

TIÊU CHUẨN CÔNG TRÌNH XANH VÀ TIÊU CHÍ VỀ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN CÔNG TRÌNH XANH TẠI VIỆT NAM

ĐỖ THANH TRUNG

Khoa Luật Hành chính – Nhà nước, Trường Đại học Luật TP.HCM
Faculty of Administrative Law – State, Ho Chi Minh City University of Law
Email: dttrung@hcmulaw.edu.vn

Tóm tắt

Bài viết này tập trung phân tích các vấn đề sau: (i) các tiêu chuẩn đánh giá công trình xanh, các tiêu chí về môi trường đối với dự án đầu tư xây dựng công trình xanh; (ii) vai trò pháp luật liên quan đến tiêu chuẩn công trình xanh, tiêu chí xác định dự án công trình xanh. Qua đó, tác giả đưa ra một số đánh giá và kiến nghị ở góc độ pháp lý nhằm thúc đẩy phát triển công trình xanh, dự án đầu tư xây dựng xanh ở Việt Nam trong thời gian tới.

Từ khóa: công trình xanh, dự án công trình xanh, tiêu chuẩn công trình xanh, tiêu chí môi trường, tín dụng xanh, trái phiếu xanh

Abstract

This article focuses on analyzing the following issues: (i) green building assessment standards, environmental criteria for green building investment projects; (ii) the role of law related to green building standards, criteria for determining green building projects. Thereby, the author provides some assessments and recommendations from a legal perspective to promote the development of green buildings and green construction investment projects in Vietnam in the coming time.

Keywords: green building, green building projects, green building standards, green credit, green bonds

DOI: <https://doi.org/10.70236/tckhplvn.241>

Ngày nhận bài: 17/05/2024

Ngày duyệt đăng: 03/10/2024

Cho đến nay, số lượng công trình xanh ở Việt Nam còn rất hạn chế. Cụ thể, từ năm 2010 đến nay, chỉ khoảng trên 230 công trình được chứng nhận theo các chuẩn kỹ thuật khác nhau, phổ biến là: LOTUS, LEED, EDGE, Green Mark.¹ Có nhiều nguyên nhân dẫn đến thực trạng này, trong đó là thiếu quy định pháp luật cho các bên liên quan tham gia thực hiện các dự án công trình xanh, như quy định các tiêu chuẩn đánh giá, cấp chứng nhận công trình xanh, các tiêu chí về môi trường đối với dự án đầu tư xây dựng công trình. Mặt khác, phía nhà đầu tư cũng đang gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn tài chính xanh từ các kênh huy động vốn như tín dụng xanh, trái phiếu xanh...

Do vậy, có thể nói, việc nghiên cứu tiếp thu kinh nghiệm từ nước ngoài để xây dựng và ban hành các quy định pháp luật liên quan đến các tiêu chuẩn đánh giá, cấp chứng nhận công trình xanh, xây dựng các tiêu chí về môi trường đối với dự án đầu tư công trình xanh để cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh đã trở thành các vấn đề rất cấp thiết trong giai đoạn hiện nay.

1 Thanh Nga, “233 dự án xanh được chứng nhận tại Việt Nam”, *Tạp chí Xây dựng*, 2022, <https://tapchixaydung.vn/233-du-an-xanh-duoc-chung-nhan-tai-viet-nam-20201224000013745.html>, truy cập ngày 20/4/2024.

1. Khái quát về công trình xanh, dự án công trình xanh

Thuật ngữ “công trình xanh” bắt đầu xuất hiện trên thế giới vào những năm 1970. Lúc này, thế giới đã trải qua một quá trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa mạnh mẽ suốt gần hai thế kỷ. Thế giới cũng bắt đầu nhận ra rằng, cái giá của công nghiệp hóa và tăng trưởng kinh tế là tài nguyên thiên nhiên khai thác cạn kiệt, suy thoái về môi trường, ảnh hưởng đến hệ sinh thái và biến đổi khí hậu. Bên cạnh đó, cuộc khủng hoảng dầu mỏ năm 1973 đã cho thấy những rủi ro của nền kinh tế toàn cầu khi quá phụ thuộc vào loại năng lượng không có khả năng tái tạo này. Từ đầu những năm 1970, câu chuyện về cách thức tiếp cận mới trong xây dựng và sản xuất, có trách nhiệm với môi trường và hệ sinh thái đã được đặt ra. Cột mốc đầu tiên đánh dấu nỗ lực của thế giới đối với vấn đề môi trường là Hội nghị Liên hợp quốc về môi trường và con người được tổ chức tại Stockholm, Thụy Điển ngày 05/6/1972 – đây là Hội nghị Thượng đỉnh đầu tiên về Môi trường. Kể từ đó, các hoạt động và nghiên cứu quan trọng đã được thúc đẩy để cải thiện hiệu quả năng lượng và giảm ô nhiễm môi trường.

