

KHUNG PHÁP LÝ CỦA SINGAPORE VỀ PHÁT TRIỂN CÔNG TRÌNH XANH VÀ BÀI HỌC KINH NGHIỆM CHO VIỆT NAM

LUU THỊ THANH MẪU

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phúc Khang
Phuc Khang Construction and Investment Corporation
Email: ceopk@phuckhang.vn

Tóm tắt

Tác giả bài viết tập trung phân tích một số chính sách và luật của Singapore liên quan đến việc thúc đẩy phát triển công trình xanh. Trên cơ sở đó, tác giả chọn lọc và rút ra một số bài học kinh nghiệm của Singapore để đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện chính sách, pháp luật về phát triển công trình xanh ở Việt Nam.

Từ khóa: tiêu chuẩn công trình xanh, công trình xanh, hội đồng công trình xanh Việt Nam

Abstract

The author focuses on analyzing some of Singapore's policies and laws for promoting green building development. On that basis, the author selects and draws some lessons from Singapore's experience to offer recommendations to improve policies and laws on green building development in Vietnam.

Keywords: green building standards, green buildings, Vietnam green building council

Ngày nhận bài: 01/06/2024

Ngày duyệt đăng: 28/07/2024

Là một nước nghèo tài nguyên thiên nhiên, Singapore đã nhận thấy tầm quan trọng của việc phát triển đô thị xanh và đã chủ động nỗ lực đẩy mạnh hoạt động xây dựng những tòa nhà xanh gắn liền với sự phát triển bền vững của môi trường.¹ Theo số liệu tại Quy hoạch tổng thể Công trình xanh của Singapore 2021 (*Singapore Green Building Masterplan*), tính đến tháng 03 năm 2022, hơn 49% tổng diện tích sàn của các tòa nhà đã được phủ xanh. Một trong những nguyên nhân dẫn đến thành công này của Singapore là nhờ vào quy định, chính sách phù hợp thúc đẩy phát triển công trình xanh (CTX) trong một thời gian lâu dài.

Tại Việt Nam, sự xuất hiện các khu đô thị mới với những chung cư cao tầng tiện nghi, hiện đại đã mang đến một hình ảnh về lối sống mới cho cư dân đô thị. Tuy nhiên, xu hướng kiến trúc bị thương mại hóa, thiếu bản sắc. Bên cạnh đó, vấn đề môi trường sống ngày càng bị ô nhiễm nặng nề dưới tác động của đô thị hóa. Ngành xây dựng đang là nguồn tiêu thụ tài nguyên và phát thải khí nhà kính nhiều nhất.² Do đó, thời gian gần đây, Việt Nam cũng đã có những nỗ lực tạo ra một hướng đi cho công trình xanh với mục tiêu sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, ứng phó với biến đổi khí hậu, tiết kiệm sử dụng tài nguyên nước và vật liệu cũng như giảm thiểu tác động môi trường, đảm bảo điều kiện sống cho cộng đồng.

1 Hongyuan Jia, Wei Yu, and 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*, SuDBE, 2015.

2 Phạm Thúy Loan, "Phát triển công trình xanh và định hướng kiến trúc Việt Nam", *Tạp chí Kiến trúc*, <https://www.tapchikientruc.com.vn/chuyen-muc/phan-trien-cong-trinh-xanh-va-dinh-huong-kien-truc-viet-nam.html>, truy cập ngày 04/04/2023.

Tuy nhiên, hiện nay các quy định có liên quan đến CTX, dự án CTX còn hạn chế và nằm rải rác ở nhiều văn bản pháp luật khác nhau, chưa mang tính hệ thống cao. Đến nay, pháp luật chưa có các quy định chính thức tiêu chuẩn CTX, tiêu chuẩn về môi trường dự án CTX cũng như còn thiếu các chính sách ưu đãi hợp lý cho việc phát triển CTX. Điều này đã làm hạn chế đáng kể khả năng thu hút đầu tư phát triển CTX ở Việt Nam trong thời gian qua.³ Bằng chứng là cho đến ngày 29/07/2022, trải qua hơn 10 năm phát triển nhưng số lượng CTX ở Việt Nam mới chỉ đạt hơn 200 công trình, tổng diện tích trên dưới 06 triệu m² sàn xây dựng. Có thể thấy số lượng công trình xanh ở Việt Nam còn quá ít so với tiềm năng, yêu cầu về sử dụng năng lượng, tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường.⁴

Do đó, việc nghiên cứu một số chính sách, pháp luật của Singapore cho việc thúc đẩy phát triển CTX, đồng thời chọn lọc và rút ra một số bài học kinh nghiệm của Singapore để đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện chính sách, pháp luật về phát triển CTX ở Việt Nam trở thành vấn đề cấp thiết trong giai đoạn hiện nay.

