



Working Paper 2025.2.5.9

- Vol. 2, No. 5

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XANH TẠI VIỆT NAM VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT TỪ KINH NGHIỆM QUỐC TẾ

Nguyễn Ngọc Hà¹

Sinh viên K60 Luật KDQT theo mô hình TNHH

Trường Đại học Ngoại thương, Hà Nội, Việt Nam

Bùi Phương Trang

Sinh viên K60 CLC Ngân hàng và Tài chính quốc tế

Trường Đại học Ngoại thương, Hà Nội, Việt Nam

Mai Thị Chúc Hạnh

Giảng viên khoa Luật

Trường Đại học Ngoại thương, Hà Nội, Việt Nam

Tóm tắt

Hiện nay, Việt Nam đang nỗ lực thúc đẩy phát triển bền vững thông qua các công trình xanh, góp phần vào hiệu quả năng lượng và bảo vệ môi trường. Tuy nhiên, khung pháp lý về ưu đãi đầu tư cho công trình xanh vẫn chưa hoàn thiện, gây khó khăn cho các doanh nghiệp trong việc xác định loại ưu đãi và mức ưu đãi được hưởng. Trong bài viết này, tác giả phân tích quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam, đồng thời tìm hiểu pháp luật một số quốc gia có sự tương đồng về trình độ phát triển hoặc có nhiều kinh nghiệm lập pháp về ưu đãi và đầu tư cho công trình xanh, từ đó đề xuất hoàn thiện pháp luật Việt Nam trong lĩnh vực này.

¹ Tác giả liên hệ: k60.2114650003@ftu.edu.vn

Từ khóa: ưu đãi đầu tư, công trình xanh, pháp luật quốc tế

THE CURRENT LEGAL SITUATION REGARDING INVESTMENT INCENTIVES FOR GREEN BUILDINGS IN VIETNAM AND RECOMMENDATIONS FOR LEGAL IMPROVEMENTS BASED ON INTERNATIONAL EXPERIENCE

Abstract:

Vietnam is actively promoting sustainable development through green buildings, contributing to energy efficiency and environmental protection. However, the legal framework for investment incentives in green buildings remains incomplete, making it difficult for businesses to determine the types and levels of incentives available. In this paper, the author analyzes the current regulations of Vietnamese law and examines the legal frameworks of countries with similar development levels or extensive legislative experience in green building incentives and investment. Based on this analysis, recommendations are proposed to improve Vietnam's legal framework in this area.

Keywords: investment incentives, green buildings, international law

1. Khái quát về ưu đãi đầu tư và công trình xanh tại Việt Nam

1.1. Khái niệm về ưu đãi đầu tư

Tương tự như các Luật Đầu tư trước đây, Luật Đầu tư năm 2020 cũng không quy định rõ khái niệm về ưu đãi và hỗ trợ đầu tư. Theo "Từ điển thuật ngữ Luật học", ưu đãi đầu tư được hiểu là những chính sách khuyến khích mà Nhà nước dành cho các nhà đầu tư khi họ thực hiện đầu tư vào các lĩnh vực hoặc khu vực được Nhà nước ưu tiên, với mục đích thúc đẩy sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia. Viện Chiến lược và Chính sách Tài chính định nghĩa ưu đãi đầu tư như một công cụ chính sách nhằm thu hút hoặc điều hướng đầu tư theo các mục tiêu phát triển cụ thể.

Theo một khảo sát về các chính sách và cách tiếp cận cho đầu tư bền vững của Trung tâm Phát triển Bền vững, Đại học Columbia, ưu đãi đầu tư có thể được định nghĩa một cách rộng rãi là những lợi ích phi thị trường được sử dụng để ảnh hưởng đến hành vi của các tác nhân kinh tế. Những chính sách này có thể gây ra chi phí đáng kể cho chính phủ, nhưng đổi lại có khả năng tạo ra các lợi ích công cộng như tăng cường việc làm, thúc đẩy phát triển công nghệ thân thiện với xã hội và môi trường, và các tác động tích cực khác. Tuy nhiên, các chính sách ưu đãi đầu tư thường chưa được điều chỉnh hoặc triển khai sao cho đảm bảo chúng đạt được kết quả mong muốn hoặc tối ưu hóa chi phí công cộng so với lợi ích mà chúng mang lại.

Như vậy, ưu đãi đầu tư đóng vai trò quan trọng trong việc thu hút và định hướng các dòng vốn vào những lĩnh vực ưu tiên nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững. Tuy nhiên, bản chất của ưu đãi đầu tư không chỉ là những lợi ích tài chính trực tiếp mà còn là một công cụ chính sách nhằm tạo ra sự hợp tác đôi bên cùng có lợi giữa Nhà nước và nhà đầu tư. Sự ổn định của các chính sách ưu đãi đầu tư, dù có thể đối mặt với nhiều thách thức trong triển khai, là yếu tố cần thiết để đảm bảo tính bền vững và hiệu quả của các khoản đầu tư. Do đó, việc tối ưu hóa các chính sách ưu đãi này để mang lại lợi ích công cộng và thúc đẩy sự phát triển bền vững là điều cần thiết trong bối cảnh hiện nay.

1.2. Khái niệm công trình xanh và tiêu chí xác định công trình xanh

Phong trào xây dựng công trình xanh trên thế giới được khởi xướng từ năm 1990 tại Hoa Kỳ, sau đó lan rộng ra nhiều quốc gia khác. Theo hội đồng Công trình Xanh Hoa Kỳ (U. S Green Building Council), công trình xanh là một khái niệm tổng thể dựa trên nhận thức rằng môi trường xây dựng có thể ảnh hưởng sâu sắc đến cả tự nhiên và con người. Công trình xanh được hiểu là nỗ lực tối đa hóa những tác động tích cực và giảm thiểu các tác động tiêu cực trong suốt vòng đời của công trình. Bên cạnh đó, hội đồng Công trình Xanh Thế giới (World Green Building Council - WGBC) định nghĩa công trình xanh là những công trình có thiết kế, xây dựng hoặc vận hành nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực và tạo ra những tác động tích cực đối với môi trường và khí hậu. Theo các tổ chức quốc tế, công trình xanh không chỉ bảo tồn tài nguyên và giảm thiểu ô nhiễm mà còn tạo ra môi trường sống bền vững, cải thiện sức khỏe và chất lượng cuộc sống cho người sử dụng. Cơ sở Nghiên cứu Công trình Xanh nhận định công trình xanh hấp dẫn cho đầu tư, trong khi Ủy ban Châu Âu nhấn mạnh khả năng nâng cao chất lượng cuộc sống và hiệu quả không gian. Viện Kiến trúc Nhật Bản và Tiêu chuẩn Trung Quốc đều cho rằng công trình xanh bảo vệ tài nguyên, hài hòa với văn hóa và môi trường địa phương, đồng thời hỗ trợ hệ sinh thái địa phương và toàn cầu.

Như vậy, các định nghĩa được nhiều quốc gia chia sẻ có điểm tương đồng, bao gồm sử dụng hiệu quả năng lượng, nước và các nguồn tài nguyên khác, bảo vệ sức khỏe của người dân và nâng cao năng suất của người làm, giảm thiểu chất thải, ô nhiễm và suy thoái môi trường. Ngoại trừ Nhật Bản, quốc gia này bổ sung các yêu cầu cụ thể như phù hợp với "truyền thống địa phương" và "di sản văn hóa". Dù có nhiều khái niệm khác nhau, công trình xanh nhìn chung được định nghĩa là những công trình đạt hiệu quả cao trong các khía cạnh như quy hoạch, thiết kế, và vận hành để tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng, nước, và vật liệu, đồng thời giảm thiểu các tác động tiêu cực đối với môi trường và sức khỏe con người. Nói tóm lại, công trình xanh được hiểu là nỗ lực tối đa hóa những tác động tích cực và giảm thiểu các tác động tiêu cực trong suốt vòng đời của công trình.

Ở Việt Nam, Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam (Vietnam Green Building Council) dù không đưa ra khái niệm hoàn chỉnh về công trình xanh, nhưng đã có một số hình dung nhất định về nó. Theo VGBC, công trình xanh là bước phát triển tiếp theo trong ngành xây dựng và bất động sản, với mục tiêu tạo ra một môi trường xây dựng bền vững, đáp ứng nhu cầu hiện tại mà không làm tổn hại đến khả năng sinh sống trong tương lai. Công trình xanh thường thiết lập các tiêu chuẩn về thiết kế và hiệu suất tối thiểu trong các lĩnh vực như đất, nước, năng lượng, sức khỏe, nguyên liệu và vận tải.

Về mặt pháp lý, điều 6, nghị định 15/2021/NĐ-CP đã đưa ra định nghĩa về công trình xanh như một công trình xây dựng đáp ứng các tiêu chí về hiệu quả sử dụng năng lượng và tài nguyên, đảm bảo chất lượng môi trường sống bên trong và bảo vệ môi trường bên ngoài. Tuy khái niệm này chưa được quy định trong các văn bản pháp luật như luật Xây dựng hay luật Bảo vệ Môi trường, nó đã được ghi nhận trong một số văn bản quy phạm pháp luật khác, với nội dung tương thích với khái niệm do USGBC đưa ra.

Từ khi khái niệm công trình xanh ra đời, nhiều hệ thống đánh giá về loại công trình này đã được phát triển trên toàn thế giới. Một trong những hệ thống đầu tiên là BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), được Viện Nghiên cứu Xây dựng Anh (British Building Research Establishment - BRE) giới thiệu vào năm 1990. BREEAM đã có ảnh hưởng lớn đến việc phát triển các hệ thống đánh giá công trình xanh tại nhiều quốc gia.

