

**Hà Nội, năm 2019**

**Tài liệu phân tích về chỉ số Cấp phép xây dựng và một số định hướng cải thiện cho Việt Nam**

Tài liệu hướng dẫn thực hiện Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 01/01/2019 của Chính phủ về tiếp tục thực hiện những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2019 và định hướng đến năm 2021

# **MỤC LỤC**

[**MỤC LỤC** 2](#_Toc5020500)

[**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT** 3](#_Toc5020501)

[**DANH MỤC HÌNH** 4](#_Toc5020502)

[**DANH MỤC BẢNG** 4](#_Toc5020503)

[**CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU VỀ XẾP HẠNG MÔI TRƯỜNG KINH DOANH (DOING BUSINESS) VÀ CHỈ SỐ CẤP PHÉP XÂY DỰNG** 5](#_Toc5020504)

[***1.1.1.*** ***Giới thiệu chung về 10 chỉ số trong xếp hạng Doing Business*** 5](#_Toc5020505)

[***1.1.2.*** ***Phương pháp đánh giá*** 7](#_Toc5020506)

[***1.1.3.*** ***Phương pháp thu thập dữ liệu*** 7](#_Toc5020507)

[***1.2.1.*** ***Phương pháp luận*** 10](#_Toc5020508)

[**CHƯƠNG II. KẾT QUẢ CHỈ SỐ CẤP PHÉP XÂY DỰNG CỦA VIỆT NAM THEO ĐÁNH GIÁ CỦA NGÂN HÀNG THẾ GIỚI** 22](#_Toc5020509)

[2.1. Về số thủ tục 22](#_Toc5020510)

[2.2. Về thời gian 23](#_Toc5020511)

[2.3. Về chi phí 24](#_Toc5020512)

[2.4. Về kiểm soát chất lượng xây dựng 24](#_Toc5020513)

[**CHƯƠNG III. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG CẢI THIỆN CHỈ SỐ CẤP PHÉP XÂY DỰNG TẠI VIỆT NAM** 26](#_Toc5020514)

[**TÀI LIỆU THAM KHẢO** 29](#_Toc5020515)

[**THÔNG TIN LIÊN HỆ** 29](#_Toc5020516)

# **DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

|  |  |
| --- | --- |
| **Từ viết tắt** | **Từ viết đầy đủ** |
| DB | Doing Business (Môi trường kinh doanh) |
| DN | Doanh nghiệp |
| DTF | Điểm số quy đổi đo lường chỉ số môi trường kinh doanh (theo cách tính của Ngân hàng thế giới) |
| GPXD | Giấy phép xây dựng |
| MTKD | Môi trường kinh doanh |
| PCCC | Phòng cháy chữa cháy |

# **DANH MỤC HÌNH**

[**Hình 1. Các chỉ số Môi trường kinh doanh theo Doing Business** 5](#_Toc5016072)

[**Hình 2. Lộ trình thu thập dữ liệu của báo cáo Doing Business** 9](#_Toc5016073)

[**Hình 3. Cách thức đo lường chỉ số Cấp phép xây dựng** 11](#_Toc5016074)

[**Hình 4. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc cấp phép xây dựng** 15](#_Toc5016075)

[**Hình 5. Chi tiết đo lường chỉ số Cấp phép xây dựng ở Việt Nam** 23](#_Toc5016076)

# **DANH MỤC BẢNG**

[**Bảng 1: Chỉ tiêu đo lường của các chỉ số trong báo cáo Doing Business 2019** 6](#_Toc5016107)

[**Bảng 2: Các giả định của chỉ số cấp phép xây dựng** 12](#_Toc5016108)

[**Bảng 3: Các yếu tố đo lường chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng** 16](#_Toc5016109)

[**Bảng 4: Kết quả chỉ số Cấp phép xây dựng của Việt Nam (2018)** 22](#_Toc5016110)

[**Bảng 5: Chi tiết đo lường các bước thủ tục thực hiện Cấp phép xây dựng ở Việt Nam** 22](#_Toc5016111)

