hà Nội: Lưu thông trở lại trên cầu Long Biên sau thời gian tu sửa," *Mekong ASEAN*, 28/05/2026. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://mekongasean.vn/ha-noi-luu-thong-tro-lai-tren-cau-long-bien-sau-thoi-gian-tu-sua-55672.html

[16] Hướng Dương, "Diện mạo cầu dây văng mới hợp long bắc qua sông Đuống," *Báo Dân trí*, 08/10/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://dantri.com.vn/thoi-su/dien-mao-cau-day-vang-moi-hop-long-bac-qua-song-duong-20261007182828863.htm

[17] Tuấn Đông, "Cầu Đuống hơn 120 năm tuổi sắp tháo dỡ: Những gì sẽ được giữ lại?" *Báo Văn hóa*, 14/08/2026. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baovanhoa.vn/van-minh-do-thi/cau-duong-hon-120-nam-tuoi-sap-thao-do-nhung-gi-se-duoc-giu-lai-256095.html

[18] "Hiện trường tháo dỡ thương xá Tax Sài Gòn," *VOV*, 12/10/2016. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vov.vn/kinh-te/hien-truong-thao-do-thuong-xa-tax-sai-gon-559272.vov

[19] Quang Huy, "Cải tạo Dinh Thượng Thơ thành nhà truyền thống," *Znews*, 12/12/2019. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://znews.vn/cai-tao-dinh-thuong-tho-thanh-nha-truyen-thong-post1024191.html

[20] "Hà Nội đưa 2 biệt thự cũ ra khỏi danh mục phải bảo tồn," *Báo Nhân Dân*, 04/11/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://nhandan.vn/ha-noi-dua-2-biet-thu-cu-ra-khoi-danh-muc-phai-bao-ton-post1000088.html

[21] Thái Lâm, "Lâm Đồng rà soát 166 biệt thự cho thuê ở Đà Lạt," *Báo Tiền Phong*, 20/10/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://tienphong.vn/lam-dong-ra-soat-166-biet-thu-cho-thue-o-da-lat-post1887051.tpo

[22] L. H. Fredheim and M. Khalaf, "The significance of values: Heritage value typologies re-examined," *Int. J. Herit. Stud.*, vol. 22, no. 6, pp. 466–481, 2016, doi: 10.1080/13527258.2016.1171247.

[23] J. Pendlebury, "Conservation values, the authorised heritage discourse and the conservation-planning assemblage," *Int. J. Herit. Stud.*, vol. 19, no. 7, pp. 709–727, 2013, doi: 10.1080/13527258.2012.700282.

[24] I. Poulios, "Moving beyond a values-based approach to heritage conservation," *Conserv. Manag. Archaeol. Sites*, vol. 12, no. 2, pp. 170–185, 2010, doi: 10.1179/175355210X12792909186539.

[25] F. Vafaie, H. Remøy, and V. Gruis, "Adaptive reuse of heritage buildings: A systematic literature review of success factors," *Habitat Int.*, vol. 142, Art. no. 102926, 2023, doi: 10.1016/j.habitatint.2023.102926.

[26] P. A. Bullen and P. E. D. Love, "Adaptive reuse of heritage buildings," *Struct. Surv.*, vol. 29, no. 5, pp. 411–421, 2011, doi: 10.1108/02630801111182439.

[27] E. H. K. Yung and E. H. W. Chan, "Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities," *Habitat Int.*, vol. 36, no. 3, pp. 352–361, 2012, doi: 10.1016/j.habitatint.2011.11.001.

[28] N. Pintossi, D. Ikiz Kaya, P. van Wesemael, and A. Pereira Roders, "Challenges of cultural heritage adaptive reuse: A stakeholders-based comparative study in three European cities," *Habitat Int.*, vol. 136, Art. no. 102807, 2023, doi: 10.1016/j.habitatint.2023.102807.

[29] S. Ryberg-Webster and K. L. Kinahan, "Historic preservation and urban revitalization in the twenty-first century," *J. Plan. Lit.*, vol. 29, no. 2, pp. 119–139, 2014, doi: 10.1177/0885412213510524.

[30] V. Been, I. G. Ellen, M. Gedal, E. Glaeser, and B. J. McCabe, "Preserving history or restricting development? The heterogeneous effects of historic districts on local housing markets in New York City," *J. Urban Econ.*, vol. 92, pp. 16–30, 2016, doi: 10.1016/j.jue.2015.12.002.

[31] J. L. Torero, "Fire safety of historical buildings: Principles and methodological approach," *Int. J. Archit. Herit.*, vol. 13, no. 7, pp. 926–940, 2019, doi: 10.1080/15583058.2019.1612484.

[32] International Organization for Standardization, *ISO 13822:2010: Bases for Design of Structures, Assessment of Existing Structures* Geneva, Thụy Sĩ, 2010.

[33] L. Binda, A. Saisi, and C. Tiraboschi, "Investigation procedures for the diagnosis of historic masonries," *Constr. Build. Mater.*, vol. 14, no. 4, pp. 199–233, 2000, doi: 10.1016/S0950-0618(00)00018-0.

[34] J. Li, S. Krishnamurthy, A. Pereira Roders, and P. van Wesemael, "Community participation in cultural heritage management: A systematic literature review comparing Chinese and international practices," *Cities*, vol. 96, Art. no. 102476, 2020, doi: 10.1016/j.cities.2019.102476.

[35] D. P. Pocobelli, J. Boehm, P. Bryan, J. Still, and J. Grau-Bové, "BIM for heritage science: A review," *Herit. Sci.*, vol. 6, no. 1, Art. no. 30, 2018, doi: 10.1186/s40494-018-0191-4.

[36] M. Murphy, E. McGovern, and S. Pavia, "Historic building information modelling (HBIM)," *Struct. Surv.*, vol. 27, no. 4, pp. 311–327, 2009, doi: 10.1108/02630800910985108.

[37] E. Sesana, A. S. Gagnon, C. Ciantelli, J. Cassar, and J. J. Hughes, "Climate change impacts on cultural heritage: A literature review," *Wiley Interdiscip. Rev. Clim. Change*, vol. 12, no. 4, Art. no. e710, 2021, doi: 10.1002/wcc.710.