LEED được USGBC phát triển vào năm 1993 và đã trở thành thương hiệu của tổ chức này. LEED đánh giá công trình dựa trên 8 nhóm tiêu chí chính: vị trí và giao thông, tính bền vững của địa điểm, sử dụng nước hiệu quả, năng lượng và khí quyển, vật liệu và nguồn cung ứng, chất lượng không khí trong nhà, đổi mới và ưu tiên khu vực. Các dự án đạt từ 80 điểm trở lên sẽ được chứng nhận bạch kim, từ 60 đến 79 điểm là chứng nhận vàng, từ 50 đến 59 điểm là chứng nhận bạc, và từ 40 đến 49 điểm sẽ nhận chứng nhận tiêu chuẩn. LEED được phát triển để áp dụng cho tất cả các loại công trình và giai đoạn thực hiện, từ xây dựng mới đến vận hành và bảo trì. Để đảm bảo tính minh bạch trong quá trình đánh giá và chứng nhận, USGBC đã chuyển giao các nhiệm vụ này cho một bên thứ ba độc lập.

Tại Việt Nam, hội đồng Công trình Xanh Việt Nam, thành lập vào năm 2007, đã gia nhập mạng lưới hội đồng Công trình Xanh thế giới với tư cách là nhóm liên kết. Hội đồng đã đóng góp đáng kể vào việc thúc đẩy các hoạt động xây dựng xanh trong nước, thu hút các chuyên gia tham gia phát triển chứng nhận LOTUS - hệ thống đánh giá phù hợp với điều kiện tại Việt Nam. Mặc dù LEED được coi là có sự công nhận quốc tế cao hơn, nhưng LOTUS lại dễ áp dụng và có chi phí triển khai thấp hơn. Các công cụ đánh giá LOTUS hiện bao gồm LOTUS-NR cho các công trình phi nhà ở,

LOTUS-R cho các công trình nhà ở, LOTUS-BIO cho các công trình đang vận hành, cùng các phiên bản mới như LOTUS Interiors và LOTUS Homes đang được phát triển.

Ngoài ra, còn nhiều hệ thống đánh giá công trình xanh khác như EDGE của Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC), được ra mắt tại Việt Nam vào năm 2015 với trọng tâm vào 3 tiêu chí chính: năng lượng, nước và vật liệu. Hệ thống WELL, ra đời năm 2014 và được chứng nhận bởi GBCI, tập trung vào sức khỏe của con người trong các tòa nhà. Hiện nay, nhiều nước đang tiến hành công tác nghiên cứu của mình trong lĩnh vực đánh giá “công trình xanh”: ECO QUANTUM của Hà Lan, ECO - PRO của Đức, EQUER của Pháp, EEWB của Đài Loan, NABERS và Green Star của Úc, ... mỗi nước đều có những đặc điểm khác nhau.

Các hệ thống đánh giá công trình xanh của các nước đều dựa trên nguyên tắc phát triển bền vững, nhằm cung cấp bộ tiêu chuẩn cho xã hội, hướng dẫn và lựa chọn công trình xanh. Mục tiêu là thúc đẩy ý thức bảo vệ môi trường và nâng cao hiệu quả kinh tế của công trình xanh, đồng thời hỗ trợ chính phủ trong việc ban hành chính sách liên quan. Hệ thống đánh giá có phân loại rõ ràng và kết hợp giữa mục tiêu phát triển bền vững với các tiêu chuẩn cụ thể, bao gồm cả yếu tố định tính và định lượng để phân tích, đánh giá công trình xanh. Thông tin, số liệu và phương pháp đánh giá được công khai, tạo điều kiện cho người dân tiếp cận, mặc dù vẫn yêu cầu mức độ chuyên môn cao do hệ thống này phức tạp và cần cập nhật liên tục để đáp ứng thay đổi.

1.3. Vai trò của công trình xanh trong phát triển bền vững và bảo vệ môi trường ở Việt Nam

Thứ nhất, về khía cạnh môi trường, công trình xanh đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ môi trường khi tuân thủ các nguyên tắc từ giai đoạn lựa chọn địa điểm, thiết kế, xây dựng đến vận hành và phá dỡ, với trọng tâm là sử dụng các nguyên vật liệu thân thiện với môi trường. Các lợi ích của công trình xanh thường bao gồm việc sử dụng tài nguyên hiệu quả, cải thiện sức khỏe người dùng và giảm thiểu chất thải trong suốt vòng đời của tòa nhà. Nhờ đó, những công trình này giúp giảm thiểu lượng khí thải thông qua việc áp dụng các giải pháp như năng lượng mặt trời, chiếu sáng tự nhiên. Ngoài ra, các công trình xanh thường được thiết kế kèm theo không gian xanh, khu sân vườn, tạo môi trường sống trong lành, gắn kết với thiên nhiên và đóng góp tích cực vào việc giữ cho môi trường không bị ô nhiễm. Nghiên cứu về thị trường xây dựng bền vững của BCI Economics tại Úc và New Zealand cho thấy các tòa nhà được chứng nhận Green Star chỉ thải ra một phần ba lượng khí nhà kính, sử dụng một phần ba lượng điện và tiêu thụ một nửa lượng nước so với các tòa nhà thông thường, đồng thời tái chế đến 96% chất thải từ quá trình phá dỡ. Nhờ đó, công trình xanh đóng góp tích cực vào việc giảm phát thải khí nhà kính, hạn chế tác động của biến đổi khí hậu và đảm bảo an ninh năng lượng.

Thứ hai, về mặt kinh tế, công trình xanh giúp tiết kiệm chi phí đáng kể trong quá trình xây dựng và vận hành nhờ việc tích hợp công nghệ hiện đại và thiết kế tối ưu hóa

sử dụng năng lượng và tài nguyên. Các dự án này thường có tính thẩm mỹ cao và chất lượng ổn định nhờ sự đầu tư kỹ lưỡng từ khâu ý tưởng đến thi công. Công trình xanh cũng mang lại lợi ích kinh tế cho chủ đầu tư thông qua tiết kiệm chi phí vòng đời, nâng cao hiệu suất làm việc và tăng lợi thế cạnh tranh. Điều này đặc biệt quan trọng trong bối cảnh khủng hoảng năng lượng và biến đổi khí hậu, thu hút sự quan tâm lớn từ công chúng đối với các dự án bất động sản tuân theo tiêu chuẩn xanh, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững.

Thứ ba, về mặt xã hội, công trình xanh còn được chứng minh đem lại lợi ích cho cộng đồng xung quanh. Công trình xanh chú trọng sử dụng vật liệu an toàn, ít phát thải, tạo môi trường sống và làm việc tiện nghi, an toàn cho người sử dụng và cộng đồng xung quanh. Điều này không chỉ đảm bảo sức khỏe của cư dân mà còn góp phần bảo vệ môi trường.

1.4. Hoạt động đầu tư vào các dự án công trình xanh tại Việt Nam

Theo số liệu từ Tổ chức Tài chính Quốc tế (International Finance Corporation), tính đến hết quý 3 năm 2024, Việt Nam đã đạt được tổng cộng 514 công trình xanh, với tổng diện tích sàn của các công trình xanh tại Việt Nam đã vượt mốc 12 triệu m². Trong đó, có 232 công trình đạt chứng nhận EDGE với gần 5,1 triệu m² sàn, 51 công trình đạt chứng nhận Green Mark với hơn 1,9 triệu m² sàn, và 189 công trình đạt chứng nhận LEED với tổng diện tích hơn 4,6 triệu m². Xét theo loại hình, các công trình công nghiệp chiếm tỷ trọng lớn nhất, chiếm hơn 39,8% tổng diện tích. Tiếp theo là các công trình nhà ở với 34%, công trình văn phòng chiếm 12,63%, và các cơ sở lưu trú chiếm 6,25%.

1.4.1. Hoạt động đầu tư của nhà đầu tư trong nước vào các dự án công trình xanh tại Việt Nam

Mặc dù số lượng công trình xanh tại Việt Nam đã có sự gia tăng đáng kể qua từng năm, nhưng so với tổng số công trình xây dựng hàng năm, con số này vẫn còn khiêm tốn. Trong số những nhà đầu tư nội địa quan tâm và thúc đẩy tiêu chuẩn công trình xanh có một số ít doanh nghiệp tiêu biểu như Capital House Group và Phúc Khang Corporation.

Một ví dụ nổi bật là trường TD School, được xây dựng theo kiến trúc sinh khí hậu, nhận đánh giá cao từ ADEME và đạt giải nhất trong hợp tác giữa Bộ Xây dựng Việt Nam và Bộ Chuyển đổi Sinh thái Pháp. Dự án áp dụng công nghệ tiên tiến, tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải CO₂ nhờ hỗ trợ kỹ thuật và tài chính từ ADEME. Capital House cũng đạt nhiều chứng chỉ xanh quốc tế với dự án EcoLife Capitol, ứng dụng công nghệ cách nhiệt, thông gió tự nhiên, hệ thống LED và năng lượng mặt trời cho khu vực công cộng, giúp tiết kiệm tài nguyên và giảm phát thải. Ngoài ra, EcoHome 3 là một trong những dự án nhà ở xã hội đầu tiên tại Việt Nam đạt chứng chỉ xanh EDGE của IFC, với thiết kế tối ưu hóa năng lượng, giảm 36% lượng nước và

25% năng lượng tiêu thụ, mang đến môi trường sống thân thiện và thoáng đãng cho cư dân.

Phúc Khang Corporation, trong nỗ lực phát triển các công trình xanh tại Việt Nam, đã đầu tư vào các dự án đạt tiêu chuẩn quốc tế về bền vững và an toàn, tiêu biểu là Diamond Lotus Riverside và Rome Lotus Riverside theo tiêu chuẩn LEED. Các dự án này sử dụng vật liệu xây dựng bền vững như vật liệu địa phương, tái sinh và tái chế, cùng với biện pháp bảo vệ môi trường nghiêm ngặt, bao gồm kiểm soát xử lý chất thải và thu gom vật liệu tái chế để giảm áp lực lên bãi rác và chi phí vận chuyển. Về tiện ích sống, các căn hộ được thiết kế để tối ưu ánh sáng tự nhiên và gió tươi, sử dụng kính Low-E cách nhiệt, giảm tiếng ồn, và áp dụng sơn cùng keo dán ít VOC để đảm bảo sức khỏe cư dân. Hệ thống cây xanh trên mặt đứng hoạt động như một bộ lọc tự nhiên, góp phần cải thiện chất lượng không khí trong lành cho mỗi căn hộ.