1. Tiêu chuẩn công trình xanh và một số chính sách, pháp luật của Singapore thúc đẩy phát triển công trình xanh

1.1. Quy định về tiêu chuẩn công trình xanh

Singapore có tiêu chuẩn đánh giá CTX/dự án CTX riêng gọi là *Green Mark*, được phát triển bởi Bộ Xây dựng và Công trình của nước này (*the Building and Construction Authority*, BCA). Đây cơ quan của Chính phủ với nhiệm vụ phát triển và chuyển đổi môi trường xây dựng nhằm cải thiện môi trường sống của Singapore. Tiêu chuẩn *Green Mark* sẽ do BCA đánh giá và cấp cho CTX hoặc dự án CTX (dự án tòa nhà xây mới và cải tạo tòa nhà có sẵn)⁵. Có thể thấy chính phủ quốc gia (thông qua BCA) đóng vai trò trung tâm trong hệ thống đổi mới CTX của Singapore.⁶

3 GBS Việt Nam, “Chi phí phát triển công trình xanh tại Việt Nam”, *Trang thông tin điện tử Công trình Xanh*, <https://congtrinhxanhvn.com/chi-phi-phat-trien-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam.html>, truy cập ngày 04/04/2023; Lam Anh, “Chi phí nào ảnh hưởng khi chuyển hướng làm Công trình Xanh”, *Trang thông tin điện tử Reatimes*, <https://reatimes.vn/chi-phi-nao-anh-huong-khi-chuyen-huong-lam-cong-trinh-xanh-12611.html>, truy cập ngày 04/04/2023; Hội đồng Công trình xanh Việt Nam, “Chi phí đầu tư xây dựng Công trình xanh”, *VGBC*, <https://vgbc.vn/chi-phi-xay-dung-cong-trinh-xanh/>, truy cập ngày 04/04/2023.

4 Thông tin do ông Nguyễn Công Thịnh, Phó vụ trưởng Vụ Khoa học Công nghệ và Môi trường (Bộ Xây dựng) cung cấp tại Hội thảo về Giải pháp vật liệu xây dựng đáp ứng công trình xanh có kiến trúc bền vững diễn ra tại Hà Nội ngày 29/07/2022. Xem: Tuấn Long, “Vì sao Việt Nam có ít công trình xanh?”, *Báo Dân trí*, <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/vi-sao-viet-nam-co-it-cong-trinh-xanh-20220729210236417.htm>, truy cập ngày 04/04/2023; PV, “Hội thảo “Giải pháp vật liệu xây dựng đáp ứng công trình xanh có kiến trúc bền vững”, *Tạp chí Kiến trúc*, <https://www.tapchikientruc.com.vn/tin-tuc/hoi-thao-giai-phap-vat-lieu-xay-dung-dap-ung-cong-trinh-xanh-co-kien-truc-ben-vung.html>, truy cập ngày 04/04/2023.

5 BCA, “Green Mark 2021”, *Building and Construction Authority*, <https://www1.bca.gov.sg/buildsg/sustainability/green-mark-certification-scheme/green-mark-2021>, truy cập ngày 28/3/2024; BCA, “Green Mark Certification Scheme”, *Building and Construction Authority*, <https://www1.bca.gov.sg/buildsg/sustainability/green-mark-certification-scheme>, truy cập ngày 28/3/2024.

6 Vidushini Siva, Thomas Hoppe, Mansi Jain, “Green Buildings in Singapore; Analyzing a Front-runner’s Sectoral Innovation System”, *The Special Issue Sustainability Assessments of Buildings*, 2017.

Pháp luật Singapore quy định bắt buộc một số dự án xây dựng mới hoặc cải tạo tòa nhà phải đạt được tiêu chuẩn *Green Mark*. Theo quy định tại Đoạn 3 Đạo luật Kiểm soát tòa nhà (Chương 29) – Quy định Kiểm soát tòa nhà (Bền vững môi trường) năm 2008 được sửa đổi bởi Đạo luật Kiểm soát tòa nhà (Chương 29) – Quy định Kiểm soát tòa nhà (Bền vững môi trường) (sửa đổi) năm 2021 và Đạo luật Kiểm soát tòa nhà 1989 – Quy định Kiểm soát tòa nhà (Bền vững môi trường) (sửa đổi) năm 2022, các tòa nhà sau đây phải đạt chứng chỉ *Green Mark*: (i) tòa nhà xây mới có tổng diện tích sàn từ 5000m² trở lên; (ii) cải tạo tòa nhà làm tăng diện tích sàn lên 5000m² trở lên; (iii) cải tạo đáng kể tòa nhà có diện tích sàn từ 5000m² trở lên.⁷ Ngoài ra, việc có chứng chỉ *Green Mark* là một trong những yêu cầu khi thiết kế công trình xây dựng quy định tại đoạn 6 Đạo luật Kiểm soát tòa nhà (Chương 29) – Quy định Kiểm soát tòa nhà (Bền vững môi trường) 2008 sửa đổi. Theo quy định tại đoạn 10 Đạo luật Kiểm soát tòa nhà (Chương 29) – Quy định Kiểm soát tòa nhà (Bền vững môi trường) 2008 sửa đổi, chủ thể vi phạm quy định về việc đáp ứng chứng chỉ *Green Mark* khi lập kế hoạch xây dựng thì có thể phải chịu trách nhiệm và bị kết án với mức phạt không quá 10.000 USD.

