**Những trở ngại, bất cập trong đầu tư xây dựng cơ bản cần tháo gỡ và giải pháp**

*PGS.TS Ngô Trí Long - Chuyên gia Kinh tế*

Mấy năm gần đây, thể chế đầu tư xây dựng nói chung và xây dựng cơ bản nói riêng liên tục có sự điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung. Tuy nhiên, việc thực hiện vẫn còn nhiều vướng mắc, trở ngại làm chậm quá trình triển khai dự án và kìm hãm tiến độ giải ngân, nhất là đối với dự án đầu tư công.

Xin đề cập một số trở ngại, bất cập tồn tại trong lĩnh vực đầu tư cơ bản vẫn chậm được khắc phục cần tháo gỡ.

1. **Bất cập của định mức, đơn giá xây dựng hiện nay trong lập và quản lý chi phí xây dựng công trình.**

Hệ thống định mức và giá xây dựng đóng vai trò rất quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả kinh tế, chống thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng. Mặc dù nhiều năm qua, hệ thống này luôn được cập nhật, bổ sung, nhưng vẫn chưa theo kịp thực tiễn đổi mới*. Thực tế triển khai đầu tư xây dựng cho thấy hệ thống định mức đã quá lạc hậu, chưa phù hợp công nghệ, thiết bị ngày càng phát triển*. Định mức xây dựng được công bố hiện nay không phù hợp cơ chế thị trường, chưa theo kịp những thay đổi của các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng mới, về cơ bản chỉ được áp dụng cứng đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách. Đồng thời, thiếu hệ thống định mức cơ sở về năng suất lao động và năng suất máy, thiết bị thi công cho việc xác định đơn giá, dự toán, năng lực của các chủ thể liên quan còn hạn chế. Đơn giá xây dựng hiện hành chưa bảo đảm nguyên tắc tính đúng, tính đủ phù hợp điều kiện xây dựng và giá thị trường tại các khu vực xây dựng, chưa phân định rõ chi phí cố định, chi phí biến đổi, chưa gắn với giá gói thầu. Ngoài ra, việc tính đúng đơn giá nhân công chưa bảo đảm, thiếu thông tin về cơ sở dữ liệu, giá thị trường xây dựng cũng như suất vốn đầu tư và đơn giá xây dựng tổng hợp... Chính các văn bản pháp luật hướng dẫn về định mức và giá xây dựng chưa cụ thể, rõ ràng dẫn đến nhiều khó khăn trong khâu thanh, quyết toán. Theo cơ quan tài chính, nhiều chủ đầu tư công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước sợ trách nhiệm, không xây dựng định mức mới, trong khi cơ chế cho phép địa phương công bố giá riêng biệt lại là kẽ hở để các đơn vị tăng chi phí đầu tư xây dựng, gây lãng phí vốn. Đồng thời việc xây dựng định mức còn nặng cảm tính, chưa dựa trên những yếu tố thực tế, như: năng suất lao động, công nghệ... gây khó khăn trong việc xác định chính xác chi phí đầu tư xây dựng, ảnh hưởng tiến độ, chất lượng dự án, nhất là các dự án chuyên ngành.

Vừa qua Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Đề án Hoàn thiện hệ thống định mức và giá xây dựng. Việc đẩy nhanh và sớm xây dựng và hoàn chỉnh hệ thống định mức và giá xây dựng là rất cần thiết và cấp bách, nếu không kịp thời thay đổi, cập nhật, chắc chắn sẽ bị tụt hậu gây lãng phí rất lớn. Tuy nhiên, cũng cần thận trọng và có khoảng thời gian phù hợp. Kinh nghiệm một số nước trên thế giới cũng mất nhiều năm mới cơ bản hoàn thiện các hệ thống này để rà soát để bổ sung, cập nhật để xây dựng phù hợp thực tế và xu thế phát triển.