Nhìn chung, mặc dù các nhà đầu tư trong nước vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và phát triển các dự án công trình xanh, những thành tựu ban đầu đã khẳng định tiềm năng lớn của Việt Nam trong lĩnh vực này. Điều này cũng phản ánh thực tế rằng phần lớn các nhà đầu tư vào các dự án công trình xanh là các công ty đa quốc gia, trong khi các nhà đầu tư trong nước vẫn còn thận trọng trong việc đầu tư vào loại công trình này, cho thấy cần có những nỗ lực lớn hơn trong việc thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển của công trình xanh trong thời gian tới.

1.4.2. Hoạt động đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài vào các dự án công trình xanh tại Việt Nam

Hoạt động đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài vào các dự án công trình xanh tại Việt Nam đã thu hút sự chú ý của nhiều tập đoàn quốc tế, đặc biệt là các nhà đầu tư từ Singapore. Những tập đoàn như Keppel Land và CapitaLand đã đóng góp đáng kể vào sự phát triển của các dự án bất động sản theo tiêu chuẩn công trình xanh, góp phần vào xu hướng phát triển bền vững tại Việt Nam. Keppel Land nổi bật với dự án Saigon Centre Phase 2 & 3 tại Thành phố Hồ Chí Minh, đạt chứng nhận Green Mark Gold từ Cơ quan Xây dựng Singapore (BCA) nhờ áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng và quản lý nước hiệu quả, tạo môi trường sống và làm việc hiện đại. Dự án Empire City tại Thủ Thiêm tiếp tục khẳng định cam kết của Keppel Land với các giải pháp xanh và không gian xanh rộng lớn. Tương tự, CapitaLand đã thực hiện nhiều dự án có tác động tích cực như The Vista, được chứng nhận Green Mark bởi BCA với thiết kế tận dụng ánh sáng tự nhiên và thông gió tốt, và d'Edge Thao Dien, với hệ thống tái chế nước và biện pháp tiết kiệm năng lượng, mang lại lợi ích bền vững cho cư dân và cộng đồng.

Central Retail, tập đoàn bán lẻ hàng đầu từ Thái Lan, đã tham gia mạnh mẽ vào các dự án phát triển công trình xanh tại Việt Nam thông qua chuỗi siêu thị Big C. Những dự án này không chỉ góp phần nâng cao nhận thức về phát triển bền vững mà còn thể hiện cam kết của tập đoàn trong việc giảm thiểu tác động môi trường. Big C Nha Trang, Big C Ninh Bình, Big C Việt Trì, Big C Dĩ An, và Big C Hạ Long là các

ví dụ tiêu biểu trong nỗ lực phát triển công trình xanh của Central Group tại Việt Nam. Mỗi trung tâm đều đạt chứng nhận LOTUS hoặc LEED nhờ thiết kế và công nghệ tiên tiến như hệ thống kính cách nhiệt, chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, hệ thống điều hòa có hiệu suất cao, và hệ thống quản lý năng lượng tối ưu. Các dự án còn chú trọng tiết kiệm nước bằng cách lắp đặt thiết bị lưu lượng thấp, sử dụng nước tái chế, và quản lý chất thải xây dựng hiệu quả. Những cải tiến sáng tạo này không chỉ giảm thiểu tiêu thụ năng lượng và chi phí vận hành mà còn góp phần nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường, khuyến khích lối sống xanh cho cộng đồng.

1.5. Khung pháp lý hiện hành điều chỉnh về ưu đãi đầu tư đối với công trình xanh

Công trình xanh đóng vai trò quan trọng đối với môi trường, kinh tế và xã hội, góp phần vào mục tiêu phát triển bền vững, đặc biệt trong bối cảnh biến đổi khí hậu ngày càng gia tăng. Điều 10, khoản 4 của Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi và bổ sung năm 2020) quy định về các chính sách ưu đãi trong đầu tư xây dựng, nhấn mạnh rằng: *"Nhà nước khuyến khích nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ tiên tiến, khoa học vào hoạt động xây dựng; đầu tư và chứng nhận các công trình xây dựng tiết kiệm năng lượng, sử dụng tài nguyên hiệu quả, bảo đảm tiêu chuẩn bảo vệ môi trường, đồng thời phát triển đô thị sinh thái và thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững."*

Nghị định 15/2021/NĐ-CP, tại Điều 7, cụ thể hóa quy định này, nhấn mạnh việc *"khuyến khích xây dựng, phát triển và chứng nhận các công trình tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên và công trình xanh."* Tuy nhiên, cho đến nay, vẫn chưa có quy định cụ thể hoặc tiêu chí chính thức nào được Bộ Xây dựng ban hành để hướng dẫn các quy trình đánh giá và cấp chứng nhận cho các công trình xanh theo các tiêu chuẩn này.

Về khía cạnh môi trường, Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 tại Điều 57, khoản 1 đề cập đến nguyên tắc bảo vệ môi trường trong các khu đô thị và dân cư, nhấn mạnh rằng *"phát triển bền vững phải đi đôi với việc duy trì các yếu tố tự nhiên, lịch sử, văn hóa và bảo đảm tỷ lệ không gian xanh, vệ sinh môi trường theo quy hoạch."* Hơn nữa, Nghị định 08/2022/NĐ-CP cung cấp chi tiết các ưu đãi cho các dự án thân thiện với môi trường, như các ưu đãi đầu tư cho dự án được cấp tín dụng xanh (Điều 133), mua sắm xanh (Điều 136), và các tiêu chí phát triển kinh tế tuần hoàn (Điều 138-140). Tuy nhiên, những ưu đãi này chủ yếu mang tính định hướng và không áp dụng trực tiếp cho các dự án công trình xanh.

Luật Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả năm 2011 cũng đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy tiết kiệm năng lượng – một trong những tiêu chí quan trọng của công trình xanh. Tại Điều 5, luật này quy định Nhà nước sẽ hỗ trợ về tài chính, chính sách giá năng lượng và ưu đãi khác nhằm khuyến khích sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả. Nhà đầu tư có thể được hưởng các ưu đãi thuế, vay vốn ngân hàng,

và ưu đãi đất đai theo Điều 14. Tuy nhiên, các ưu đãi này vẫn chủ yếu áp dụng cho các dự án sản xuất tiết kiệm năng lượng mà chưa cụ thể hóa cho công trình xanh.

Luật Đất đai 2024 có quy định về bảo vệ môi trường trong lập quy hoạch, nhưng cũng chưa nhấn mạnh các chính sách ưu đãi đặc biệt cho các dự án công trình xanh. Nhà đầu tư trong các dự án bất động sản theo tiêu chuẩn công trình xanh không được hưởng bất kỳ ưu đãi đặc biệt nào liên quan đến việc xác lập quyền sử dụng đất hay thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Liên quan đến ưu đãi đầu tư, Luật Đầu tư 2020, tại khoản 2 Điều 15, quy định rằng các doanh nghiệp sản xuất và cung cấp công nghệ, thiết bị và dịch vụ phục vụ bảo vệ môi trường có thể được hưởng các ưu đãi. Nghị định 31/2021/NĐ-CP tiếp tục làm rõ, nhưng cũng không có quy định cụ thể về ưu đãi trực tiếp cho các dự án công trình xanh.

Từ những quy định trên, có thể thấy rằng chính sách pháp luật hiện hành chỉ dừng lại ở mức ưu đãi cho các tiêu chí lẻ tẻ của công trình xanh theo tiêu chuẩn quốc tế, mà chưa có cơ chế hỗ trợ cụ thể và rõ ràng dành cho các dự án công trình xanh tại Việt Nam.

2. Những vấn đề pháp lý phát sinh liên quan đến ưu đãi và đầu tư đối với công trình xanh

2.1. Quy định pháp luật Việt Nam về tiêu chuẩn công trình xanh

Hiện tại, Việt Nam vẫn tồn tại nhiều hệ thống tiêu chuẩn đánh giá công trình xanh song song, nhưng chưa có một hệ thống đánh giá nào được cơ quan quản lý Nhà nước chính thức ban hành với tư cách là công cụ pháp lý để quản lý và đánh giá các công trình xanh. Dù vậy, một số quy chuẩn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Việt Nam đã có những quy định liên quan đến các tiêu chí của công trình xanh.

Thứ nhất, về sử dụng đất hợp lý và bảo vệ môi trường xung quanh, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 và QCVN 09:2017/BXD đưa ra những yêu cầu như: trong quá trình quy hoạch và thiết kế công trình, không được xâm phạm các di sản văn hóa, cần bảo vệ thiên nhiên, duy trì độ ẩm của đất và đảm bảo an toàn cho đất nông nghiệp, rừng cây và các khu bảo tồn. Khu đất xây dựng phải đảm bảo an toàn trước các yếu tố nguy hiểm như lũ lụt, lở đất từ trên cao, và thổ nhưỡng có chứa Radon. Các yêu cầu về an toàn môi trường khác cũng bao gồm không gây ô nhiễm ánh sáng, không ảnh hưởng đến nhu cầu chiếu sáng của các công trình lân cận, và đảm bảo khu vực xây dựng không vượt quá giới hạn cho phép về các yếu tố ô nhiễm theo quy định. Đồng thời, quá trình thi công phải được quản lý chặt chẽ để tránh gây ô nhiễm và có biện pháp bảo vệ môi trường xung quanh.