[**Bảng 6: So sánh chỉ số cấp phép xây dựng của Việt Nam và các nền kinh tế trong Đông Nam Á** 24](#_Toc5016112)

# **CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU VỀ XẾP HẠNG MÔI TRƯỜNG KINH DOANH (DOING BUSINESS) VÀ CHỈ SỐ CẤP PHÉP XÂY DỰNG**

* 1. **Giới thiệu xếp hạng Môi trường kinh doanh (Doing Business)**

### ***Giới thiệu chung về 10 chỉ số trong xếp hạng Doing Business***

Báo cáo mức độ thuận lợi đối với hoạt động kinh doanh (gọi tắt là Báo cáo Môi trường kinh doanh (MTKD) – Doing Business (DB))của Ngân hàng Thế giới là Báo cáo kết quả điều tra, khảo sát về các quy định dẫn tới thúc đẩy hoặc hạn chế hoạt động kinh doanh. Đây là báo cáo thường niên, được thực hiện hàng năm kể từ năm 2003. Báo cáo đưa ra bảng xếp hạng tổng hợp về môi trường kinh doanh dựa trên bộ chỉ số đánh giá về các quy định liên quan tới hoạt động của doanh nghiệp và về bảo vệ quyền sở hữu, đặc biệt đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ trong nước. Để thực hiện bảng xếp hạng này, Ngân hàng thế giới tập hợp thông tin về những thay đổi trong khuôn khổ pháp lý, thủ tục hành chính và những trở ngại về kỹ thuật trong việc bắt đầu thành lập hoặc mở rộng hoạt động của một doanh nghiệp.

Mục tiêu của báo cáo nhằm cung cấp cơ sở khách quan cho việc tìm hiểu và cải thiện môi trường pháp lý và thực thi đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.Các chỉ số về môi trường kinh doanh được thiết kế và xây dựng theo chu kỳ vòng đời hoạt động của doanh nghiệp, bao gồm các thủ tục từ khi thành lập đến khi thực hiện giải thể, phá sản (xem Hình 1).

**Hình 1. Các chỉ số Môi trường kinh doanh theo Doing Business**

Bắt đầu khởi sự kinh doanh

- Khởi sự kinh doanh

- Quy định về thị trường lao động

Hoạt động hàng ngày

- Nộp thuế và BHXH

- Giao dịch thương mại qua biên giới

Tiếp cận tài chính

- Tiếp cận tín dụng

- Bảo vệ nhà đầu tư

Tiếp cận địa điểm

- Cấp phép xây dựng

- Tiếp cận điện năng

- Đăng ký sở hữu tài sản

Khi kinh doanh không suôn sẻ

- Giải quyết tranh chấp hợp đồng

- Giải quyết phá sản DN

*Nguồn: Khái quát hoá từ cách tiếp cận của Ngân hàng thế giới.*

Với mỗi chỉ số, báo cáo tập trung xem xét những quy định pháp luật liên quan thúc đẩy hay hạn chế hoạt động kinh doanh theo từng chỉ tiêu, cũng như so sánh với thực tiễn tốt nhất trong tất cả các nền kinh tế. Kết quả được quy đổi thành điểm số để làm căn cứ đánh giá mức độ thuận lợiđối với hoạt động kinh doanh doanh nghiệp; những thay đổi mà mỗi nền kinh tế đạt được qua từng năm và thứ hạng khi so sánh với các quốc gia khác.