Để xây dựng hệ thống định mức cần xây dựng tốt hệ thống nghiên cứu thị trường để xây dựng các yếu tố của hệ thống định mức. Tăng cường cơ sở vật chất, kỹ thuật để thường xuyên cập nhật biến động của thị trường. Khắc phục tình trạng tùy tiện trong áp dụng định mức để lập đơn giá, tạo cơ sở thống nhất cho việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý, ứng dụng mô hình thông tin công trình. Trước mắt, tập trung đầu tư năng lực chuyên môn, kinh nghiệm cũng như tài chính để nâng cao chất lượng công tác xây dựng và quản lý hệ thống định mức và giá xây dựng. Bảo đảm thống nhất, công khai, minh bạch, đồng bộ với các loại công trình, dự án, và cập nhật những thay đổi trên thế giới, tạo điều kiện thuận lợi để các đơn vị xây dựng các định mức, đơn giá xây dựng chuẩn, nâng cao khả năng đáp ứng tiến độ, tăng cường hiệu quả của các dự án.

Hoàn thiện hệ thống thể chế liên quan, đồng thời đẩy mạnh thanh tra, kiểm tra, giám sát đối với vấn đề xây dựng, vận hành và xây dựng chế tài để hệ thống đơn giá, định mức hoạt động hiệu quả trong thực tế. Thành lập các tổ chức, đơn vị làm định mức, đơn giá xây dựng một cách khoa học, chính thức. Bộ Xây dựng với chức năng của mình, tích cực vào cuộc sớm ban hành định mức, đơn giá xây dựng hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật ngành xây dựng và hệ thống định mức, đơn giá xây dựng.

Định hướng hoàn thiện hệ thống định mức và giá xây dựng là chuyển đổi cơ chế quản lý từ công bố sang ban hành, được phép thay đổi khi không phù hợp (đối với dự án sử dụng vốn nhà nước, dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư). Đồng thời, đổi mới phương pháp xây dựng và quản lý hệ thống định mức xây dựng và dịch vụ công ích đô thị theo định mức năng suất, theo vùng và phù hợp thị trường, theo điều kiện xây dựng và gắn với kế hoạch triển khai dự án… Chuyển đổi cơ chế quản lý định mức và giá xây dựng từ nhà nước công bố để tham khảo sang nhà nước ban hành áp dụng và được phép thay đổi khi không phù hợp đối với dự án xây dựng và dịch vụ đô thị sử dụng vốn nhà nước, dự án PPP; đổi mới phương pháp xây dựng định mức; đổi mới phương pháp xác định giá xây dựng và các nội dung liên quan đến giá xây dựng; phân công, phân cấp xây dựng và quản lý hệ thống định mức và giá xây dựng theo hướng rõ ràng, minh bạch, rõ trách nhiệm; xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về định mức và giá xây dựng phục vụ quản lý chi phí đầu tư xây dựng và dịch vụ đô thị.

**2-Thiếu minh bạch trong đấu thầu**

Đấu thầu là hình thức cạnh tranh, là phương thức tiến bộ, phù hợp với cơ chế thị trường trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và đã áp dụng khá nhiều năm nay, song trên thực tế đấu thầu đang có nhiều biến tướng xấu gây nhiều hệ lụy. Chuyện nhà thầu yếu kém đang là vấn đề thời sự và là một trở ngại khá lớn đối với nhiều dự án sử dụng vốn trong nước. Trên thực tế có nhà thầu hồ sơ dự thầu "rất đẹp", nguồn nhân lực đủ cả các loại trình độ; thiết bị và xe máy thi công không thiếu; nguồn tài chính bảo đảm. Nhưng khi đã trúng thầu và thực hiện thì bộc lộ nhiều bất cập. Mặc dầu biết là hồ sơ dự thầu chưa phản ánh đúng thực lực doanh nghiệp, nhưng cơ sở pháp lý để gạt đối tượng dự thầu ra không phải đơn giản, không khéo lại sa lầy vào chuyện kiện tụng kéo dài. Khi xét thầu, thấy có hiện tượng "quân xanh, quân đỏ" hoặc tham gia với vai phụ, tạo điều kiện cho vai chính trúng thầu theo ý đồ đã bàn trước, song không thể làm rõ được đành cho qua. Nếu đặt vấn đề ra, có khi bị quy chụp là “gây nhiễu” sự làm chậm quá trình triển khai dự án... Nhiều trường hợp đấu thầu trở thành một cách hợp thức hóa sự thiếu minh bạch đối với việc lựa chọn đơn vị trúng thầu.

