****

**HIỆP HỘI NHÀ THẦU XÂY DỰNG VIỆT NAM**

**GÓP Ý SỬA ĐỔI MỘT SỐ NỘI DUNG TRONG**

**LUẬT XÂY DỰNG, LUẬT NHÀ Ở**

**A. LUẬT XÂY DỰNG**

**I. Về vấn đề chung**

**Về khái niệm nguồn vốn**

Trong Luật xây dựng tại Điều 8 chỉ đưa ra 2 khái niệm nguồn vốn: dự án sử dụng vốn nhà nước và dự án sử dụng vốn khác. Khi quy định trong luật lại xuất hiện một khái niệm nữa: “Dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách”. Nội dung của nguồn vốn này không được giải thích trong luật xây dựng (Điều 3) và cả trong nghị định 59/2015/NĐ-CP gây lúng túng khi thực hiện. Cùng một khái niệm về vốn nhà nước nhưng quy định lại không thống nhất trong các luật như Luật xây dựng, Luật đầu tư và Luật đấu thầu gây khó khăn cho khi áp dụng, trong đó vốn dự án trong Luật xây dựng bao gồm vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách. Trong các luật không giải thích vốn nhà nước ngoài ngân sách gồm những nguồn vốn nào.

***Đề nghị:*** Cần có giải thích khái niệm *Vốn nhà nước ngoài ngân sách* ở trong Điều 3 về Giải thích từ ngữ để dễ áp dụng, không gây tranh cãi.

**II. Các chế tài về thẩm định**

### Về Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng:

Về thẩm quyền thẩm định: Thiết kế kỹ thuật là thiết kế được lập trên cơ sở của thiết kế cơ sở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định ở giai đoạn thẩm định dự án. Vì vậy, quy định *“cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp chủ trì thẩm định thiết kế kỹ thuật, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế ba bước; thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế hai bước”* (điểm a Khoản 1 Điều 82) là không cần thiết. Mặt khác “Người quyết định đầu tư phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế ba bước; phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế hai bước” sẽ không quy được người chịu trách nhiệm nếu có sai sót.

***Kiến nghị:*** để giảm tải cho cơ quan nhà nước và phù hợp với năng lực thực hiện, quy được người chịu trách nhiệm khi có lỗi thẩm định, đề nghị giao cho chủ đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định phần thiết kế kỹ thuật sau bước thiết kế cơ sở trường hợp thiết kế 3 bước, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công sau thiết kế kỹ thuật trong trường hợp thiết kế ba bước; thiết kế bản vẽ thi công trong trường hợp thiết kế hai bước và thiết kế một bước.

Với mô hình Ban quản lý Dự án chuyên nghiệp thì nhiệm vụ này sẽ là phù hợp, đây cũng là cơ sở để có thể rút ngắn thời gian thẩm định.

1. **Nội dung và thời gian thẩm định dự án (Điều 58, 59):**

***Đánh giá chung:*** cần xem xét để giảm thời gian thẩm định (Điều 59) và phân cấp bớt các nội dung thẩm định quy định (Điều 58).

Thời gian vừa qua nhiều chủ đầu tư kêu ca về ách tắc ở khâu thẩm định kéo dài nên chủ đầu tư không có điều kiện để giải ngân triển khai dự án vì vậy đề nghị giảm thời gian thẩm định ở Điều 59 trên cơ sở xem xét giảm bớt, phân cấp nội dung thẩm định ở Điều 58. Cụ thể, đề nghị sửa đổi điểm c khoản 3 Điều 58: *“Đánh giá yếu tố bảo đảm tính hiệu quả của dự án gồm tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện dự án; chi phí khai thác vận hành…, phân tích rủi ro, hiệu quả tài chính và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án”.* Công việc này để chủ đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định hoặc thuê tổ chức tư vấn có năng lực thẩm tra. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên giành thời gian để thực hiện công tác hậu kiểm. Công chức nhà nước không nên làm công việc thuộc chức năng của nhà tư vấn. Nhà nước cần tập trung thẩm định tính khả thi và đáp ứng nguồn vốn đầu tư cho dự án. Những năm qua rất nhiều dự án vốn ngân sách được thẩm định nhưng không có tính khả thi về vốn dẫn đến nợ đọng XDCB kéo dài.

Trên cơ sở như vậy đề nghị giảm bớt thời gian thẩm định như sau: Dự án quan trọng quốc gia - 85 ngày (LXD 90 ngày), nhóm A - 35 ngày (LXD- 40), Nhóm B - 25 (LXD-30) ngày và nhóm C - 20 ngày (không thay đổi).

1. **Đổi mới công tác thẩm định dự án, cấp phép xây dựng qua mạng:**

Để rút ngắn thời gian thẩm định dự án chúng tôi đề nghị: Với công nghệ hệ thống mạng của Việt Nam và nội dung thẩm định của nhà nước tiếp tục được nghiên cứu sửa đổi như trên để giảm bớt thời gian thẩm định thì nhà nước có thể thực hiện hình thức thẩm định dự án qua mạng. Chúng tôi đề nghị đưa quy định này vào trong Luật xây dựng. Thời gian đầu Chính phủ ban hành Nghị định thực hiện thí điểm đối với các dự án nhóm B trở xuống, sau đó sẽ triển khai rộng rãi.

