**MỘT VÀI Ý KIẾN VỀ THÁO GỠ KHÓ KHĂN**

**CHO CÔNG TÁC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

***Nguyễn Quốc Hiệp***

***Chủ tịch Hiệp Hội Nhà Thầu Xây Dựng***

Hoạt động đầu tư xây dựng là một hoạt động có vai trò hết sức quan trọng trong nền kinh tế, đặc biệt đối với những nước đang phát triển như Việt Nam chúng ta! Theo thống kê hiện nay hoạt động đầu tư xây dựng đang đóng góp khoảng hơn 10% cho sự tăng trưởng GDP của cả nước. Tuy nhiên, phải nhìn nhận là thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng của chúng ta còn quá phức tạp, rườm rà. Và chắc chắn nếu chúng ta cải tiến được phần nào những thủ tục này thì tăng trưởng trong hoạt động đầu tư xây dựng và từ đó là tăng trưởng GDP sẽ được giải phóng hơn rất nhiều.

1. **Sự chồng chéo của pháp luật và các văn bản pháp lý**

Đây có thể nói là rào cản lớn nhất trong việc cải tiến các thủ tục của công tác đầu tư xây dựng. Liên quan đến những hoạt động đầu tư xây dựng, riêng Bộ Xây dựng là cơ quan soạn thảo và chỉ đạo, theo dõi thực hiện 4 luật: Luật quy hoạch, Luật xây dựng, Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản. Còn Bộ Kế hoạch và Đầu tư soạn thảo và chỉ đạo Luật đấu thầu, Luật đầu tư, Luật đầu tư công; Bộ Tài nguyên và Môi trường soạn thảo Luật đất đai, Luật bảo vệ môi trường; Bộ Công an về Phòng cháy chữa cháy… Như vậy liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng có cả chục Luật tác động, nhưng điều quan trọng là cùng một vấn đề nhưng giữa luật này và luật kia còn có sự khác biệt nên việc vận dụng xử lý có khó khăn cho người thực hành.

Một thực tế nữa là dưới luật chúng ta có vô vàn nghị định, thông tư hướng dẫn mà các văn bản này đều có hiệu lực pháp lý rất cao nên làm cho hàng rào pháp lý của chúng ta càng rối rắm. Tuy nhiên, hệ thống văn bản dày đặc của chúng ta lại vẫn bộc lộ những kẽ hở: kẽ hở đầu tiên là chúng ta chưa quy định các thể chế thực hiện một cách đủ nghiêm nên mới có hiện tượng vi phạm tràn lan về quy hoạch cây dựng, cấp phép xây dựng: Về các kiến nghị cụ thể về luật liên quan đến công tác xây dựng, hiệp hội nhà thầu chúng tôi đã gửi đến Bộ trưởng Xây dựng chúng tôi xin phép không nhắc lại nhưng xin nhấn mạnh một trong những kiến nghị đó là: Lấy lại sự công bằng bình đẳng cho các nhà thầu xây dựng trong các Hợp đồng xây dựng ký với Chủ đầu tư về điều khoản bảo lãnh và thanh toán! Cụ thể là trong hợp đồng dân sự về nhận thầu xây dựng giữa Chủ đầu tư và nhà thầu, tất cả các điều khoản bảo lãnh thanh toán chỉ bảo vệ cho Chủ đầu tư mà phần thiệt chỉ rơi vào các nhà thầu. Nhà thầu phải có bảo lãnh đấu thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng nhưng Chủ đầu tư tuyệt nhiên không có ràng buộc gì! Chúng tôi kiến nghị với Chủ đầu tư (kể cả vốn ngân sách) cần có bảo lãnh thanh toán cho 30% cuối cùng của hợp đồng với các nhà thầu để tránh các nợ đọng xây dựng đang diễn ra rất phổ biến!

1. **Cách thức tổ chức thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng còn thiếu khoa học làm tăng sự phức tạp và tốn kém thời gian**

Có thể nói ngay thủ tục thẩm định, quản lý dự án chắc chắn là phải có để mỗi dự án khi đưa vào khai thác đều mang lại lợi ích cho xã hội nhưng cách làm của chúng ta hiện nay chưa có sự đồng bộ. Về thủ tục thẩm định chúng tôi đã có kiến nghị trực tiếp với Bộ trưởng Xây dựng nhằm đơn giản hóa và kết hợp giữa bước thẩm định và cấp phép. Ở đây chỉ xin có ý kiến về cách thức tổ chức của chúng ta còn thiếu hệ thống.