Ngành xây dựng được xem là lĩnh vực có mức độ phát thải khí nhà kính cao nhất và cũng tiêu thụ tài nguyên vào loại nhiều nhất. Theo thống kê ở nhiều quốc gia, ngành xây dựng chiếm khoảng 40% tổng mức tiêu thụ năng lượng và 25% tổng mức tiêu thụ nước hàng năm; trong đó, 80% năng lượng tiêu thụ nằm ở giai đoạn vận hành công trình. Để giải quyết các vấn đề khác nhau mà ngành công nghiệp xây dựng đang phải đối mặt, khái niệm “công trình xanh” (*green building*) đã được nghiên cứu, mở rộng và chính thức xuất hiện từ cuối thế kỷ 20 (1990 – 1995), được xem là phong trào xây dựng công trình thân thiện với hệ sinh thái tự nhiên.²

Theo Hội đồng Công trình xanh thế giới (*World Green Building Council, WGBC*), công trình xanh là công trình trong thiết kế, xây dựng hoặc vận hành giảm thiểu các tác động xấu và có thể tạo ra những tác động tích cực đối với khí hậu và môi trường của chúng ta. Công trình xanh bảo tồn tài nguyên thiên nhiên quý giá và nâng cao chất lượng cuộc sống dựa trên một số tiêu chí: sử dụng hiệu quả năng lượng, nước và các tài nguyên khác; sử dụng năng lượng thay thế (ví dụ: năng lượng mặt trời); có giải pháp hạn chế ô nhiễm, phế thải và tái chế, tái sử dụng; đảm bảo chất lượng không khí của môi trường bên trong công trình; sử dụng vật liệu không độc hại, có trách nhiệm và bền vững; tính đến yếu tố môi trường trong thiết kế, thi công và vận hành; thiết kế đảm bảo phù hợp với biến đổi của môi trường.

2 Phạm Thúy Loan, “Phát triển công trình xanh và định hướng kiến trúc Việt Nam”, *Tạp chí Kiến trúc*, 2020, <https://www.tapchikientruc.com.vn/chuyen-muc/phat-trien-cong-trinh-xanh-va-dinh-huong-kien-truc-viet-nam.html>, truy cập ngày 20/4/2024.

Còn theo Hội đồng Công trình xanh Hoa Kỳ (*Unites States Green Building Council, USGBC*), công trình xanh là những công trình đạt được hiệu quả cao trong sử dụng năng lượng và vật liệu, giảm thiểu các tác động xấu tới môi trường; đồng thời được thiết kế để có thể hạn chế tối đa những tác động không tốt của môi trường, ảnh hưởng tới sức khỏe con người và môi trường tự nhiên.

Theo Cơ quan Bảo vệ môi trường Hoa Kỳ (*United States Enviromental Protection Agency*), công trình xanh là sự kết hợp giữa kiến trúc và áp dụng quá trình mang tính thân thiện với môi trường và tận dụng tối ưu tài nguyên trong suốt toàn bộ chu kỳ hoàn thành của một tòa nhà, từ lúc lên kế hoạch thiết kế, xây dựng, hoạt động, bảo trì, cải tạo và phá hủy.

Ở Việt Nam, Hội đồng Công trình xanh Việt Nam (*Vietnam Green Building Council*) đưa ra khái niệm công trình xanh như sau: công trình xanh là công trình đạt được hiệu quả cao trong sử dụng năng lượng và vật liệu, giảm thiểu các tác động xấu tới môi trường; đồng thời được thiết kế để có thể hạn chế tối đa những tác động không tốt của môi trường xây dựng tới sức khỏe con người và môi trường tự nhiên thông qua, sử dụng năng lượng, nước và các nguồn tài nguyên khác một cách hiệu quả, bảo vệ sức khỏe người sử dụng và nâng cao năng suất lao động; giảm thiểu chất thải, ô nhiễm và hủy hoại môi trường.

Về mặt quy định pháp luật, lần đầu tiên, khái niệm công trình xanh được ghi nhận tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng (khoản 6 Điều 3) như sau: “Công trình xanh (*green building*) là công trình xây dựng được thiết kế, xây dựng và vận hành đáp ứng các tiêu chí, tiêu chuẩn về sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên; đảm bảo tiện nghi, chất lượng môi trường sống bên trong công trình và bảo vệ môi trường bên ngoài công trình”.