Tình hình cấp phép xây dựng kéo dài, nhiều khó khăn, tiêu cực đối với người dân đặc biệt ở các thành phố lớn như Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh, đề nghị Bộ nghiên cứu đưa công tác cấp phép xây dựng thực hiện qua mạng. Thực tế công tác này Tp. Hồ Chí Minh đang kiến nghị cho thực hiện.

1. **Cải cách thủ tục khâu thẩm định dự án; thẩm định phòng chống cháy nổ; thẩm định bảo vệ môi trường kể cả đảm bảo an ninh quốc phòng:**

Hiện nay đang do nhiều cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác nhau trong khâu thẩm định các nội dung nêu trên nên làm khó khăn cho chủ đầu tư do phải đi xin ở nhiều cơ quan có thẩm quyền dẫn đến kéo dài thời gian thẩm định. Hiệp hội kiến nghị tập trung đầu mối thẩm định vào cơ quan thẩm định dự án (Bộ Xây dựng, Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành, các Sở Xây dựng, sở quản lý xây dựng chuyên ngành). Cơ quan đầu mối thẩm định dự án chịu trách nhiệm phối hợp với các Nhà nước có thẩm quyền khác để tổng hợp kết quả thẩm định cuối cùng.

**III. Hợp đồng xây dựng**

1. **Quy định pháp luật về hợp đồng**:

* Hợp đồng xây dựng hiện nay được quy định ở cả Luật xây dựng và Luật đấu thầu gây nhiều vướng mắc khi thực hiện.

***Kiến nghị:*** chỉ nên quy định ở Luật xây dựng, đấu thầu quốc tế thì thực hiện theo FIDIC.

* Luật phải quy định bắt buộc chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định về hợp đồng, tình trạng lựa chọn bỏ các quy định bất lợi cho chủ đầu tư (ví dụ: sử phạt, đền bù, tiến độ giao mặt bằng, kéo dài thời gian…) đang diễn ra khá phổ biến.

***Kiến nghị:*** Nghị định hướng dẫn luật thì trong đó cần có những nội dung quy định bắt buộc và các nội dung theo điều kiện cụ thể của từng gói thầu.

1. **Bổ sung thêm một Điều riêng về** **Bảo lãnh hợp đồng:**

Hiện nay trong Luật xây dựng thiếu quy định bảo lãnh thực hiện hợp đồng, đề nghị cần bổ sung để thống nhất với Luật đấu thầu. Trong đó, để hạn chế tình trạng nợ đọng XDCB cần có chế tài đối với chủ đầu tư, Hiệp hội ***kiến nghị bổ sung quy định***:Nguyên tắc chủ đầu tư phải đảm bảo vốn cho nhà thầu thực hiện dự án. **Khi thanh toán còn 30% giá trị hợp đồng thì chủ đầu tư phải thực hiện bảo lãnh giá trị thanh toán cho nhà thầu,** Nghị định số: 37/2015/NĐ-CP cũng có đề cập vấn đề này nhưng chưa cụ thể, đề nghị quy định này đưa vào Luật xây dựng. Nhà thầu được quyền dừng thi công nếu chủ đầu tư không cam kết có vốn thanh toán khi nhà thầu đã hoàn thành khối lượng và thực hiện đủ thủ tục thanh toán theo quy định và gây nợ đọng XDCB.

1. **Về tạm ứng hợp đồng:**

***Đề nghị bổ sung thêm một Điều về “Tạm ứng hợp đồng”*** vào Mục 2. Hợp đồng xây dựng tại Chương VI. Đây là nội dung quan trọng trong hợp đồng xây dựng và để thống nhất với Luật đấu thầu. Quy định này để phù hợp với Luật đấu thầu và phù hợp với thông lệ quốc tế.

1. **Chế tài quy định** **“chủ đầu tư không được giữ lại % giá hợp đồng chờ quyết toán vốn đầu tư dự án”.**

***Đề nghị bổ sung*** vào khoản 1 Điều 147 Luật xây dựng: “Chủ đầu tư thanh toán 100% giá trị hợp đồng sau khi nhà thầu đã hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng, chủ đầu tư không được giữ lại % giá hợp đồng chờ quyết toán vốn đầu tư dự án”.

Tình trạng “luật bất thành văn” này lâu nay đã trở thành phổ biến, chủ đầu tư thường bắt ép nhà thầu đưa vào khoản trong hợp đồng. Phổ biến các dự án sử dụng vốn nhà nước thì các nhà thầu thi công bao giờ cũng bị giữ lại 3-5% (tùy công trình) để chủ đầu tư chờ cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư. Tình hình đã làm cho nhà thầu gặp rất nhiều khó khăn, làm tăng công nợ, kéo dài và không quyết toán được hợp đồng của nhà thầu (ví dụ: TCT Sông Đà công trình thủy điện Sơn La có giai đoạn tới 400 tỷ, Thủy điện Lai Châu 400 tỷ, Hùa Na 80 tỷ, nhà Quốc hội 70 tỷ đồng…). Điều này không xảy ra với hợp đồng dự án sử dụng vốn khác và không phù hợp với hợp đồng theo thông lệ quốc tế.

**Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng:**

***Đề nghị bổ sung một*** điểm d vào khoản 3 Điều 145 - Các bên hợp đồng có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng trong trường hợp sau: Bên giao thầu yêu cầu nhà thầu thi công ngoài thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt ngoài nghĩa vụ hợp đồng đã thỏa thuận. Quy định này sẽ làm cơ sở để giải quyết các tranh chấp hợp đồng. Ví dụ: Tranh chấp hợp đồng giữa chủ đầu tư (CTCP đầu tư xây dựng Vịnh Nha trang) và nhà thầu Coteccons tại dự án Panorama Nha Trang, theo đó chủ đầu tư yêu cầu nhà thầu thi công thêm 5 tầng (từ 39 lên 44 tầng) trên nền móng cọc 39 tầng đã làm xong theo thiết kế, do nhà thầu từ chối thi công vì nền móng cọc theo thiết kế 39 tầng đã thi công xong nên đã bị chủ đầu tư yêu cầu dừng thi công và chấm dứt hợp đồng. Chiểu theo Điều 145 thì chưa có quy định này. Vì tình trạng làm vượt thiết kế đang xảy ra khá phổ biến nên đề nghị cần có chế tài cụ thể nội dung này.

1. **Bổ sung thêm một Điều về “hình thức Hợp đồng Tổng thầu”**:

Ngoài hình thức hợp đồng EPC, một hình thức hợp đồng đang khá phổ biến và có hiệu quả trong thực tế hiện nay là hình thức hợp đồng Thiết kế - Xây dựng **(Design – Build).**

1. **Bổ sung thêm mô hình “Nhà thầu quản lý” vào Luật xây dựng:**

Đây là hình thức đang khá phổ biến theo thông lệ quốc tế và hình thức này cũng đang được áp dụng hiện nay ở Việt Nam. Hình thức này đang khá phổ biến ở các dự án nhà thầu nước ngoài ở Việt Nam: nhà thầu nước ngoài chỉ có bộ máy quản lý dự án, còn lại họ đi thuê các nhà thầu tại Việt Nam.

***Đề nghị:*** Đây là mô hình tiên tiến nhưng chưa có Luật nào quy định (kể cả luật đấu thầu), đề nghị đưa vào Luật xây dựng để nhà thầu Việt Nam có thêm một hình thức để phát huy hết năng lực nhà thầu Việt Nam và phù hợp với thông lệ quốc tế.

**IV. Chứng chỉ hành nghề**

**Đổi mới công tác cấp chứng chỉ hành nghề theo hình thức hậu kiểm:**

Luật đầu tư quy định Xây dựng là một loại nghề được thực hiện với các điều kiện hay nói cách khác, đây là ngành, nghề kinh doanh có điều kiện. Luật xây dựng quy định Cơ quan chuyên môn thuộc Bộ Xây dựng có thẩm quyền, Sở Xây dựng sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng là việc làm mang tính hành chính chưa phản ánh bản chất của vấn đề năng lực nhà thầu xây dựng. Hiệp hội kiến nghị cần thay đổi hình thức tiền kiểm này bằng hình thức hậu kiểm. Theo đó, Nhà thầu có trách nhiệm đăng ký và chịu trách nhiệm tính trung thực thông tin, cơ quan có thẩm quyền của Bộ Xây dựng hay các Sở Xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận thông tin và cấp cho họ giấy chứng nhận đã đăng ký năng lực (Thực hiện trên hệ thống mạng). Trên cơ sở đó cơ quan quản lý nhà nước xem xét, kiểm tra và đăng tải để công bố năng lực. Cách làm này sẽ đảm bảo rằng tất cả các doanh nghiệp. Chủ đầu tư sẽ kiểm tra tất cả các điều kiện năng lực của các nhà thầu phù hợp với gói thầu, của các tổ chức đã đăng kí. Việc này tạo điều kiện để tất cả nhà thầu khi tham gia đấu thầu sẽ không vi phạm Luật xây dựng.

**V. Công tác thanh tra xây dựng**

Công tác thanh tra xây dựng đang gây nhiều bức xúc trong xã hội. Lực lượng thanh tra từ trung ương (thanh tra ở các bộ, nghành) đến các địa phương (sở, quận, huyện, phường xã) rất đông nhưng hoạt động kém hiệu quả, tình trạng mất trật tự xây dựng (xây dựng không phép, sai phép) chậm được khắc phục, đặc biệt công tác thanh tra chồng chéo giữa thanh tra xây dựng và thanh tra chuyên ngành dẫn đến một năm doanh nghiệp phải tiếp nhiều đoàn thanh tra, ngược lại với kỳ vọng của Chính phủ.

Vì vậy ***kiến nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu sửa đổi*** các quy định tại Điều 165 theo hướng:

* Ở cấp trung ương (Bộ Xây dựng) chỉ làm công tác quản lý nhà nước, xây dựng cơ chế theo hình thức xã hội hóa công tác thanh tra;
* Hình thành các Tổ, Đội quản lý trật tự đô thị tại các Tỉnh, Thành phố trên cơ sở xây dựng chế tài mạnh quy hoạch 1/500 ở các đô thị, không để cấp phép tùy tiện làm vô hiệu hóa công tác quản lý đô thị hiện nay.

