



## PHÁP LUẬT VỀ ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XANH Ở VIỆT NAM – KINH NGHIỆM TỪ HOA KỲ

Giảng Thị Lê Na

GV Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế - Tài chính Tp. Hồ Chí Minh

Email: [nagtl@uef.edu.vn](mailto:nagtl@uef.edu.vn)

### Đặt vấn đề:

Đối mặt với những thách thức về môi trường, đặc biệt là tình trạng nóng lên toàn cầu và biến đổi khí hậu, dự án công trình xanh đang trở thành một xu hướng được nhiều quốc gia trên thế giới quan tâm tuy nhiên hiện vẫn còn khá mới mẻ đối với Việt Nam. Chính sách pháp luật của Việt Nam đối với loại công trình này còn nhiều thiếu vắng, chưa được xây dựng hoàn thiện. Trên cơ sở tìm hiểu các quy định liên quan của pháp luật Hoa Kỳ, bài viết chỉ ra một số kinh nghiệm từ đó đưa ra các đề xuất hoàn thiện quy định pháp luật Việt Nam đặc biệt liên quan đến các chính sách ưu đãi đầu tư để phát triển hơn nữa các dự án công trình xanh.

**Từ khóa:** công trình xanh, ưu đãi đầu tư, pháp luật Hoa Kỳ

### 1. Khái niệm công trình xanh

Phong trào công trình xanh xuất hiện trên thế giới từ năm 1990 bắt đầu tại Mỹ và sau đó lan rộng ra nhiều nước trên thế giới<sup>1</sup>. Theo Hội đồng Công trình xanh Hoa Kỳ (United States Green Building Council- viết tắt là USGBC), công trình xanh là một khái niệm tổng thể bắt đầu bằng sự hiểu biết rằng môi trường xây dựng có thể có những tác động sâu sắc, tích cực và cả tiêu cực đến môi trường tự nhiên cũng như đến chính những người sống trong tòa nhà hàng ngày. Công trình xanh là nỗ lực nhằm khuếch đại những mặt tích cực và giảm thiểu những tác động tiêu cực trong suốt vòng đời của một công trình<sup>2</sup>. Theo đó, mặc dù có nhiều khái niệm khác nhau về công

<sup>1</sup> Phạm Đức Nguyên, *Phát triển công trình xanh ở Việt Nam – Thực trạng và đề xuất*, Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng, [<sup>2</sup> USGBC, \*What is green building?\*, <https://www.usgbc.org/articles/what-green-building>, accessed May 30, 2024](https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/52115/phat-trien-cong-trinh-xanh-o-viet-nam--thuc-trang-va-de-xuat.aspx#:~:text=Trong%20b%E1%BB%91i%20c%E1%BA%A3nh%20%C4%91%C3%B3,%20n%C4%83m,v%E1%BB%9Bi%20Bi%E1%BA%BFn%20%C4%91%E1%BB%95i%20kh%C3%AD%20h%E1%BA%ADu, truy cập 27/5/2024</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

trình xanh nhưng nhìn chung nó được hiểu là “*công trình đạt được kết quả cao về quy hoạch, thiết kế, vận hành trong việc sử dụng năng lượng, sử nước, chất lượng bên trong tòa nhà, vật liệu, cấu trúc để giảm thiểu các tác động xấu tới môi trường, ảnh hưởng tới sức khỏe con người và các mặt tác động khác của công trình*”<sup>3</sup>.

Bên cạnh đó, Hội đồng Công trình xanh thế giới (World Green Building Council -viết tắt WGBC) cũng đưa ra định nghĩa: “*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*”<sup>4</sup>.

Ở Việt Nam, Hội đồng công trình xanh Việt Nam (VGBC)<sup>5</sup> mặc dù không đưa ra khái niệm hoàn chỉnh nhưng cũng đã có sự hình dung nhất định về công trình xanh. Theo đó, “*Công trình Xanh là bước phát triển tiếp theo của lĩnh vực xây dựng và bất động sản và nó đang được tiến hành. Mục tiêu là tạo ra một môi trường xây dựng bền vững, nơi chúng ta đáp ứng nhu cầu ngày nay mà không ảnh hưởng đến khả năng sinh sống trong tương lai chung của chúng ta. Công trình Xanh thường đặt ra các tiêu chuẩn và tiêu chuẩn cho thiết kế và hiệu suất ở các khía cạnh tối thiểu sau liên quan đến các dự án xây dựng như đất, nước, năng lượng, sức khỏe, nguyên vật liệu, vận tải...*”<sup>6</sup>.