[38] T. Tokuono and S. Yokoyama, "個人所有の登録有形文化財住宅の公開・活用の意義と保全に向けた可能性に関する研究 [Ý nghĩa của việc công khai, sử dụng và khả năng bảo tồn nhà ở thuộc sở hữu tư nhân là tài sản văn hóa hữu hình đăng ký]," *AIJ J. Technol. Des.*, vol. 25, no. 60, pp. 801–806, 2019, doi: 10.3130/aijt.25.801.

[39] S. Zhang, "The development and institutional characteristics of China's built heritage conservation legislation," *Built Herit.*, vol. 6, no. 1, Art. no. 11, 2022, doi: 10.1186/s43238-022-00057-x.

[40] B. Yuen, "Reclaiming cultural heritage in Singapore," *Urban Aff. Rev.*, vol. 41, no. 6, pp. 830–854, 2006, doi: 10.1177/1078087406289187.

[41] Historic England, *Local Heritage Listing: Identifying and Conserving Local Heritage*, Historic England Advice Note 7, 2nd ed. Swindon, Anh: Historic England, 2021. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://historicengland.org.uk/images-books/publications/local-heritage-listing-advice-note-7/

[42] ICOMOS and TICCIH, "Joint ICOMOS–TICCIH principles for the conservation of industrial heritage sites, structures, areas and landscapes (The Dublin Principles)," thông qua tại Đại hội đồng ICOMOS lần thứ 17, Paris, Pháp, 28/11/2011. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.ticcih.org/about/about-ticcih/dublin-principles

[43] S. Kashihara, V. D. Q. Nguyen, and N. Suzuki, "Exploring measures for urban heritage conservation in its early stages: A comparative study between Ho Chi Minh City and Yokohama City," *Int. Rev. Spat. Plan. Sustain. Dev.*, vol. 10, no. 3, pp. 213–239, 2022, doi: 10.14246/irspsd.10.3_213.

[44] Q. B. Tran, T. H. Hoang, and T. Q. Nguyen, "Establishing an assessment criteria system for architectural heritage of colonial educational buildings in Hanoi," *Int. J. Sustain. Constr. Eng. Technol.*, vol. 12, no. 3, pp. 128–134, 2021, doi: 10.30880/ijscet.2021.12.03.013.

[45] W. S. Logan, *Hanoi: Biography of a City*. Seattle, WA, Hoa Kỳ: University of Washington Press, 2000.

[46] Đinh Thị Hải Yến, "Chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội," tóm tắt luận án tiến sĩ, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, Hà Nội, Việt Nam, 2022. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://hau.edu.vn/data/data/hau/files/2_%20Tom%20tat%20luan%20an%20tieng%20Viet_%20NCS%20Dinh%20Thi%20Hai%20Yen.pdf

[47] R. Rose, "What is lesson-drawing?" *J. Public Policy*, vol. 11, no. 1, pp. 3–30, 1991, doi: 10.1017/S0143814X00004918.

[48] D. P. Dolowitz and D. Marsh, "Learning from abroad: The role of policy transfer in contemporary policy-making," *Governance*, vol. 13, no. 1, pp. 5–23, 2000, doi: 10.1111/0952-1895.00121.

[49] R. Whittemore and K. Knafl, "The integrative review: Updated methodology," *J. Adv. Nurs.*, vol. 52, no. 5, pp. 546–553, 2005, doi: 10.1111/j.1365-2648.2005.03621.x.

[50] H. Snyder, "Literature review as a research methodology: An overview and guidelines," *J. Bus. Res.*, vol. 104, pp. 333–339, 2019, doi: 10.1016/j.jbusres.2019.07.039.

[51] G. A. Bowen, "Document analysis as a qualitative research method," *Qual. Res. J.*, vol. 9, no. 2, pp. 27–40, 2009, doi: 10.3316/QRJ0902027.

[52] J. Douet, Ed., *Industrial Heritage Re-tooled: The TICCIH Guide to Industrial Heritage Conservation*. Lancaster, Anh: Carnegie Publishing, 2012.

[53] Quốc hội Hàn Quốc, "근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 [Luật về bảo tồn và sử dụng di sản văn hóa cận hiện đại]," Seoul, Hàn Quốc, 2023. Bản hiện hành. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.law.go.kr/법 령 / 근현대문화유산의보존및활용에관한법률

[54] Ministère de la Culture, "Intervenir sur un immeuble inscrit." Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Interventions-demarches/Travaux-sur-un-objet-un-immeuble-un-espace/Intervenir-sur-un-immeuble-inscrit

[55] J. Pendlebury, M. Scott, L. Veldpaus, W. van der Toorn Vrijthoff, and D. Redmond, "After the Crash: The conservation-planning assemblage in an era of austerity," *Eur. Plan. Stud.*, vol. 28, no. 4, pp. 672–690, 2020, doi: 10.1080/09654313.2019.1629395.

[56] D. Throsby, "Investment in urban heritage conservation in developing countries: Concepts, methods and data," *City Cult. Soc.*, vol. 7, no. 2, pp. 81–86, 2016, doi: 10.1016/j.ccs.2015.11.002.

[57] G. Licciardi and R. Amirtahmasebi, Eds., *The Economics of Uniqueness: Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development*. Washington, DC, Hoa Kỳ: World Bank, 2012, doi: 10.1596/978-0-8213-9650-6.

[58] A. M. Forster and B. Kayan, "Maintenance for historic buildings: A current perspective," *Struct. Surv.*, vol. 27, no. 3, pp. 210–229, 2009, doi: 10.1108/02630800910971347.

[59] S. J. W. Bush, A. Dean, C. White, and J. Lamrock, "Prioritization framework for asset management of New Brunswick's covered bridges," *J. Perform. Constr. Facil.*, vol. 34, no. 4, Art. no. 04020049, 2020, doi: 10.1061/(ASCE)CF.1943-5509.0001464.

[60] Department for Digital, Culture, Media and Sport, "Principles of selection for listed buildings," London, Anh, 2018.