Ví dụ để thẩm định 1 dự án đầu tư xây dựng chắc chắn phải làm việc với Bộ xây dựng, nhưng nếu có đất đai thì lại phải làm việc với Bộ Tài nguyên và Môi trường, với Bộ Công an về phòng cháy chữa cháy, chưa kể chiều cao tĩnh không phải qua Bộ Quốc phòng. Như vậy, Chủ đầu tư phải làm việc với 4 nơi một cách độc lập mà chúng ta không có một cửa thống nhất một đầu mối giải quyết. Hay một dự án ở cấp Thành phố: Để xin được cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án thì Sở kế hoạch đầu tư là đầu mối tiếp nhận hồ sơ và theo quy định là nếu hồ sơ hợp lệ thì 15 ngày sau có kết quả - nhưng thực tế hiện nay là từ Sở kế hoạch lại gửi văn bản hỏi ý kiến tới Sở Xây dựng, Quy hoạch kiến trúc, Tài chính, Cục thuế, Sở Tài nguyên môi trường và Quận (nơi có dự án). Như vậy thực chất phải qua 6 cửa mà cuối cùng Doanh nghiệp sẽ phải gặp trực tiếp cả 6 nơi này mới giải quyết được công việc. Chính vì cách làm hiện nay từ 1 thủ tục phải thành 5-6 thủ tục. Và thời gian thì từ 15 ngày trên lý thuyết thành 5-6 tháng là bình thường mà đặc biệt qua quận – quận lại xuống phường. Có lẽ chính vì vậy nên nhà đầu tư nước ngoài luôn xác định thà mua lại dự án (M&A) với chi phí cao hơn 1 chút nhưng họ không phải làm trực tiếp đi vào “mê hồn trận” thủ tục của chúng ta. Theo quan điểm của chúng tôi, việc phân cấp xuống chính quyền cơ sở (quận, phường) giải quyết một số thủ tục cũng cần có đánh giá đúng về năng lực của bộ máy cấp cơ sở đảm nhiệm được những việc gì thì mới giao để các thủ tục được thông thoáng và cần xem lại việc giao trách nhiệm cho Sở đầu mối giải quyết các thủ tục (thành quy chế cụ thể) để giảm bớt gánh nặng thủ tục cho doanh nghiệp không phải đi gặp tất cả các Sở, quận như hiện nay.

1. **Cách thức tính giá đất cần xem xét lại để không đẩy giá bất động sản lên quá cao**

Hiện nay hội đồng định giá đất ở các thành phố lớn theo cách thức tính lùi: *Từ giá thị trường của các dự án quanh đó đang giao dịch tính ra tổng doanh thu của dự án đang xét định giá – (Tổng chi phí xây dựng theo đơn giá định mức +14% lãi và chi phí quản lý chung dành lại cho chủ đầu tư) = Tổng tiền đất phải nộp và chia ra đơn giá đất nhà đầu tư phải nộp*.

Cách tính giá đất này có ưu điểm là ở những chủ đầu tư dự án đầu tư xây cao tầng (hệ số sử dụng đất lớn) thì phải trả giá đất cao là hợp lý nhưng giá đất này so với đơn giá tối thiểu nhà nước công bố thường cao gấp 1,8÷2,6 lần. Và đây chính là hệ số giá đất so với giá đất công bố nhà đầu tư phải nộp – Nếu so với giá đất thực tế các dự án xung quanh đang phải nộp mà hệ số vẫn còn thấp thì sẽ phải tiếp tục điều chỉnh tăng hệ số này lên. Với cách tính này thực chất giá đất nhà đầu tư phải nộp cao hơn giá đất nhà nước công bố từ 2÷2,5 lần. Đây chính là một trong những nguyên nhân làm giá nhà tăng cao liên tục vì hệ số đơn giá đất liên tục tăng hàng năm, thậm chí từng quý.

Nên chăng có một khung giá đất ổn định để thị trường bớt leo thang theo từng thời điểm? Chúng tôi được biết hiện Sở Tài chính Hà Nội đang đề nghị Bộ Tài chính chấp thuận đưa ra biểu bảng hệ số giá đất cố định trong một thời gian nhất định cho các dự án để chủ đầu tư cũng chủ động và tránh việc xin cho.

Ngay cả cách tính giá đất này cũng cần làm rõ thống nhất với các cơ quan chức năng (Ví dụ theo Bộ Tài chính và các cơ quan quản lý khác thì 14% là chỉ tính lãi và chi phí chung cho nhà đầu tư còn lãi định mức 5,5% của nhà thầu phải tính vào chi phí xây dựng của nhà thầu và chủ đầu tư đã phải trả cho họ, nhưng theo thanh tra chính phủ thì lại yêu cầu 14% là bao gồm cả 5,5% lãi cho nhà thầu!

1. **Việc công bố quy hoạch chi tiết các dự án kêu gọi nhà đầu tư cần làm công khai, thường xuyên và có cơ chế lựa chọn nhà đầu tư phù hợp, có phương án tốt nhất, mang lại hiệu quả nhất cho xã hội.**

Hiện nay, việc công bố quy hoạch chi tiết các dự án kêu gọi đầu tư có làm nhưng cách thức công bố và lựa chọn các nhà đầu tư cần phải cải tiến để làm sao thực sự đến được những người quan tâm thông qua các phương tiện thông tin đại chúng đồng thời cần có cơ chế đấu thầu công khai minh bạch.