1.2. Chính sách, pháp luật của Singapore nhằm thúc đẩy phát triển công trình xanh

Để thúc đẩy dự án CTX phát triển, Singapore cũng có nhiều chính sách ưu đãi như sau:

- Hỗ trợ tiền mặt cho các dự án cải tạo tòa nhà: Một khoản tiền nhất định sẽ được cấp cho một số dự án cải tạo tòa nhà nhằm giảm chi phí trả trước cho việc đạt được cấp độ *Green Mark* cao hơn so với trước khi cải tạo. Thủ tục hỗ trợ này được thực hiện tại BCA.⁸

- Hỗ trợ vay vốn với lãi suất ưu đãi cho các dự án cải tạo tòa nhà (không phải là nhà ở): Mục đích của ưu đãi này là để cung cấp tài chính thanh toán các chi phí trả trước cho việc trang bị thêm thiết bị năng lượng của các tòa nhà có sẵn nhằm đạt chứng nhận *Green Mark*.⁹

- Hỗ trợ tổ chức phát hành trái phiếu xanh chi phí có liên quan: Cơ quan Tiền tệ Singapore (*Monetary Authority of Singapore*, MAS) sẽ tài trợ đến 125.000 đô la Singapore hoặc 100% chi phí đánh giá về trái phiếu xanh trước khi phát hành khi đáp ứng các điều kiện nhất định.¹⁰

7 BCA, “Regulatory Requirements for New Buildings and Existing Buildings Undergoing Major Additions and Alterations (A&A)”, *Building and Construction Authority*, <https://www1.bca.gov.sg/buildsg/sustainability/regulatory-requirements-for-new-buildings-existing-buildings-undergoing-major-aanda>, truy cập ngày 28/3/2024.

8 Quy định tại Thông tư số BCA/GMIS-EB 2.0/2022-06-ES ngày 30/6/2022 của BCA về Chương trình khuyến khích *Green Mark* cho các tòa nhà hiện có 2.0 (GMIS-EB 2.0).

9 BCA, “Building Retrofit Energy Efficiency Financing (BREEF) Scheme”, *Building and Construction Authority*, <https://www1.bca.gov.sg/buildsg/sustainability/green-mark-incentive-schemes/building-retrofit-energy-efficiency-financing-breef-scheme>, truy cập ngày 29/3/2024.

10 Nguyễn Ngọc Anh Đào, “Hoàn thiện quy định pháp luật hiện hành về trái phiếu xanh”, *Tạp chí Công Thương*, số 18, 2023.

Đối với việc thường diện tích sàn, các nhà phát triển dự án hoặc chủ sở hữu tòa nhà đạt chứng nhận *Green Mark Platinum Super Low Energy* (một trong những cấp độ *Green Mark* cao nhất) có thể hưởng thêm đến 3% tổng diện tích sàn đã được phê duyệt.¹¹ Chính sách này áp dụng đối với một số loại tòa nhà tư nhân xây mới đáp ứng một số điều kiện nhất định. Thủ tục để được hưởng ưu đãi này thực hiện tại BCA.¹² Ngoài ra, BCA còn cung cấp gói tài trợ bằng tiền cho chương trình nghiên cứu để phát triển các công nghệ làm mát thay thế, giải pháp tòa nhà thông minh và hệ thống thông gió tòa nhà.¹³

2. Một số kiến nghị cho Việt Nam

Từ những kinh nghiệm trên của Singapore, có thể đưa ra một số kiến nghị dành cho Việt Nam như sau:

Thứ nhất, Bộ Xây dựng cần ban hành một bộ công cụ đánh giá công trình xanh/dự án CTX áp dụng riêng cho Việt Nam.