Nhìn lại thể chế về đấu thầu của nước ta có sự phát triển liên tục, từ Pháp lệnh Ðấu thầu nâng lên thành Luật Ðấu thầu. Ðồng thời, một số Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành luật này đã liên tục có sự điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp hơn. Cần phải khẳng định nguyên nhân của tình trạng tiêu cực trong đấu thầu hiện nay không phải là do thiếu luật hay luật yếu. Theo đánh giá của một số chuyên gia thuộc lĩnh vực này cho rằng*, những trở ngại trong đấu thầu còn lại chủ yếu thuộc khâu tổ chức thực hiện.*

Trong quá trình thực thi vẫn còn nhiều tiêu cực xảy ra. Như việc các chủ đầu tư gây khó khăn cho các nhà thầu: Chẳng hạn, việc các nhà đầu tư gây khó khăn bằng nhiều lý do để không bán hồ sơ mời thầu, các DN trực tiếp tới địa chỉ của bên mời thầu nhưng đều không gặp được cán bộ phụ trách hoặc không tìm ra địa chỉ của bên mời thầu...

Trong quá trình lựa chọn nhà thầu, bên mời thầu, đơn vị tư vấn đấu thầu có thể có những “ưu ái” mang tính “thân hữu, người nhà”, ưu tiên, đối với nhà thầu thân quen của mình một cách không công bằng với các nhà thầu còn lại. Có những trường hợp chủ đầu tư, đơn vị tư vấn dù đã xây dựng thang điểm đánh giá chi tiết nhưng khi tổ chức đánh giá thì thay đổi, điều chỉnh cơ cấu, tỷ trọng điểm của các tiêu chí đánh giá, sao cho có lợi nhất cho nhà thầu quen biết và gây bất lợi cho nhà thầu khác. Thực tế cho thấy, việc mỗi cơ quan nhà nước đều ban hành các loại văn bản pháp quy theo chức năng và thẩm quyền của mình nhưng lại không thống nhất được với nhau về những điểm chung, đang gây khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp, nhà thầu trong quá trình thực hiện các quy định của pháp luật.

Vẫn còn nhiều bất cập vì tình trạng lách luật của bên mời thầu diễn ra phổ biến, khiến cho nhiều nhà thầu không quen với chủ đầu tư luôn bị làm khó. Cái mà các nhà thầu hay bị làm khó nhất chính là vấn đề hợp đồng tương tự và chứng minh kinh nghiệm thi công đối với những hợp đồng tương tự, hoặc nhân sự chủ chốt, nhân công, thiết bị, máy móc và nhiều vấn đề liên quan khác. Dường như chủ đầu tư và tư vấn mời thầu đang đòi hỏi quá nhiều so với nhu cầu thực tế của công trình, dự án đang đấu thầu. Với mong muốn tạo môi trường đấu thầu cạnh tranh, công bằng, nhiều nhà thầu đã gửi văn bản kiến nghị tới các chủ đầu tư, đơn vị tư vấn, tuy nhiên phần lớn nội dung trả lời kiến nghị của nhà thầu đều không thỏa đáng.

Với thực tế nói trên, cùng với lý do mất quá nhiều thời gian để hoàn thành các bước trình tự thủ tục chuẩn bị đầu tư, không ít địa phương đã đề nghị lên cấp quản lý hành chính cao nhất cho phép chỉ định thầu để bảo đảm tiến độ triển khai dự án. Có nơi quá lạm dụng, xin chỉ định thầu tràn lan, đáng lẽ phải đấu thầu. Một khi chỉ định thầu không còn là cá biệt và xen lẫn một số động cơ không lành mạnh, thì đấu thầu theo đúng nghĩa cũng giảm đi tác dụng góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư và tạo môi trường cạnh tranh phát triển.