Dưới góc độ pháp lý, Khoản 6, Điều 3, Nghị định 15/2021/NĐ-CP, ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định: “*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*”. Mặc dù khái niệm công trình xanh không được quy định trong các văn bản luật như Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Đất đai và các luật liên quan khác của Việt Nam, tuy nhiên khái niệm này đã được ghi nhận dưới góc độ pháp lý. Có thể thấy, khái niệm công trình xanh được pháp luật Việt Nam quy

<sup>3</sup> USGBC, *What is green building?*, <https://www.usgbc.org/articles/what-green-building>, accessed May 30, 2024

<sup>4</sup> Dẫn theo, Ban điều phối Chương trình Vận động phát triển Công trình Xanh Việt Nam, *Công trình xanh là gì*, Website tuyên truyền về Công trình Xanh Việt Nam, <http://congtrinhxanhvietnam.vn/cong-trinh-xanh-la-gi-300231.html>, truy cập 25/5/2024

<sup>5</sup> Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam (VGBC) được thành lập năm 2007 với mục đích nâng cao nhận thức và xây dựng năng lực cho sự phát triển của công trình xanh tại Việt Nam. VGBC được Bộ Xây dựng Việt Nam chính thức công nhận vào tháng 3 năm 2009 và cũng đã tham gia thành lập Mạng lưới WorldGBC Châu Á Thái Bình Dương vào tháng 9/2009

<sup>6</sup> Hội đồng công trình xanh Việt Nam (VGBC), *Công trình xanh là gì?*, <https://vgbc.vn/cong-trinh-xanh-la-gi/>, truy cập 25/5/2024

định có sự tương thích với khái niệm được đưa ra bởi Hội đồng Hội đồng Công trình xanh Hoa Kỳ (USGBC) khi đều hướng đến sự hiệu quả trong việc sử dụng năng lượng, nguyên liệu, tài nguyên để giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường bên ngoài và đồng thời đảm bảo được chất lượng sống bên trong công trình.

Như vậy, có thể hiểu công trình xanh là công trình xây dựng thân thiện với môi trường, được xây dựng trên cơ sở áp dụng các nguyên tắc môi trường từ khâu thiết kế, xây dựng, vận hành cho đến quản lý nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường và đồng thời còn tác động tích cực trở lại môi trường.

## **2. Vai trò của công trình xanh và tiêu chí đánh giá công trình xanh**

Phát triển công trình xanh đang được đánh giá là xu hướng tất yếu không chỉ ở quốc gia phát triển mà tại Việt Nam cũng đang ngày càng được quan tâm mạnh mẽ. Công trình xanh mang lại ý nghĩa rất to lớn và có thể đánh giá dưới 3 góc độ sau:

*Thứ nhất*, đối với môi trường: Có thể nói vai trò của công trình xanh rất quan trọng và mang ý nghĩa lớn trong việc bảo vệ môi trường bởi đây là công trình mà từ giai đoạn tìm địa điểm, thiết kế, thi công xây dựng cho đến giai đoạn đưa vào sử dụng và cải tạo phá dỡ đều phải tuân thủ các nguyên tắc về sử dụng nguyên vật liệu phải thân thiện với môi trường<sup>7</sup>. Vì vậy, công trình xanh góp phần tích cực trong việc giảm khí thải ra môi trường bởi các giải pháp như sử dụng năng lượng mặt trời, chiếu sáng tự nhiên... Đồng thời, công trình xanh hiện nay thường được ưu tiên thiết kế với các khu sân vườn, không gian xanh để tạo môi trường sống trong lành, gần gũi với thiên nhiên, góp phần không nhỏ trong công cuộc giữ cho môi trường sạch sẽ và không độc hại.