**Bảng 1: Chỉ tiêu đo lường của các chỉ số trong báo cáo Doing Business 2019**

|  |  |
| --- | --- |
| **Chỉ số** | **Chỉ tiêu đo lường** |
| Khởi sự kinh doanh | Số bước thủ tục, thời gian, chi phí và yêu cầu về vốn tối thiểu để thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn (chia theo giới tính nam/nữ của người đăng ký) |
| Cấp phép xây dựng | Số thủ tục, thời gian và chi phí để hoàn thành tất cả các thủ tục xin phép xây dựng nhà kho, cơ chế kiểm soát chất lượng và quy định an toàn trong quá trình xin cấp phép xây dựng |
| Tiếp cận điện năng | Số thủ tục, thời gian, chi phí để được kết nối vào lưới điện, và chất lượng cung ứng điện và tính minh bạch về giá điện |
| Đăng ký tài sản | Số thủ tục, thời gian và chi phí để chuyển nhượng tài sản, chất lượng quy định quản lý hành chính về đất đai (chia theo giới tính nam/nữ của người đăng ký) |
| Tiếp cận tín dụng | Quy định về giao dịch bảo đảm và hệ thống thông tin tín dụng |
| Bảo vệ nhà đầu tư thiểu số | Quyền của cổ đông thiểu số trong giao dịch của các bên có liên quan và trong quản trị doanh nghiệp |
| Nộp thuế | Các loại thuế và số lần nộp, thời gian, tổng mức thuế suất và các khoản đóng góp (BHXH) của một doanh nghiệp, và chỉ số sau nộp thuế |
| Giao dịch thương mại qua biên giới | Thời gian, chi phí để thực hiện thủ tục xuất nhập khẩu qua biên giới |
| Giải quyết tranh chấp hợp đồng | Thời gian và chi phí để giải quyết các tranh chấp thương mại, chỉ số chất lượng quy trình tư pháp (chia theo giới tính nam/nữ của người gửi đơn) |
| Giải quyết phá sản doanh nghiệp | Thời gian, chi phí, kết quả và tỷ lệ thu hồi của một vụ việc phá sản thương mại, chỉ số chất lượng khung khổ pháp lý về giải quyết phá sản |
| Quy định về thị trường lao động | Mức độ linh hoạt trong các quy định về tuyển dụng lao động, các khía cạnh của chất lượng công việc |

### ***Phương pháp đánh giá***

Theo phương pháp của Ngân hàng thế giới thì điểm số mức độ thuận lợi của hoạt động kinh doanh được tính qua 2 bước chính. Bước thứ nhất là tính điểm của từng chỉ số thành phần, và bước thứ hai là tính điểm trung bình của cả 10 chỉ số để tính ra điểm số cuối cùng.

Với mỗi chỉ số thành phần, báo cáo tính điểm của từng chỉ tiêu, nhân với trọng số để ra điểm của chỉ số đó. Điểm của từng chỉ tiêu được tính bằng cách lấy (thực tiễn kém nhất – kết quả thu thập được của nền kinh tế)/(thực tiễn kém nhất – thực tiễn tốt nhất). Như vậy, từ các thông tin thu thập được, các chỉ tiêu đều được quy đổi ra hệ điểm 100. Sau đó, báo cáo lấy bình quân gia quyền của các kết quả này để ra điểm của từng chỉ số thành phần. Một điểm cần chú ý ở đây là riêng chỉ số Tổng mức thuế suất có cách tính khác trong quá trình quy về thang điểm 100.

Cuối cùng, Doing Business lấy trung bình cộng của 10 chỉ số thành phần để ra điểm tổng cho mỗi nền kinh tế. Kết quả này cho biết một nền kinh tế còn cách thực tiễn tốt nhất bao xa. Mặt khác, chênh lệch điểm số giữa năm nay và năm trước cho biết nền kinh tế đã thu hẹp khoảng cách giữa thực tiễn tại nền kinh tế đó và thực tiễn tốt nhất ra sao. Dựa trên điểm tổng về mức độ thuận lợi của hoạt động kinh doanh, báo cáo Doing Business sẽ xếp hạng các nền kinh tế từ cao xuống thấp.

Như vậy, phương pháp của Doing Business để tính mỗi chỉ số khá rõ ràng, khách quan và dễ dàng áp dụng lại. Doing Business sử dụng cách tính bình quân gia quyền cho các chỉ số thành phần và xếp hạng. Doing Business sử dụng phương pháp đơn giản nhất: các chỉ số có trọng số như nhau và trong mỗi chỉ số thì trọng số đối với các chỉ tiêu cũng bằng nhau.