Trong thời gian qua, các CTX ở Việt Nam được chứng nhận thông qua nhiều bộ công cụ đánh giá CTX khác nhau của các tổ chức trong nước và quốc tế, có thể kể đến như: Chứng nhận *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED) (được ban hành bởi Hội đồng Công trình Xanh Hoa Kỳ), *Excellence in Design for Greater Efficiencies* (EDGE) (được ban hành bởi IFC (thành viên của Nhóm Ngân hàng Thế giới), *Green Mark* của Singapore; *Leadership in Energy and Environmental Design - Local Operation Unit* (được ban hành bởi Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam),¹⁴ *Vietnam Association of Civil Engineering Environment* của Hội Môi trường Xây dựng Việt Nam, Hệ thống tiêu chí công trình kiến trúc xanh của Hội Kiến trúc sư Việt Nam. Mặc dù pháp luật Việt Nam hiện hành đã quy định khái niệm CTX tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng (Nghị định số 15/2021/NĐ-CP), đến nay, vẫn chưa có quy định tối thiểu cần thiết để chuẩn hóa về mặt pháp lý đối với (dự án) CTX là tiêu chuẩn cụ thể để đánh giá.¹⁵ Việc Việt Nam tồn tại nhiều bộ công cụ đánh giá CTX cũng như việc chứng nhận CTX không được thực hiện bởi cơ quan nhà nước đã dẫn đến tình trạng tự phát CTX

11 Thông thường, các nhà phát triển dự án hoặc chủ sở hữu tòa nhà chỉ được xây dựng công trình với một diện tích giới hạn trong tổng diện tích khu đất thực hiện dự án cũng như số tầng của công trình cũng sẽ bị hạn chế. Tuy nhiên, nếu công trình này đáp ứng điều kiện để được thường diện tích sàn thì tòa nhà có thể mở rộng thêm 3% so với diện tích xây dựng công trình đã được cho phép, từ đó giúp cho các nhà phát triển dự án hoặc chủ sở hữu tòa nhà có thêm phần diện tích để khai thác thương mại.

12 Quy định tại Thông tư số BCA/ITM GFA/2021-11-ES URA/PB/2021/06-DCG ngày 24/11/2021 của BCA về Chương trình ưu đãi chuyển đổi môi trường xây dựng Tổng diện tích sàn.

13 Tham khảo Quy hoạch tổng thể Công trình xanh của Singapore 2021 (cập nhật vào tháng 7/2022) (Singapore Green Building Masterplan).

14 Nguyễn Thị Vân Hương, “Công trình công nghiệp xanh tại Việt Nam – xu hướng phát triển để hội nhập thế giới”, *Tạp chí kiến trúc*, số 282, 2018, tr. 94-97.

15 Lưu Quốc Thái, “Cơ sở pháp lý cho việc thực hiện dự án công trình xanh ở Việt Nam”, *Kỷ yếu hội thảo Quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia*, 2024, tr. 165.

trong thời gian qua, dẫn đến vấn đề khó quản lý từ phía nhà nước đối với các chủ đầu tư. Nhiều công trình được gắn mác xanh nhưng không chứng minh được hiệu quả thực tế đóng góp tích cực cho môi trường xã hội.

Tại Việt Nam, cơ quan nhà nước quản lý về xây dựng (Sở Xây dựng, Bộ Xây dựng) là các cơ quan có tính chất tương tự BCA của Singapore. Bên cạnh đó, theo Mục 11.3 Phụ lục I Quyết định số 882/QĐ- TTg ngày 22/7/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt kế hoạch hành động quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021 – 2030 (Quyết định số 882/QĐ- TTg) quy định về nhiệm vụ thúc đẩy phát triển CTX xác định cơ quan chủ trì là Bộ Xây dựng. Ngoài ra, khoản 4 Điều 7 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định Bộ trưởng Bộ Xây dựng tổ chức xây dựng tiêu chuẩn quy định về tiêu chí, quy trình đánh giá, chứng nhận công trình hiệu quả năng lượng, công trình tiết kiệm tài nguyên, CTX.

Do đó, tác giả đề xuất một số kiến nghị cụ thể như sau:

Một là, đề xuất Bộ Xây dựng ban hành một bộ công cụ đánh giá CTX/ dự án CTX áp dụng riêng cho Việt Nam và quy định thẩm quyền đánh giá, cấp chứng nhận CTX thuộc cơ quan xây dựng (Sở Xây dựng, Bộ Xây dựng). Việc chứng nhận CTX được cấp bởi một cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ ngăn chặn tình trạng đánh giá tùy tiện CTX, làm cơ sở để phát triển CTX một cách bài bản, nghiêm túc, đi vào thực chất.