***Giải pháp:***

Nhằm chấn chỉnh công tác đấu thầu trong các dự án đầu tư phát triển và hoạt động mua sắm thường xuyên sử dụng vốn nhà nước, ngày 27/12/2017, Thủ tướng Chính phủ đã ký ban hành Chỉ thị số 47/CT-TTg về việc chấn chỉnh công tác đấu thầu trong các dự án đầu tư phát triển và hoạt động mua sắm thường xuyên sử dụng vốn nhà nước. Để lựa chọn được nhà thầu có năng lực, kinh nghiệm tốt, có chi phí thực hiện hợp lý nhằm đảm bảo chất lượng và hiệu quả kinh tế của gói thầu thì quá trình lựa chọn nhà thầu phải được thực hiện chặt chẽ, công bằng, minh bạch. Đấu thầu cần nhất là minh bạch, tạo sân chơi minh bạch cho các nhà thầu. Do đó, cần phải thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp:

*Một là,* Tiếp tục hoàn chỉnh hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đấu thầu. Phải thật sự quan tâm, coi trọng đến công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo trong đấu thầu; phải rút ra bài học từ một số “điểm nóng” về công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo. Không ngừng củng cố và nâng cao trình độ nghiệp vụ chuyên môn cho cán bộ làm công tác đấu thầu.

Bên mời thầu khi tuyển chọn tư vấn phải đặc biệt quan tâm đến năng lực kỹ thuật của nhà tư vấn vì đây là yếu tố quyết định đến chất lượng công trình. Đối với những đề xuất kỹ thuật khác nhau, nhà tư vấn có năng lực sẽ lựa chọn được các đề xuất tài chính, kỹ thuật phù hợp nhất cho gói thầu…. Không ngừng củng cố và nâng cao trình độ nghiệp vụ chuyên môn cho cán bộ làm công tác tư vấn đấu thầu.

*Hai là*, là đẩy mạnh triển khai đấu thầu qua mạng. Đấu thầu qua mạng là con đường tất yếu của minh bạch và hiệu quả. Kinh nghiệm triển khai đấu thầu trên thế giới và thực tiễn tại Việt Nam cho thấy, đấu thầu qua mạng là công cụ hữu hiệu nhất để tăng cường hiệu quả mua sắm công của chính phủ thể hiện ở các chỉ tiêu về tăng tính cạnh tranh, tỷ lệ tiết kiệm cao, giảm thời gian chuẩn bị hồ sơ, giảm chi phí đi lại, chi phí in ấn của nhà thầu, bên mời thầu. Khi đấu thầu qua mạng được áp dụng rộng rãi, chi phí xã hội, chi phí doanh nghiệp sẽ giảm rất lớn. Nhà thầu không cần phải di chuyển từ Bắc vào Nam hoặc đến các địa điểm xa xôi để nộp hồ sơ dự thầu.

Năm 2016 là năm đầu tiên thực hiện lộ trình đấu thầu qua mạng quy định tại Thông tư liên tịch số 07/2015/TTLT/BKHĐT-BTC (TTLT07), cả nước có 3.327 gói thầu thực hiện lựa chọn nhà thầu qua mạng với tổng giá trị gói thầu là 3.020 tỷ đồng và tổng giá trúng thầu là 2.720 tỷ đồng, một số gói thầu có giá trúng thầu tiết kiệm so với giá gói thầu từ 50 đến 60%. Tuy nhiên, thực tế cho thấy cũng có một số khó khăn trong triển khai đấu thầu qua mạng hiện nay. Cần nhanh chóng đưa ra các biện pháp để tháo gỡ các khó khăn trên nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các bên liên quan trong quá trình áp dụng đấu thầu qua mạng.

*Ba là,* tăng cường hoạt động giám sát, kiểm tra công tác đấu thầu, trong đó thanh tra, kiểm tra, giám sát là công cụ để Nhà nước quản lý việc thực hiện công tác đấu thầu. cần phải giám sát chặt chẽ hơn các đơn vị tư vấn giám sát ở trong địa phương khi tham gia vào các công trình, dự án, hoặc gói thầu. Nếu việc làm này được thực hiện một cách triệt để sẽ bớt đi tình trạng nhũng nhiễu và chất lượng sẽ khác hẳn. Chừng nào hết tình trạng “thích cho ai trúng thì trúng”, chừng đó sân chơi đấu thầu mới thực sự mang lại hiệu quả cao, ích nước, lợi dân.