**VI. Chế tài các chủ thể**

**Chế tài các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng:**

Luật xây dựng chủ yếu hướng dẫn các quy định, trình tự thủ tục xây dựng mà rất ít hay không có các chế tài các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng, vì vậy Hiệp hội kiến nghị Bộ cần đưa vào Luật xây dựng các chế tài đủ mạnh để pháp luật được thực thi có hiệu lực. Cụ thể: cần có các chế tài sử lý hành chính đối với chủ đầu tư trong trường hợp để nợ đọng XDCB, kéo dài thời gian xây dựng, thời gian thanh quyết toán vốn đầu tư, v.v...

**B. MỘT SỐ ĐỀ NGHỊ VỚI BỘ XÂY DỰNG VỀ LUẬT NHÀ Ở, LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

1. **Về Luật nhà ở 2014:**

**Điều 16** - Theo quy định tại Điều 16 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ: *Các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất phải dành 20% tổng diện tích đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.*

Với quy định như trên thì ngoài việc giá đất dự án nhà nước đang thu theo giá thị trường thì 1m2 đất sẽ còn phải tính thêm 20% nữa để xây dựng nhà ở xã hội, như vậy giá thành 1m2 đất sẽ bị đẩy lên rất cao.

**Điều 101** - Quy định về sở hữu Chỗ để xe như sau:

*“Chỗ để xe hai bánh, 3 bánh, xe đạp thì thuộc sở hữu chung của chủ sở hữu chung cư. Chỗ để xe ô tô thì người mua quyết định mua hoặc thuê”*

Quy định như trên không phù hợp với thực tế, khó khăn cho việc xác định diện tích sở hữu và phân bổ giá trị đầu tư vì tùy thuộc vào quy hoạch và mặt bằng chỗ để xe của mỗi dự án có thể xác định sở hữu diện tích chỗ để xe khác nhau.

Ngoài ra, việc quyết định mua/bán chỗ để xe ô tô không chỉ là quyền của Người mua mà là thỏa thuận và quyết định của hai bên mua bán.

**Điều 104** - Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

Chưa có quy định về trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì và sử dụng ngân sách của Ban Quản trị. Kế hoạch này cần được lập định kỳ hàng năm và thông qua tại Hội nghị nhà chung cư

Cần bổ sung các biện pháp giám sát hoạt động của Ban Quản trị, giao chính quyền địa phương. Có quy định về xử phạt đối với các trường hợp vi phạm để nâng cao tinh thần trách nhiệm, tránh lạm dụng quyền hạn.

**Điều 105** - Quản lý vận hành nhà chung cư

*Quy định “Nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện; nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định”.*

Đề nghị cả hai trường hợp đều phải do Hội nghị chung cư quyết định, đơn vị tiềm năng phải có phương án trình bày để Hội nghị có cơ sở đánh giá quyết định lựa chọn. Việc không bắt buộc thông qua Hội nghị nhà chung cư dẫn đến một số nhóm cá nhân (Ban Quản trị) có thể tự quyết định, lợi dụng quy định này và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cư dân nói chung trong việc lựa chọn đơn vị quản lý.

**Điều 108** - Đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung

*“Đối với phần Diện tích hoặc căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán, chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị, phần giá trị này tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung”.*

Quy định này là không phù hợp bởi việc xác định giá trị căn hộ/phần diện tích Chủ đầu tư giữ lại không bán là khó chính xác.

Để đảm bảo tính chính xác và quyền lợi của các bên, nghị định hướng dẫn luật (NĐ 99 hiện hành) nên quy định nghĩa vụ nộp kinh phí bảo trì của phần diện tích giữ lại không bán (DT làm dịch vụ, thương mại, văn phòng …) CĐT hoặc Chủ sở hữu có nghĩa vụ đóng góp theo tỷ lệ diện tích sở hữu trên số tiền dự toán ngân sách bảo trì hàng năm đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

1. **VỀ LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Luật kinh doanh bất động sản chưa có quy định về pháp nhân, năng lực của đơn vị kinh doanh bất động sản. Hiện nay trên thị trường xuất hiện một vài khái niệm mới ngoài Chủ đầu tư như Nhà phát triển bất động sản. Trách nhiệm, nghĩa vụ quyền hạn của các đơn vị này như thế nào cần có hướng dẫn để phân biệt các loại hình, hạn chế lợi dụng kẽ hở của pháp luật, kinh doanh/chuyển nhượng/nhượng quyền kinh doanh/ kinh doanh đa ngành gây rủi ro lớn cho người tiêu dùng, ảnh hưởng đến uy tín của các Chủ đầu tư chân chính.

**Điều 55** - Điều kiện của BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: *Trước khi bán, Chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan quản lý cấp tỉnh v/v nhà ở đủ điều kiện bán.*

Đề nghị bỏ quy định cơ quan quản lý cấp tỉnh có văn bản trả lời, hạn chế các quy định phát sinh giấy phép con.