Khái niệm công trình xanh cũng xuất hiện trong Quyết định số 1658/QĐ-TTg ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn 2050 như sau: “Công trình xanh (hay công trình bền vững) là công trình được thiết kế, thi công, vận hành và bảo dưỡng theo hướng thân thiện với môi trường, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả tài nguyên, đồng thời đảm bảo chất lượng môi trường bên trong công trình đáp ứng các điều kiện tiện nghi và sức khỏe cho người sử dụng. Những yếu tố chính góp phần tạo nên một công trình xanh bao gồm: hiệu quả sử dụng năng lượng, hiệu quả sử dụng nước, chất lượng môi trường bên trong, hiệu quả sử dụng vật liệu xây dựng và các ảnh hưởng khác của công trình xây dựng đến môi trường xung quanh.”

Gần đây, tại khoản 18 Điều 3 Dự thảo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy định tiêu chí môi trường và việc xác nhận đối với dự án được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh do Bộ Tài nguyên và Môi trường soạn thảo cũng nêu khái niệm này như sau: “Công trình xanh là công trình được thiết kế, thi công, vận hành và bảo dưỡng theo hướng thân thiện với môi trường, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả tài nguyên, đồng thời đảm bảo chất lượng môi trường bên trong công trình đáp ứng các điều kiện tiện nghi và sức khỏe cho người sử dụng”.

Mặc dù có nhiều quan điểm khác nhau về khái niệm công trình xanh, nhìn chung các quan điểm này chủ yếu tập trung vào các yêu cầu của công trình đối với môi trường, sức khỏe con người và chi phí về kinh tế cho cả quá trình thiết kế, xây dựng và vận hành công trình, với các mục tiêu về môi trường là thân thiện và bền vững, tốt cho sức khỏe con người và tiết kiệm về kinh tế. Do vậy, các tiêu chí đánh giá công trình xanh dù thuộc tổ chức nào cũng đều tập trung vào các yêu cầu và mục tiêu này của công trình.

Cho đến nay, tuy pháp luật Việt Nam đã quy định khái niệm “công trình xanh”, nhưng chưa có văn bản pháp luật định nghĩa về “dự án công trình xanh” một cách trực tiếp. Tuy nhiên, nếu kết hợp các quy định tại khoản 15 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 quy định về Dự án đầu tư xây dựng; và, khoản 6 Điều 3 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định về công trình xanh thì có thể hiểu dự án công trình xanh là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng nhằm đáp ứng các tiêu chí, tiêu chuẩn về sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên; đảm bảo tiện nghi, chất lượng môi trường sống bên trong và bảo vệ môi trường bên ngoài công trình từ thiết kế, xây dựng cho đến vận hành.

Có thể phân biệt dự án công trình xanh với dự án công trình xây dựng thông thường qua một số đặc điểm sau đây:

- *Thứ nhất*, dự án công trình xanh hướng đến việc tạo ra công trình sử dụng hiệu quả năng lượng, nước và các tài nguyên khác;
- *Thứ hai*, dự án công trình xanh có giải pháp hạn chế ô nhiễm, phế thải và tái chế, tái sử dụng;
- *Thứ ba*, dự án công trình xanh đảm bảo chất lượng không khí của môi trường bên trong công trình;
- *Thứ tư*, dự án công trình xanh sử dụng vật liệu không độc hại, có trách nhiệm và bền vững;
- *Thứ năm*, dự án công trình xanh có tính đến yếu tố môi trường trong thiết kế, thi công và vận hành;
- *Thứ sáu*, dự án công trình xanh có thiết kế đảm bảo phù hợp với biến đổi của môi trường.

2. Thực trạng quy định về các tiêu chuẩn công trình xanh, tiêu chí môi trường đối với dự án công trình xanh ở Việt Nam

2.1. Một số bộ tiêu chuẩn đánh giá công trình xanh sử dụng phổ biến ở Việt Nam hiện nay

Tại Việt Nam, dù có tiêu chuẩn đánh giá công trình xanh, nhưng đến hiện tại chưa có văn bản pháp luật quy định chính thức liên quan đến tiêu chuẩn để đánh giá và cấp giấy chứng nhận công trình xanh. Trong thời gian qua, các công trình xanh ở Việt Nam được đánh giá dựa trên các tiêu chuẩn đánh giá của các tổ chức trong nước và quốc tế mang tính tự nguyện. Một số tiêu chuẩn đánh giá công trình xanh được sử dụng phổ biến tại Việt Nam hiện nay có thể kể đến gồm:

- Bộ tiêu chuẩn LEED, đây là bộ chuẩn công trình xanh của Hoa Kỳ, được ban hành bởi Hội đồng Công trình Xanh Hoa Kỳ, có các công cụ đánh giá áp dụng cho các nhóm công trình khác nhau gồm: dự án xây mới hoặc cải tạo lớn; dự án hoàn thiện nội thất thương mại; công trình đang vận hành; dự án khu đô thị, khu phức hợp; dự án nhà ở đơn lẻ, hoặc các dự án chung cư, nhà ở thấp tầng.