*Bốn là,* thắt chặt công tác quản lý sau đấu thầu. Đối với các gói thầu đang trong giai đoạn thương thảo hợp đồng thì cần xác định rõ các cơ chế tài chính trong hợp đồng để ràng buộc nhà thầu. Đối với các gói thầu đang thực hiện hợp đồng thì cần tăng cường giám sát, bảo đảm thực hiện hợp đồng theo đúng kế hoạch, tiến độ đã nêu. Trường hợp việc vi phạm hợp đồng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ, chất lượng, hiệu quả của gói thầu thì chủ đầu tư xem xét, báo cáo cơ quan có thẩm quyền. Bên cạnh đó, chủ đầu tư cần gửi thông tin nhà thầu vi phạm đến Bộ KH&ĐT để đăng tải công khai, làm cơ sở răn đe các nhà thầu khác.

*Năm là*, xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm. Cụ thể, đối với đơn vị tư vấn nếu vi phạm, cần thẳng tay cấm không cho làm tư vấn mời thầu những công trình hoặc dự án tương tự, thời gian cấm có thể từ 1 đến 3 năm.

1. **- Nhiều dự án còn chậm giải phóng mặt bằng**

Chậm giải phóng mặt bằng đang là trở ngại phổ biến nhất và lớn nhất đối với nhiều dự án, trước hết là đối với dự án giao thông. Việc chậm này khiến kinh phí giải phóng mặt bằng đội lên rất nhiều, thậm chí có dự án lên đến hai ba lần. Các nhà đầu tư nước ngoài khi có ý định đầu tư vào giao thông, ngại nhất là chuyện giải phóng mặt bằng. Nhà đầu tư rất mong muốn chính quyền lo toàn bộ phần GPMB thì mới yên tâm bỏ tiền thiết kế, xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường...

Sự bất cập chủ yếu trong công tác giải phóng mặt bằng hiện nay là do chưa giải quyết thỏa đáng mối tương quan giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng đất. Quyền của Nhà nước đại diện chủ sở hữu đất đai còn bị hạn chế khi thực hiện thu hồi đất để sử dụng vào mục đích lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế. Ðối với người dân, nhất là những người thuộc diện tái định cư, di chuyển chỗ ở hoặc phải thay đổi nghề nghiệp, môi trường làm ăn kiếm sống là việc hết sức hệ trọng đại.

Trở ngại trong giải phóng mặt bằng nằm ở gần như tất cả các công đoạn, từ các quy định cụ thể, tổ chức bộ máy và cán bộ đến công tác quản lý đất đai, tuyên truyền pháp luật và giải quyết khiếu kiện của dân liên quan việc đền bù, tái định cư, thu hồi đất. Chẳng hạn, về tính mức đền bù, chưa nói đến các dự án khác nhau ở các địa phương khác nhau, nhiều khi trong cùng một dự án các đối tượng có đất liền kề nhưng mức đền bù chênh nhau do quy định về giá đất dựa vào căn cứ địa giới hành chính và tính chất đô thị - nông thôn. Các khu tái định cư chưa được đi trước một bước, thường triển khai đồng thời với quá trình giải phóng mặt bằng, phải hoàn thành đủ các thủ tục nên chậm trễ. Có nơi, tiền đền bù đất nơi ở cũ không đủ để mua nền trong khu tái định cư, dân nhận tiền đền bù rồi vẫn chưa chịu đi. Bộ máy chuyên trách tại các quận, huyện chưa đủ tư cách pháp nhân dẫn đến cán bộ không chuyên sâu, chưa yên tâm công tác

Không chỉ cơ chế, chính sách đền bù, tái định cư thiếu đồng bộ, mà mô hình tổ chức giải phóng mặt bằng cũng không thống nhất. Tổ chức bộ máy, cán bộ thiếu chuyên nghiệp và chưa thành thạo, chưa nói đến chuyện tiêu cực, chỉ riêng sai sót cũng đã gây ra không ít thắc mắc trong dân.