**Điều 56** - Bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Nên bỏ quy định Chủ đầu tư trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai phải có bảo lãnh, thay bằng Bên Mua cân nhắc và yêu cầu nếu thấy cần thiết.

Thực tế hiện nay có những trường hợp CĐT có bảo lãnh ngân hàng nhưng là loại bảo lãnh có điều kiện nên khi rủi ro khách hàng cũng không thể đòi được tiền đã ứng trước từ ngân hàng. Do vậy để bảo vệ quyền lợi trong trường hợp Bên Mua lựa chọn sử dụng bảo lãnh, nên có mẫu thư bảo lãnh quy định nội dung chi tiết, tránh một số ngân hàng đưa các nội dung mà người mua không thể đòi được tiền.

**Điều 57** - Theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản:

Quy định tỷ lệ thanh toán lần đầu 30%, trước khi bàn giao nhà không quá 70% nhưng cần bổ sung thêm quy định: “Do hai bên mua bán thỏa thuận trong HĐMB” để có thể phù hợp áp dụng trong các điều kiện thỏa thuận đặc biệt để hưởng những chính sách ưu đãi từ Chủ đầu tư.

*Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.*

Nên sửa tương tự với Điều 21 (áp dụng đối với nhà ở có sẵn nhưng bên mua chưa được cấp GCN) là: Bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng thay cho quy định hiện hành.

Vì khi chủ đầu tư và người dân đi làm sổ đỏ thì cơ quan cấp sổ đỏ yêu cầu phải có thanh lý Hợp đồng, hóa đơn mới đủ thủ tục nhận hồ sơ, trong khi Luật này quy định chỉ được thanh toán đến 95% giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ thì giữa Chủ đầu tư và người mua nhà không thể ký thanh lý Hợp đồng và suất hóa đơn được. Vì vậy trách nhiệm của người mua bắt buộc phải là thanh toán hết 100% giá trị Hợp đồng thì mới đủ hồ sơ để xin cấp GCN sở hữu do vậy quy định 95% là mâu thuẫn với thực tế và không thể triển khai được.

**CÁC VẤN ĐỀ KHÁC**

Quy định về việc Thông qua Cục Cạnh tranh mẫu hợp đồng mua bán nhà chung cư, nên xem xét bỏ quy định này bởi thực tế:

* + Luật và các Thông tư đã quy định rất rõ ràng nội dung gì cần có trong Hợp đồng do vậy Chủ đầu tư và người mua có trách nhiệm phải nắm được và tuân thủ.
  + Những nội dung ngoài quy định của Luật là do hai bên thỏa thuận dưới dạng thỏa thuận dân sự. Sự tham gia của Cục cạnh tranh trong trường hợp này đôi khi là rất máy móc và tùy thuộc vào mức độ quan hệ, vai trò bảo vệ người tiêu dùng không rõ ràng trong trường hợp này.
  + Công tác thanh tra nội dung Hợp đồng thực tế đang diễn ra là trong quá trình triển khai và ký kết Hợp đồng không thanh tra nhưng khi làm xong hết rồi, Chủ đầu tư và bên mua thanh lý hết Hợp đồng mua bán cơ quan chức năng mới tổ chức thanh tra thì như vậy việc thanh tra bảo vệ người tiêu dùng không còn ý nghĩa của nó. Cần có quy định rõ ràng, để đảm bảo đúng mục đích và tránh gây phiền hà cho doanh nghiệp khi không cần thiết.

1. **Về việc ban hành thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016 sửa đổi thông tư 36/2014/TT-NHNN:**

Thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016 của Ngân hàng Nhà nước đã nâng mức hệ số rủi ro của lĩnh vực bất động sản từ 150% lên mức 200% và áp dụng từ ngày 01/1/2017.

1. **Cải tiến thủ tục hành chính trong thủ tục đầu tư tại UBND Thành phố**
   1. ***Thủ tục với các sở ngành:***

Hiện nay khi xin chấp thuận đầu tư dự án, nhà đầu tư phải nộp hồ sơ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư, sau khi xem xét hồ sơ hợp lệ Sở KHĐT sẽ có văn bản gửi các Sở ban ngành của Thành phố xin ý kiến về các lĩnh vực quản lý của mình. Trong văn bản Sở KHĐT có ghi rất rõ thời hạn trả lời và sau thời hạn đó nếu không có văn bản coi như là đồng ý, tuy nhiên có một số Sở ban ngành không trả lời đúng hạn nhưng Sở KHĐT vẫn không tiếp tục thực hiện mà yêu cầu nhà đầu tư phải liên hệ để có văn bản tham gia ý kiến mới tiếp tục thực hiện, có những nơi khó khăn quá thì nhà đầu tư phải lên xin Sở KHĐT có văn bản tiếp theo đốn đốc thì mới có văn bản tham gia ý kiến. Cụ thể khi Sở KHĐT xin ý kiến của UBND quận thì quận giao cho phòng đô thị giải quyết, tuy nhiên phòng đô thị lại tiếp tục có văn bản hỏi các phòng trong quận (phòng tài nguyên, tài chính, ban QLDA, UBND phường, phòng giáo dục …) và nhà đầu tư phải đi tất cả các phòng để giải trình, họp cư dân mới có được văn bản trả lời để phòng đô thị tổng hợp. Và phòng đô thị của quận phải đợi có tất cả các văn bản tham gia ý kiến của các phòng khác mới tổng hợp báo cáo lãnh đạo quận mặc dù văn bản có ghi thời hạn trả lời và quá thời hạn không có văn bản coi như là đồng ý, nhưng quá thời hạn mà không có văn bản thì vẫn không triển khai mà vẫn phải đợi khi nào có văn bản. Như vậy sẽ mất rất nhiều thời gian của nhà đầu tư cũng như không đúng với quy trình thời gian giải quyết thủ tục hành chính gây phiền toái cho các nhà đầu tư và tiến độ rất chậm có thủ tục kéo dài tới 6-7 tháng ở một đơn vị.