*Thứ hai*, đối với kinh tế: công trình xanh giúp giảm thiểu đáng kể chi phí xây dựng, quản lý vận hành đối với mỗi tiện ích công trình nhờ sử dụng hiệu quả trong việc tích hợp các công nghệ và thiết kế tiên tiến nhằm tối ưu hóa sử dụng năng lượng và tài nguyên. Ngoài ra, các dự án công trình xanh thông thường đều có tính thẩm mỹ cao và chất lượng ổn định nhờ sự đầu tư nghiêm túc, chững chạc từ khâu lên ý tưởng đến khâu thiết kế, xây dựng cũng như có sự khác biệt trong bối cảnh khủng hoảng năng lượng và biến đổi khí hậu. Điều này thu hút được đông đảo sự quan tâm của cộng đồng

---

<sup>7</sup> Trần Linh Huân, Phan Thế Hiền, Vũ Anh Thư, *Đảm bảo công trình xanh trên cơ sở đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững – thách thức và một số kiến nghị*, Kỷ yếu Hội thảo quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024

tới các dự án bất động sản đảm bảo tiêu chuẩn xanh. Đây cũng là một yếu tố quan trọng thúc đẩy sự phát triển bền vững của nền kinh tế<sup>8</sup>.

*Thứ ba, đối với xã hội:* Lợi ích rất lớn đối với xã hội mà công trình xanh mang lại đó là cải thiện sức khỏe của con người. Công trình xanh chú trọng đến hệ thống thiết kế, sử dụng nguyên liệu không gây độc hại, ít phát thải nhằm tạo nên môi trường sống và làm việc tiện nghi, an toàn, đảm bảo sức khỏe cho người sử dụng và đồng thời góp phần đảm bảo sức khỏe cho môi trường sống xung quanh công trình.

Từ khi công trình xanh xuất hiện đến nay, trên thế giới tồn tại một số hệ thống đánh giá về loại công trình này. Phương pháp đánh giá môi trường BREEAM là “hệ thống đánh giá công trình xanh” đầu tiên trên thế giới do Cơ quan nghiên cứu xây dựng của Anh (British Building Research establishment - BRE) đề xuất năm 1990, có ảnh hưởng lớn tới hệ thống đánh giá của nhiều nước. Bên cạnh đó, hệ thống đánh giá LEED (Leadership in Energy and Environment Design) của Hội đồng trình xanh Mỹ (USGBC) ra đời năm 1995, được đánh giá là một hệ thống đánh giá toàn diện, phù hợp cho các dự án hướng tới nhận diện thương hiệu quốc tế nên các tiêu chuẩn đánh giá chủ yếu thích hợp cho các nước phát triển<sup>9</sup>. Hiện nay, LEED là tiêu chuẩn quốc tế tiên phong và phổ biến nhất thế giới khi đã thực hiện đánh giá hơn hơn 50,000 công trình ở tất cả 50 tiểu bang của Mỹ và 135 quốc gia<sup>10</sup>. Bên cạnh đó, có hệ thống công cụ Green Mark của cơ quan xây dựng Singapore (BCA). Cũng như LEED, các tiêu chí của công cụ này chủ yếu phù hợp với các nước phát triển.

Ngoài ra, những hệ thống đánh giá công trình xanh khác cũng đang được các quốc gia chú ý như EDGE của Tổ chức Tài chính Ngân hàng Thế giới (IFC): ra mắt tại thị trường Việt Nam vào năm 2015. Tập trung vào 3 tiêu chí: năng lượng, nước và vật liệu. Hệ thống WELL: ra đời năm 2014, được chứng nhận bởi GBCI – cùng tổ chức đánh giá chứng nhận LEED. Các tiêu chí đánh giá của WELL chủ yếu tập trung vào sức

---

<sup>8</sup> Trần Linh Huân, Phan Thế Hiền, Vũ Anh Thư, *Đảm bảo công trình xanh trên cơ sở đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững – thách thức và một số kiến nghị*, Kỳ yếu Hội thảo quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024

<sup>9</sup> Lê Thị Bích Thuận, *Tiêu chí công trình xanh cần một hành lang pháp lý*, Tạp chí Môi trường xây dựng, <https://moitruongxaydungvn.vn/tieu-chi-cong-trinh-xanh-can-mot-hanh-lang-phap-ly>, truy cập 27/5/2024

<sup>10</sup> Dẫn theo Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải pháp Công trình xanh Việt Nam - GBS Việt Nam, *Các hệ thống công cụ đánh giá công trình xanh tại Việt Nam*, <https://congtrinhxanhvn.com/cac-he-thong-cong-cu-danh-gia-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam.html>, truy cập 27/5/2024

khỏe của người sử dụng. Hệ thống FITWELL: ra mắt vào năm 2017, hiện nay FITWELL đã có mặt tại hơn 35 quốc gia với hơn 1,300 người sử dụng<sup>11</sup>.