Việc thực hiện giải phóng mặt bằng trên nền quản lý đất đai còn nhiều hạn chế, hiện tượng sai lệch khá phổ biến giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ mục kê, hồ sơ giao đất, hồ sơ địa chính và hiện trạng đất đai. Dẫn đến việc xác định nguồn gốc đất, mục đích và thời điểm sử dụng đất gặp khó khăn. Nhiều địa phương trong một thời gian dài tình trạng tài liệu về quản lý đất đai thiếu chặt chẽ, thậm chí thất lạc, nên khi giải phóng mặt bằng mất nhiều công sức đo đạc, xác minh, giải thích ...

Một điều cần phải nói là những yếu kém, thiếu sót về quản lý đất đai và giải phóng mặt bằng rất chậm được khắc phục, trong khi tâm lý của người dân đang hết sức lo lắng về việc mất đất sản xuất, thiếu việc làm và không ổn định cuộc sống nếu bị thu hồi đất, đã làm tăng thêm khó khăn, phức tạp cho công tác này.

*Công tác giải phóng mặt bằng vẫn rất khó khăn, phức tạp nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, với các giải pháp***:**

Tiếp tục rà soát, bổ sung, hoàn thiện, đổi mới cơ chế, chính sách, quy trình và phương pháp tổ chức thực hiện, đặc biệt là công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hướng quan tâm quyền lợi hợp pháp, chính đáng của người bị thu hồi đất. Phải ổn định cuộc sống cho người bị thu hồi đất, bảo đảm bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; có cơ chế, chính sách để khuyến khích người phải di chuyển chỗ ở thực hiện tái định cư tự nguyện, được tự lựa chọn hình thức tái định cư bằng việc nhận nhà hoặc nhận tiền, phù hợp với nhu cầu, khả năng của các hộ dân.

Công tác dân vận phải chủ động làm trước, tạo đồng thuận từ đầu, ngay từ cấp cơ sở, xác định công tác tuyên truyền vận động là cơ sở chính để triển khai GPMB, đẩy nhanh việc giải quyết đơn thư khiếu nại. Cột trách nhiệm của người đứng đầu cấp ủy, đơn vị chịu trách nhiệm trước cấp ủy cấp trên về kết quả công tác GPMB. Xây dựng cơ chế, chính sách, sử dụng vốn Nhà nước và huy động các nguồn lực xã hội hợp pháp để GPMB thực hiện dự án và GPMB theo quy hoạch, tạo quỹ đất “sạch” chuẩn bị mặt bằng thực hiện dự án, nhất là các dự án trọng điểm, dự án FDI để kêu gọi đầu tư, dự án đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn lực tài chính.

Khi đấu giá quyền sử dụng đất, có cơ chế tài chính linh hoạt để sử dụng một phần “[*Tiền sử dụng đất*](https://cafeland.vn/chu-de-nong/tien-su-dung-dat-148/)*”* thu được tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất đấu giá. Các dự án có quy mô sử dụng đất lớn, dự án công trình theo tuyến, xem xét tách thành tiểu dự án GPMB và phê duyệt để GPMB trước khi tổ chức thực hiện thi công.

Tạo cơ chế khuyến khích các hộ gia đình đủ điều kiện tái định cư được nhận hỗ trợ bằng tiền để tự lo tái định cư theo phương thức tự nguyện. Có chính sách khuyến khích và đặt hàng các DN xây dựng nhà tái định cư theo tiêu chuẩn nhà ở để phục vụ nhu cầu tái định cư. Xây dựng phương án sử dụng hiệu quả quỹ đất từ 15- 20% tại các dự án để xây dựng nhà tái định cư hoặc tạo vốn xây dựng nhà tái định cư; đầu tư các dự án [khu đô thị](https://cafeland.vn/du-an/khu-dan-cu/) có quy mô phù hợp theo các tiêu chuẩn nhà ở thương mại, có đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ tái định cư và do các nhà đầu tư quản lý, vận hành. Đa dạng hình thức tái định cư, tạo điều kiện cho người bị thu hồi đất được lựa chọn hình thức tái định cư phù hợp.