* 1. ***Tương tự như thủ tục chấp thuận dự án nêu trên***

Thủ tục về điều chỉnh quy hoạch của Sở QHKT hiện nay yêu cầu nhà đầu tư phải làm việc với UBND phường, UBND quận để lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư cũng không hợp lý vì trước khi lấy ý kiến về điều chỉnh quy hoạch thì Sở QHKT đã xin ý kiến và được UBND Thành phố chấp thuận cho điều chỉnh, mặt khác Sở QHKT yêu cầu nhà đầu tư phải làm việc với UBND phường, UBND quận lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư là rất khó khăn cho nhà đầu tư vì hệ thống cấp quận và cấp phường dường như là 1 cấp quản lý độc lập không được giám sát chặt chẽ của Thành phố nên thời gian giải quyết các công việc không được ấn định cụ thể không quy định về thời gian trả lời nên nhà đầu tư không thể biết khi nào mới xong. Có những thủ tục ở một quận cũng đến 3-4 tháng (kể cả trường hợp cán bộ phụ trách đi vắng cũng không có ai thay xử lý).

Thậm chí thủ tục cấp phép xây dựng tại quận khi nhà đầu tư nộp vào xong đến gần ngày trả kết quả mới thông báo cho nhà đầu tư bổ sung tài liệu, sau khi nộp lại thì thời gian lại được tính từ đầu v.v.

* 1. ***Thủ tục đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm***

Trong quá trình xin chấp thuận đầu tư dự án, khi Sở KHĐT xin ý kiến các Sở ban ngành thì có ý kiến của Sở TNMT về việc dự án đã đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm hay chưa? và ý kiến của Sở Xây dựng về việc dự án đã đăng ký kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố hàng năm hay chưa? Trong trường hợp dự án chưa được đăng ký các kế hoạch hàng năm nêu trên thì sẽ không được giải quyết tiếp thủ tục mà nhà đầu tư phải dừng lại để đi làm các thủ tục đăng ký bổ sung (nếu được chấp thuận) hoặc phải sang năm mới tiếp tục được triển khai. Vì vậy chúng tôi đề nghị trong quá trình làm các thủ tục xin chấp thuận đầu tư nếu dự án đề xuất mà phù hợp với quy hoạch thì cho phép được làm thủ tục đăng ký kế hoạch nêu trên song song với các thủ tục khác (vì tình huống này rất hay xảy ra do chủ đất cũ không có ý định đầu tư nên không quan tâm đăng ký, đến lúc chủ đầu tư mới tiếp quản khu đất thì lại vướng vấn đề này).

1. **Về chất lượng phục vụ công tác của chính quyền cấp quận, phường**

Với việc phân cấp một số công việc của Thành phố về cho cấp quận hiện nay để giảm tải công việc cho Thành phố là chủ trương đúng nhưng bộ máy này chưa thật sự tham gia vào việc cải cách thủ tục hành chính mà vẫn còn rất nhiêu khê. Phần lớn các thủ tục phải thấy là nếu giải quyết ở cấp sở ngành và Thành phố đã được cải tiến rất nhiều nhưng thủ tục nào mà phải giải quyết ở quận, phường thì các nhà đầu tư đều thấy e ngại.

Hiện nay chất lượng cán bộ và tinh thần phục vụ của cấp quận vẫn còn thấp xa so với cấp sở ngành của Thành phố vì không có những quy định được kiểm soát bởi Thành phố, cụ thể là Thành phố đã giao việc nhưng chưa có quy định cụ thể để kiểm soát. Chúng tôi cho rằng với những chức năng Thành phố giao về cho bộ máy cấp quận thực hiện cần phải có cơ chế kiểm tra giám sát thực hiện chặt chẽ hơn nữa cả về thời gian chất lượng sử lý để đảm bảo bộ máy chính quyền chạy đều cả trên và dưới giúp cho hệ thống thủ tục hành chính được thông suốt.