[61] Tỉnh Ehime, "令和６年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項 [Đề xuất về cải cách phân quyền năm 2024]," đề xuất của các tỉnh Ehime, Hiroshima và Tokushima về phạm vi sửa chữa, duy tu thông thường đối với tài sản văn hóa hữu hình đăng ký, kèm trả lời của Bộ Giáo dục, Văn hóa, Thể thao, Khoa học và Công nghệ, Matsuyama, Nhật Bản, 2024. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.pref.ehime.jp/uploaded/attachment/143202.pdf

[62] Historic England, "Listing & the Enterprise and Regulatory Reform Act." Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://historicengland.org.uk/listing/what-is-designation/listed-buildings/listing-and-the-erra/

[63] Bureau of Urban Development, Tokyo Metropolitan Government, "Advancing urban renewal," in *Tokyo Takes the Leap to Become a World City*, ch. 4. Tokyo, Nhật Bản. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/toshiseibi/pdf_keikaku_chousa_singikai_pdf_tokyotoshizukuri_en_4_09

[64] Historic England, "Protocol for the care of the government historic estate 2017," London, Anh, 2017. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://historicengland.org.uk/images-books/publications/protocol-for-the-care-of-the-government-historic-estate/protocol-for-care-of-govt-historic-estate-2017/

[65] Quốc hội Hoa Kỳ, "54 U.S.C. §306101 và §306102 (Điều 110 Luật Bảo tồn lịch sử quốc gia)," Washington, DC, Hoa Kỳ, 2014. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.law.cornell.edu/uscode/text/54/306102

[66] Quốc hội Hoa Kỳ, "23 U.S.C. §144(g): Historic bridges," Washington, DC, Hoa Kỳ, 2026. Bản hiện hành. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.law.cornell.edu/uscode/text/23/144

[67] "[이슈&현장] 헐리고 불타고…홀대받는 근대문화유산 [Bị phá dỡ, bị thiêu rụi, di sản văn hóa cận đại bị xem nhẹ]," *세계일보*, 27/07/2015. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.segye.com/newsView/20150727003471

[68] Bộ Pháp chế Hàn Quốc, "문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 제 56 조 (국가등록문화유산의 현상변경) [Điều 56 Luật Bảo tồn và sử dụng di sản văn hóa về thay đổi hiện trạng di sản văn hóa đăng ký quốc gia, đã bãi bỏ ngày 14/9/2023]," giải thích pháp luật lưu trên *nepla.ai*, 18/06/2025. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.nepla.ai/wiki/교육-문화-언론/문화-게임/-유권해석-문화유산의-보존-및-활용에-관한-법률-제 56 조 -국 가 등 록 문 화 유 산 의 -현 상 변 경 -삭 제 -2023-9-14-1zp8jly20nj4

[69] J. Choi, "국가유산청, 9 월부터 50 년 안된 유산도 심의해 예비문화유산으로 선정·지원 [Cơ quan Di sản quốc gia thẩm định và chọn di sản chưa đủ 50 năm làm di sản dự bị từ tháng 9]," *News Seoul*, 04/06/2024. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://newsseoul.co.kr/news/view/1065576022553368

[70] Lập pháp viện Đài Loan, "文化資產保存法 [Luật Bảo tồn tài sản văn hóa]," sửa đổi ngày 01/07/2026, Đài Bắc, Đài Loan, 2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=H0170001

[71] Cộng hòa Indonesia, "Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya [Luật số 11 năm 2010 về di sản văn hóa]," Jakarta, Indonesia, 2010. Điều 31. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://pasal.id/peraturan/uu/uu-no-11-tahun-2010/pasal-31

[72] International Code Council, *2021 International Existing Building Code*, ch. 12, Historic Buildings. Country Club Hills, IL, Hoa Kỳ: ICC, 2020.

[73] Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản, "歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン [Hướng dẫn xây dựng văn bản quy phạm của chính quyền địa phương cho việc sử dụng công trình lịch sử]," Tokyo, Nhật Bản, 2018. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000712.html

[74] Chính phủ, "Nghị định số 208/2025/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2025 quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục, hồ sơ lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khảo cổ; quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; dự án đầu tư xây dựng, xây dựng công trình, sửa chữa, cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ nằm trong, nằm ngoài khu vực bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thế giới; dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc hạ tầng kỹ thuật và trưng bày bảo tàng công lập," Hà Nội, Việt Nam, 2025.

[75] Chính phủ, "Nghị định số 308/2025/NĐ-CP ngày 28 tháng 11 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Di sản văn hóa," Hà Nội, Việt Nam, 2025.

[76] Chính phủ, "Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở," Hà Nội, Việt Nam, 2024.

[77] Quốc hội, "Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025," Hà Nội, Việt Nam, 2025.

[78] Bộ Xây dựng, *QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình*. Hà Nội, Việt Nam, 2022.

[79] Bộ Xây dựng, "Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình," Hà Nội, Việt Nam, 2023. Hợp nhất với Thông tư số 06/2022/TT-BXD tại Văn bản hợp nhất số 92/2026/VBHN-TT-BXD ngày 28 tháng 9 năm 2026 của Bộ Xây dựng. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://datafiles.chinhphu.vn/cpp/files/vbpq/2026/10/92-vbhn-bxd.signed.pdf

[80] Quốc hội, "Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025," Hà Nội, Việt Nam, 2025.

[81] Quốc hội, "Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2010," Hà Nội, Việt Nam, 2010.

[82] Quốc hội, "Luật Thủ đô số 02/2026/QH16 ngày 23 tháng 4 năm 2026," Hà Nội, Việt Nam, 2026. Có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

[83] Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, "Nghị quyết số 24/NQ-HĐND ngày 29 tháng 4 năm 2025 ban hành danh mục các khu vực, di tích, di sản, công trình cần tập trung nguồn lực để bảo vệ, phát huy giá trị văn hóa, danh mục ô phố, tuyến phố đặc trưng có giá trị văn hóa, lịch sử, danh mục công trình kiến trúc có giá trị để phục hồi, bảo vệ, phát huy giá trị trên địa bàn thành phố Hà Nội (đợt 1)," Hà Nội, Việt Nam, 2025.