Đối với khu vực nông thôn ngoài vùng quy hoạch phát triển đô thị, giao UBND các huyện quyết định đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư để giao đất cho các hộ dân. Nghiên cứu, xem xét phương án xây dựng nhà ở chung cư tại các khu vực phù hợp để phục vụ tái định cư chung cho khu vực.

Quy định với mỗi dự án chỉ được áp dụng một giá, dù có giao đất ngay hay không, tránh tình trạng khiếu nại phức tạp.

Sau khi phê duyệt phương án xong cần có chế tài: Khi bàn giao đất GPMB thì có cơ chế thưởng; khi không bàn giao thì phải có cơ chế phạt; sau 3 lần phạt thì tổ chức cưỡng chế. Sẽ giải quyết xử lý các trường hợp cố tình không chấp hành, khi quyền lợi của các hộ dân đã được bảo đảm theo quy định của pháp luật. Bảo đảm công tác GPMB công khai, minh bạch, dân chủ và khách quan

1. **Nợ đọng xây dựng cơ bản**

Thời gian qua, do nhiều nguyên nhân khác nhau khiến cho tình trạng nợ đọng xây dựng cơ bản của ngành Xây dựng diễn ra khá phổ biến và khá nghiêm trọng. Tình trạng nợ đọng xây dựng cơ bản là vấn đề nhức nhối và ảnh hưởng lớn đến hoạt động của các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng. Nợ đọng XDCB không chỉ diễn ra ở các dự án gói thầu sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn trái phiếu Chính phủ mà còn hiện diện ở tất cả các dự án thuộc các nguồn vốn, ở các loại gói thầu như tư vấn, xây lắp, mua sắm hàng hóa, vật tư... Tiến độ xử lý nợ đọng XDCB chậm, nhất là ở cấp huyện, cấp xã;

Nguyên nhân chính của tình trạng này do vướng mắc trong thủ tục thanh quyết toán, kế hoạch chi tiêu ngân sách hằng năm hạn hẹp, không có nguồn để trả nợ cho nhà thầu, phê duyệt dự án đầu tư vượt quá khả năng cân đối vốn, dẫn đến phân bổ vốn dàn trải; thi công vượt kế hoạch vốn được giao, gây phát sinh nợ đọng XDCB mới.

Hướng giải quyết nợ đọng xây dựng cơ bản hiệu, quả trước mắt cần tập trung vào một số giải pháp sau:

*Chỉ đạo, tổ chức thực hiện quyết liệt*, nhằm lập lại kỷ cương trong đầu tư XDCB. Các ngành, địa phương và chủ đầu tư phải xác định rõ trách nhiệm của đơn vị mình trong việc để phát sinh nợ đọng XDCB; đảm bảo nguyên tắc ưu tiên bố trí vốn thanh toán nợ đọng XDCB trước khi bố trí vốn cho các dự án khởi công mới. Không sử dụng vốn vay ngân sách địa phương để bố trí cho các dự án khởi công mới, khi chưa xác định hoặc thẩm định được nguồn vốn để hoàn trả.

*Chấn chỉnh và tăng cường trách nhiệm* của các cơ quan lập, thẩm định, phê duyệt các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền. Nếu dự án phải điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư trên cơ sở sắp xếp thứ tự ưu tiên thực hiện các dự án, người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét quyết định dừng những dự án không đảm bảo hiệu quả đầu tư để tập trung vốn cho các dự án cấp bách và hiệu quả cao hơn.