### ***Phương pháp thu thập dữ liệu***

Báo cáo Doing Business dựa trên 2 nguồn dữ liệu chính. Nguồn dữ liệu thứ nhất đến từ việc tìm hiểu các quy định pháp luật thông qua phỏng vấn chuyên gia. Hầu hết các chỉ số trong Doing Business được tính toán trên cơ sở nghiên cứu các quy định luật pháp. Khoảng 2/3 dữ liệu sử dụng trong Doing Business dựa vào việc tìm hiểu các quy định pháp luật có liên quan.

Nguồn dữ liệu thứ hai là các chỉ số thời gian-chi phí dùng đo lường hiệu quả trong việc đạt được các mục tiêu đề ra trong các quy định pháp luật. Báo cáo Doing Business yêu cầu những đối tượng được phỏng vấn vừa điền vào phiếu điều tra vừa cung cấp các tài liệu dẫn chứng về các quy định và biểu phí có liên quan.

Tùy từng chỉ số, các chỉ tiêu về chi phí và thời gian sẽ được lựa chọn tính theo văn bản quy định hay kết quả thực thi trên hoạt động thực tế. Chẳng hạn, trong các chỉ số như cấp phép xây dựng, thực thi hợp đồng và giải quyết phá sản, chỉ tiêu thời gian và một phần chỉ tiêu chi phí sẽ dựa trên thực tế thay vì các quy định nêu trong văn bản pháp quy. Bên cạnh đó, những đánh giá, nhận xét của các đối tượng trả lời về việc tuân thủ các quy định trên thực tế sẽ được dùng để đánh giá mức độ hiệu quả thực thi. Các thông tin này sau đó đều được kiểm tra tính xác thực. Các khía cạnh cụ thể trong phương pháp thu thập dữ liệu là:

**- Nội dung dữ liệu:**

Nội dung các quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và việc thực thi các quy định này trên thực tế. Các nội dung tập trung vào khu vực tư nhân chính thức và không phản ánh thực trạng khu vực phi chính thức. Ngoài ra, các quy định pháp luật mà báo cáo Doing Business sử dụng làm nghiên cứu, tính toán được liệt kê rõ trong danh mục lưu trữ, làm cơ sở cho các đối tượng quan tâm tham khảo và các bên liên quan có thể phản hồi.

**- Thời điểm thu thập dữ liệu:**

Từ tháng 2 đến tháng 8 hàng năm, gồm 2 bước: thu thập thông tin và xác thực thông tin. Trong đó, khoảng thời gian từ tháng 5 đến tháng 8 hàng năm tiến hành việc xác thực thông tin. Trước đó, từ tháng 11 năm trước đến tháng 1 năm sau, nhóm nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới sẽ tiến hành hoàn thiện bảng hỏi.

**Hình 2. Lộ trình thu thập dữ liệu của báo cáo Doing Business**



*Nguồn: Doing Business 2019*

**- Quy trình thu thập dữ liệu:**

Bao gồm các 4 bước là (1) rà soát các quy định pháp luật liên quan tại mỗi nền kinh tế; (2) thu thập thông tin từ bảng hỏi để xem xét việc thực hiện trên thực tế (thông qua kinh nghiệm của khối tư nhân); (3) lấy thông tin từ các cơ quan chính phủ của các nền kinh tế; (4) gửi kết quả nghiên cứu ban đầu đến các chuyên gia Ngân hàng Thế giới tại khu vực/nền kinh tế đó để lấy ý kiến. Các cơ quan chính phủ và chuyên gia của Ngân hàng Thế giới có thể phản ánh đến nhóm nghiên cứu những cải cách chưa được ghi nhận trong các phản hồi.

