

Không đầu giá đất: Nhiều nhà đầu tư thu lợi nhuận cực lớn do chênh lệch địa tô

Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam Trần Ngọc Hùng

NGƯỜI ĐÔ THỊ

LTS 'Người Đô Thị'. Tại Hội nghị trực tuyến toàn quốc do Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc chủ trì mới đây về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cơ chế, chính sách liên quan đến lĩnh vực đầu tư xây dựng, ông Trần Ngọc Hùng (Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam) đã có một số kiến nghị, trong đó đáng chú ý là những nội dung liên quan đến chính sách thu hồi, bồi thường đất đai, giao đất cho các dự án phát triển kinh tế, nhà ở xã hội... Tờ soạn lược đăng những kiến nghị này, tựa và các tit bài do Người Đô Thị đặt.



Ông Trần Ngọc Hùng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam

Cơ chế chính sách liên quan đầu tư xây dựng cơ bản có tác dụng quyết định đến chống thất thoát, lãng phí, nâng cao hiệu quả đầu tư, hiện đang chiếm tỷ trọng 30 - 35% GDP của nền kinh tế. Thời gian qua, Nhà nước đã có nhiều cơ chế chính sách thông qua các quy định pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư, góp phần quyết định thành công trong sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Tuy nhiên, trong thực tế hiệu quả đầu tư còn thấp, thể hiện chỉ số ICOR (Incremental Capital - Output Ratio) còn rất cao so với các nước trong khu vực và thế giới.

Tình trạng lãng phí, thất thoát còn rất lớn, nhiều cơ chế chính sách chưa phù hợp, tập trung vào quyền lực nhà nước, chưa phát huy hết sức mạnh của xã hội, của thị trường; thủ tục hành chính còn rườm rà, sách nhiễu, gây cản trở hoạt động sản xuất kinh doanh...

Dự án kinh tế: phải đầu giá đất, bồi thường theo thị trường

Đất đai là nguồn tài nguyên vô giá quan trọng của đất nước, là loại hàng hóa đặc biệt có giá trị vô cùng lớn của quốc gia. Các cơ chế chính sách liên quan đến đất đai, thông qua

các quy định của luật pháp có ý nghĩa quan trọng và quyết định đến các dự án đầu tư xây dựng cơ bản.

Tuy nhiên, khi đưa luật vào cuộc sống đã nảy sinh nhiều vấn đề nóng, phức tạp; tình trạng sử dụng lãng phí, tham nhũng, lợi ích nhóm trong các dự án đầu tư xây dựng thông qua thu hồi, cấp, giao cho thuê đất còn khá phổ biến.

Hiến pháp năm 2013 tại điều 54 khoản 9 quy định “Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng an ninh, phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”. Tuy nhiên cần cụ thể hóa cụm từ “theo luật định”. Luật Đất đai cũng không thể hiện được nội dung “Trong trường hợp thật cần thiết và vì lợi ích quốc gia, công cộng” thể hiện tại điều 62 - quy định thu hồi đất trong các trường hợp: thực hiện các dự án quan trọng do Quốc hội và Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất.

Đối với hai trường hợp này, khá rõ sự cần thiết và vì lợi ích quốc gia. Nhưng khoản 3 lại cho phép hội đồng nhân dân, ủy ban nhân dân được thu hồi đất với đối tượng rộng rãi: “Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị xã hội. Công trình di tích lịch sử danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công trình công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp địa phương; dự án kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương bao gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị, công trình thu gom xử lý nước thải; dự án khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn, chỉnh trang đô thị, cụm công nghiệp, sản xuất chế biến nông lâm sản, thủy sản, hải sản, tập trung dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

Rõ ràng khoản 3 này đã rất “thoáng” khi quy định hầu như tất cả các dự án đều được thu hồi đất để cơ quan quản lý nhà nước có quyền giao đất, cho thuê đất không đấu giá đất, mà thực tế đã dẫn đến tình trạng xin - cho dự án vào các khu đất vàng như đất công sở, nhà máy, kho tàng... khi di dời. Theo đó, các nhà đầu tư đã có lợi nhuận cực lớn do chênh lệch địa tô (đền bù thấp theo giá tỉnh, thành; bán theo giá thị trường), không loại trừ lợi ích nhóm ở các dự án này. Vì vậy, đề nghị sửa đổi toàn bộ điều 62 Luật Đất đai theo hướng Nhà nước chỉ thu hồi trong trường hợp thật cần thiết vì lợi ích quốc gia, công cộng. Đất phải được đấu giá với mọi dự án phát triển kinh tế không vì mục đích quốc phòng an ninh và công trình công cộng.

Bồi thường đất đai khi thu hồi đất là vấn đề nổi cộm, gây khiếu kiện nhiều nhất. Chúng tôi đề nghị sửa đổi: đối với dự án vì mục đích phát triển kinh tế thì đền bù theo giá thị trường (trừ các dự án phục vụ công trình công cộng). Tại những nơi mà thị trường đã có đủ các loại nhà ở thương mại thì đền bù bằng tiền theo giá thị trường để người dân tự lựa chọn nơi ở mới, không thực hiện việc làm và giao nhà tái định cư là loại nhà “bao cấp” vừa đất, vừa không đồng bộ, kém chất lượng. Ban hành cơ chế chính sách bắt buộc phải đấu giá với mọi

dự án, mọi mảnh đất thuộc dự án phục vụ phát triển kinh tế (trừ các dự án công trình công cộng), kể cả dự án BT, thuộc sở hữu nhà nước và của doanh nghiệp nhà nước (khi chưa cổ phần hóa). Mọi dự án khi đất đem đấu giá phải đảm bảo công khai, minh bạch.