Thứ hai, trong lĩnh vực tiết kiệm năng lượng và khai thác tài nguyên, các yêu cầu về tính năng nhiệt của kết cấu bao che cần tuân theo Quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD và tiêu chuẩn TCVN 4605-98. Hệ thống điều hòa không khí và sưởi ấm phải được

thiết kế phù hợp với các tiêu chuẩn TCVN 2008 về thông gió, điều hòa không khí, và TCVN 40189:2004 về tiết kiệm năng lượng cho công trình công cộng. Mật độ chiếu sáng và độ sáng trong các không gian làm việc cũng phải tuân thủ các quy định trong TCXD 16-86, TCXD 29-91, và TCVN 7114-1:2008 để đảm bảo mức độ an toàn và hiệu quả năng lượng.

Thứ ba, liên quan đến việc tiết kiệm nước và sử dụng hợp lý nguồn nước, các quy định yêu cầu lập phương án quy hoạch hệ thống nước, bao gồm việc tích hợp các nguồn nước khác nhau, đồng thời tuân theo tiêu chuẩn TCXDVN 33:2006 và TCVN 4513-88. Hệ thống cấp thoát nước cần được thiết kế hoàn chỉnh và có biện pháp ngăn ngừa rò rỉ. Các thiết bị vệ sinh trong công trình phải là loại tiết kiệm nước, và việc sử dụng nước mưa hoặc nước tuần hoàn cần tuân theo các tiêu chuẩn an toàn và không gây hại đến môi trường hoặc sức khỏe cộng đồng.

Thứ tư, về tiết kiệm vật liệu xây dựng, quy chuẩn QCXDVN 05:2008/BXD và tiêu chuẩn TCXDVN 397:2007 yêu cầu giảm thiểu độc chất trong vật liệu và hạn chế sử dụng các yếu tố trang trí kiến trúc với số lượng lớn. Điều này giúp giảm bớt tác động tiêu cực đến môi trường và tài nguyên thiên nhiên.

Thứ năm, về chất lượng môi trường bên trong công trình, các công trình sử dụng hệ thống điều hòa không khí tập trung phải đảm bảo các yếu tố nhiệt độ, độ ẩm, và lưu lượng gió phù hợp với Quy chuẩn QCXDVN 09:2005/BXD, cũng như các tiêu chuẩn về không khí trong phòng như TCVN 5067:1995 và TCVN 5293:1995. Nồng độ các chất ô nhiễm không khí như benzen, amoniac và các chất tẩy rửa phải tuân thủ tiêu chuẩn TCVN 5937:2005. Mức độ ồn trong các khách sạn và văn phòng làm việc cũng cần đáp ứng giới hạn quy định trong TCXDVN 277:2002 và TCXDVN 175:2005. Ngoài ra, độ sáng và các chỉ số truyền sáng trong công trình cần tuân theo tiêu chuẩn TCVN 7192-1:2002.

Cuối cùng, về quản lý vận hành công trình, Quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD quy định các biện pháp quản lý nhằm đảm bảo thực hiện tiết kiệm năng lượng, nước, và vật liệu. Các phế thải trong quá trình xây dựng và vận hành phải được phân loại và xử lý mà không gây ô nhiễm thứ cấp, đồng thời phải tuân theo QCVN 25:2009/BTNMT và TCVN 6772:2000.

2.2. Đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư đối với công trình xanh

Trong bối cảnh phát triển bền vững và bảo vệ môi trường, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư đối với các dự án công trình xanh tại Việt Nam bao gồm những doanh nghiệp, tổ chức có hoạt động liên quan đến công nghệ cao, khoa học và công nghệ, cũng như những dự án thân thiện với môi trường. Theo quy định tại Điều 15, khoản 2, điểm đ của Luật Đầu tư năm 2020, các 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 sẽ được hưởng ưu đãi đầu tư. Đây là một trong

những chính sách quan trọng nhằm khuyến khích các doanh nghiệp chuyển giao và ứng dụng công nghệ trong lĩnh vực phát triển công trình xanh.

Ngoài ra, các dự án được cấp tín dụng xanh hoặc phát hành trái phiếu xanh cũng được hưởng ưu đãi đặc biệt. Cụ thể, Điều 133 và Điều 154 của Nghị định 08/2022/NĐ-CP quy định các ưu đãi về tài chính, tín dụng và hỗ trợ đầu tư đối với các dự án thân thiện với môi trường. Những dự án này được khuyến khích thông qua việc tạo điều kiện thuận lợi cho vay vốn, giảm lãi suất tín dụng, và được phép phát hành trái phiếu xanh để huy động nguồn vốn từ thị trường. Đây là một phần trong nỗ lực của Chính phủ nhằm thúc đẩy việc ứng dụng và phát triển các công trình tiết kiệm năng lượng, tài nguyên và giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

Hơn nữa, Nghị định 08/2022/NĐ-CP, từ Điều 136 đến Điều 140, đưa ra chi tiết các ưu đãi cho dự án đầu tư thân thiện với môi trường, trong đó có chính sách mua sắm xanh và hỗ trợ phát triển kinh tế tuần hoàn. Tuy nhiên, những chính sách này vẫn đang ở mức độ định hướng chung cho các dự án môi trường, và chưa có quy định cụ thể, trực tiếp cho các ưu đãi đối với công trình xanh.

Tại Điều 14 của Luật Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả năm 2011, các doanh nghiệp đầu tư vào các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả được hưởng ưu đãi về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, thuế thu nhập doanh nghiệp, và các ưu đãi vay vốn ngân hàng. Mặc dù các quy định này chủ yếu tập trung vào các dự án sản xuất sản phẩm tiết kiệm năng lượng và mở rộng dây chuyền công nghệ tiết kiệm năng lượng, chúng vẫn tạo nền tảng quan trọng cho sự phát triển của các công trình xanh.

Cuối cùng, theo Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Điều 10 quy định Nhà nước khuyến khích việc phát triển các đô thị sinh thái, đô thị thông minh và các công trình xây dựng tiết kiệm năng lượng. Những doanh nghiệp tham gia vào phát triển các dự án đô thị sinh thái sẽ được hưởng các chính sách ưu đãi, bao gồm hỗ trợ tài chính và chính sách vay vốn ưu đãi. Tuy nhiên, vẫn cần có thêm các hướng dẫn chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền để làm rõ hơn các ưu đãi cụ thể đối với các công trình xanh trong thực tiễn đầu tư và xây dựng tại Việt Nam.

2.3. Hình thức và các chính sách ưu đãi đầu tư đối với công trình xanh

Thứ nhất, theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Luật Đầu tư năm 2020, các hình thức ưu đãi tài khóa dành cho dự án đầu tư công trình xanh bao gồm: “a) *Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, với việc áp dụng mức thuế suất thấp hơn mức thuế suất thông thường trong một khoảng thời gian nhất định hoặc trong suốt quá trình thực hiện dự án; miễn thuế, giảm thuế và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp; b) Miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu để tạo tài sản cố định; nguyên liệu, vật tư, linh kiện nhập khẩu để sản xuất theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu và thuế nhập khẩu*”; và “d) *Khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được trừ khi tính thu nhập chịu thuế.*” Liên quan đến điều này, Điều 13 Luật Thuế

Thu nhập doanh nghiệp năm 2016 quy định mức thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm dành cho doanh nghiệp công nghệ cao, và mức thuế suất 20% trong 15 năm áp dụng cho các doanh nghiệp sản xuất sản phẩm tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó, theo Luật Thuế xuất nhập khẩu năm 2016, các loại máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải chuyên dụng, nguyên liệu, linh kiện và vật tư xây dựng không sản xuất được trong nước nhập khẩu để tạo tài sản cố định cho các dự án ưu đãi đầu tư cũng sẽ được miễn thuế.

Thứ hai, về ưu đãi tài chính, theo Quyết định số 280/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, phê duyệt Chương trình quốc gia về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả giai đoạn 2019 - 2030 (VNEEP), chính sách khuyến khích các doanh nghiệp tiếp cận các khoản vay tín dụng ưu đãi cho các dự án tiết kiệm năng lượng, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp chưa có vốn vay hoặc khó tiếp cận nguồn tín dụng. Chính sách này cũng liên kết với Luật Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả năm 2010, tạo cơ sở pháp lý cho việc khuyến khích sử dụng năng lượng hiệu quả trên các lĩnh vực kinh tế, thông qua các biện pháp ưu đãi như miễn giảm thuế, ưu đãi sử dụng đất, và các nguồn vốn vay ưu đãi từ Ngân hàng Phát triển Việt Nam, Quỹ Hỗ trợ Phát triển khoa học công nghệ, Quỹ Cải tiến công nghệ quốc gia, và Quỹ Bảo vệ Môi trường.

Thực tiễn áp dụng cho thấy, từ năm 2024, Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC) đã đăng ký mua trái phiếu xanh trị giá 50 triệu USD nhằm hỗ trợ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) mở rộng tài trợ cho các dự án công trình xanh, năng lượng tái tạo, và các giải pháp tiết kiệm năng lượng. Đồng thời, thông qua Chương trình Hỗ trợ Thị trường Xây dựng Xanh (MAGC) hợp tác với Vương quốc Anh, IFC cung cấp thêm khoảng 0,48 triệu USD phí ưu đãi dựa trên hiệu suất tài trợ của SeABank cho các khách hàng cá nhân vay mua nhà, giúp giảm chi phí đầu tư ban đầu vào các giải pháp công trình xanh. Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) cũng đã triển khai gói vay 10.000 tỷ đồng cho các doanh nghiệp có nhu cầu đầu tư mới hoặc cải tạo các công trình xanh, với lãi suất ưu đãi và hỗ trợ tư vấn chuyên môn. Bên cạnh đó, Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank) dành gói vay 5.000 tỷ đồng cho các dự án phát triển bền vững, bao gồm công trình xanh, với lãi suất ưu đãi 0% trong ba tháng đầu tiên.