Như vậy, báo cáo Doing Business thu thập dữ liệu theo cách tiếp cận chuẩn (standard methodological approach). Báo cáo dựa trên những phản hồi từ những người hoạt động trong lĩnh vực pháp lý hoặc các chuyên gia thường xuyên thực hiện các giao dịch có liên quan đến từng chỉ tiêu đo lường. Trước khi thu thập dữ liệu, nhóm thực hiện Doing Business của Ngân hàng Thế giới cùng với các chuyên gia tư vấn thiết kế Phiếu điều tra. Phiếu điều tra chỉ đề cập tới trường hợp doanh nghiệp đơn giản để đảm bảo khả năng có thể so sánh được giữa các nước và theo thời gian – trong đó đã nêu những giả định về hình thức pháp lý của doanh nghiệp, quy mô doanh nghiệp, địa bàn hoạt động và đặc điểm kinh doanh. Áp dụng cách tiếp cận chuẩn, Doing Business chia từng quy trình hay từng giao dịch theo nhiều bước để đảm bảo có thể ước tính tốt nhất về thời gian. Bên cạnh đó, Doing Business cũng dựa vào tham khảo ý kiến của những người làm thực tiễn hay của các chuyên gia pháp lý.

**- Biểu mẫu khảo sát:**

Mỗi chỉ số được hỏi bằng bảng hỏi khác nhau, gửi tới từng đối tượng liên quan[[1]](#footnote-2). Trong bảng hỏi, đầu tiên sẽ thu thập các thông tin cơ bản về đối tượng trả lời. Tiếp đến, bảng hỏi nêu ra các giả định của chỉ số được nghiên cứu. Sau đó, bảng hỏi điều tra các cải cách mà nền kinh tế đã thực hiện trong năm vừa qua, đánh giá của đối tượng trả lời bảng hỏi về các cải cách đó. Cuối cùng, bảng hỏi đặt các câu hỏi liên quan trực tiếp đến từng chỉ tiêu đo để cập nhật những thay đổi cụ thể của dữ liệu trong năm vừa qua.

Các thông tin thu thập được sau đó được hệ thống hóa, quy đổi thành điểm số của từng chỉ số, lưu lại trên tệp cơ sở dữ liệu (file excel) để tính toán điểm số thuận lợi kinh doanh của mỗi nền kinh tế. Từ đó, trên tệp cơ sở dữ liệu cũng sẽ tính toán xếp hạng của mỗi nền kinh tế.

* 1. **Giới thiệu chỉ số Cấp phép xây dựng trong xếp hạng Môi trường kinh doanh (Doing Business)**

Chỉ số Cấp phép xây dựng là một trong 10 chỉ số được Ngân hàng thế giới đo lường, đánh giá và xếp hạng môi trường kinh doanh của một nền kinh tế. Vì vậy, chỉ số này có ý nghĩa và tầm quan trọng, ảnh hưởng tới đánh giá của quốc tế về môi trường đầu tư, kinh doanh ở các nền kinh tế nói chung và nước ta nỏi riêng.

### ***Phương pháp luận***

Đối với chỉ số Cấp phép xây dựng, Ngân hàng thế giới đánh giá tất cả quy trình, thời gian và chi phí của mỗi quy trình để doanh nghiệp trong ngành xây dựng có thể xây một nhà kho. Bên cạnh đó, báo cáo cũng đo lường chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng. Chỉ số này đánh giá chất lượng của các quy định pháp luật về xây dựng, tầm ảnh hưởng của các cơ chế kiểm soát chất lượng và an toàn, các chế độ trách nhiệm và bảo hiểm, và các yêu cầu chứng chỉ chuyên môn. Thông tin được thu thập qua bảng hỏi gửi đến các chuyên gia trong lĩnh vực cấp phép xây dựng bao gồm kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng, luật sư xây dựng, công ty xây dựng, nhà cung cấp dịch vụ tiện ích và cán bộ cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến các quy định xây dựng, bao gồm phê duyệt, cấp phép và kiểm tra giấy phép.