1. **Về việc cải tạo chung cư cũ**

Hiện nay việc cải tạo chung cư cũ vẫn chưa có định hướng rõ ràng, từ việc trước đây Thành phố chỉ định đơn vị vào cải tạo thì đến nay Thành phố giao lại cho cư dân lựa chọn đơn vị đứng ra cải tạo chung cư cũ nhưng chưa có những định hướng hay phương thức chung nên hiện nay kể cả cơ quan quản lý chung cư cũ là Sở Xây dựng, người dân và các đơn vị đều lúng túng chưa biết triển khai như thế nào trong khi đó một số chung cư đã xuống cấp rất nặng. Vì vậy để cải tạo được chung cư cũ tạo cho bộ mặt Thành phố văn minh sạch đẹp thì Thành phố nên có một phương thức chung như thế nào đó để hướng dẫn cho các ban quản trị tòa nhà, cho cư dân và các nhà đầu tư biết làm cơ sở thương lượng thực hiện trên cơ sở những nguyên tắc đó. Vì hiện nay cư dân không biết dựa vào đâu và bắt đầu từ đâu để triển khai, khi cư dân tham khảo ý kiến của phường để cho nhà đầu tư tiếp cận khảo sát điều tra xã hội học thì phường yêu cầu phải có văn bản chấp thuận của Thành phố mới được tiếp cận, trong khi đó theo Nghị định của Chính phủ về cải tạo chung cư cũ thì người dân và doanh nghiệp được tự thỏa thuận sau đó mới báo cáo Thành phố xin chấp thuận. Đây là về vấn đề nguyên tắc để tiếp cận ban đầu còn những nội dung cơ bản để thảo luận việc tái định cư, di dời và đền bù cũng như các diện tích công ích v.v. nên có những hướng dẫn chung về nguyên tắc chung của Thành phố để nhà đầu tư và cư dân thương lượng tùy theo điều kiện cụ thể của chung cư phải cải tạo.

Trên cơ sở các phương thức chung đã được quy định đó, Thành phố nên giao quyền cho ban quản trị tòa nhà hoặc đại diện cư dân trong cụm chung cư để trên cơ sở đó giữa cư dân và nhà đầu tư có thể thỏa thuận được những vấn đề chung nhất như hệ số đền bù tùy theo vị trí, địa điểm và chiều cao tầng; hỗ trợ thuê nhà ...

Đồng thời không nên giao cả một khu lớn cho một nhà đầu tư vì như vậy việc lựa chọn nhà đầu tư sẽ rất khó khăn mà nên giao từng cụm một (không nên làm từng nhà đơn chiếc) và các nhà đầu tư phải thực hiện theo quy hoạch chung được duyệt. Mỗi một cụm nên giao với diện tích từ 5.000m2 đến 10.000m2 đất sẽ dễ tìm kiếm các nhà đầu tư, tránh tập trung vào một số nhà đầu tư làm cho thị trường thiếu tính cạnh tranh và cư dân cũng không có điều kiện lựa chọn nhà đầu tư.

1. **Về việc thanh tra**

Vừa qua Thủ tướng Chính phủ đã có yêu cầu giảm bớt các đoàn thanh tra tại các doanh nghiệp vì hiện nay hàng năm có rất nhiều đoàn thanh tra đến thanh kiểm tra doanh nghiệp. Các đoàn thanh tra không có sự kết nối liên thông với nhau để thanh tra các doanh nghiệp dẫn đến tình trạng có quá nhiều đoàn thanh tra trong một năm cũng như có nhiều đoàn thanh tra cùng một thời điểm nên chúng tôi phải dành rất nhiều thời gian để tiếp các đoàn thanh tra.

Vì vậy chúng tôi kiến nghị các đoàn thanh tra nên có sự kết nối với nhau để doanh nghiệp có nhiều thời gian hơn cho việc hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

1. **Lấy ý kiến cộng đồng dân cư**

Hiện nay theo quy định khi triển khai thủ tục đầu tư dự án cần phải thực hiện việc tham vấn, xin ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch và môi trường. Mỗi lần đều phải thực hiện theo quy trình, nhiều bước do UBND cấp Xã, Phường tổ chức nên rất mất thời gian, công sức tổ chức cuộc họp. Vì vậy đối với thủ tục này chúng tôi xin kiến nghị làm gộp một lần và được áp dụng chung cho tất các các lĩnh vực có liên quan đến tham vấn xin ý kiến cộng đồng dân cư.

Ngoài ra việc một số đơn vị Xã, Phường khi tổ chức cuộc họp đã mời tất cả các hộ gia đình tại khu vực triển khai dự án tham dự cuộc họp là chưa hợp lý vì một số các ý kiến của các hộ dân không tập trung vào vấn đề nội dung cuộc họp, mặt khác tại những cuộc họp này đã có đại diện Hội đồng Nhân dân, Bí thư tổ dân phố, Tổ trưởng dân phố, các hội Phụ nữ, Cựu chiến binh… làm đại diện tham dự, lãnh đạo UBND xã phường là cơ quan thi hành. Vì vậy chúng tôi đề nghị trong các cuộc họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư Luật cần ghi rõ thành phần tham dự là các đại diện như đại diện chính quyền, đại diện tổ dân phố, mặt trận tổ quốc, các Hội…

1. **Về việc thẩm định: cho các công trình, dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn khác** (không phải vốn ngân sách)

**Căn cứ Luật và nghị định hiện hành.**

1. **Luật xây dựng**:

***Điều 57 Thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng***

Mục 4.