2.4. Rủi ro và khó khăn trong xác định hình thức ưu đãi đầu tư và mức ưu đãi được hưởng đối với dự án đầu tư là công trình xanh

Thứ nhất, công trình xanh đang thiếu các tiêu chí rõ ràng và thống nhất trong quy phạm pháp luật để đánh giá, điều này gây phức tạp cho việc áp dụng và xác định đối tượng đủ điều kiện nhận ưu đãi. Mặc dù Luật Đầu tư 2020 và các nghị định liên quan như Nghị định 31/2021/NĐ-CP cung cấp các hướng dẫn chung về ưu đãi đầu tư, các quy định cụ thể về công trình xanh vẫn còn mơ hồ hoặc chưa được phát triển đầy đủ. Việc không có quy trình chứng nhận và định nghĩa tiêu chuẩn hóa về công trình xanh dẫn đến sự diễn giải không nhất quán về đối tượng đủ điều kiện nhận ưu đãi.

Thứ hai, sự phức tạp trong việc điều hướng khung pháp lý của Việt Nam, với nhiều luật chồng chéo như Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ Môi trường và Luật Sử dụng Năng lượng Tiết kiệm và Hiệu quả, tạo ra thêm nhiều khó khăn. Các nhà đầu tư thường gặp khó khăn trong việc xác định quy định nào áp dụng cho dự án của họ, đặc biệt khi một số chính sách vẫn đang ở dạng dự thảo hoặc thiếu cơ chế thực thi. Sự không chắc chắn này có thể làm tăng chi phí giao dịch, trì hoãn tiến độ dự án và giảm niềm tin của nhà đầu tư vào lĩnh vực công trình xanh.

Thứ ba, các nhà đầu tư công trình xanh tiết lộ rằng không có động lực nào từ chính phủ khi họ thực hiện các dự án công trình xanh của mình, đồng thời nói thêm rằng lợi thế cạnh tranh của họ sẽ bị mất nếu họ mong đợi các chính sách hỗ trợ từ chính phủ. Điều này có phần giống với tình hình của các nhà phát triển ở Hoa Kỳ, nơi các ưu đãi do chính phủ đưa ra không phải lúc nào cũng được sử dụng vì tốc độ ra quyết định nhanh chóng của các nhà phát triển không được đáp ứng bởi quá trình hoạch định chính sách của chính phủ. Pháp luật hiện chỉ quy định ưu đãi thuế, tài chính và đất đai cho tổ chức, cá nhân đầu tư, sản xuất sản phẩm tiết kiệm năng lượng... Còn đối với chủ đầu tư các dự án công trình xanh chưa có ưu đãi về thuế, đất đai mà chỉ được xem xét hỗ trợ lãi suất nhưng cũng rất khó để tiếp cận. Bên cạnh đó, cũng chưa có hình thức ưu đãi nào về thuế, tài chính hay đất đai cho người mua nhà của các công trình xanh với loại nhà ở.

Thứ tư, hạn chế của các biện pháp ưu đãi miễn giảm thuế nằm ở việc chúng gây ra gánh nặng lớn cho ngân sách nhà nước, đồng thời giảm nguồn thu mà nhiều khi khó có thể dự đoán trước và không tương xứng với lợi ích mang lại từ các dự án đầu tư. Quy mô của các ưu đãi này, đo lường thông qua số tiền thuế được miễn giảm, phụ thuộc vào lợi nhuận của dự án đầu tư. Điều này dẫn đến tình trạng nhà đầu tư càng có lợi nhuận cao, họ càng hưởng lợi từ các ưu đãi thuế. Tuy nhiên, lợi nhuận của các dự án lại chịu tác động bởi nhiều yếu tố phức tạp, và chính phủ thường không có đầy đủ thông tin để đánh giá khả năng sinh lợi của dự án ngay từ khi bắt đầu. Thêm vào đó, một số nhà đầu tư có thể tận dụng chính sách này bằng cách kết thúc dự án khi thời hạn ưu đãi hết hạn và khởi động dự án mới nhằm tiếp tục được hưởng các ưu đãi thuế trong giai đoạn tiếp theo..

3. Đánh giá các ưu đãi đầu tư hiện tại cho công trình xanh tại Việt Nam.

Việt Nam, với tốc độ đô thị hóa nhanh và áp lực phát triển bền vững, đã bắt đầu thúc đẩy việc phát triển công trình xanh nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Trong nỗ lực này, chính phủ đã ban hành một số chính sách ưu đãi nhằm khuyến khích doanh nghiệp và nhà đầu tư tham gia vào quá trình chuyển đổi này. Tuy nhiên, các chính sách hiện tại vẫn còn nhiều vấn đề cần cải thiện để đạt hiệu quả tối ưu.

3.1. Ưu điểm

Các chính sách ưu đãi đầu tư cho công trình xanh tại Việt Nam mang lại nhiều lợi ích quan trọng, giúp thúc đẩy quá trình chuyển đổi sang phát triển bền vững. Đầu tiên, các ưu đãi về thuế đã tạo động lực mạnh mẽ cho doanh nghiệp. Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2013, các dự án đầu tư vào lĩnh vực bảo vệ môi trường hoặc áp dụng công nghệ tiên tiến có thể được miễn thuế 4 năm và giảm 50% thuế trong 9 năm tiếp theo (Điều 13). Chính sách này giúp các nhà đầu tư giảm bớt gánh nặng tài chính, đặc biệt là ở giai đoạn đầu triển khai dự án, vốn thường yêu cầu chi phí cao cho các công nghệ và vật liệu tiết kiệm năng lượng.

Bên cạnh đó, các chính sách về tín dụng xanh đã mở ra cơ hội tiếp cận nguồn vốn ưu đãi cho doanh nghiệp. Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 03/2022/TT-NHNN khuyến khích các tổ chức tín dụng cấp vốn cho dự án xanh với lãi suất thấp hơn từ 1-2% so với mức thông thường. Chẳng hạn, BIDV đã hợp tác với Quỹ Khí hậu Xanh (GCF) để cung cấp gói vay ưu đãi cho các dự án xây dựng thân thiện môi trường, giúp nhiều chủ đầu tư vượt qua rào cản về chi phí. Ngoài ra, một số địa phương còn miễn giảm tiền thuê đất cho các dự án công trình xanh, như TP. Đà Nẵng đã áp dụng miễn 100% tiền thuê đất trong 10 năm đầu đối với các dự án xanh đạt chứng nhận LOTUS.

Không chỉ giảm chi phí tài chính, các chính sách này còn giúp doanh nghiệp nâng cao năng lực cạnh tranh và gia tăng uy tín. Các công trình xanh đạt chứng nhận quốc tế như LEED hoặc EDGE không chỉ được hưởng lợi về ưu đãi tài chính mà còn tạo lợi thế lớn khi tham gia đấu thầu các dự án công cộng hoặc hợp tác quốc tế, nhờ đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe về môi trường. Việc ưu tiên thủ tục cấp phép nhanh cho các công trình đạt chuẩn xanh cũng giúp rút ngắn thời gian triển khai dự án. Như vậy, các ưu đãi hiện tại đã phần nào giải quyết được các rào cản về chi phí, thời gian và nguồn vốn, tạo nền tảng vững chắc cho việc mở rộng quy mô phát triển công trình xanh trong tương lai.

3.2. Nhược điểm

Mặc dù các chính sách ưu đãi đầu tư cho công trình xanh tại Việt Nam đã tạo ra những động lực tích cực, song vẫn tồn tại nhiều hạn chế cần khắc phục. Trước hết, tính đồng bộ giữa các văn bản pháp luật chưa cao khiến doanh nghiệp gặp khó khăn khi áp dụng. Ví dụ, Luật Xây dựng 2014 và Luật Thuế Xuất nhập khẩu 2016 đôi khi chưa thống nhất về định nghĩa và tiêu chuẩn công trình xanh, dẫn đến sự thiếu minh bạch trong việc áp dụng miễn giảm thuế cho vật liệu và thiết bị nhập khẩu tiết kiệm năng lượng. Ngoài ra, mức ưu đãi hiện tại chưa đủ hấp dẫn để bù đắp chi phí đầu tư ban đầu cao của công trình xanh. Dù Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp cho phép miễn giảm thuế, thời gian ưu đãi ngắn và mức giảm không vượt quá 50% khiến nhiều doanh nghiệp nhỏ và vừa khó tiếp cận. Ví dụ, trong các dự án sử dụng chứng nhận LEED, chi phí xây dựng có thể cao hơn từ 5-15% so với công trình thông thường, nhưng các ưu đãi hiện tại chỉ hỗ trợ một phần rất nhỏ trong tổng chi phí này.

Một nhược điểm lớn khác là thiếu cơ chế giám sát và đánh giá hiệu quả chính sách. Việt Nam chưa có hệ thống tiêu chí cụ thể để đo lường mức độ đóng góp của công trình xanh đối với môi trường và xã hội, dẫn đến tình trạng một số dự án đăng ký để nhận ưu đãi nhưng không thực sự đạt hiệu quả xanh như cam kết. Bên cạnh đó, việc phổ biến các công cụ tài chính xanh còn hạn chế, khiến nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc tiếp cận các gói vay ưu đãi. Mặc dù Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 03/2022/TT-NHNN, nhưng các ngân hàng thương mại vẫn chưa tích cực triển khai các sản phẩm tín dụng xanh rộng rãi, khiến nguồn vốn này chủ yếu tập trung vào các dự án lớn, trong khi các doanh nghiệp nhỏ không đủ điều kiện tiếp cận.

Thêm vào đó, sự thiếu nhận thức của cộng đồng doanh nghiệp cũng là một rào cản lớn. Nhiều chủ đầu tư vẫn e ngại về lợi ích dài hạn của công trình xanh và ưu tiên chi phí trước mắt, dẫn đến việc các ưu đãi hiện có không được tận dụng hiệu quả. Những hạn chế này cho thấy cần có sự cải thiện mạnh mẽ cả về pháp lý, tài chính và truyền thông để các chính sách ưu đãi thực sự phát huy hết tiềm năng.

4. Kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới về pháp luật ưu đãi đầu tư cho công trình xanh

Trong bối cảnh biến đổi khí hậu ngày càng nghiêm trọng và nhu cầu phát triển bền vững trở nên cấp thiết, việc khuyến khích các dự án công trình xanh tại Việt Nam cần được chú trọng thông qua một hệ thống chính sách ưu đãi rõ ràng và hiệu quả. Các quốc gia như Hoa Kỳ và Singapore đã có kinh nghiệm phong phú trong việc triển khai chính sách ưu đãi, trở thành những hình mẫu đáng để Việt Nam học hỏi. Học tập từ những thành công này sẽ giúp Việt Nam xây dựng khung pháp lý phù hợp với điều kiện trong nước, khuyến khích các nhà đầu tư và tạo động lực thúc đẩy phát triển bền vững trong lĩnh vực xây dựng.

Xu hướng xây dựng công trình xanh phát triển với tốc độ nhanh chóng tại Hoa Kỳ. Năm 2006, hệ thống đánh giá tòa nhà xanh LEED của Hội đồng Công trình Xanh Hoa Kỳ (USGBC) ghi nhận mức tăng 50% về tổng số dự án đăng ký LEED và gần 70% về số dự án đạt chứng nhận LEED. Tính đến tháng 11 năm 2007, hơn 8.000 dự án đại diện cho hơn 1,5 tỷ feet vuông diện tích đã đăng ký theo hệ thống LEED và hơn 1.100 dự án đã nhận được chứng nhận.

Singapore là một quốc đảo nhỏ bé gồm đảo lớn và 63 hòn đảo nhỏ với tổng diện tích 714km², dân số 5,18 triệu người. Singapore là một đô thị xanh với nền kinh tế phát triển, cũng là một quốc đảo có nguồn tài nguyên thiên nhiên ít ỏi, thậm chí nước và cát sỏi đều phải nhập từ nước ngoài. Là một nước có nguồn tài nguyên thiếu thốn nghiêm trọng, tuy nhiên Singapore lại có ý thức cực kỳ mạnh mẽ về tiết kiệm năng lượng giảm phát thải cũng như phát triển bền vững. Trong phương diện xây dựng đô thị, Singapore luôn tập trung nỗ lực thúc đẩy xây dựng xanh, là một trong những quốc gia bắt đầu xây dựng xanh hóa sớm nhất, là nước đứng thứ 3 toàn cầu về công trình xanh.

Việc tham khảo kinh nghiệm từ Hoa Kỳ và Singapore là cần thiết bởi cả hai quốc gia này đều đạt được thành công đáng kể trong việc thu hút đầu tư cho công trình xanh thông qua các cơ chế ưu đãi hiệu quả. Điểm chung trong chính sách của hai nước này là sự kết hợp hài hòa giữa lợi ích kinh tế và trách nhiệm xã hội, từ đó tạo ra động lực mạnh mẽ cho các nhà đầu tư. Ngoài ra, hai quốc gia này đã xây dựng được những hệ thống tiêu chuẩn công trình xanh có tính minh bạch, đồng bộ và được thực thi nghiêm túc. Những bài học này rất hữu ích với Việt Nam trong việc định hình và cải thiện chính sách khuyến khích phát triển bền vững.

4.1. Kinh nghiệm về hình thức ban hành ưu đãi đầu tư cho công trình xanh của Hoa Kỳ và Singapore

4.1.1. Hoa Kỳ

Về vai trò của các cấp chính quyền trong việc ban hành ưu đãi đầu tư cho công trình xanh: Hiện nay, Hoa Kỳ đang triển khai các chính sách ưu đãi đa dạng từ cấp liên bang đến cấp bang và địa phương nhằm khuyến khích phát triển công trình xanh. Các chính quyền ở từng cấp, bao gồm chính quyền liên bang, bang và địa phương, đều có trách nhiệm đưa ra các biện pháp ưu đãi để thúc đẩy việc xây dựng các dự án công trình xanh. Cụ thể, chính quyền liên bang đóng vai trò dẫn đầu trong việc ban hành các ưu đãi này. Tuy nhiên, các biện pháp ưu đãi được cung cấp ở cấp địa phương thường được đánh giá là hiệu quả hơn do chúng được thiết kế để phù hợp với nhu cầu và điều kiện thực tiễn của từng địa phương.

Về phương thức ban hành ưu đãi đầu tư cho công trình xanh: Các chính sách về ưu đãi đầu tư cho công trình xanh thường được thực hiện thông qua ba phương thức chính: luật pháp, chỉ thị hành chính và chương trình khen thưởng và bồi thường.

Thứ nhất, chính sách ưu đãi đầu tư được quy định qua văn bản pháp luật. Trong một khu vực thuộc thẩm quyền của chính phủ, các nhà lập pháp ban hành các ưu đãi dựa trên luật hoặc yêu cầu pháp lý của nhà nước. Cụ thể, công trình xanh sẽ được hưởng ưu đãi nếu đáp ứng quy định về mức hiệu suất tối thiểu cho phép. Ví dụ Thành phố San Francisco (thuộc bang California) có Bộ luật Công trình xanh (Green Building Code). Theo đó, để đảm bảo rằng tất cả các tòa nhà đều là nơi lành mạnh, bền vững để sống, làm việc và học tập, Bộ luật Môi trường San Francisco và Bộ luật Công trình Xanh San Francisco đã đặt ra những yêu cầu: giảm sử dụng năng lượng và nước; chuyển chất thải từ bãi chôn lấp; tạo thuận lợi cho các phương thức vận chuyển thay thế; hỗ trợ sức khỏe và sự thoải mái của cư dân tòa nhà ở San Francisco.

Mặt tốt của hình thức luật hóa các chính sách ưu đãi chính phủ sẽ thường nhận được sự ủng hộ rộng rãi hơn. Khi được triển khai, các ưu đãi của chính phủ được xây dựng sẽ tạo động lực cho nhà đầu tư phát triển các dự án công trình xanh.

Thứ hai, chính sách ưu đãi đầu tư thông qua lệnh hành pháp: Các ưu đãi này được ban hành theo lệnh hành pháp của người đứng đầu một khu vực thuộc thẩm quyền

của chính phủ nhằm thúc đẩy và bắt buộc thực hiện các thực hành công trình xanh. Do đó, hình thức này hoạt động giống như mô hình quản lý môi trường theo cách "mệnh lệnh và kiểm soát" truyền thống. So với các ưu đãi được quy định trong văn bản pháp luật, hình thức ban hành này ít mang tính bền vững hơn do không có sự bảo trợ từ quy định pháp luật. Những người kế nhiệm trong cùng khu vực có thể hủy bỏ các ưu đãi được thiết kế theo lệnh hành pháp của chính quyền trước đó.

Thứ ba, chính sách ưu đãi tự nguyện dựa trên khen thưởng và hình phạt. Trên thực tế, việc triển khai các ưu đãi của chính phủ thông qua quy định pháp luật và sắc lệnh hành pháp đều mang tính bắt buộc, không cho phép nhà đầu tư tự do lựa chọn. Do đó, ranh giới giữa hai phương thức này thường không rõ ràng, và đôi khi, các sắc lệnh hành pháp có thể là bước đệm cho các ưu đãi đầu tư được quy định trong luật. Tuy nhiên, để thúc đẩy sự tự nguyện, chính phủ Hoa Kỳ khuyến khích các dự án công trình xanh bằng cách đưa ra chính sách “thưởng và phạt”. Trong thực tế, nhà đầu tư chỉ cần tự nguyện đáp ứng một số tiêu chí làm cơ sở để được hưởng ưu đãi. Ví dụ điển hình tại Hoa Kỳ là hệ thống đánh giá công trình xanh. 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. Ví dụ như ở thành phố Gainesville, bang 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.

4.1.2. Singapore

Về vai trò của các cấp chính quyền trong việc ban hành ưu đãi đầu tư cho công trình xanh: Chính phủ Singapore xác định rằng nhà nước phải đóng vai trò tiên phong và là chìa khóa trong việc định hướng ngành xây dựng theo hướng phát triển bền vững. Kể từ năm 2007, chính phủ đã dẫn đầu toàn quốc trong việc thúc đẩy công trình xanh thông qua việc áp dụng các tiêu chuẩn tiết kiệm năng lượng cho các công trình do nhà nước quản lý. Chính phủ Singapore đặt ra yêu cầu tất cả các dự án đầu tư công đều phải thông qua chứng nhận công trình xanh.

Về phương thức ban hành ưu đãi đầu tư cho công trình xanh: Chính phủ Singapore đã triển khai nhiều chương trình ưu đãi nhằm khuyến khích các kiến trúc sư và nhà đầu tư tập trung vào các dự án công trình xanh. Một số chính sách tiêu biểu bao gồm:

Thứ nhất, chương trình “Building Retrofit Energy Efficiency Financing” (BREEF). Theo chương trình này, các tổ chức tài chính tham gia sẽ thanh toán chi phí cải tạo năng lượng cho chủ sở hữu công trình thông qua hợp đồng hiệu quả năng lượng. Chi phí này thường bao gồm giá thiết bị, phí lắp đặt và các phí dịch vụ chuyên

nghiệp. Hạn mức cho vay tối đa là 4 triệu đô la Singapore hoặc 90% tổng chi phí, tùy theo mức nào thấp hơn.

Thứ hai, chương trình “Green Buildings Innovation Cluster” (GBIC): Chương trình này cung cấp hỗ trợ cho các nhà phát triển và chủ đầu tư sử dụng những sáng kiến tiết kiệm năng lượng mới chưa được phổ biến rộng rãi trong các công trình hiện tại hoặc sắp xây dựng. Mức tài trợ lên đến 70% tổng chi phí hoặc 3 triệu đô la Singapore cho mỗi dự án, tùy theo mức nào thấp hơn.