Chỉ số Cấp phép xây dựng được đo lường bởi 4 chỉ tiêu thành phần, bao gồm: (i) Số thủ tục; (ii) thời gian; (iii) chi phí để hoàn thành tất cả các thủ tục xin phép xây dựng nhà kho, cơ chế kiểm soát chất lượng; và (iv) quy định về đảm bảo chất lượng công trình xây dựng. Cách thức đo lường chỉ số này được thể hiện qua Hình dưới đây.

**Hình 3. Cách thức đo lường chỉ số Cấp phép xây dựng**

*Nguồn: Doing Business 2019*

Trong đó, 3 chỉ tiêu đầu tiên dùng để xem xét hiệu quả của việc cấp phép xây dựng. Chỉ tiêu cuối đánh giá chất lượng quản lý xây dựng, được đo bằng 6 chỉ tiêu thành phần. Theo cách tiếp cận chuẩn của báo cáo Doing Business, tất cả 4 chỉ tiêu đều được thu thập thông tin dựa trên những giả định.

#### Các giả định của chỉ số Cấp phép xây dựng

Chỉ số cấp phép xây dựng đo lường quy trình, thời gian và chi phí để thực hiện các quy trình đó. Danh mục các quy trình chính được xem xét gồm:

* Thực hiện tất cả các kế hoạch và khảo sát theo yêu cầu của kiến trúc sư và kỹ sư để bắt đầu thiết kế các kế hoạch xây dựng (ví dụ: khảo sát địa hình, bản đồ địa điểm hoặc khảo sất đất).
* Có và nộp tất cả các tài liệu cụ thể liên quan đến dự án cho các cơ quan chức năng (ví dụ, các kế hoạch xây dựng, bản đồ địa điểm và giấy chứng nhận quy hoạch đô thị).
* Thuê bên thứ ba giám sát, tư vấn, kỹ sư hoặc thanh tra viên (nếu cần).
* Nhận được tất cả các giấy phép và giấy chứng nhận cần thiết.
* Gửi tất cả các thông báo bắt buộc để bắt đầu và kết thúc công việc xây dựng và cho việc thanh, kiểm tra.
* Yêu cầu và tiếp nhận tất cả các cuộc thanh tra cần thiết (nếu chưa được thực hiện bởi bên thứ ba thuê riêng).

Ngoài ra, báo cáo cũng xem xét các quy trình để kết nối với nguồn cấp và thoát nước, quy trình để đăng ký nhà kho để làm tài sản thế chấp hoặc chuyển nhượng cho chủ thể khác. Để dữ liệu có thể so sánh được giữa các nền kinh tế, 3 nhóm giả định về công ty xây dựng, về nhà kho và về kết nối tiện tích được đặt ra.