Ở Việt Nam, LOTUS là hệ thống tiêu chí công trình xanh đầu tiên được xây dựng và phát triển bởi Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam (VGBC). Đây là công cụ được phát triển trên nền tảng hệ thống đánh giá công trình xanh của các nước tiên tiến và được điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với thực tiễn ngành xây dựng và điều kiện khí hậu ở Việt Nam. Tiêu chí LOTUS được áp dụng tại Việt Nam mang tính tự nguyện. Việc cấp chứng nhận cho các dự án đăng ký đạt tiêu chuẩn tiêu chuẩn công trình xanh của VGBC là dịch vụ có thu phí<sup>12</sup>.

Nhìn chung, các tiêu chí được sử dụng để đánh giá công trình xanh bao gồm: tổng thể bền vững; sử dụng đất đai hợp lý; sử dụng hiệu quả năng lượng, nước, vật liệu xây dựng; chất lượng môi trường trong nhà; việc vận hành – khai thác<sup>13</sup>.

### 3. Pháp luật Việt Nam về ưu đãi đối với dự án công trình xanh

Với trò to lớn của công trình xanh với môi trường, kinh tế và xã hội, phát triển công trình xanh là một trong những yêu cầu hết sức cần thiết của sự phát triển bền vững, đặc biệt trong tình hình biến đổi khí hậu đang diễn ra ngày càng mạnh mẽ hiện nay. Khoản 4, Điều 10 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) quy định về chính sách khuyến khích trong đầu tư xây dựng, theo đó: *“Nhà nước có chính sách khuyến khích nghiên cứu, áp dụng khoa học và công nghệ tiên tiến, ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đầu tư xây dựng; hoạt động đầu tư, chứng nhận công trình xây dựng sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên, bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường; phát triển đô thị sinh thái, đô thị thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững”*. Cụ thể hóa quy định của Luật Xây dựng, Điều 7 Nghị định 15/2021/NĐ-CP quy định: *“2. Nhà nước khuyến khích xây dựng, phát triển và đánh giá, chứng nhận công trình hiệu quả năng lượng, công trình tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh. 3. Việc phát triển các công trình nêu tại khoản 2 Điều này thực hiện theo chính sách, kế hoạch và lộ trình áp dụng do Thủ tướng Chính phủ quy định. 4. Bộ trưởng Bộ*

<sup>11</sup> Dẫn theo Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải pháp Công trình xanh Việt Nam - GBS Việt Nam, *Các hệ thống công cụ đánh giá công trình xanh tại Việt Nam*, <https://congtrinhxanhvn.com/cac-he-thong-cong-cu-danh-gia-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam.html>, truy cập 27/5/2024

<sup>12</sup> VGBC, *Biểu phí đăng ký và đánh giá Công trình xanh LOTUS*, <https://vgbc.vn/bieu-phi-dang-ky-vadanh-gia/>, truy cập 27/5/2024

<sup>13</sup> Xem Hương Vũ, *Tiêu chí đánh giá công trình xanh tại Việt Nam*, <https://kienviet.net/2023/12/1/5-tieu-chidanh-gia-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam>, truy cập 27/5/2024

*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, công trình xanh*”. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại thì vẫn chưa có tiêu chí, quy trình đánh giá, chứng nhận nào trong số nói trên được Bộ Xây dựng ban hành để hướng dẫn quy định trên<sup>14</sup>.