Hai là, về mặt kỹ thuật, trong quá trình xây dựng bộ công cụ đánh giá CTX/dự án CTX này có thể tham khảo tiêu chuẩn đánh giá LOTUS do Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam phát triển. LOTUS được xây dựng dựa trên sự kết hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam, đồng thời chấp nhận các tiêu chuẩn quốc tế và các thông lệ tốt nhất trong việc thiết lập các tiêu chí của mình. Bên cạnh đó, LOTUS được phát triển thông qua quá trình nghiên cứu lâu dài, với sự cố vấn của các chuyên gia dựa trên bối cảnh kinh tế và tự nhiên, môi trường xây dựng tại Việt Nam, có sự tham khảo các hệ thống chứng nhận CTX phổ biến trên thế giới. Hơn nữa, Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam đã có ý định chuyển giao hệ thống LOTUS cho Việt Nam theo lộ trình.¹⁶ Đến nay, Bộ Xây dựng đã có Dự thảo Tiêu chuẩn Quốc gia hướng dẫn thiết kế đáp ứng tiêu chuẩn công trình xanh đối với Nhà chung cư do Viện Kiến trúc Quốc gia biên soạn, Bộ Xây dựng đề nghị, Tổng cục Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng thẩm định, Bộ Khoa học và Công nghệ công bố.¹⁷ Bộ tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu thiết kế khi xây dựng nhà chung cư (bao gồm cả nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) đáp

16 Trần Thành Vũ, “Phát triển Công Trình Xanh tại Việt Nam: Cơ hội & Thách thức”, Edeec, <https://edeec.com/2700/>, truy cập ngày 29/3/2024.

17 Viện Kiến trúc quốc gia, Bộ Xây dựng, “Viện Kiến trúc Quốc gia trưng cầu ý kiến cho Dự thảo Tiêu chuẩn Quốc gia về “Công trình xanh – Hướng dẫn thiết kế, Phần 2: Nhà chung cư” (XB Lần thứ 1)”, *Trang điện tử của Viện Kiến trúc quốc gia*, 2024, <https://vienkientrucquocgia.gov.vn/wp-content/uploads/2024/01/Duthao-CTX-chungcu.pdf>, truy cập ngày 29/3/2024.

ứng các tiêu chí đánh giá CTX phù hợp với điều kiện Việt Nam. Theo đó, để đạt được các tiêu chí đánh giá CTX thiết kế nhà chung cư cần đáp ứng các yêu cầu sau: (i) địa điểm bền vững; (ii) sử dụng năng lượng hiệu quả; (iii) sử dụng nước hiệu quả; (iv) sử dụng vật liệu hiệu quả; (v) chất lượng môi trường trong nhà; (vi) vận hành và bảo trì. Tác giả cho rằng, nội dung chi tiết từng yêu cầu trong dự thảo phù hợp điều kiện tự nhiên địa lý của Việt Nam.

Thứ hai, cần có quy định lộ trình bắt buộc thực hiện CTX/dự án CTX.

Tại Việt Nam, CTX/dự án CTX được thực hiện trên tinh thần tự nguyện và chủ yếu ở đối tượng công trình, dự án của khối tư nhân mà chưa có nhiều ở khu vực công mặc dù các công trình có vốn đầu tư công của Việt Nam rất nhiều.¹⁸ Kết quả khảo sát của dự án “Nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng trong các tòa nhà thương mại và chung cư cao tầng” (*Ecology, Evolution and Conservation Biology*, EECB) được tài trợ bởi Bộ Xây dựng cho thấy rằng năng lượng sử dụng trong các cơ quan công sở nhà nước cao gấp hai lần so với văn phòng làm việc cho thuê.¹⁹

Đối với CTX, dự án CTX của khối tư nhân thì chủ yếu là của (i) doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài bởi họ buộc phải làm theo hướng dẫn của tập đoàn lớn trên thế giới; và (ii) các doanh nghiệp tư nhân trong nước do họ cũng nhìn thấy được cơ hội và đang cạnh tranh với các tập đoàn nước ngoài để đi theo chiến lược xây dựng CTX nhưng số lượng không nhiều. Bởi lẽ, tại Việt Nam, sự cạnh tranh trong thị trường bất động sản chưa quá gay gắt và đây còn là thị trường được quyết định bởi bên bán chứ không phải người mua. Các doanh nghiệp bất động sản chỉ cần lấy được quỹ đất thì xây dựng theo cách thức nào cũng bán được, do vậy không có động lực để xây dựng theo hướng xây dựng cạnh tranh.²⁰

Kinh nghiệm từ Singapore cho thấy, kể từ năm 2006, các tòa nhà tại khu vực công có diện tích có lắp máy điều hòa không khí trên 5000m² được yêu cầu phải đạt được chứng nhận *Green Mark Platinum*. Đối với tòa nhà tại khu vực tư nhân có diện tích sàn từ 5000m² trở lên thì bắt buộc phải có chứng chỉ *Green Mark*. Ngoài ra, để bảo đảm thực thi nghiêm các quy định bắt buộc đối với dự án CTX, tác giả cho rằng, chúng ta có thể quy định các chế tài xử phạt đối với các chủ thể vi phạm khi xây dựng CTX thuộc đối tượng bắt buộc. Ở Singapore, theo quy định tại Đoạn 10 Đạo luật Kiểm soát tòa nhà (Chương 29) – Quy định Kiểm soát tòa nhà (Bền vững môi trường) 2008 sửa đổi, nếu vi phạm quy định về việc đáp ứng chứng chỉ *Green Mark* khi lập kế hoạch xây

18 Phóng viên, “Cần thêm những ‘cú huych’ cho phát triển công trình xanh”, *Kênh VOV Giao thông*, 2020, <https://vovgiaothong.vn/can-them-nhung-cu-huych-cho-phat-trien-cong-trinh-xanh-d14355.html>, truy cập ngày 29/3/2024.