**Bảng 2: Các giả định của chỉ số cấp phép xây dựng**

|  |  |
| --- | --- |
| **Giả định** | **Nội dung** |
| Công ty xây dựng | - Là công ty trách nhiệm hữu hạn (hoặc tương đương pháp lý của công ty).  - Hoạt động trong thành phố kinh doanh lớn nhất của nền kinh tế.  - Là công ty tư nhân, 100% vốn trong nước.  - Có 5 chủ sở hữu, không có chủ sở hữu nào là pháp nhân hợp pháp.  - Được cấp phép đầy đủ và được bảo hiểm để thực hiện các dự án xây dựng, chẳng hạn như xây dựng kho.  - Có 60 công nhân xây dựng và nhân viên khác, tất cả đều là công dân của nền kinh tế và có chuyên môn kỹ thuật và kinh nghiệm chuyên môn cần thiết để có được giấy phép xây dựng và phê duyệt.  - Có 1 kiến ​​trúc sư được cấp phép và 1 kỹ sư được cấp phép, cả hai đều đã đăng ký với hiệp hội kiến ​​trúc sư hoặc kỹ sư địa phương, nếu có. Không được giả định có bất kỳ nhân viên nào khác là những chuyên gia kỹ thuật hoặc được cấp phép, chẳng hạn như các chuyên gia địa chất hoặc địa hình.  - Đã thanh toán tất cả các loại thuế và đóng tất cả các bảo hiểm cần thiết áp dụng cho hoạt động kinh doanh chung của mình (ví dụ, bảo hiểm tai nạn cho công nhân xây dựng và trách nhiệm của người thứ ba).  - Sở hữu khu đất nơi đặt nhà kho và sẽ bán nhà kho khi hoàn thành. |
| Nhà kho | - Được sử dụng cho các hoạt động lưu trữ chung, chẳng hạn như lưu trữ sách hoặc văn phòng phẩm; không sử dụng cho bất kỳ hàng hóa nào yêu cầu các điều kiện đặc biệt, chẳng hạn như thực phẩm, hóa chất hoặc dược phẩm.  - Gồm 2 tầng, trên mặt đất, tổng diện tích xây dựng khoảng 1300.6 m2 (14.000 ft2). Mỗi tầng cao 3 m (9 feet, 10 inch).  - Có đường vào và được đặt tại khu vực ven thành phố kinh doanh lớn nhất của nền kinh tế (tức là rìa của thành phố nhưng vẫn nằm trong địa giới chính thức).  - Không nằm trong khu kinh tế hay khu công nghiệp đặc biệt.  - Đặt trên một lô đất khoảng 929 m2 (10.000 ft2), do công ty sở hữu 100% và được đăng ký chính xác tại cơ quan địa chính và cơ quan đăng ký địa phương. Tuy nhiên, trong trường hợp đất thuộc sở hữu của chính phủ và cho công ty thuê, khi hoàn thành nhà kho, công ty sẽ đăng ký đất tại cơ quan địa chính hoặc cơ quan đăng ký đất hoặc cả hai, tùy theo điều kiện nào được áp dụng,.  - Được định giá 50 lần thu nhập bình quân đầu người.  - Là công trình mới (không có xây dựng trước đó trên đất), không có cây cối, nguồn nước tự nhiên, khu bảo tồn thiên nhiên, hoặc di tích lịch sử dưới bất kỳ hình thức nào.  - Sẽ có các kế hoạch hoàn chỉnh về kiến ​​trúc và kỹ thuật do một kiến ​​trúc sư được cấp phép và một kỹ sư được cấp phép chuẩn bị. Nếu việc chuẩn bị các kế hoạch yêu cầu các bước như có thêm tài liệu hoặc nhận được sự chấp thuận trước từ các cơ quan bên ngoài, các bước này sẽ được tính là các thủ tục riêng biệt.  - Bao gồm tất cả các thiết bị kỹ thuật cần thiết để hoạt động đầy đủ.  - Mất 30 tuần để xây dựng (không bao gồm tất cả sự chậm trễ do các yêu cầu quản lý và quy định pháp luật). |
| Kết nối tiện ích | - Cách nguồn nước hiện tại và vòi thoát nước 150 m (492 feet). Nếu không có cơ sở hạ tầng phân phối nước sẽ đào một lỗ khoan. Nếu không có cơ sở hạ tầng thoát nước, sẽ lắp đặt một bể tự hoại ở kích thước nhỏ nhất có sẵn.  - Không yêu cầu nước cho mục đích phòng cháy chữa cháy; thay vào đó sử dụng một hệ thống chữa cháy khô. Nếu pháp luật yêu cầu hệ thống phòng cháy chữa cháy bằng nước thì yêu cầu đó cũng sẽ nằm trong giả định dưới đây.  - Mức sử dụng nước trung bình là 662 lít (175 gallon) mỗi ngày và lượng nước thải trung bình là 568 lít (150 gallon) mỗi ngày. Mức sử dụng nước cao nhất là 1.325 lít (350 gallon) mỗi ngày và lượng nước thải cao nhất là 1.136 lít (300 gallon) mỗi ngày.  - Nhu cầu nước và lưu lượng nước thải là liên tục trong suốt cả năm.  - Ống nối cung cấp nước có đường kính 1 inch và để thoát nước có đường kính 4 inch. |