[84] Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, "Quyết định số 20/2025/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2025 ban hành Quy định về quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh," Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, 2025.

[85] Quốc hội, "Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024," Hà Nội, Việt Nam, 2024.

[86] J. Seawright and J. Gerring, "Case selection techniques in case study research: A menu of qualitative and quantitative options," *Polit. Res. Q.*, vol. 61, no. 2, pp. 294–308, 2008, doi: 10.1177/1065912907313077.

[87] Quốc hội, "Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 28 tháng 11 năm 2013," Hà Nội, Việt Nam, 2013. Được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15.

[88] Quốc hội Nhật Bản, "文化財保護法の一部を改正する法律 [Luật sửa đổi một phần Luật Bảo vệ tài sản văn hóa], Luật số 66 năm 1996," Tokyo, Nhật Bản, 12/06/1996. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_housei.nsf/html/houritsu/13619960612066.htm

[89] Cơ quan Văn hóa Nhật Bản, "登録有形文化財(建造物)100 回の軌跡 [Chặng đường 100 đợt đăng ký tài sản văn hóa hữu hình loại công trình xây dựng]," 2021. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/yukei_kenzobutsu/toroku_yukei_100kainokiseki.html

[90] Tỉnh Aichi, "国登録有形文化財（建造物）の制度について [Về chế độ tài sản văn hóa hữu hình đăng ký quốc gia loại công trình xây dựng]," tài liệu 4 kèm thông cáo về đợt đề xuất đăng ký năm 2025, Nagoya, Nhật Bản, 2025. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.pref.aichi.jp/uploaded/attachment/575880.pdf

[91] Cơ quan Văn hóa Nhật Bản, "文化審議会の答申（登録有形文化財（建造物）の登録） [Đề xuất của Hội đồng Văn hóa về đăng ký tài sản văn hóa hữu hình loại công trình xây dựng]," thông cáo báo chí, Tokyo, Nhật Bản, 17/07/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.bunka.go.jp/koho_hodo_oshirase/hodohappyo/pdf/94408101_02.pdf

[92] Cộng hòa Pháp, "Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine," Paris, Pháp, 2016.

[93] Ministère de la Culture, DRAC Centre-Val de Loire, "Le label Architecture contemporaine remarquable." Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Centre-Val-de-Loire/Nos-secteurs-d-activite/Valorisation-du-patrimoine/Le-Label-architecture-contemporaine-remarquable

[94] Ministère de la Culture, "Mode d'emploi du label Architecture contemporaine remarquable pour les propriétaires," Paris, Pháp. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.culture.gouv.fr/Media/medias-creation-rapide/Mode-demploi-du-label-Architecture-contemporaine-remarquable-pour-les-proprietaires.pdf

[95] Ủy ban Thường vụ Đại hội đại biểu nhân dân toàn quốc Trung Quốc, "中华人民共和国文物保护法 [Luật Bảo vệ văn vật nước Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa]," sửa đổi ngày 08/11/2024, có hiệu lực từ ngày 01/03/2025, Bắc Kinh, Trung Quốc, 2024. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.news.cn/politics/20241109/38784b69de624e9f81c6022cb4058aa8/c.html

[96] M. Hu and Y. Shi, "文化·视点丨新修订的文物保护法施行，带来哪些变化？ [Luật Bảo vệ văn vật sửa đổi có hiệu lực mang lại những thay đổi gì?]," *新华网*, 04/03/2025. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.news.cn/politics/20250304/0f9412bf30724d67b76cde9a854c00cd/c.html

[97] Quốc vụ viện Trung Quốc, "历史文化名城名镇名村保护条例 [Điều lệ bảo vệ đô thị, thị trấn, làng lịch sử văn hóa], 国务院令第524号," Bắc Kinh, Trung Quốc, 2008. Sửa đổi ngày 7 tháng 10 năm 2017. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.gov.cn/gongbao/content/2019/content_5468892.htm

[98] R. Dai, "住建部副部长答封面新闻：推动建立以居民为主体的历史街区保护机制 [Thứ trưởng Bộ Nhà ở và Phát triển đô thị nông thôn trả lời về cơ chế bảo vệ khu phố lịch sử lấy cư dân làm chủ thể]," *川观新闻*, 20/10/2026. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://cbgc.scol.com.cn/news/8073940

[99] Urban Redevelopment Authority, "Find a building," 09/07/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.ura.gov.sg/conservation/find-a-building/

[100] Urban Redevelopment Authority, "URA conservation programme," 02/09/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.ura.gov.sg/conservation/about-conservation/ura-conservation-programme/

[101] Chính quyền bang New South Wales, "Standard Instrument (Local Environmental Plans) Order 2006, clause 5.10 Heritage conservation," Sydney, Australia, 2006. Bản hiện hành. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://legislation.nsw.gov.au/view/html/inforce/current/epi-2006-0155

[102] Nghị viện bang New South Wales, "Heritage Act 1977 No 136," Sydney, Australia, 1977. Bản hiện hành. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://legislation.nsw.gov.au/view/whole/html/inforce/current/act-1977-136

[103] Chính phủ liên bang Hoa Kỳ, "Code of Federal Regulations, Title 36, Chapter I, Part 60: National Register of Historic Places, và Part 61: Procedures for State, Tribal, and Local Government Historic Preservation Programs," Washington, DC, Hoa Kỳ, 2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.ecfr.gov/current/title-36/chapter-I

[104] National Park Service, "National Register of Historic Places: Frequently asked questions," 17/02/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/faqs.htm

[105] Ministry of Housing, Communities and Local Government, "National Planning Policy Framework," London, Anh, 2024.