19 TH, “Chính sách phát triển công trình xanh tại Việt Nam”, *Tạp chí VLXD*, 2021, <https://vat-lieuxaydung.org.vn/tin-tuc/san-xuat-xanh/chinh-sach-phat-trien-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam-14579.htm>, truy cập ngày 10/4/2023.

20 Đỗ Hữu Nhật Quang, “Nhìn lại phát triển công trình xanh Việt Nam sau 10 năm thực thi”, *Tạp chí kiến trúc Việt Nam*, số 237, 2021, tr. 28–31.

dựng thì có thể bị xem là phạm tội và phải chịu trách nhiệm khi bị kết án với mức phạt không quá 10.000 USD.

Thông thường, thực hiện dự án CTX sẽ tốn chi phí hơn các dự án CTX thông thường, do đó, nếu để chủ đầu thực hiện dự án CTX một cách tự nguyện thì rất khó thúc đẩy phát triển CTX trong thời gian tới. Vì vậy, theo tác giả, Việt Nam cần có quy định lộ trình bắt buộc thực hiện CTX/ dự án CTX. Trước hết, có thể ban hành kế hoạch hành động quốc gia về phát triển CTX, dự án CTX. Theo đó, cần quy định lộ trình xanh hóa các công trình xây dựng theo hướng xác định loại dự án đầu tư xây dựng nào bắt buộc phải đáp ứng tiêu chuẩn CTX. Tác giả cho rằng xác định loại dự án nào bắt buộc phải đáp ứng tiêu chuẩn CTX cần dựa vào các tiêu chí khác nhau như quy mô, địa điểm, tòa nhà khu vực công hay tòa nhà khu vực tư... Từ kế hoạch hành động, cơ quan có thẩm quyền sẽ bổ sung, sửa đổi pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng. Theo đó, cần nghiên cứu đưa điều kiện có chứng chỉ CTX, dự án CTX (chứng chỉ tạm thời cấp dựa vào thiết kế xây dựng) là căn cứ để cấp giấy phép xây dựng và chứng chỉ chính thức cấp sau khi hoàn thành xây dựng là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cần lưu ý việc yêu cầu thêm *điều kiện* chứng chỉ CTX, dự án CTX có thể dẫn đến phát sinh thêm thủ tục hành chính. Do đó, cần cân nhắc về trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ, thời hạn cấp chứng chỉ để hạn chế thủ tục rườm rà, phức tạp, thời hạn thực hiện dự án kéo dài

Ngoài ra, theo tác giả, Việt Nam có thể nghiên cứu bổ sung quy định xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi không tuân thủ các quy định về CTX vào Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Hình thức xử phạt được tác giả đề xuất là phạt tiền.²¹ Một vài tiêu chí cụ thể về CTX cũng có một số quy định bắt buộc điều chỉnh, ví dụ như yêu cầu bắt buộc về thu gom chất thải đã được ghi nhận trong Luật BVMT. Tuy nhiên, các quy định này khác với quy định xử phạt vi phạm nghĩa vụ thực hiện CTX thuộc trường hợp bắt buộc thực hiện dự án CTX.

Thứ ba, cần có các quy định pháp luật thực hiện chính sách ưu đãi nhằm phát triển CTX trong thời gian tới.

Theo pháp luật Việt Nam hiện tại, chính sách khuyến khích, phát triển CTX thông qua ưu đãi, hỗ trợ chủ yếu dưới dạng tuyên bố chung mà thiếu các giải pháp cụ thể.²² Một số ưu đãi, hỗ trợ tiêu biểu áp dụng cho CTX chỉ

21 Bồi lẽ, trong số các hình thức xử phạt vi phạm hành chính, phạt tiền là hình thức xử phạt phổ biến và được áp dụng rộng rãi trong tất cả các lĩnh vực quản lý nhà nước vì phạt tiền có nhiều mức phạt, phù hợp với tính chất và mức độ nguy hiểm cho xã hội của các hành vi vi phạm hành chính. Bên cạnh đó, đây là hình thức xử phạt tước đi một khoản lợi ích vật chất trực tiếp của chủ thể vi phạm, làm cho họ bị thiệt hại về tài sản nên mục đích răn đe, giáo dục ý thức tuân thủ pháp luật thể hiện rõ ràng hơn các hình thức xử phạt còn lại.