1. **Cần làm minh bạch hơn mối quan hệ dân sự giữa chủ đầu tư và người mua nhà để thị trường bất động sản được phát triển một cách lành mạnh.**

Mặc dù luật pháp của chúng ta đã đề cập đến quan hệ này và bước đầu đã đề cập vấn đề bảo vệ quyền lợi cho người mua nhà bằng biện pháp bảo lãnh cho người mua nhà hình thành trong tương lai hoặc điều 57 của Luật nhà ở cũng đề cập đến giải pháp khắc phục thanh toán của người mua nhà để bảo vệ quyền lợi cho người mua nhà. Ở đây chúng tôi cho rằng cần phải có những quy định và thể chế mạnh rõ ràng, công bằng bảo vệ quyền lợi chính đáng cho cả 2 phía: nhà đầu tư và người mua nhà. Trường hợp gần đây dự án The Bright tuyên bố dừng dự án phá sản hủy hợp đồng mua nhà của hàng trăm khách hàng đã nộp tiền là một ví dụ để chúng ta thấy cần có cơ chế mạnh xử lý những chủ đầu tư làm ăn thiếu trách nhiệm, trong đó vấn đề đảm bảo nguồn vốn của chủ đầu tư cần phải có chế tài quy định rõ ràng. Hiện nay theo quy định chủ đầu tư có vốn 20% của tổng mức đầu tư là đạt yêu cầu nhưng những trường hợp đó chỉ là vốn danh nghĩa trên giấy không phải vốn thực hoặc có trường hợp chủ đầu tư đầu tư nhiều dự án cùng lúc thì số vốn thuộc 20% đó đã bị rải cho các dự án chứ không phải chỉ một dự án nhưng mặt khác cũng cần có những quy định cụ thể về trách nhiệm, quyền hạn của chủ đầu tư và người mua nhà để tránh những trường hợp khiếu kiện kéo dài giữa 2 đối tượng này đang diễn ra rất phổ biến, thậm chí những hành động quá khích của một số khách hàng hoạc vi phạm của chủ đầu tư cần có chế tài xử lý nghiêm của pháp luật

Ngoài ra vấn đề quy định về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì của các tòa nhà cần có quy định rõ ràng hơn về quản lý, cách lập kế hoạch sử dụng, chi tiêu và quản lý nguồn tiền này.

1. **Công tác thanh tra, kiểm tra trong đầu tư xây dựng**

Về công tác thanh tra kiểm tra, chúng tôi xin kiến nghị cần làm rõ và đưa vào thành luật những điểm sau:

* Những vi phạm của chủ đầu tư về công tác quy hoạch cần có xử lý dưta khoát, kiên quyết loại bỏ hình thức “*phạt cho tồn tại*” nếu chủ đâu tự động xây dựng phá vỡ quy hoạch đa được phê duyệt.
* Công tác thanh tra, kiểm tra hoạt động đầu tư xây dựng có nhiều mặt khác nhau: quy hoạch kiến trúc, xây dựng, tài chính, thuếm bán hàng…nhưng hiện nay hoạt động thanh tra không có sự thống nhất giữa các ngành – Mỗi ngành đều có thanh tra riêng của Sở và kế hoạch thanh tra các doanh nghiệp không có ai cầm trịch giữa các ngành, vì vậy có tình trạng chỉ trong một quý có doanh nghiệp phải tiếp đến 05 đoàn thanh tra khác nhau về cùng một dự án. Mặc dù gần đây Thủ tướng đã có ý kiến yêu cầu mỗi năm 1 doanh nghiệp chỉ phải tiếp thanh tra 1 lần nhưng chỉ thị, yêu cầu này không có hướng dẫn thực hiện nên tình trạng thanh tra chồng chéo giữa các Sở, ngành vấn diễn ra thường xuyên. Chúng tôi đề nghị cần có quy định do thành phố chỉ đạo thực hiện: Lịch thanh tra phải được thành phố thông qua theo nguyên tắc 1 lần/năm, không thanh tra tùy tiện.
1. **Về vấn đề đóng BHXH cho công nhân xây dựng**

Với đặc thù của ngành xây dựng Việt nam là 75% - 80% lao động trong ngành xây dựng là lao động thời vụ, nông nhàn – Vì vậy quy định lao động 01 tháng cũng phải trích nộp BHXH là một gánh nặng cho doanh nghiệp, mà tiền phí BHXH đó chính những nguồi lao động làm xây dựng đó cũng không được hưởng. Chính vì thế, Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng chúng tôi kiến nghị Nhà nước cần xem lại quy định về đóng BHXH cho lượng công nhân lao động nông nhàn như thế nào cho hợp lý.

Trên đây là một số ý kiến của Hiệp Hội Nhà Thầu Xây Dựng đóng góp về cơ chế quản lý trọng hoạt động đầu tư xây dựng – Những vấn đề về cải tiến, sửa đổi một số điều cụ thể của 04 luật Quy hoạch, Xây dựng, Nhà ở & Kinh doanh bất động sản; chúng tôi đã gửi và trình bày trực tiếp với Bộ trưởng Xây dựng để xem xét trình Chính phủ. Rất mong các cơ quan hữa quan quan tâm xem xét. Xin trân trọng cảm ơn!