[106] Quốc hội Vương quốc Anh, "Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990, c. 9," London, Anh, 1990. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/9

[107] S.-J. Lee, "가장 긴 다리는 '마곡대교' …한강다리 얼마나 알고 계신가요? [Cầu dài nhất là cầu Magok: các cầu qua sông Hán]," *아시아경제*, 15/01/2018. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://view.asiae.co.kr/article/2018011514404520462

[108] Sydney Metro, "Heritage and conservation register," Sydney, Australia, 2024. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.sydneymetro.info/sites/default/files/2024-11/Heritage%20and%20Conservation%20Register.pdf

[109] Railway Heritage Trust, "What is the RHT?" Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.railwayheritagetrust.co.uk/what-is-the-rht/

[110] "第 6 批全国重点文物保护单位名单公布 1080 处入选 (11) [Công bố danh sách đợt 6 đơn vị bảo vệ văn vật trọng điểm toàn quốc, phần 11]," *中国新闻网*, 08/06/2006. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.chinanews.com/news/2006/2006-06-08/8/740761.shtml

[111] National Heritage Board, "Singapore River bridges: Cavenagh Bridge, Anderson Bridge and Elgin Bridge," *Roots.sg*, 15/10/2020. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.roots.gov.sg/places/places-landing/places/national-monuments/singapore-river-bridges

[112] Quốc hội Nhật Bản, "文化財保護法 (昭和 25 年法律第 214 号) [Luật Bảo vệ tài sản văn hóa, Luật số 214 năm 1950]," Tokyo, Nhật Bản, 1950. Bản hiện hành. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC1000000214

[113] Bộ Giáo dục Nhật Bản, "登録有形文化財に係る登録手続及び届出書等に関する規則 [Quy tắc về thủ tục đăng ký và hồ sơ thông báo đối với tài sản văn hóa hữu hình đăng ký], Lệnh số 29 năm 1996 của Bộ Giáo dục," Tokyo, Nhật Bản, 1996. Bản đăng trên trang của Thành phố Ota. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.city.ota.tokyo.jp/kyouiku/bunkazai/bunkazai_hogo/shitei_torokubunkazai/tetsuduki.files/touroku_kisoku.pdf

[114] Tổng thống Hàn Quốc, "Nghị định của Tổng thống số 36517 ngày 21 tháng 7 năm 2026: 근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 시행령 [Nghị định thi hành Luật về bảo tồn và sử dụng di sản văn hóa cận hiện đại]," Seoul, Hàn Quốc, 2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.law.go.kr/법령/근현대문화유산의보존및활용에관한법률시행령

[115] Cộng hòa Pháp, "Code du patrimoine, Article L621-7," Paris, Pháp, 2004. Bản hiện hành. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074236

[116] Urban Redevelopment Authority, "URA conservation principles," 17/06/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.ura.gov.sg/conservation/about-conservation/ura-conservation-principles/

[117] "住建部：不在历史建筑集中成片地区建高层建筑 [Bộ Nhà ở và Phát triển đô thị nông thôn: không xây nhà cao tầng trong khu vực tập trung kiến trúc lịch sử]," *人民政协网*, 22/09/2017. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.rmzxw.com.cn/c/2017-09-22/1810282.shtml

[118] Heritage NSW, "Interim heritage orders," 15/06/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.environment.nsw.gov.au/topics/heritage/heritage-listings/interim-heritage-orders

[119] Y. Suzuki, "登録有形文化財制度に関する質問主意書 [Chất vấn về chế độ tài sản văn hóa hữu hình đăng ký]," chất vấn số 102, kỳ họp thứ 217, Hạ viện Nhật Bản, Tokyo, Nhật Bản, 13/03/2025. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_shitsumon.nsf/html/shitsumon/a217102.htm

[120] Tỉnh Mie, "国の登録有形文化財（建造物）の新登録の答申が行われました [Đề xuất đăng ký mới tài sản văn hóa hữu hình

quốc gia loại công trình xây dựng],” 19/07/2025. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.pref.mie.lg.jp/TOPICS/m0046300366.htm

[121] Singapore Civil Defence Force, *Code of Practice for Fire Precautions in Buildings 2023*, ch. 9, cl. 9.9. Singapore, 2023. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.scdf.gov.sg/fire-safety-services-listing/fire-code-2023/table-of-content/chapter-9-additional-requirements-for-each-purpose-group/clause-9.9-others

[122] Thành phố Kumamoto, “歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準の動向について [Xu hướng tiêu chuẩn xây dựng nhằm thúc đẩy sử dụng công trình lịch sử],” tài liệu phiên họp ngày 14/11/2023 của Ủy ban lựa chọn công trình bảo tồn, Kumamoto, Nhật Bản, 2023. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.city.kumamoto.jp/kiji00351666/5_51666_371341_up_V73U37MS.pdf

[123] HM Government, *The Building Regulations 2010, Approved Document B: Fire Safety, Volume 1: Dwellings*, 2019 ed. London, Anh, 2019. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.labc.co.uk/sites/default/files/2019-07/Approved_Document_B__fire_safety__volume_1_dwellings_2019.pdf

[124] Cơ quan Văn hóa Nhật Bản, “文化財を保有する個人、又は法人の方へ [Gửi cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản văn hóa].” Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunka_gyosei/zeisei/bunkazaihoyuu/index.html

[125] Cơ quan Di sản quốc gia Hàn Quốc, “국가등록문화유산 현황 [Hiện trạng di sản văn hóa đăng ký quốc gia],” *e-나라지표*, 23/02/2026. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=1667

[126] Ministère de la Culture, “Les immeubles : subventions, dépenses éligibles et non éligibles.” Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/Interventions-demarches/Subventions-et-dispositifs-fiscaux/les-immeubles-subventions-depenses-eligibles-et-non-eligibles

[127] National Park Service, “Federal tax incentives for rehabilitating historic buildings: Annual report for fiscal year 2025,” Washington, DC, Hoa Kỳ, 2026. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.nps.gov/subjects/taxincentives/upload/report-2025-annual.pdf

[128] Urban Redevelopment Authority, “Circular DC04-13,” Singapore, Singapore, 2004. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.ura.gov.sg/guidelines/archived-circulars/dc04-13/

[129] J. Janssen, E. Luiten, H. Renes, and E. Stegmeijer, “Heritage as sector, factor and vector: Conceptualizing the shifting relationship between heritage management and spatial planning,” *Eur. Plan. Stud.*, vol. 25, no. 9, pp. 1654–1672, 2017, doi: 10.1080/09654313.2017.1329410.