- Bộ tiêu chuẩn EDGE là hệ thống chứng nhận công trình xanh được ban hành bởi IFC (thành viên của Nhóm Ngân hàng Thế giới) với 03 tiêu chí đánh giá về mức tiết kiệm năng lượng: nước, năng lượng và vật liệu. EDGE áp dụng cho các loại hình công trình như nhà ở, chung cư, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, văn phòng, cơ sở y tế, trung tâm thương mại. Việc được nhận chứng chỉ EDGE hay không phụ thuộc vào thiết kế công trình, các chủ đầu tư sẽ phải chứng minh công trình của mình có tiềm năng giảm mức tiêu thụ năng lượng, nước, và năng lượng dùng để sản xuất vật liệu ít nhất là 20% so với một công trình điển hình thông qua sử dụng bộ công cụ EDGE để đánh giá.

- Bộ tiêu chuẩn Green Mark được ban hành bởi Cơ quan quản lý về xây dựng của Chính phủ Singapore (*Building and Construction Authority, BCA*). Tiêu chuẩn đánh giá bao gồm các hạng mục như năng lượng, nước, vật liệu, chất lượng môi trường trong nhà... Green Mark hiện tại có đầy đủ các công cụ để đánh giá hầu hết các loại công trình: công trình xây mới, công trình đang vận hành của tòa nhà thương mại, tòa nhà công nghiệp, nhà ở....

- Bộ tiêu chuẩn LOTUS là bộ chuẩn của Việt Nam được ban hành bởi Hội đồng Công trình xanh Việt Nam. LOTUS gồm các nhóm tiêu chí và tính điểm tương tự các hệ thống đi trước như tiêu chí về năng lượng; nước; vật liệu và tài nguyên; sức khỏe và tiện nghi; địa điểm và sinh thái; quản lý, đồng thời bổ sung các tiêu chí cho phù hợp với ưu tiên và nhu cầu của điều kiện khí hậu và thị trường Việt Nam như khuyến khích vật liệu không nung, thiết kế thụ động, thông gió tự nhiên.

Cho đến nay, áp dụng các bộ tiêu chuẩn nói trên thường được áp dụng ở các dự án ngoài ngân sách và chủ đầu tư tự nguyện thực hiện chứ không có các quy định pháp luật mang tính bắt buộc. Đơn cử như dự án Diamond Lotus Riverside (DLRS) tọa lạc tại đường Lê Quang Kim, Quận 8, TP.HCM được phát triển bởi Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ASC Sài Gòn (một công ty thành viên của Tập đoàn bất động sản Phúc Khang – nhà phát triển công trình xanh ở Việt Nam). Theo tính toán và đo lường của chủ đầu tư, dự án giảm đến 38,9% năng lượng tiêu thụ, giảm từ 36,5% đến 55% lượng nước sử dụng so với mức cơ sở, với diện tích cảnh quan lên đến 21,5% giúp hạn chế hiệu ứng đảo nhiệt... Dự án cũng được Hội đồng Công trình xanh Việt Nam trao chứng nhận Lotus Xanh vào ngày 23/11/2021.³

2.2. Tiêu chí môi trường đối với dự án đầu tư xây dựng công trình xanh được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh

Dự án đầu tư được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh trước hết cần đạt được mục tiêu bảo vệ môi trường và tiêu chí môi trường.⁴ Đối với loại dự án đầu tư khác nhau thì có mục tiêu bảo vệ môi trường khác nhau. Về tiêu chí về môi trường, Điều 4 của Dự thảo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy định tiêu chí môi trường và việc xác nhận đối với dự án được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh (Dự thảo Quyết định) quy định tiêu chí môi trường đối với dự án đầu tư được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh bao gồm: (i) các tiêu chí kỹ thuật hoặc các yêu cầu đối với công nghệ, quy trình sản xuất, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, sản phẩm hoặc dịch vụ để bảo đảm dự án đầu tư đáp ứng mục tiêu bảo vệ môi trường, mang lại lợi ích môi trường, bao gồm tiêu chí sàng lọc và chỉ tiêu quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Dự thảo Quyết định này; (ii) yêu cầu không gây hại đáng kể đến các mục tiêu bảo vệ môi trường khác. Theo đó, tiêu chí về môi trường được sử dụng trong Danh mục phân loại xanh Phụ lục I ban hành kèm theo bao gồm: (i) tiêu chí sàng lọc; và (ii) chỉ tiêu.