Đối với các quy định của pháp luật về môi trường, Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 đưa ra nguyên tắc, định hướng liên quan đến việc thực hiện các dự án thân thiện với môi trường tại Khoản 1 Điều 57: “*Bảo vệ môi trường khu đô thị, khu dân cư tập trung phải thực hiện theo nguyên tắc phát triển bền vững gắn với việc duy trì các yếu tố tự nhiên, văn hóa, lịch sử và bảo đảm tỷ lệ không gian xanh, yêu cầu về cảnh quan, vệ sinh môi trường theo quy hoạch*”. Thêm vào đó, Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường có quy định chi tiết về các ưu đãi cho các dự án thân thiện với môi trường như ưu đãi đầu tư đối với dự án được cấp tín dụng xanh (Điều 133); Mua sắm xanh đối với dự án đầu tư, nhiệm vụ sử dụng vốn ngân sách nhà nước (Điều 136); Tiêu chí, lộ trình và cơ chế khuyến khích phát triển kinh tế tuần hoàn (Điều 138 – Điều 140); Dự án được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh (Điều 154);... Tuy nhiên, những quy định này cũng mới chỉ dừng lại ở mức độ định hướng cho việc triển khai các dự án thân thiện với môi trường nói chung, không quy định mang tính trực diện đối với dự án công trình xanh và đồng thời các quy định còn mang tính chất chung chung, cần phải có hướng dẫn chi tiết hơn mới có thể thực hiện trên thực tế<sup>15</sup>.

Đối với sử dụng năng lượng hiệu quả - một trong những tiêu chí quan trọng của công trình xanh, Luật sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả năm 2011 đưa ra chính sách của Nhà nước về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả tại Điều 5, cụ thể “Nhà nước hỗ trợ tài chính, giá năng lượng và các chính sách ưu đãi cần thiết khác để thúc đẩy sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả”. Để cụ thể hóa chính sách đó, Luật đưa ra các biện pháp thúc đẩy sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả bằng việc quy định về ưu đãi đối với hoạt động sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả tại Điều 14. Theo

---

<sup>14</sup> 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, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024

<sup>15</sup> 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, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024

đó, nhà đầu tư sẽ được hưởng các ưu đãi về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; ưu đãi theo quy định của luật đất đai; ưu đãi về vay vốn ngân hàng và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các ưu đãi này hiện nay theo quy định của Luật sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả năm 2011 cũng chỉ đang hướng tới những dự án sản xuất sản phẩm tiết kiệm năng lượng; đầu tư dây chuyền sản xuất, mở rộng quy mô sản xuất bằng công nghệ tiết kiệm năng lượng (Khoản 2 Điều 14 Luật sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả năm 2011), chứ chưa có những quy định cụ thể, trực tiếp đến các ưu đãi dành cho công trình xanh.

Tương tự như vậy, các quy định của pháp luật đất đai hiện hành tuy có đề cập đến vấn đề bảo vệ môi trường trong các công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất song chưa nhắc đến chính sách phát triển, ưu đãi đối với dự án công trình xanh. Các nhà đầu tư dự án bất động sản hướng đến tiêu chuẩn công trình xanh cũng được đối xử như các nhà đầu tư sử dụng đất khác trong hoạt động kinh doanh, bao gồm cả phương thức xác lập quyền sử dụng đất và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi sử dụng đất thực hiện dự án<sup>16</sup>. Điều này chưa tạo được cơ chế khuyến khích để thu hút hơn sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với dự án công trình xanh ở Việt Nam.

Để xác định các ưu đãi đầu tư cụ thể thì việc xem xét quy định của pháp luật đầu tư là điều hết sức cần thiết. Liên quan đến đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư, điểm đ khoản 2 điều 15 Luật Đầu tư năm 2020 quy định đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư trong đó có : *“Doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp khoa học và công nghệ, tổ chức khoa học và công nghệ; dự án có chuyển giao công nghệ thuộc Danh mục công nghệ khuyến khích chuyển giao theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ; cơ sở wom tạo công nghệ, cơ sở wom tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, pháp luật về khoa học và công nghệ; doanh nghiệp sản xuất, cung cấp công nghệ, thiết bị, sản phẩm và dịch vụ phục vụ các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường”*. Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư tại Khoản 5 Điều 19 chỉ quy định thêm các doanh nghiệp trên là *“các*

---

<sup>16</sup> Lưu Quốc Thái, *Cơ sở pháp lý cho việc thực hiện dự án công trình xanh ở Việt Nam*, Kỳ yếu Hội thảo quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024

doanh nghiệp, tổ chức, cơ sở, dự án đầu tư đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ; công nghệ cao; chuyển giao công nghệ; bảo vệ môi trường” chứ không có quy định cụ thể gì hơn về các dự án đầu tư xây dựng công trình xanh. Chiếu qua quy định của Danh mục hoạt động bảo vệ môi trường được ưu đãi, hỗ trợ trong Phụ lục XXX của Nghị định 08/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường thì hoàn toàn không nhắc đến dự án đầu tư xây dựng công trình, công trình xanh là một trong những công trình xây dựng. Đồng thời về thủ tục đầu tư, triển khai dự án hoàn toàn không có quy định ưu đãi gì hơn cho các dự án công trình xanh với các dự án đầu tư xây dựng công trình bình thường khác.