[130] J. Rey-Pérez and A. Pereira Roders, “Historic urban landscape: A systematic review, eight years after the adoption of the HUL approach,” *J. Cult. Herit. Manag. Sustain. Dev.*, vol. 10, no. 3, pp. 233–258, 2020, doi: 10.1108/JCHMSD-05-2018-0036.

[131] NSW Government, “Heritage: State agencies,” 14/08/2025. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.environment.nsw.gov.au/topics/heritage/state-agencies

[132] “New Brunswick developing strategy to preserve covered bridges,” *Canadian Consulting Engineer*, 18/01/2019. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.canadianconsultingengineer.com/transportation/new-brunswick-developing-strategy-to-preserve-covered-bridges/1003408652/

[133] Quốc hội, “Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28 tháng 6 năm 2024,” Hà Nội, Việt Nam, 2024.

[134] “Seminar warns against demolition of 150-year-old colonial-era building in HCM City,” *Viet Nam News*, 01/10/2018. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vietnamnews.vn/society/466832/seminar-warns-against-demolition-of-150-year-old-colonial-era-building-in-hcm-city.html

[135] Hoàng Giang, “Dự án đầu tư xây dựng Nhà Quốc hội: Nhiều kỳ vọng,” *Báo Sài Gòn Giải Phóng*, 24/09/2007. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.sggp.org.vn/du-an-dau-tu-xay-dung-nha-quoc-hoi-nhieu-ky-vong-112190.html

[136] Tô Kiên, “Quảng trường quốc gia,” *VnExpress*, 31/08/2025. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vnexpress.net/quang-truong-quoc-gia-4933555.html

[137] Thảo Lê, “Chợ Bến Thành được xếp hạng di tích cấp thành phố,” *Báo Tuổi Trẻ*, 20/11/2024. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://tuoitre.vn/cho-ben-thanh-duoc-xep-hang-di-tich-cap-thanh-pho-20241120191709214.htm

[138] Thành Khiêm, “Lâm Đồng: Giữ nguyên quy mô, kiến trúc Dinh Tỉnh trưởng,” *Báo Văn hóa*, 20/10/2024. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baovanhoa.vn/van-hoa/lam-dong-giu-nguyen-quy-mo-kien-truc-dinh-tinh-truong-108980.html

[139] Vũ Viết Tuân, “Nhà máy dệt hơn 110 năm tuổi bị đập bỏ tan hoang,” *Báo Tuổi Trẻ*, 08/07/2016. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://tuoitre.vn/nha-may-det-hon-110-nam-tuoi-bi-dap-bo-tan-hoang-1133494.htm

[140] Thu Hoài, “Khu đô thị Dệt May lớn nhất cả nước chính thức được khởi công,” *Tạp chí Công Thương*, 17/06/2016. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://tapchicongthuong.vn/khu-do-thi-det-may-lon-nhat-ca-nuoc-chinh-thuc-duoc-khoi-cong-25995.htm

[141] “9 cơ sở nhà đất sẽ phải di dời khỏi nội đô Hà Nội trong vòng 5 năm tới,” *VnBusiness*, 08/07/2022. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vnbusiness.vn/9-co-so-nha-dat-se-phai-di-doi-khoi-noi-do-ha-noi-trong-vong-5-nam-toi.html

[142] Mộc Miên, “Mỏ vàng trên hành trình đánh thức di sản,” *Báo Văn hóa*, 09/02/2024. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baovanhoa.vn/di-san/mo-vang-tren-hanh-trinh-danh-thuc-di-san-10719.html

[143] Lê Phan, “Toàn cảnh nhà máy xe lửa cổ nhất Đông Dương được đề xuất di dời,” *Báo Tuổi Trẻ*, 07/09/2023. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://tuoitre.vn/toan-canh-nha-may-xe-lua-co-nhat-dong-duong-duoc-de-xuat-di-doi-2023090709484178.htm

[144] “Symbols of Vietnam’s glorious industrial revolution crumble into distant memory,” *VnExpress International*, 19/07/2016. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://e.vnexpress.net/news/life/symbols-of-vietnam-s-glorious-industrial-revolution-crumble-into-distant-memory-3438386.html

[145] Anh Phan, “TP. HCM kiến nghị Bộ Quốc phòng bàn giao khu đất tại Ba Son,” *VietnamFinance*, 22/08/2020. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vietnamfinance.vn/tp-hcm-kien-nghi-bo-quoc-phong-ban-giao-khu-dat-tai-ba-son-d54568.html

[146] “Bộ VHTT-DL chính thức lên tiếng về số phận cầu Long Biên,” *VOV*, 06/03/2014. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vov.vn/van-hoa-giai-tri/bo-vhtt-dl-chinh-thuc-len-tieng-ve-so-phan-cau-long-bien-313913.vov

[147] “Đề xuất xếp hạng cầu Long Biên là Di tích quốc gia,” *VOV*, 23/04/2014. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vov.vn/van-hoa-giai-tri/de-xuat-xep-hang-cau-long-bien-la-di-tich-quoc-gia-322754.vov

[148] Anh Minh, “Điều chuyển 2 nhịp cầu đường sắt Bình Lợi cho UBND TP.HCM để quản lý, bảo tồn,” *Báo Đầu tư*, 23/09/2024. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baodautu.vn/dieu-chuyen-2-nhip-cau-duong-sat-binh-loi-cho-ubnd-tphcm-de-quan-ly-bao-ton-d225575.html

[149] Anh Minh, “Cần khoảng 300 tỷ và mất tối thiểu 3,5 tháng để khôi phục cầu Ghềnh,” *Báo Đầu tư*, 23/03/2016. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baodautu.vn/can-khoang-300-ty-va-mat-toi-thieu-35-thang-de-khoi-phuc-cau-ghenh-d41539.html

[150] “Cầu Ghềnh mới nối nhịp bờ vui,” *Báo Đầu tư*, 01/07/2016. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baodautu.vn/cau-ghenh-moi-noi-nhip-bo-vui-d47736.html