Căn cứ Phụ lục ban hành kèm theo Dự thảo Quyết định thì những dự án đầu tư xây dựng xanh (kể cả cải tạo, sửa chữa lần xây dựng mới) bao gồm: nhà chung cư xanh; nhà ở xanh riêng lẻ; nhà xưởng sản xuất và kho chứa xanh; công trình thương mại xanh; công trình giáo dục xanh; công trình y tế xanh; công trình văn hóa xanh; công trình thể thao, công trình thông tin liên lạc, viễn thông xanh; nhà đa năng, khách sạn, ký túc xá, nhà nghỉ, trụ sở làm việc xanh; công trình nhà xanh không để ở khác. Tiêu chí môi trường

3 Tuệ Minh, “Nhà phát triển công trình xanh hướng đến sự bền vững”, *Báo Vnexpress*, 2022, <https://vnexpress.net/nha-phat-trien-cong-trinh-xanh-huong-den-su-ben-vung-4422597.html>, truy cập ngày 20/4/2024.

4 Dự thảo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy định tiêu chí môi trường và việc xác nhận đối với dự án được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh.

đối với loại dự án đầu tư xây dựng công trình xanh được quy định gồm tiêu chí sàng lọc và chỉ tiêu mà các công trình này cần đáp ứng. Theo đó, tiêu chí sàng lọc gồm: (i) mức độ sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; (ii) mức độ sử dụng vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường. Còn chỉ tiêu mà các công trình xanh cần đáp ứng chỉ tiêu liên quan đến: (i) Giải pháp tiết kiệm năng lượng về lớp vỏ công trình và trang thiết bị trong công trình; (ii) các chứng chỉ công trình xanh được tổ chức quốc tế, quốc gia ký thỏa thuận công nhận lẫn nhau với Việt Nam; (iii) về sử dụng vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường trong các công trình xây dựng.

Mặt khác, Điều 6 và Điều 7 Dự thảo Quyết định cũng quy định tổ chức, cá nhân có nhu cầu được cấp tín dụng xanh tự xác định dự án đầu tư xây dựng công trình xanh thuộc Danh mục phân loại xanh. Sau đó, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam thẩm định và quyết định cấp tín dụng. Tương tự, đối với phát hành trái phiếu xanh, chủ thể phát hành cũng có trách nhiệm tự xác định dự án đầu tư xây dựng công trình xanh thuộc Danh mục phân loại xanh. Dự án đầu tư xây dựng công trình xanh đã được cấp tín dụng xanh hoặc phát hành trái phiếu xanh sẽ đương nhiên được hưởng chính sách ưu đãi, hỗ trợ của Nhà nước.

2.3. Vai trò của pháp luật về tiêu chí xác định công trình xanh, tiêu chí về môi trường đối với dự án công trình xanh

Có thể nói, việc pháp luật quy định chính thức các tiêu chí xác định công trình xanh, tiêu chí về môi trường đối với dự án công trình xanh sẽ là cơ sở quan trọng thúc đẩy phát triển công trình xanh ở Việt Nam trong thời gian tới, cụ thể như sau:

Thứ nhất, pháp luật quy định chính thức các tiêu chí xác định công trình xanh, dự án công trình xanh nhằm thực hiện chủ trương, chính sách và pháp luật của Đảng và Nhà nước.

Thứ hai, pháp luật quy định chính thức các tiêu chí xác định công trình xanh có thể giúp các cơ quan nhà nước thuận lợi hơn trong hoạt động quản lý. Cho đến nay, có thể thấy các cơ quan nhà nước sẽ gặp rất khó khăn trong việc quản lý đối với thị trường bất động sản xanh vì các chủ đầu tư thực hiện các công trình xanh một cách tự phát. Nên các cơ quan nhà nước thiếu cơ sở để xác định được chất lượng công trình xanh cũng như có thể bảo vệ được quyền lợi cho người tiêu dùng.

Thứ ba, pháp luật quy định các tiêu chí về môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư thực hiện hoạt động huy động vốn thông qua kênh tín dụng xanh, trái phiếu xanh. Thông qua các quy định này, các tổ chức, cá nhân có cơ sở để nộp

hồ sơ đề nghị cấp tín dụng xanh. Mặt khác, các chủ thể phát hành trái phiếu xanh là doanh nghiệp sẽ có căn cứ để xác định dự án đầu tư của mình thuộc Danh mục phân loại xanh để thực hiện hoạt động phát hành trái phiếu xanh.