22 Phạm Văn Võ, “Pháp luật về ưu đãi, hỗ trợ công trình xanh ở Việt Nam”, *Kỷ yếu hội thảo Quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia*, 2024, tr. 234.

bao gồm: (i) các chính sách ưu đãi cho CTX trong phát hành trái phiếu xanh đối với tổ chức phát hành trái phiếu xanh: (i) chủ thể phát hành và nhà đầu tư trái phiếu được giảm 50% mức giá dịch vụ đăng ký niêm yết, dịch vụ quản lý niêm yết, dịch vụ giao dịch, dịch vụ đăng ký chứng khoán, hủy đăng ký chứng khoán một phần, dịch vụ lưu ký chứng khoán; (ii) ưu tiên bố trí vốn theo tiến độ thực hiện dự án đối với dự án đầu tư công. Ngoài ra còn có chính sách ưu đãi cho các tổ chức tín dụng để khuyến khích cho vay với lãi suất ưu đãi với CTX như: (i) ưu tiên tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi của Chính phủ, các tổ chức quốc tế và các đối tác phát triển; (ii) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hỗ trợ, đào tạo, tập huấn cấp tín dụng xanh.²³

Có thể thấy các ưu đãi, hỗ trợ cho dự án CTX nêu trên là không đủ bù đắp cho các chi phí bỏ ra để thực hiện dự án CTX. Chi phí ban đầu để thực hiện một dự án CTX tại Việt Nam là nhiều hơn so với dự án công trình thông thường từ 1,2% đến 10%.²⁴ Vì vậy, giá kinh doanh cho một dự án CTX sẽ cao hơn so với một dự án thông thường, dẫn đến đối tượng khách hàng của loại sản phẩm này không nhiều mà chỉ tập trung ở khu vực cao cấp; từ đó, tạo nên tâm lý ngại đầu tư xây dựng của các nhà đầu tư vì thời gian hoàn vốn kéo dài. Đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến số lượng dự án CTX ở Việt Nam hiện nay còn ít mặc dù đã hơn 10 năm phát triển.

Tại Singapore, bên cạnh những quy định bắt buộc thực hiện, họ cũng đã đưa ra các chính sách ưu đãi tương đối hiệu quả để khuyến khích việc thực hiện CTX như: (i) BCA cấp tiền mặt đối với một số loại dự án cải tạo tòa nhà nhằm giảm chi phí trả trước cho việc đạt được tiêu chuẩn *Green Mark* cao hơn; (ii) các tổ chức tài chính hỗ trợ vay vốn để sử dụng cho các chi phí trả trước trong việc trang bị thêm thiết bị năng lượng trong các dự án cải tạo tòa nhà để đạt được chứng nhận *Green Mark*; (iii) cơ quan tiền tệ Singapore hỗ trợ chi phí thuê bên thứ ba xác định yếu tố xanh khi phát hành trái phiếu xanh; (iv) thưởng thêm diện tích sàn đã được phê duyệt.

Theo tác giả, Việt Nam cần xây dựng thêm chính sách ưu đãi hiệu quả cho các nhà đầu tư CTX như: (i) cho vay với lãi suất ưu đãi; (ii) nghiên cứu thưởng diện tích sàn ở một mức độ hợp lý; (iii) bổ sung thêm ưu đãi cho các chủ thể phát hành trái phiếu xanh. ●

Tài liệu tham khảo

[1] Lam Anh, “Chi phí nào ảnh hưởng khi chuyển hướng làm công trình xanh”, *Trang thông tin điện tử Reatimes* [trans: Lam Anh, “Chi phí nào ảnh hưởng khi chuyển hướng làm công trình xanh”, *Trang thông tin điện tử Reatimes*]

23 Quy định tại Điều 149, Điều 150 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Điều 154, Điều 155, Điều 156, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường; khoản 6 Điều 3 Thông tư số 101/2021/TT-BTC ngày 17/11/2021 của Bộ Tài chính Quy định giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán áp dụng tại sở giao dịch chứng khoán và tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