1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp thẩm định TKCS của dự án đầu tư đối với công trình cấp đặt biệt, cấp 1, công trình công cộng, công trình có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan, môi trường *(theo Nghị định số 18/2015/NĐCP)* và an toàn của cộng đồng ….
2. Dự án sử dụng vốn khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này do người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định dự án.

***Điều 79:***

Mục 7: Hộ gia đình được tự thiết kế nhà ở riêng lẻ, có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250m2 dưới 3 tầng hoặc chiều cao dưới 12m….

1. **Nghị định 42/2017/ND-CP ngày 5/4/2017 điều chỉnh nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng.**

*Mục 5: c) Sở quản lý xây dựng chuyên ngành chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà ở quy mô dưới 25 tầng có chiều cao không quá 75m, dự án công trình công cộng, công trình có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan, môi trường…*

**Thực tế:** Khi doanh nghiệp thực hiện dự án có các công trình nhà ở thấp tầng quy mô nhỏ (42 nhà ở riêng lẻ thấp tầng- 5 tầng) nộp hồ sơ thiết kế cơ sở cho sở xây dựng thẩm định thì Sở Xây dựng đã trả lời không thuộc phạm vi thẩm định (công trình không ảnh hưởng lớn tới môi trường) nhưng khi cấp giấy phép xây dựng (cơ quan cấp giấy phép: sở xây dựng) yêu cầu có và sau đó Sở Xây dựng đã thẩm định thiết kế cơ sở, không thẩm định thiết kế thi công và Sở Xây dựng đã cấp giấy phép xây dựng, doanh nghiệp mất thời gian khá dài cho thủ tục này, gây chậm tiến độ dự án và lãng phí cho doanh nghiệp và xã hội.

**Câu hỏi**:

*1. Thiết kế các công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng hoặc dự án công trình nhà ở thấp tầng (có nhiều nhà ở riêng lẻ thấp tầng) có quy mô nhỏ hơn : Khu dân cư cho 500 người sử dụng hoặc 100 hộ trở lên (theo phụ lục 01- nghị định số 18/2015/NĐ-CP danh mục dự án phải thực hiện đánh giá tác động môi trường thì trường hợp quy mô nhỏ hơn thì không ảnh hưởng lớn đến cảnh quan, môi trường) thì Sở quản lý xây dựng chuyên ngành có chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở hay không? có yêu cầu thẩm định thiết kế kỹ thuật hoặc bản vẽ thi công hay không?*

*2. Trường hợp dự án có nhiều công trình quy mô khác nhau có công trình cao tầng, cấp 1, cấp 2 và trong đó có công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng, các nhà thấp tầng này quy mô không ảnh hưởng tới môi trường thì thiết kế của các công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng có quy mô nhỏ như nêu trên thì cơ quan quản lý xây dựng chuyên ngành có chủ trì tổ chức thẩm định hay không*?

Mục 12 Nghị định 42 và mục 5 điều 30 Nghị định 59 đã đề cập cơ quan dự án có nhiều công trình có loại cấp công trình khác nhau, cơ quan chủ trì thẩm định là cơ quan có trách nhiệm thẩm định công trình chính có cấp cao nhất, nhưng thực tế triển khai thì có trường hợp sở xây dựng trả lời không thẩm định thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công, công trình thấp tầng do quy mô nhỏ không ảnh hưởng lớn tới môi trường.

Doanh nghiệp kiến nghị cơ quan quản lý chuyên ngành xây dựng không thẩm định thiết kế xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng có quy mô nhỏ như nêu trên, chủ đầu tư tự tổ chức thẩm tra theo quy định để đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án.

*3. Tại dự án có quy mô lớn, có nhiều công trình các loại, các cấp khác nhau, đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, thì việc chủ đầu tư trình thẩm định thiết kế cơ sở của từng công trình có được hay không?*

Doanh nghiệp kiến nghị các cơ quan quản lý chuyên ngành xây dựng có thể thẩm định thiết kế cơ sở của từng công trình trong dự án hoặc thẩm định tất cả các công trình trong dự án tùy theo nhu cầu của chủ đầu tư để đáp ứng đảm bảo tiến độ và nhu cầu thực tế của xã hội.

1. **Về việc cấp phép xây dựng:**

Căn cứ Luật xây dựng số 50-2013-QH13, Điều 89 Đối tượng và các loại giấy phép xây dựng, Mục 2: công trình được miễn giấy phép xây dựng:

Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500m2 có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Câu hỏi:

*1. Thực tế triển khai thực hiện dự án, có các công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng trong dự án, quy mô của mỗi nhà ở nhỏ và đáp ứng các quy định trên (Sở QHKT đã phê duyệt Tổng mặt bằng 1/500 và phê duyệt phương án thiết kế kiến trúc) nhưng khi làm thủ tục cấp giấy phép tại sở xây dựng không được miễn giấy phép xây dựng, vậy các công trình nhà ở trong trường hợp nêu trên có được miễn giấy phép xây dựng hay không?*

Doanh nghiệp đề nghị Sở xây dựng miễn cấp giấy phép xây dựng cho các nhà ở thấp tầng trong dự án khi đáp ứng đủ các yêu cầu trên.