Thứ tư, pháp luật quy định chính thức bộ tiêu chuẩn công trình xanh sẽ có ý nghĩa pháp lý quan trọng đối với các chủ thể tham gia vào trong quá trình tạo lập, sử dụng công trình xanh. Chẳng hạn, các cơ quan quản lý nhà nước dựa vào bộ tiêu chuẩn công trình xanh để cấp giấy phép xây dựng, thực hiện hoạt động thanh tra, kiểm tra đối với một số dự án đầu tư xây dựng bắt buộc đáp ứng tiêu chuẩn công trình xanh. Mặt khác, các hợp đồng liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trong công trình xanh như: hợp đồng tư vấn xây dựng; hợp đồng thi công xây dựng công trình; hợp đồng cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng; hợp đồng thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng... có thể đưa các yêu cầu về tiêu chuẩn về công trình xanh trong các hợp đồng này.

Cuối cùng, pháp luật có quy định chính thức các tiêu chí xác định công trình xanh, dự án đầu tư xây dựng công trình xanh giúp người tiêu dùng có niềm tin và an tâm hơn khi mua các sản phẩm bất động sản xanh.

3. Một số kiến nghị nhằm thúc đẩy phát triển các công trình xanh, dự án đầu tư xây dựng công trình xanh ở Việt Nam

Qua thực trạng phát triển công trình xanh, dự án công trình xanh cũng như quy định pháp luật có liên quan, tác giả có một số kiến nghị và giải pháp cụ thể như sau:

Thứ nhất, pháp luật cần điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận công trình xanh, quản lý, thanh tra, kiểm tra đối với các dự án xanh, công trình xanh. Việt Nam có thể tham khảo kinh nghiệm từ Singapore. Theo tác giả, nên giao cho Bộ Xây dựng ban hành một bộ công cụ đánh giá công trình xanh/ dự án công trình, còn thẩm quyền đánh giá, cấp chứng nhận công trình xanh, thanh tra, kiểm tra đối với các dự án công trình xanh có thể giao cho cơ quan có thẩm quyền như Sở Xây dựng.

Thứ hai, cần sớm ban hành Quyết định của Thủ tướng Chính phủ quy định tiêu chí môi trường và việc xác nhận đối với dự án được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh. Do thiếu các quy định về tiêu chí môi trường và việc xác nhận đối với dự án công trình xanh nên cả hoạt động cấp tín dụng xanh lẫn phát hành trái phiếu xanh cho các dự án này đều gặp khó khăn, chưa phát huy được hiệu quả tốt trong hoạt động huy động vốn của nhà đầu tư. Vì vậy, việc ban hành Quyết định của Thủ tướng Chính phủ quy định tiêu chí môi trường và xác nhận đối với dự án được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh chắc chắn sẽ hỗ trợ thúc đẩy phát triển được thị trường tài chính xanh trong thời gian tới.

Một vấn đề khác là việc xác định điều kiện phát hành trái phiếu xanh cho dự án cũng cần được quan tâm. Khoản 2 Điều 6 Dự thảo Quyết định của Thủ tướng về tiêu chí môi trường đối với dự án đầu tư xây dựng công trình xanh được phát hành trái phiếu xanh: “ 2. Chủ thể phát hành trái phiếu xanh là doanh nghiệp có trách nhiệm tự xác định dự án đầu tư thuộc Danh mục phân loại xanh quy định tại Điều 4 và Điều 5 Quy định này và theo quy định khác của pháp luật có liên quan và được thể hiện trong hồ sơ phát hành trái phiếu xanh”. Theo kinh nghiệm từ Singapore thì việc phát hành trái phiếu xanh cho dự án cần đáp ứng các điều kiện và phải tuân thủ các quy định rất nghiêm ngặt. Ở Singapore, chính sách tài chính xanh được kết hợp với chương trình môi trường, xã hội và quản trị (*environmental, social, and governance*, ESG). Vào tháng 6 năm 2017, Ngân hàng Trung ương của Singapore sáng kiến Chương trình tài trợ trái phiếu xanh nhằm mục đích hỗ trợ các tổ chức phát hành trái phiếu giảm bớt chi phí phát sinh và giúp họ được đánh giá từ bên ngoài. Chương trình nêu rõ rằng 100% mọi chi phí mà nhà phát hành phải gánh chịu liên quan đến việc cung cấp đánh giá độc lập của cơ quan đánh giá bên ngoài sẽ được hoàn trả, với mức tối đa là 100.000 đô la Singapore.⁵ Để nhận được khoản trợ cấp, trái phiếu phải đáp ứng những điều kiện nhất định. Trong đó, cần có một tổ chức độc lập bên ngoài đánh giá về việc đủ điều kiện phát hành trái phiếu xanh cho dự án, dựa vào các tiêu chí như: (i) sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu; (ii) các quy trình được tổ chức phát hành sử dụng để đánh giá và lựa chọn các dự án xanh; (iii) quy trình quản lý và theo dõi việc sử dụng trái phiếu của tổ chức phát hành tiền thu được; (iv) khuôn khổ do tổ chức phát hành thiết lập để báo cáo chi tiết về các dự án (được tài trợ bằng tiền thu được từ trái phiếu) cho các nhà đầu tư.⁶