24 GBS Việt Nam, *tlđd*.

- [2] BCA, “Building Retrofit Energy Efficiency Financing (BREEF) Scheme”, *Building and Construction Authority*
- [3] BCA, “Green Mark 2021”, *Building and Construction Authority*
- [4] BCA, “Green Mark Certification Scheme”, *Building and Construction Authority*
- [5] BCA, “Regulatory Requirements for New Buildings and Existing Buildings Undergoing Major Additions and Alterations (A&A)”, *Building and Construction Authority*
- [6] Nguyễn Ngọc Anh Đào, “Hoàn thiện quy định pháp luật hiện hành về trái phiếu xanh”, *Tạp chí Công Thương*, số 18, 2023 [trans: Nguyen Ngoc Anh Dao, “Improving Current Legal Provisions on Green Bonds,” *Industry and Trade Journal*, Vol. 18, 2023]
- [7] GBS Việt Nam, “Chi phí phát triển công trình xanh tại Việt Nam”, *Trang thông tin điện tử Công trình Xanh* [trans: GBS Việt Nam, “Chi phí phát triển công trình xanh tại Việt Nam”, *Trang thông tin điện tử Công trình Xanh*]
- [8] Hội đồng Công trình xanh Việt Nam, “Chi phí đầu tư xây dựng Công trình xanh”, *VGBC* [trans: Hội đồng Công trình xanh Việt Nam, “Chi phí đầu tư xây dựng xây dựng công trình xanh”, *VGBC*]
- [9] Nguyễn Thị Vân Hương, “Công trình công nghiệp xanh tại Việt Nam – xu hướng phát triển để hội nhập thế giới”, *Tạp chí kiến trúc*, số 282, 2018 [trans: Nguyen Thi Van Huong, “Green Industrial Buildings in Vietnam – Development Trends for Global Integration,” *Architecture Journal*, Vol. 282, 2018]
- [10] Hongyuan Jia, Wei Yu, and 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*, SuDBE, 2015
- [11] Phạm Thúy Loan, “Phát triển công trình xanh và định hướng kiến trúc Việt Nam”, *Tạp chí Kiến trúc* [trans: Pham Thuy Loan, “Development of green buildings and orientation of Vietnamese architecture”, *Architecture Magazine*]
- [12] Tuấn Long, “Vì sao Việt Nam có ít công trình xanh?”, *Báo Dân trí* [trans: Tuan Long, “Why does Vietnam have few green buildings?”, *Dan Tri Newspaper*]
- [13] Phóng viên, “Cần thêm những ‘cú hích’ cho phát triển công trình xanh”, *Kênh VOV Giao thông*, 2020 [trans: Reporter, “Need more ‘pushes’ for green building development”, *VOV Traffic Channel*, 2020]
- [14] PV, “Hội thảo “Giải pháp vật liệu xây dựng đáp ứng công trình xanh có kiến trúc bền vững””, *Tạp chí Kiến trúc* [trans: PV, “Workshop “Construction material solutions to meet green buildings with sustainable architecture””, *Architecture Magazine*]
- [15] Đỗ Hữu Nhật Quang, “Nhìn lại phát triển công trình xanh Việt Nam sau 10 năm thực thi”, *Tạp chí kiến trúc Việt Nam*, số 237, 2021 [trans: Do Huu Nhat Quang, “Reflecting on the Development of Green Buildings in Vietnam After 10 Years of Implementation,” *Vietnam Architecture Journal*, Vol. 237, 2021]
- [16] Vidushini Siva, Thomas Hoppe, Mansi Jain, “Green Buildings in Singapore; Analyzing a Frontrunner’s Sectoral Innovation System”, *The Special Issue Sustainability Assessments of Buildings*, 2017
- [17] TH, “Chính sách phát triển công trình xanh tại Việt Nam”, *Tạp chí VLXD*, 2021 [trans: TH, “Green building development policy in Vietnam”, *Construction Materials Magazine*, 2021]
- [18] Lưu Quốc Thái, “Cơ sở pháp lý cho việc thực hiện dự án công trình xanh ở Việt Nam”, *Kỷ yếu hội thảo Quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia*, 2024 [trans: Luu Quoc Thai, “Legal Basis for Implementing Green Building Projects in Vietnam”, *Proceedings of the International Conference on Policies and Laws for Green Building Projects in Vietnam and Several Countries*, 2024]
- [19] Viện Kiến trúc quốc gia, Bộ Xây dựng, “Viện Kiến trúc Quốc gia trưng cầu ý kiến cho Dự thảo Tiêu chuẩn Quốc gia về “Công trình xanh – Hướng dẫn thiết kế, Phần 2: Nhà chung cư” (XB Lần thứ 1)”, *Trang điện tử của Viện Kiến trúc quốc gia*, 2024 [trans: National Institute of Architecture, Ministry of Construction, “National Institute of Architecture solicits opinions on the Draft National Standards on “Green Buildings – Design Guidelines, Part 2: Apartment Buildings” (First Edition)”, *National Institute of Architecture website*, 2024]
- [20] Phạm Văn Võ, “Pháp luật về ưu đãi, hỗ trợ công trình xanh ở Việt Nam”, *Kỷ yếu hội thảo Quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia*, 2024 [trans: Pham Van Vo, “Laws on Incentives and Support for Green Buildings in Vietnam,” *Proceedings of the International Conference on Policies and Laws for Green Building Projects in Vietnam and Several Countries*, 2024]
- [21] Trần Thành Vũ, “Phát triển Công Trình Xanh tại Việt Nam: Cơ hội & Thách thức”, *Edeec*