Có thể thấy rằng, các quy định của pháp luật hiện hành đối với dự án công trình xanh chỉ đang dừng lại ở những ưu đãi, hỗ trợ các tiêu chí cụ thể của công trình xanh theo quan niệm của Hội đồng xanh thế giới. Chính sách khuyến khích phát triển công trình xanh thông qua ưu đãi hỗ trợ cũng chủ yếu dưới dạng tuyên bố chung chung mà thiếu các giải pháp cụ thể<sup>17</sup>. Điều này chưa thấy được thực sự pháp luật đang có những cơ chế ưu đãi đầu tư cụ thể trực tiếp đối với các dự án công trình xanh để từ đó có thể thu hút đầu tư cũng như khuyến khích phát triển dạng công trình này.

#### **4. Kinh nghiệm của Hoa Kỳ về ưu đãi đầu tư đối với dự án công trình xanh**

Tại Hoa Kỳ, trong vòng 10 năm triển khai và thực hiện công trình xanh, các công trình ở Mỹ đã tiết kiệm được 30% – 50% nước và năng lượng<sup>18</sup>. Ở Hoa Kỳ, như đã đề cập, chương trình Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) dựa trên các tiêu chuẩn tự nhận được tạo ra bởi Hội đồng Xây dựng Xanh Hoa Kỳ (USGBC), thường được áp dụng cho các công trình tự nhận.

Bên cạnh tiêu chuẩn mang tính tự nguyện LEED, các tiểu bang ở Mỹ đều có quy định chính thức mang tính chất bắt buộc áp dụng đối với công trình xanh. Ví dụ Thành phố San Francisco (thuộc bang California) có Bộ luật Công trình xanh (Green Building Code). Theo đó, để đảm bảo rằng tất cả các tòa nhà đều là nơi lành mạnh, bền vững để sống, làm việc và học tập, Bộ luật Môi trường San Francisco và Bộ luật Công trình Xanh San Francisco đã đặt ra những yêu cầu: giảm sử dụng năng lượng và nước; chuyển chất

<sup>17</sup> Phạm Văn Võ, *Pháp luật về ưu đãi, hỗ trợ công trình xanh ở Việt Nam*, Kỳ yếu Hội thảo quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024

<sup>18</sup> Lê Thanh Hòa - Nguyễn Anh Tuấn (2015), “Các công trình Xanh tốt nhất năm 2014 ở Hoa Kỳ”, <https://www.tapchikientruc.com.vn/chuyen-muc/cac-cong-trinh-xanh-tot-nhat-nam-2014-o-hoa-ky.html>, truy cập vào 27/5/2024D



thả từ bãi chôn lấp; tạo thuận lợi cho các phương thức vận chuyển thay thế; hỗ trợ sức khỏe và sự thoải mái của cư dân tòa nhà ở San Francisco<sup>19</sup>. Tiếp đó, Ủy ban Tiêu chuẩn Xây dựng của California đã phát triển Tiêu đề 24 Phần 11, Bộ luật Tiêu chuẩn Công trình Xanh của California, hay “CALGreen”. Sự kết hợp giữa CALGreen và các yêu cầu của địa phương được gọi là Bộ luật Công trình Xanh San Francisco (SFGBC). SFGBC được cập nhật thường xuyên để duy trì sự phù hợp với Bộ luật Tiêu chuẩn Công trình Xanh của California và áp dụng các yêu cầu nghiêm ngặt hơn của địa phương như xây dựng mới hoàn toàn bằng điện, lắp mái nhà bằng nhiệt điện và năng lượng mặt trời; Các tòa nhà có dây điện cung cấp để sạc xe điện, đáp ứng các yêu cầu về công trình xanh của thành phố...<sup>20</sup>

Ở cấp địa phương, tại Hoa Kỳ, nhiều thành phố đã cố gắng thúc đẩy các phương pháp phát triển bền vững bằng cách cung cấp động viên cho các nhà phát triển để đạt được các mức độ tuân thủ nhất định theo các tiêu chuẩn xây dựng xanh khác nhau. Việc khuyến khích tiến hành đầu tư dự án công trình xanh của các thành phố ở Mỹ được thực hiện đa dạng dưới nhiều hình thức từ thủ tục cấp phép xây dựng nhanh gọn đến các chính sách giảm thuế...<sup>21</sup>. Ở Gainesville, Florida, các dự án đạt tiêu chuẩn LEED được xem xét cấp giấy phép xây dựng một cách nhanh chóng và giảm phí 50% cho việc cấp phép này<sup>22</sup>.