Vì vậy, theo tác giả, cần cân nhắc xây dựng hoặc trao quyền cho một tổ chức độc lập đánh giá đủ điều kiện phát hành trái phiếu xanh cho dự án nhằm bảo đảm tính khách quan thay vì trao quyền cho doanh nghiệp phát hành trái phiếu xanh tự xác định dự án đầu tư của mình thuộc Danh mục phân loại xanh như Dự thảo hiện nay.

Thứ ba, cần có lộ trình phát triển dự án công trình xanh và lựa chọn loại dự án đầu tư xây dựng nào và ở khu vực nào là buộc phải đáp ứng tiêu chuẩn công trình xanh trong những giai đoạn nhất định. Theo đó, cần phân kỳ các giai đoạn trong một lộ trình hay kế hoạch tổng thể. Ở mỗi giai đoạn, cần lựa chọn loại dự án nào phải đáp ứng tiêu chuẩn công trình xanh, được xây dựng tại khu vực thành phố hay đô thị loại nào. Chẳng hạn, ở Singapore đã ban hành

5 Youngho Chang, “Green finance in singapore: Barriers and solutions”, *Asian Development Bank*, 2019, <https://www.adb.org/sites/default/files/publication/480756/adbi-wp915.pdf>, truy cập ngày 20/4/2024.

6 Như trên.

chính sách bắt buộc có chứng nhận tiêu chuẩn công trình xanh đối với tất cả các tòa nhà xây mới có diện tích sàn trên 2000m² kể từ tháng 4 năm 2008. Bên cạnh đó, Singapore cũng áp dụng chương trình đạt chứng chỉ công trình xanh tự nguyện. Mặc dù thực thi chính sách bắt buộc đáp ứng tiêu chuẩn công trình xanh từ Chính phủ đã có những kết quả nhất định, nhưng thực tế cũng không đạt được kỳ vọng của Chính phủ. Các tác giả Danlei Zhang và Yong Tu của một bài viết tạp chí chỉ ra rằng chính sách bắt buộc áp dụng tiêu chuẩn công trình xanh (GB) ở Singapore tỏ ra không hiệu quả do chi phí xây dựng công trình cao. Một nghiên cứu năm 2017 tiến hành khảo sát 30 công ty xây dựng ở Singapore đã chỉ ra năm rủi ro nghiêm trọng hàng đầu trong phát triển công trình xanh gồm: (i) các thủ tục phức tạp để được phê duyệt; (ii) chi phí ban đầu cao; (iii) yêu cầu không rõ ràng của chủ sở hữu; (iv) hạn chế về việc làm; (v) thiếu sẵn có các vật liệu và thiết bị xanh.⁷

Thứ tư, về mặt kỹ thuật, nên thận trọng lựa chọn bộ tiêu chuẩn nào phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam cũng như điều kiện khí hậu và địa lý Việt Nam.

Năm 2007 thỏa thuận hợp tác đã được ký kết giữa chính phủ Trung Quốc và Singapore để cùng phát triển một thành phố hài hòa về mặt xã hội, thân thiện với môi trường và bảo tồn tài nguyên ở Trung Quốc. Chính phủ hai nước đã đồng sáng lập Thành phố sinh thái Thiên Tân Sino - Singapore với mục tiêu đạt được 100% tòa nhà xanh. Để thúc đẩy sự phát triển của Đề án Green Mark ở Trung Quốc, BCA đã ban hành BCA Green Mark International cho các công trình nhà ở để sử dụng ở Trung Quốc (phiên bản RB/1.0, được gọi là GMI RB/1.0) vào năm 2013. Tuy nhiên, do bộ tiêu chuẩn GMI RB/1.0 vẫn có một số hạng mục mang đặc điểm địa lý rõ ràng của Singapore, khiến chúng khó đạt được ở Trung Quốc. Singapore có khí hậu rừng mưa nhiệt đới không có mùa rõ rệt, nhiệt độ đồng đều và độ ẩm cao. Ở GMI RB/1.0, người ta đặc biệt chú ý đạt được khả năng thông gió tự nhiên tốt để mang lại sự thoải mái hơn trong nhà. Chứng nhận Green Mark Platinum yêu cầu tốc độ gió trung bình tính theo khu vực trong đơn vị không nhỏ hơn 0,60 m/s dựa trên phân tích mô phỏng thông gió. Việc không tuân thủ sẽ khiến công trình không đủ điều kiện để có được chứng nhận Bạch kim. Trong khi đó, khí hậu ở Trung Quốc khác nhau giữa các vùng do địa hình rất phức tạp của đất nước. Một số vùng ở Trung Quốc rất khó đáp ứng được yêu cầu.⁸

7 Bon-Gang Hwang, Ming Shan, Helena Phua, Seokho Chi, “An exploratory analysis of risks in green residential building construction projects: The case of Singapore”, *Sustainability*, 2017, Vol. 9(7), <https://doi.org/10.3390/su9071116>.