Để thị trường cạnh tranh bình đẳng, xóa cơ chế hai giá

Đối tượng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở là quá rộng. Đối với đối tượng là cán bộ công chức, quân đội, công an nhân dân, người lao động có thu nhập thấp cần có chính sách phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu rất lớn này.

Theo đó, Chính phủ nên sớm ban hành nghị định về nhà ở cho thuê. Ban hành cơ chế chính sách phát triển nhà ở thương mại giá rẻ với diện tích nhỏ (25-40%). Nhà nước điều tiết bằng cơ chế bắt buộc các dự án dành tỷ lệ căn hộ giá rẻ trong đô thị mới, tiểu khu, nhà ở đô thị (20-40%) như một số nước. Nhà nước không miễn giảm bất cứ loại thuế, tiền sử dụng đất, để thị trường cạnh tranh bình đẳng, xóa bỏ cơ chế hai giá. Mọi khoản thu được khi không miễn giảm chuyển vào quỹ phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp, để cho đối tượng vay lãi suất thấp - thời gian dài.

Bên cạnh đó, cần đổi mới cơ chế chính sách trong cải tạo xây dựng chung cư cũ. Cải tạo xây dựng chung cư cũ hiện nay hết sức khó khăn, chậm chạp (dưới 3%). Nhiều chung cư đang xuống cấp rất nguy hiểm. Cần có một cơ chế chính sách theo hướng: Nhà nước phải có vai trò chủ đạo trong kiểm tra công trình, điều tra xã hội học, lập quy hoạch cải tạo xây dựng toàn khu (hiện đang làm chủ yếu theo hướng xã hội hóa; giao chủ đầu tư thực hiện sẽ rất khó hài hòa giữa ba lợi ích nhà nước - người dân và chủ đầu tư). Đồng thời, nhà nước phải có cơ chế dành quỹ đất, kinh phí triển khai đồng bộ dự án. Mặt khác, có cơ chế kêu gọi và đảm bảo lợi ích của chủ đầu tư.

Điều chỉnh quy hoạch phải theo đúng trình tự luật định

Hiện tất cả các tỉnh, thành đều có quy hoạch chung được duyệt, tuy nhiên việc lập và duyệt quy hoạch chi tiết hết sức chậm chạp: mấy năm qua chỉ đạt 2-3%, đến năm 2017 mới đạt 39%, với tốc độ này phải 20 - 30 năm nữa mới hoàn thành quy hoạch chi tiết 1/500!

Điều đó dẫn đến cơ chế xin - cho trong lập dự án và cấp phép xây dựng. Cần có giải pháp quyết liệt đẩy mạnh tiến độ lập quy hoạch chi tiết phục vụ quản lý nhà nước và tạo điều kiện cho doanh nghiệp và nhân dân triển khai xây dựng dự án.

Việc điều chỉnh quy hoạch sau khi quy hoạch chung được duyệt do yêu cầu khách quan là cần thiết. Tuy nhiên trong thực tế, việc thực hiện theo đúng trình tự điều chỉnh quy hoạch diễn ra không đúng, không nghiêm, nhiều trường hợp làm tắt thông qua một số cơ quan để đẩy trách nhiệm quyết định lên Thủ tướng, Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh. Vì vậy, cần sửa các quy định của pháp luật: nghiêm cấm điều chỉnh quy hoạch không theo đúng trình tự luật định và xử lý nghiêm mọi hành vi vi phạm quy hoạch chung đã được duyệt, đặc biệt

là xây dựng nhà cao tầng dày đặc trong trung tâm đô thị, thay đổi công năng sử dụng đất xây dựng...



Khu đất vàng ở số 8 - 12 Lê Duẩn có diện tích 4.896m², giáp ba mặt đường lớn tại trung tâm quận 1, TP.HCM vừa bị Thanh tra Chính phủ kết luận có sai phạm không tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản trên đất; kiến nghị thu hồi để đấu giá theo quy định. Ảnh: Lê Quân

Tổ chức xã hội nghề nghiệp tham gia tư vấn, phản biện dự án

Nên phân cấp toàn bộ việc thẩm định dự án, thiết kế, cấp phép xây dựng cho địa phương, trừ trường hợp ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu các bộ thẩm định. Bộ chỉ thẩm định các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội hay Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư. Riêng thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công giao cho chủ đầu tư chịu trách nhiệm. Đặc biệt nâng cao trách nhiệm của các doanh nghiệp tư vấn đã được cấp chứng chỉ năng lực trong việc thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công. Bỏ hình thức cấp phép trong trường hợp đã có quy hoạch 1/500 hay thiết kế đô thị, thay vào đó là hình thức đăng ký xây dựng theo thủ tục đơn giản như hiện nay TP.HCM thí điểm. Chuyển toàn bộ việc cấp chứng chỉ hành nghề cho các tổ chức xã hội nghề nghiệp thực hiện.

Đưa vào các quy định pháp luật nội dung sử dụng các tổ chức xã hội nghề nghiệp tham gia tư vấn, phản biện xã hội các dự án (theo từng cấp công trình) trước khi cơ quan có thẩm quyền thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư, triển khai dự án.

Lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản rất rộng, liên quan đến nhiều bộ ngành, nhiều luật điều chỉnh. Vì vậy, các bộ cần tổ chức đối thoại trực tiếp với đối tượng chịu tác động trực tiếp những quy định pháp luật thuộc lĩnh vực của ngành nhằm giải quyết đầy đủ, đồng bộ các kiến nghị, từ đó có điều kiện giải trình, tiếp thu và sửa đổi, bổ sung cơ chế chính sách, nhằm thực hiện tháo gỡ vướng mắc, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động đầu tư xây dựng, chống thất thoát, lãng phí.