Ngoài cơ chế khuyến khích quy hoạch dự án công trình xanh bằng cách cấp phép nhanh hoặc giảm phí như đã đề cập ở trên thì Hoa Kỳ còn có một số chính sách khác. Thứ nhất, pháp luật Hoa Kỳ cho phép chủ đầu tư được hưởng ưu đãi vay vốn đầu tư đối với các dự án công trình xanh. Theo đó các dự án này được cho vay không lãi suất khi chủ đầu tư mua các thiết bị tiết kiệm năng lượng cho dự án công trình xanh<sup>23</sup>. Bên cạnh

---

<sup>19</sup> Dẫn theo Lưu Quốc Thái, *Cơ sở pháp lý cho việc thực hiện dự án công trình xanh ở Việt Nam*, Kỳ yếu Hội thảo quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024

<sup>20</sup> San Francisco Environment Department, *San Francisco Building Code*, <https://www.sfenvironment.org/green-building-ordinance-sf-building-code>, truy cập 27/05/2024

<sup>21</sup> Nguyễn Tấn Hoàng Hải, Trần Bảo Khanh, Lương Thị Tuyết Trinh, *Quy hoạch về dự án công trình xanh tại Trung Quốc và Hoa Kỳ - Kinh nghiệm cho Việt Nam*, Kỳ yếu Hội thảo quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024

<sup>22</sup> Dẫn theo Nguyễn Tấn Hoàng Hải, Trần Bảo Khanh, Lương Thị Tuyết Trinh, *Quy hoạch về dự án công trình xanh tại Trung Quốc và Hoa Kỳ - Kinh nghiệm cho Việt Nam*, Kỳ yếu Hội thảo quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024

<sup>23</sup> Zhao, T., L. Bell, M.W. Horner, J. Sulik, J. Zhang, 2012. Consumer responses towards home energy financial incentives: a survey-based study. *Energy Policy*, 47, 291–297

đó, chính sách thưởng đối với dự án công trình xanh cũng được áp dụng. Tại King County của Hoa Kỳ, mức trợ cấp là \$15.000 cho công trình đạt chứng nhận LEED Silver; \$20.000 cho công trình đạt chứng nhận LEED Gold; \$25.000 cho công trình đạt chứng nhận LEED Platinum<sup>24</sup>.

## **5. Đề xuất hoàn thiện quy định pháp luật Việt Nam về ưu đãi đầu tư đối với dự án công trình xanh**

Để khuyến khích phát triển công trình xanh, pháp luật Việt Nam cần có quy chế pháp lý trực tiếp, đặc biệt là các quy định về ưu đãi đầu tư trực tiếp đối với dự án công trình xanh chứ không chỉ nên dừng lại ở những quy định chung chung mà không dẫn chiếu đến đối tượng là dự án công trình xanh như hiện nay. Theo đó, thiết nghĩ pháp luật cần:

*Thứ nhất*, luật hóa khái niệm công trình xanh trong Luật Xây dựng theo hướng giải thích rõ thế nào là công trình xanh.

*Thứ hai*, cần đưa dự án công trình xanh trở thành một trong những đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư quy định tại Luật đầu tư và các quy định của pháp luật đầu tư khác có liên quan

*Thứ ba*, đối với thủ tục đầu tư, thủ tục xin cấp phép xây dựng công trình xanh, cần có cơ chế đặc biệt ưu đãi về thủ tục đối với những dự án này cả về thời gian cấp phép và phí để từ đó thu hút hơn nữa các nhà đầu tư đầu tư vào dự án công trình xanh.