[151] Ngọc Minh, “Cầu Trường Tiền sẽ về màu cũ,” *Báo Nhân Dân*, 02/06/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://nhandan.vn/cau-truong-tien-se-ve-mau-cu-post966174.html

[152] Xuân Hướng, “Phải giữ lại nguyên trạng di tích lịch sử cách mạng ga Nha Trang,” *Báo Văn hóa*, 06/04/2020. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baovanhoa.vn/di-san/phai-giu-lai-nguyen-trang-di-tich-lich-su-cach-mang-ga-nha-trang-52423.html

[153] Văn Bảo, "Chính thức đưa Ga đường sắt Đà Lạt trở thành điểm đến trên bản đồ du lịch," *Báo Nhân Dân*, 11/07/2024. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://nhandan.vn/ocop/chinh-thuc-dua-ga-duong-sat-da-lat-tro-thanh-diem-den-tren-ban-do-du-lich-post818609.html

[154] Thái Lâm, "Điều ít ai biết về ga Pháp vừa gắn bảng kết nghĩa ở Việt Nam," *Báo Tiền Phong*, 04/11/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://tienphong.vn/dieu-it-ai-biet-ve-ga-phap-vua-gan-bang-ket-nghia-o-viet-nam-post1891426.tpo

[155] Xuân Hương, "Khát vọng hồi sinh tuyến đường sắt răng cưa Đà Lạt - Tháp Chàm," *Báo Văn hóa*, 13/03/2025. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baovanhoa.vn/du-lich/khat-vong-hoi-sinh-tuyen-duong-sat-rang-cua-da-lat-thap-cham-123923.html

[156] Hải Đăng, "Bộ GTVT: Lập nghiên cứu khôi phục đường sắt Tháp Chàm - Đà Lạt," *VietnamFinance*, 07/07/2022. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vietnamfinance.vn/bo-gtvt-lap-nghien-cuu-khoi-phuc-duong-sat-thap-cham--da-lat-d82556.html

[157] Duy Phan, "Hơn 27.700 tỷ đồng khôi phục đường sắt Tháp Chàm - Đà Lạt," *VietnamFinance*, 14/07/2022. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vietnamfinance.vn/hon-27700-ty-dong-khoi-phuc-duong-sat-thap-cham--da-lat-d82862.html

[158] Thái Lâm, "Ngọn hải đăng cao nhất Việt Nam được xếp hạng Di tích lịch sử và kiến trúc cấp tỉnh," *Báo Tiền Phong*, 06/12/2025. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://tienphong.vn/ngon-hai-dang-cao-nhat-viet-nam-duoc-xep-hang-di-tich-lich-su-va-kien-truc-cap-tinh-post1802443.html

[159] Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, "Quyết định số 2085/QĐ-BVHTTDL ngày 05 tháng 9 năm 2022 về việc xếp hạng di tích quốc gia," Hà Nội, Việt Nam, 2022.

[160] "Phú Yên 'loay hoay' tìm đơn vị quản lý Danh lam thắng cảnh Đập Đồng Cam," *Báo Đầu tư*, 18/10/2022. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baodautu.vn/phu-yen-loay-hoay-tim-don-vi-quan-ly-danh-lam-thang-canh-dap-dong-cam-d175720.html

[161] "Concerns mount over proposed hydropower plant near heritage site," *VietNamNet*, 30/10/2024. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vietnamnet.vn/en/concerns-mount-over-proposed-hydropower-plant-near-heritage-site-2336970.html

[162] Nguyễn Hải, "Vỡ đập tràn trên sông Lam," *VnExpress*, 07/06/2020. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vnexpress.net/vo-dap-tran-tren-song-lam-4111821.html

[163] Sơn Thùy, "Để bảo tàng Nước là 'bảo tàng sống'," *Báo Văn hóa*, 28/06/2021. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baovanhoa.vn/doi-song-van-hoa/de-bao-tang-nuoc-la-bao-tang-song-38444.html

[164] S. Thùy, "Lập Bảo tàng Nước đầu tiên tại Việt Nam," *Báo Văn hóa*, 11/06/2021. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baovanhoa.vn/doi-song-van-hoa/lap-bao-tang-nuoc-dau-tien-tai-viet-nam-75763.html

[165] Phạm Vũ Sơn, "Chuyện về thủy điện trăm tuổi ở Sa Pa," *Báo Lào Cai*, 11/09/2022. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baolaocai.vn/chuyen-ve-thuy-dien-tram-tuoi-o-sa-pa-post360236.html

[166] "Hà Nội tiếp tục bán 600 biệt thự cũ," *VnEconomy*, 18/04/2022. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vneconomy.vn/ha-noi-tiep-tuc-ban-600-biet-thu-cu.htm

[167] Hoàng Hải, "TP.HCM tăng cường bảo tồn biệt thự cũ," *Báo Văn hóa*, 14/05/2021. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baovanhoa.vn/doi-song-van-hoa/tphcm-tang-cuong-bao-ton-biet-thu-cu-2711.html

[168] Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, "Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018 quy định về tiêu chí đánh giá và phân loại biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh," Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, 2018.

[169] Cẩm Nương, "TP.HCM có 13 biệt thự cổ độc bản, đang phân loại thêm 327 biệt thự," *Báo Tuổi Trẻ*, 25/11/2024. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://tuoitre.vn/tp-hcm-co-13-biet-thu-co-doc-ban-dang-phan-loai-them-327-biet-thu-20241125115440 59.htm

[170] Hoa Lê, "Quản lý, bảo tồn kiến trúc gắn với phát triển đô thị bền vững," *Báo Đại biểu Nhân dân*, 15/07/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://daibieunhandan.vn/quan-ly-bao-ton-kien-truc-gan-voi-phat-trien-do-thi-ben-vung-10424178.html

[171] Nhật Linh, "Có cơ chế đặc thù bảo tồn, phát huy di sản thế giới Hội An," *Báo Đại biểu Nhân dân*, 04/07/2023. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://daibieunhandan.vn/co-co-che-dac-thu-bao-ton-phat-huy-di-san-the-gioi-hoi-an-10313745.html