*Các dự án đã được quyết định đầu tư phải thực hiện theo mức vốn kế hoạch đã giao*; Không yêu cầu DN ứng vốn thực hiện dự án khi chưa được bố trí vốn, dẫn đến hậu quả phát sinh nợ đọng XDCB; Chỉ được tổ chức lựa chọn nhà thầu đối với các gói thầu đã được bố trí vốn. Đối với các gói thầu đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng, tổ chức nghiệm thu và thanh quyết toán theo đúng hợp đồng đã ký theo quy định của Luật Đấu thầu, tránh tình trạng nợ đọng, chiếm dụng vốn của nhà thầu.

Ngoài ra, nợ đọng XDCB là một mắt xích quan trọng trong việc hình thành nợ xấu, xử lý triệt để nợ đọng là cách ngăn chặn và xử lý nợ xấu hiệu quả. Theo đó, *cần có cơ chế để các DN mua bán nợ tham gia xử lý nợ đọng XDCB*. Trên thị trường tài chính hiện nay, chuyển nợ thành cổ phần đang là một công cụ hiệu quả và đóng vai trò như một biện pháp xử lý nợ. Tại các đơn vị nhà nước có số dư nợ đọng lớn, khi cổ phần hóa cần tạo điều kiện ưu tiên cho các DN tham gia chuyển đổi nợ thành vốn góp.

1. **Trở ngại từ cơ chế, chính sách về đầu tư theo hình thức đối tác công tư**

**Nghị định số 15/2015/NĐ-CP của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) đã có hiệu lực hơn 2 năm, nhưng việc thu hút, khuyến khích đầu tư theo hình thức này vẫn còn nhiều khó khăn bởi khung pháp lý hiện nay khiến nhà đầu tư chưa yên tâm.** Hoạt động đầu tư theo hình thức PPP hiện nay vẫn còn gặp nhiều khó khăn, còn nhiều rào cản từ cơ chế, chính sách. Hoạt động đầu tư theo hình thức PPP chịu sự điều chỉnh của nhiều Luật như: Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý nợ công, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường... Trong khi đó, các Luật nêu trên được tiếp cận trên quan điểm điều chỉnh của các hoạt động đầu tư công và đầu tư tư nhân là chủ yếu, chưa xét đến đặc thù đầu tư PPP. Các văn bản quy phạm pháp luật quy định về hình thức đầu tư PPP hiện chỉ dừng lại ở mức Nghị định của Chính phủ nên hành lang pháp lý về hoạt động này phụ thuộc vào các Luật nêu trên.

Quy định của pháp luật liên quan PPP hiện tại chưa quy định cụ thể cách thức lập dự án, công cụ thẩm định, giám sát, quản lý hợp đồng phù hợp. Do đó chưa phát huy được tính sáng tạo của nhà đầu tư và đảm bảo dự án đầu tư hiệu quả, tiết kiệm, gây thất thoát, lãng phí nguồn lực Quốc gia. Đồng thời quy trình, thủ tục triển khai dự án theo PPP phải qua nhiều bước, thời gian chuẩn bị dự án kéo dài làm cho nhiều yếu tố đầu vào dự án bị thay đổi ảnh hưởng đến chất lượng công tác chuẩn bị, đánh giá rủi ro trong quá trình triển khai dự án cũng như hiệu quả của dự án sau đầu tư...

**Cuối cùng,** hệ thống văn bản pháp luật về xây dựng có rất nhiều, còn thiếu thống nhất nên làm cho các doanh nghiệp lúng túng. Ngoài hệ thống Luật: Luật Nhà ở, Luật xây dựng; Luật Đầu tư; Luật kinh doanh Bất động sản... còn các Nghị định của Chính phủ, Thông tư các Bộ, văn bản của các tỉnh thành phố nhiều khi trùng lặp, mâu thuẫn. Luật quy định cơ chế “một cửa” nhưng thực tế lại “nhiều ngách” tạo nên nhiều vướng mắc. Hệ quả của nó tạo nên nợ đọng, thời gian xây dựng kéo dài, giá nhà trên thị trường bất động sản quá cao so với thu nhập của người dân. Hiệu lực pháp lý của Nhà nước kém tác dụng. Ngoài ra công tác thanh, kiểm tra đang được thực hiện quá nhiều gây ra sự bức xúc cho các doanh nghiệp.