*Thứ tư*, pháp luật đầu tư, pháp luật đấu thầu nên đưa tiêu chí đáp ứng tiêu chí công trình xanh là một trong những tiêu chí ưu tiên để lựa chọn trong hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

*Thứ năm*, ưu đãi về đất đai, pháp luật về đất đai cần có quy định cụ thể về miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích dùng để xây dựng các công trình đáp ứng tiêu chí công trình xanh.

### **Kết luận:**

Để thích ứng với biến đổi khí hậu, việc phát triển công trình xanh là xu hướng tất yếu trong chính sách phát triển của các quốc gia. Chính sách ưu đãi đầu tư của nhà nước và pháp luật dành riêng cho đối tượng là các dự án công trình xanh là rất cần thiết và cần sớm được hoàn thiện để thu hút hơn nữa sự quan tâm của các nhà đầu tư trong nước

---

<sup>24</sup> Bond, S.A., A. Devine, 2016. Incentivizing green single-family construction: identifying effective government policies and their features, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 52, 383-407

cũng như nước ngoài đầu tư vào các dự án công trình xanh, góp phần hơn nữa vào sự phát triển kinh tế xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và bảo vệ môi trường một cách hiệu quả.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Bảo vệ môi trường năm 2020
2. Luật Đất đai năm 2013, năm 2024
3. Luật Đầu tư năm 2020
4. Luật sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả năm 2011
5. Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020)
6. Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường
7. Nghị định 15/2021/NĐ-CP, ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng
8. Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải pháp Công trình xanh Việt Nam - GBS Việt Nam, *Các hệ thống công cụ đánh giá công trình xanh tại Việt Nam*, <https://congtrinhxanhvn.com/cac-he-thong-cong-cu-danh-gia-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam.html>
9. Ban điều phối Chương trình Vận động phát triển Công trình Xanh Việt Nam, *Công trình xanh là gì*, Website tuyên truyền về Công trình Xanh Việt Nam, <http://congtrinhxanhvietnam.vn/cong-trinh-xanh-la-gi-300231.html>
10. Nguyễn Tấn Hoàng Hải, Trần Bảo Khanh, Lương Thị Tuyết Trinh, *Quy hoạch về dự án công trình xanh tại Trung Quốc và Hoa Kỳ - Kinh nghiệm cho 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, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024
11. Lê Thanh Hòa - Nguyễn Anh Tuấn (2015), “Các công trình Xanh tốt nhất năm 2014 ở Hoa Kỳ”, <https://www.tapchikientruc.com.vn/chuyen-muc/cac-cong-trinh-xanh-tot-nhat-nam-2014-o-hoa-ky.html>
12. Hội đồng công trình xanh Việt Nam (VGBC), *Công trình xanh là gì?*, <https://vgbc.vn/cong-trinh-xanh-la-gi/>

13. Trần Linh Huân, Phan Thế Hiền, Vũ Anh Thư, *Đảm bảo công trình xanh trên cơ sở đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững – thách thức và một số kiến nghị*, Kỷ yếu Hội thảo quốc tế Chính sách, pháp luật về dự án công trình xanh ở Việt Nam và một số quốc gia, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024
14. 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, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024
15. Lê Thị Bích Thuận, *Tiêu chí công trình xanh cần một hành lang pháp lý*, Tạp chí Môi trường xây dựng, <https://moitruongxaydungvn.vn/tieu-chi-cong-trinh-xanh-can-mot-hanh-lang-phap-ly>
16. VGBC, *Biểu phí đăng ký và đánh giá Công trình xanh LOTUS*, <https://vgbc.vn/bieu-phi-dang-ky-vadanh-gia/>
17. 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, Tổ chức tại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, T4/024
18. Hương Vũ, *Tiêu chí đánh giá công trình xanh tại Việt Nam*, <https://kienviet.net/2023/12/1/5-tieu-chidanh-gia-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam>
19. Bond, S.A., A. Devine, 2016. Incentivizing green single-family construction: identifying effective government policies and their features, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 52, 383-407
20. San Francisco Environment Department, *San Francisco Building Code*, <https://www.sfenvironment.org/green-building-ordinance-sf-building-code>
21. USGBC, *What is green building?*, <https://www.usgbc.org/articles/what-green-building>
22. Zhao, T., L. Bell, M.W. Horner, J. Sulik, J. Zhang, 2012. Consumer responses towards home energy financial incentives: a survey-based study. *Energy Policy*, 47, 291–297