Thứ ba, chương trình “Skyrise Greenery Incentive Scheme” (SGIS): Chương trình SGIS hỗ trợ chủ đầu tư tạo ra không gian xanh và môi trường cây xanh phong phú thông qua việc bố trí cảnh quan chuyên sâu trong tòa nhà. Chương trình hỗ trợ 50% chi phí lắp đặt cây xanh trên mái và tường theo chiều dọc, trong phạm vi giới hạn nhất định.

Thứ tư, chương trình “Built Environment Accelerate to Market Programme” (BEAMP): Chương trình nhằm thu hút các nhà đầu tư và công ty tìm kiếm quy trình đổi mới để giải quyết những thách thức trong ngành bất động sản. Chương trình tài trợ tối đa 70% chi phí dự án cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa (SME) trong nước, và khoảng 50% cho các doanh nghiệp không thuộc SME.

Thứ năm, chương trình “Landscaping for Urban Spaces and High Rise “ (LUSH): Chương trình này do Cơ quan Tái phát triển Đô thị (URA) tài trợ, nhằm khuyến khích các nhà phát triển và chủ đầu tư cung cấp không gian xanh cộng đồng tại các tầng trệt và các tầng cao như vườn trên mái hoặc sân thượng trên cao. URA cũng có thể cấp miễn trừ quy hoạch cho một số không gian được lựa chọn đặc biệt.

4.2. Kinh nghiệm về chính sách ưu đãi tài chính cho công trình xanh của Hoa Kỳ và Singapore

4.2.1. Hoa Kỳ

Tại Hoa Kỳ, hai phần ba các hình thức ưu đãi đầu tư là ưu đãi về tài chính. Điều này cho thấy chính phủ coi tài chính là vấn đề trọng tâm để khuyến khích các nhà đầu tư phát triển dự án công trình xanh, do nhận thức được rằng công trình xanh tốn kém và cần được hỗ trợ bằng các ưu đãi tài chính để giảm chi phí. Các ưu đãi tài chính bao gồm các khoản trợ cấp trực tiếp, ưu đãi thuế, hoàn tiền, và giảm phí nộp hồ sơ xin cấp phép xây dựng. Đây là những ưu đãi có bản chất tài chính, tức là mang lại lợi ích kinh tế cho đối tượng được hưởng. Đây cũng là hình thức ưu đãi công trình xanh phổ biến nhất do chính phủ ở hầu hết các quốc gia cung cấp.

Đối với trợ cấp trực tiếp, 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. Bên cạnh 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. Thành phố Portland thành lập riêng một quỹ Đầu tư Xanh với trợ cấp lên tới 225.000 đô la cho các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực công và lĩnh vực tư nhân. Tại tiểu bang New York, cơ quan Nghiên cứu và Phát triển Năng lượng Bang New York (NYSERDA) đã cung cấp khoản hỗ trợ chi phí ban đầu cho các biện pháp xây dựng tiết kiệm năng lượng. Các ưu đãi về chi phí vốn được tính toán bằng hiệu quả tiết kiệm năng lượng và hỗ trợ kỹ thuật được cung cấp trên cơ sở chia sẻ chi phí. Từ năm 1999, chính sách ưu đãi này đã cung cấp hơn 92 triệu USD để giúp đỡ các dự án xây dựng xanh với diện tích hơn 13,7 triệu feet vuông tại bang New York.

Đối với ưu đãi thuế, bang Oregon Hoa Kỳ đã ban hành chính sách giảm thuế cho các công trình đạt chứng nhận LEED Bạc, Vàng hoặc Bạch kim. Việc giảm thuế được tính dựa trên tổng diện tích không gian có điều hòa nhiệt độ. Đối với các dự án LEED quy mô lớn, số thuế được giảm có thể đạt 1,50 USD mỗi ft².

4.2.2. Singapore

Bên cạnh việc ưu đãi qua trợ cấp cho các dự án công trình xanh xây dựng từ ban đầu, một số các quốc gia còn ban hành chính sách ưu đãi cho việc các dự án cải tạo, nâng cấp công trình thông thường đủ điều kiện trở thành công trình xanh. Vào tháng 3 năm 2021, BCA đã ra mắt kế hoạch tổng thể Công trình Xanh Singapore (SGBMP) nhằm đặt ra các mục tiêu và tham vọng về bền vững môi trường. Qua đó, BCA xây dựng chương trình ưu đãi dựa theo tiêu chuẩn công trình xanh Green Mark cho các công trình hiện tại (GMIS-EB 2.0) với mục tiêu nâng cao hiệu suất năng lượng của các tòa nhà hiện có và đẩy nhanh quá trình “xanh hóa” 80% công trình xây dựng vào năm 2030. Chương trình này cung cấp hỗ trợ tài chính cho các chủ tòa nhà, giúp giảm chi phí đầu tư ban đầu cho các giải pháp cải tạo tiết kiệm năng lượng và cải thiện lợi tức đầu tư, đặc biệt là đối với các công trình có mức sử dụng năng lượng thấp (Super Low Energy) hoặc không phát thải năng lượng (Zero Energy). Chương trình ưu đãi sẽ có hiệu lực từ ngày 30 tháng 6 năm 2022 cho đến khi quỹ hỗ trợ được sử dụng hết hoặc đến ngày 31 tháng 3 năm 2027.

Singapore đã triển khai chương trình Tài trợ Nâng cấp Hiệu quả Năng lượng cho Tòa nhà (BREEF) nhằm hỗ trợ các chủ sở hữu tòa nhà thương mại, công ty quản lý và bảo trì (MCSTs) cũng như các công ty dịch vụ năng lượng (ESCOs) thực hiện các dự án cải tạo xanh. Qua chương trình này, các doanh nghiệp có thể tiếp cận các khoản vay ưu đãi với hạn mức tối đa lên đến 4 triệu SGD hoặc 90% tổng chi phí dự án (tùy theo điều kiện nào thấp hơn) và thời hạn vay tối đa 5 năm. Sáng kiến này được thực hiện thông qua sự hợp tác chặt chẽ giữa Cơ quan Môi trường Xanh (BCA) và các tổ chức tài chính.

Đối với ưu đãi thuế, Singapore cũng ban hành quy định về miễn, giảm thuế và khấu trừ thuế đối với thuế bất động sản. Đối với các công trình thông thường, nhà đầu

tư sẽ được hưởng khoản ưu đãi miễn, giảm và khấu trừ thuế sau khi công trình được đạt chứng nhận Green Mark. Với những nhà đầu tư vào công trình xanh theo hình thức mua bán sáp nhập, ưu đãi thuế sẽ có hiệu lực ngay khi mua tài sản. Ngoài ra, việc khấu trừ thuế 100% được áp dụng cho các khoản chi phí vốn cho thiết bị và vật liệu xanh. Hiện tại, các khoản chi phí vốn thông thường được hưởng khấu trừ thuế 33,3% mỗi năm trong vòng ba năm. Do đó, chính sách này sẽ mang lại khoản tiết kiệm thuế đáng kể cho các nhà đầu tư.

4.3. Kinh nghiệm về chính sách ưu đãi phi tài chính cho công trình xanh của Hoa Kỳ và Singapore

4.3.1. Hoa Kỳ

Thành phố Arlington bang Texas đã xây dựng chính sách ưu đãi về mật độ xây dựng xanh. Thông qua chương trình này, nhà đầu tư có thể yêu cầu xây dựng một tòa nhà lớn hơn một chút so với mức cho phép trong Quy định của thành phố nếu dự án đạt được chứng nhận LEED chính thức ở một trong bốn cấp độ. Diện tích bổ sung sẽ phụ thuộc vào cấp độ chứng nhận và các đặc điểm cụ thể của dự án. Khuyến khích về mật độ này áp dụng cho mọi loại hình phát triển, không chỉ riêng các dự án văn phòng thương mại. Thành phố Seattle, bang Washington cũng áp dụng hình thức ưu đãi tương tự, tuy nhiên, nếu không đáp ứng yêu cầu báo cáo đúng hạn, dự án sẽ bị phạt 500 USD/ngày.

Chương trình khuyến khích Công trình Xanh của thành phố San Diego cung cấp nhiều ưu đãi cho các dự án công trình xanh thương mại. Ví dụ, một nhà xây dựng có thể nhận được kiểm tra kế hoạch nhanh chóng, tiết kiệm khoảng 7 đến 10 ngày trong thời gian của một dự án. Các nhà đầu tư cũng có thể đủ điều kiện giảm 7,5% phí kiểm tra kế hoạch và giấy phép xây dựng cho các dự án đáp ứng các yêu cầu của chương trình.

4.3.2. Singapore

Các ưu đãi phi tài chính bao gồm tỷ lệ mật độ sàn trên diện tích đất (FAR), hỗ trợ kỹ thuật, cấp phép nhanh, hỗ trợ lập kế hoạch kinh doanh, hỗ trợ tiếp thị, giảm bớt quy định, chương trình bảo đảm và các hình thức ưu đãi phi tài chính khác. Khi triển khai các ưu đãi phi tài chính, chính phủ thường cấp cho chủ sở hữu quyền lợi hoặc thêm các quyền vượt quá giới hạn thông thường khi đáp ứng được các điều kiện nhất định.

Singapore đã triển khai nhiều chính sách ưu đãi phi tài chính nhằm khuyến khích phát triển công trình xanh, tiêu biểu là chương trình Green Mark Gross Floor Area (GM-GFA). Theo chương trình này, các chủ đầu tư đạt được chứng nhận Green Mark Platinum hoặc Green Mark Gold Plus có thể được cấp thêm diện tích sàn lên tới 2% tổng diện tích sàn của dự án. Đây là một hình thức thưởng mật độ sàn trên diện tích đất (FAR), cho phép chủ đầu tư xây dựng nhiều diện tích hơn so với quy hoạch thông

thường, từ đó gia tăng diện tích có thể cho thuê hoặc bán. Mặc dù đây là một ưu đãi phi tài chính, các chủ đầu tư có thể thu hồi một phần hoặc toàn bộ chi phí phát triển xanh thông qua việc gia tăng diện tích có thể cho thuê hoặc bán nhờ vào các khoản thưởng FAR. Như vậy, ưu đãi phi tài chính cũng mang lại lợi ích tài chính.