8 Hongyuan Jia, Wei Yu, Di Wang, “Green Mark Scheme in Singapore: A comparative analysis between Singapore and China”, *Conference: The 7th international conference on sustainable development in building and environment*, 2015, DOI:10.13140/RG.2.2.19593.47206.

Kinh nghiệm áp dụng bộ tiêu chuẩn chứng nhận công trình xanh cần phải phù hợp với điều kiện địa lý từ nhiên của mỗi quốc gia, khu vực là vấn đề rất đáng lưu tâm khi chọn lựa bộ tiêu chuẩn công trình xanh nào cũng như các tiêu chuẩn cụ thể để đánh giá, xếp hạng cấp chứng nhận công trình xanh của bộ tiêu chuẩn công trình xanh đó. Theo chúng tôi, ở Việt Nam có thể cân nhắc lựa chọn bộ tiêu chuẩn LOTUS được ban hành bởi Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam, vì bộ tiêu chuẩn này được phát triển thông qua quá trình nghiên cứu lâu dài của các chuyên gia dựa trên bối cảnh kinh tế và tự nhiên, môi trường xây dựng tại Việt Nam.

Thứ năm, cần có các biện pháp nâng cao nhận thức về lợi ích về kinh tế, môi trường và xã hội của các dự án công trình xanh nhằm thúc đẩy các chủ thể tham gia vào quá trình đầu tư xây dựng dự án công trình một cách chủ động và tích cực hơn. Chi phí thực hiện dự án công trình xanh sẽ cao hơn so với dự án đầu tư xây dựng thông thường. Điều này sẽ hạn chế các nhà đầu tư, tư vấn, thiết kế và nhà thầu xây dựng tham gia thực hiện các công trình xanh. Do đó, cần có các biện pháp tuyên truyền, phổ biến nâng cao nhận thức đối với các chủ thể tham gia vào quá trình đầu tư xây dựng dự án công trình xanh như các nhà đầu tư, tư vấn, thiết kế, xây dựng. ●

Tài liệu tham khảo

- [1] Trịnh Tùng Bách, “Tài chính cho bất động sản xanh cần có hướng đi chuyên nghiệp”, *Tạp chí Xây dựng*, 2022
- [2] Youngho Chang, “Green finance in singapore: barriers and solutions”, *Asian Development Bank*, 2019
- [3] Bon-Gang Hwang, Ming Shan, Helena Phua, Seokho Chi, “An exploratory analysis of risks in green residential building construction projects: The case of Singapore”, *Sustainability*, 2017, Vol. 9(7), <https://doi.org/10.3390/su9071116>
- [4] Hongyuan Jia, Wei Yu, Di Wang, “Green Mark Scheme in Singapore: A comparative analysis between Singapore and China”, *Conference: The 7th international conference on sustainable development in building and environment*, 2015, DOI:10.13140/RG.2.2.19593.47206
- [5] Phạm Thúy Loan, “Phát triển công trình xanh và định hướng kiến trúc Việt Nam”, *Tạp chí Kiến trúc*, 2020 [trans: Phạm Thụy Loan, “Green building development and architectural orientation in Vietnam”, *Architecture Journal*, 2020]
- [6] Tuệ Minh, “Nhà phát triển công trình xanh hướng đến sự bền vững”, *Báo Vnexpress*, 2022 [trans: Tue Minh, “Green building developers towards sustainability”, *Vnexpress Newspaper*, 2022]
- [7] Thanh Nga, “233 dự án xanh được chứng nhận tại Việt Nam”, *Tạp chí Xây dựng*, 2022 [trans: Thanh Nga, “233 certified green projects in Vietnam”, *Construction Journal*, 2022]
- [8] Đỗ Hữu Nhật Quang, “Nhìn lại phát triển công trình xanh Việt Nam sau 10 năm thực thi”, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam*, 2022 [trans: Do Huu Nhat Quang, “Looking back at the development of green buildings in Vietnam after 10 years of implementation”, *Vietnam Architecture Magazine*, 2022]
- [9] Danlei Zhang và Yong Tu, “Real estate developers and green building adoption: a study of the Singapore mandatory green building policy”, 2021, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3980722>