[172] Thanh Xuân, "Đề xuất hỗ trợ 100% kinh phí để tu bổ di tích đặc biệt có nguy cơ sập tại Hội An," *VnEconomy*, 12/11/2025. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vneconomy.vn/de-xuat-ho-tro-100-kinh-phi-de-tu-bo-di-tich-dac-biet-co-nguy-co-sap-tai-hoi-an.htm

[173] Anh Hùng, "Hà Nội: Xây lại Khu tập thể Kim Liên, tăng tầng nhưng không tăng dân số," *VietnamFinance*, 22/02/2025. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vietnamfinance.vn/ha-noi-xay-lai-khu-tap-the-kim-lien-tang-tang-nhung-khong-tang-dan-so-d122851.html

[174] Phạm Vinh, "HCM City to revamp dilapidated apartment buildings," *VnEconomy*, 04/03/2025. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://en.vneconomy.vn/hcm-city-to-revamp-dilapidated-apartment-buildings.htm

[175] Hoàng Hùng, "Khảo sát công trường phá dỡ, xây lại chung cư Quang Trung - Vinh sau 50 năm sử dụng," *VietnamFinance*, 24/08/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vietnamfinance.vn/nghe-an-tang-toc-pha-do-xay-lai-chung-cu-quang-trung-sau-50-nam-su-dung-d149474.html

[176] Sỹ Hào, "Nên lưu giữ mô hình nhà tầng Quang Trung để làm điểm du lịch?" *Báo Nghệ An*, 27/09/2017. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://baonghean.vn/en/nen-luu-giu-mo-hinh-nha-tang-quang-trung-de-lam-diem-du-lich-10149372.html

[177] "Dong Nai's oldest industrial hub gives way to new political center," *VietNamNet*, 19/02/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://vietnamnet.vn/en/dong-nai-s-oldest-industrial-hub-gives-way-to-new-political-center-2491418.html

[178] Mỹ Hà, "Hơn 1.200 biệt thự cũ ở Hà Nội đang được quản lý thế nào?" *Znews*, 29/04/2022. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://znews.vn/hon-1200-biet-thu-cu-o-ha-noi-dang-duoc-quan-ly-the-nao-post1312907.html

[179] Quốc hội, "Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025," Hà Nội, Việt Nam, 2025.

[180] Quốc hội, "Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh," Hà Nội, Việt Nam, 2025.

[181] Quốc hội, "Nghị quyết số 162/2024/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2024 phê duyệt chủ trương đầu tư Chương trình mục tiêu quốc gia về phát triển văn hóa giai đoạn 2025-2035," Hà Nội, Việt Nam, 2024.

[182] Bộ Nội vụ và Truyền thông Nhật Bản, "固定資産税の概要 [Tổng quan về thuế bất động sản]." Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/149767_08.html

[183] "Cần chuyển từ quản lý công trình sang quản lý chất lượng không gian," *Báo Đại biểu Nhân dân*, 06/08/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://daibieunhandan.vn/can-chuyen-tu-quan-ly-cong-trinh-sang-quan-ly-chat-luong-khong-gian-10426385.html

[184] Duy Quang, "TP.HCM tăng hệ số sử dụng đất gộp quanh TOD lên 1,5 lần," *Znews*, 21/06/2026. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://znews.vn/tphcm-tang-he-so-su-dung-dat-gop-quanh-tod-len-1-5-lan-post1661693.html

[185] Chi Chi, "Phú Thọ bảo tồn và phát huy giá trị di sản văn hóa đất Tổ," *Thương hiệu và Công luận*, 23/11/2025. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://thuonghieucongluan.com.vn/phu-tho-bao-ton-va-phat-huy-gia-tri-di-san-van-hoa-dat-to-a291921.html

[186] Quốc hội, "Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024," Hà Nội, Việt Nam, 2024. Được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025.

[187] Chính phủ Vương quốc Anh, "The Building Regulations 2010 (S.I. 2010/2214), Regulation 21," London, Anh, 2010. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.legislation.gov.uk/uksi/2010/2214/regulation/21

[188] Historic England, "Listed buildings." Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://historicengland.org.uk/listing/what-is-designation/listed-buildings/

[189] Cotswold District Council, "Listed buildings." Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://cotswold.gov.uk/planning-and-building/historic-buildings-and-conservation-areas/listed-buildings/

[190] Ministère de la Culture, DRAC Grand Est, "Label Architecture contemporaine remarquable." Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Grand-Est/aides/Labels-et-appellations/Label-Architecture-contemporaine-remarquable

[191] P. C. Pierce, R. L. Brungraber, A. Lichtenstein, and S. Sabol, "Covered bridge manual," Federal Highway Administration, McLean, VA, Hoa Kỳ, Rep. FHWA-HRT-04-098, 2005.

[192] Federal Highway Administration, "National Historic Covered Bridge Preservation (NHCBP) Program: 2012 discretionary grant program fact sheets," 27/06/2017. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.fhwa.dot.gov/discretionary/2012nhcbp.cfm

[193] Heritage Council of NSW, Technical Advisory Panel, "Fire and heritage buildings," Heritage NSW, Sydney, Australia, 2021. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.environment.nsw.gov.au/sites/default/files/heritage-maintenance-fire-and-heritage-buildings-2021.pdf

[194] NSW Heritage Office, "State agency heritage guide," Sydney, Australia, 2005. Truy cập: 08/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://www.environment.nsw.gov.au/sites/default/files/state-agency-heritage-guide.pdf

[195] X. Cui and J. Xu, "住建部发布《历史文化名城（镇、村）与历史建筑保护传承"十五五"规划》 [Bộ Nhà ở và Phát triển đô thị nông thôn công bố quy hoạch 5 năm lần thứ 15 về bảo vệ, kế thừa đô thị, thị trấn, làng lịch sử văn hóa và kiến trúc lịch sử]," *光明网*, 20/10/2026. Truy cập: 07/11/2026. [Trực tuyến]. Có tại: https://m.gmw.cn/2026-10/20/content_1304577439.htm