Bên cạnh đó, cơ quan có thẩm quyền có hỗ trợ cấp phép nhanh cho phép các chủ đầu tư sử dụng vật liệu xây dựng xanh trong dự án của họ được phê duyệt kế hoạch và cấp phép nhanh hơn từ chính quyền địa phương.

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

Từ những kinh nghiệm này, Việt Nam cần tập trung xây dựng và hoàn thiện các quy định pháp luật về ưu đãi đầu tư cho công trình xanh theo ba hướng chính: cải thiện chính sách khuyến khích kinh tế, hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn và cơ chế đánh giá, và đẩy mạnh truyền thông, nâng cao nhận thức. Đầu tiên, các ưu đãi kinh tế cần cụ thể và hấp dẫn hơn, chẳng hạn miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, giảm thuế bất động sản, hoặc hỗ trợ chi phí thẩm định và cấp chứng chỉ xanh. Một điểm quan trọng là ưu đãi cần linh hoạt, tương tự như cách Hoa Kỳ cho phép tăng mật độ xây dựng, để tạo điều kiện cho nhà đầu tư lựa chọn phương án phù hợp với nhu cầu của họ. Đồng thời, cần xây dựng cơ chế thưởng theo cấp độ, dựa trên mức độ xanh của công trình, nhằm khuyến khích các dự án đạt tiêu chuẩn cao hơn.

Thứ hai, Việt Nam cần hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn về công trình xanh để tạo nền tảng pháp lý đồng bộ và rõ ràng. Hiện tại, Việt Nam đã có một số tiêu chuẩn như LOTUS của Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam (VGBC), nhưng cần được công nhận rộng rãi hơn trong hệ thống pháp luật và quy hoạch xây dựng. Ngoài ra, cần thiết lập các quy định về cơ chế đánh giá minh bạch, bao gồm quy trình kiểm tra, cấp chứng nhận, và giám sát sau cấp phép. Cơ chế này sẽ đảm bảo rằng các ưu đãi được trao đúng đối tượng và khuyến khích sự cạnh tranh lành mạnh giữa các dự án. Kinh nghiệm từ Singapore cho thấy việc kết hợp tiêu chuẩn xanh vào quy hoạch đô thị và các quy định xây dựng sẽ tạo ra động lực lớn cho cả nhà đầu tư và cơ quan quản lý.

Cuối cùng, nâng cao nhận thức cộng đồng và tăng cường truyền thông là yếu tố quan trọng để phát triển công trình xanh bền vững. Các chương trình tuyên truyền, hội thảo và chiến dịch truyền thông về lợi ích của công trình xanh cần được đẩy mạnh để tạo sự ủng hộ từ cộng đồng và khuyến khích sự tham gia của các bên liên quan. Ngoài ra, chính quyền cần hợp tác với các tổ chức quốc tế và khu vực tư nhân để chia sẻ kinh nghiệm và thúc đẩy các sáng kiến xanh. Việc hợp tác công-tư sẽ giúp tối ưu hóa nguồn lực và tạo ra những giải pháp sáng tạo trong quá trình phát triển các dự án xanh.

Nhìn chung, việc hoàn thiện quy định pháp luật về ưu đãi đầu tư cho công trình xanh là một bước đi chiến lược của Việt Nam trong bối cảnh hội nhập quốc tế và chuyển đổi sang nền kinh tế xanh. Học hỏi từ các mô hình thành công của Hoa Kỳ và

Singapore, Việt Nam có thể xây dựng một hệ thống pháp lý hiệu quả và khả thi, tạo điều kiện cho các dự án công trình xanh phát triển mạnh mẽ. Điều này không chỉ giúp Việt Nam đạt được các mục tiêu về phát triển bền vững mà còn góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân và bảo vệ môi trường cho thế hệ tương lai.

6. Kết luận

Đề 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 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

Luật Đầu tư 2020

Luật Xây dựng 2014

Luật Bảo vệ môi trường 2020

Luật Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả 2011

Luật Đất đai 2024

Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp 2016

Luật Thuế xuất nhập khẩu 2016

Nghị định 15/2021/NĐ-CP Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng

Nghị định 08/2022/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường

Nghị định 31/2021/NĐ-Cp Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư

Quyết định số 280/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Chương trình quốc gia về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả giai đoạn 2019 - 2030

Trường Đại học Luật Hà Nội, “Tư điển Giải thích thuật ngữ Luật học”, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, 2020, tr. 121.

E.H.W. Chan, Q.K. Qian, and P.T.I. Lam, “The market for green building in developed Asian cities—the perspectives of building designers”, *Energy Policy*, 2009, 37(8)

Columbia Center on Sustainable Development, “Investment Incentives: A survey of policies and approaches for sustainable investment”, 2022.

Hoang, “Trends in Green Building Development Worldwide and Recommendations for Vietnam”, 2023.

C.M. Tam, V.W.Y. Tam, and W.S. Tsui, “Green construction assessment for environmental management in the construction industry of Hong Kong. International Journal of Project Management”, 2004, 22(7) 563-571.

R. Thilakaratne, V. Lew, “Is LEED leading Asia?: An analysis of global adaptation and trends. Procedia Engineering”, 2011, 21 1136-1144.

BCI Economics, “Green Building Market Report Australia/New Zealand 2014”, 2014.

A. Nalewaik and V. Venters, “Cost benefits of building green. Cost Engineering”, 2009, 51(2) 28-34.

A. Chegut, P. Eichholtz, and N. Kok, “Supply, Demand and the Value of Green Buildings. Urban Studies”, 2014. 51(1) 22-43.

G. Kats, “Greening Our Built World: Costs, Benefits, and Strategies, Island Press”, 2009, 276

Nguyen, “Formulating supportive instruments for green building developments in Vietnam”, 2018.

IMF, “Options for Low Income Countries’s Effective and Efficient Use of Tax Incentives for Investment”, 2015.

OECD, “OECD Investment Policy Reviews: South East Asia”, 2018.

Viện Chiến lược và Chính sách Tài chính, “Ưu đãi đầu tư: Còn nhiều bất cập”, https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcstc/pages_r/l/chi-tiet-tin?dDocName=BTC335863, 2005, truy cập 10/2024

USGBC, “What is green building?”, <https://www.usgbc.org/articles/what-green-building>, 2014, truy cập 10/2024

Hội đồng công trình xanh Việt Nam (VGBC), “Công trình xanh là gì?”, <https://vgbc.vn/cong-trinh-xanh-la-gi/>, truy cập 10/2024

Báo Xây dựng, “Quý III/2024: Việt Nam có 514 công trình xanh”, <https://baoxaydung.com.vn/quy-iii-2024-viet-nam-co-514-cong-trinh-xanh-385220.html>, 2024, truy cập 10/2024

“Tập đoàn Capital House chung tay phát triển công trình xanh và sinh thái tại Việt Nam”, <https://chgroup.vn/tap-doan-capital-house-chung-tay-phat-trien-cong-trinh-xanh-va-sinh-thai-tai-viet-nam/>, 2021, truy cập 10/2024

VnExpress, “EcoLife Capitol đáp ứng tiêu chí công trình xanh EDGE”, <https://vnexpress.net/ecolife-capitol-dap-ung-tieu-chi-cong-trinh-xanh-edge-3470050.html>, 2016, truy cập 10/2024

Báo Xây dựng, “Công trình xanh Diamond Lotus Riverside (Kỳ I)”, <https://baoxaydung.com.vn/cong-trinh-xanh-diamond-lotus-riverside-ky-i-361150.html>, 2023, truy cập 10/2024

IFC (2024), “IFC đầu tư vào trái phiếu xanh lam đầu tiên của Việt Nam do SeABank phát hành nhằm thúc đẩy tài chính khí hậu”, <https://www.ifc.org/vi/pressroom/2024/28240>, truy cập 10/2024

Tạp chí Môi trường Xây dựng, “Tiêu chí công trình xanh cần một hành lang pháp lý”, <https://moitruongxaydungvn.vn/tieu-chi-cong-trinh-xanh-can-mot-hanh-lang-phap-ly>, 2022, truy cập 10/2024

Yudelson Associates, “Green Building Incentives That Work: A Look at How Local Governments Are Incentivizing Green Development”, NAIOP Research Foundation, 2007, tr.9

Olanipekun Ayokunle Olubunmi, Paul Bo Xia, Martin Skitmore, “Green building incentives: A review”, tạp chí Renewable and Sustainable Energy Reviews, 2016, số 59, tr.1615

Giản Thị Lê Na, “Pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với công trình xanh ở Việt Nam - Kinh nghiệm từ Hoa Kỳ”, Trung tâm Nghiên cứu Pháp luật Hoa Kỳ (USLC), 2024, số 6/2024, tr.22

Najimu Saka, Ayokunle Olubunmi Olanipekun, Temitope Omotayo, “Reward and compensation incentives for enhancing green building construction”, tạp chí Environmental and Sustainability Indicators, 2021, số 11

Trương Khánh Dương, Trương Tân, “Kinh nghiệm phát triển công trình xanh của Singapore”, Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, xem tại: <https://cucgiamdinh.gov.vn/Kinh-nghiem-phat-trien-cong-trinh-xanh-cua-Singapore-412-a811.aspx> (Truy cập ngày 17/10/2024)

Khánh Phương, “Green buildings from Singapore Lion Island”, xem tại: <https://bicjsc.com/green-building-singapore-experience> (Truy cập ngày 17/10/2024)