*Nguồn: Doing Business 2019*

#### Các yếu tố đo lường chỉ số Cấp phép xây dựng

1. ***Số thủ tục***

Chỉ tiêu đo lường số lượng các thủ tục cần thiết để xây một nhà kho, bao gồm: (1) Nộp các giấy tờ liên quan và nhận các chứng chỉ, giấy phép cần thiết; (2) Nộp các thông báo được yêu cầu và nhận các cuộc thanh tra cần thiết; (3) Kết nối với đường ống cấp nước và thoát nước; (4) Đăng ký nhà kho sau khi hoàn thành (nếu được yêu cầu để dùng làm tài sản thế chấp hoặc chuyển nhượng). Bất kỳ sự tương tác nào của nhân viên, người quản lý hoặc bất kỳ bên nào đại diện cho công ty với bên ngoài, bao gồm cơ quan chính phủ, công chứng viên, cơ quan đăng ký đất đai, địa chính, công ty tiện ích, thanh tra của chính quyền và thuê thanh tra tư nhân và chuyên gia kỹ thuật bên ngoài nếu cần thiết đều được coi là một thủ tục. Tương tác giữa các nhân viên công ty, chẳng hạn như phát triển các kế hoạch kho và kiểm tra của kỹ sư nội bộ, không được tính là thủ tục. Tuy nhiên, các tương tác với các bên ngoài để kiến ​​trúc sư chuẩn bị các kế hoạch và bản vẽ (như lấy khảo sát địa hình hoặc địa chất), hoặc để các tài liệu đó được các bên bên ngoài phê duyệt hoặc đóng dấu, cũng được tính là thủ tục. Tất cả các thủ tục pháp luật được yêu cầu và thực hiện trên thực tế bởi phần lớn các công ty để xây dựng một nhà kho được ghi lại, ngay cả khi có thể tránh được trong trường hợp đặc biệt.

**Hình 4. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc cấp phép xây dựng**



*Nguồn: Doing Business 2019*

1. ***Thời gian***

Chỉ tiêu thời gian đo lường thời gian trung vị để hoàn thành một thủ tục trong thực tế. Thời gian được tính theo năm dương lịch, đo lường thời gian trung bình cần thiết để hoàn thành một thủ tục với cơ quan nhà nước. Thời gian tối thiểu cho mỗi một thủ tục là một ngày, trừ thủ tục thực hiện hoàn toàn bằng điện tử (thủ tục online được tính là ½ ngày). Một số thủ tục có thể thực hiện đồng thời, nhưng giả định không thực hiện trong cùng một ngày mà bắt đầu từ ngày kế tiếp.

Nếu một thủ tục có thể được tăng tốc một cách hợp pháp với chi phí bổ sung thì quy trình nhanh nhất được chọn nếu có lợi hơn cho điểm số của nền kinh tế. Ngoài ra, chỉ tiêu này cũng đặt giả thiết là doanh nghiệp không lãng phí thời gian, cam kết hoàn thành từng thủ tục còn lại mà không chậm trễ, và tuân thủ tất cả các yêu cầu xây dựng và trình tự. Thời gian mà doanh nghiệp dành để thu thập thông tin cũng không được tính đến.

1. ***Chi phí***

Chỉ tiêu chi phí tính theo tỷ lệ phần trăm (%) của giá trị nhà kho (được giả định là 50 lần thu nhập bình quân đầu người). Tất cả các khoản phí chính thức liên quan đến việc hoàn thành các thủ tục xây dựng nhà kho hợp pháp được tính, bao gồm cả các khoản phí liên quan đến việc được phê duyệt sử dụng đất và các thiết kế sơ bộ; nhận kiểm tra trước, trong và sau khi xây dựng; có được các kết nối tiện ích; và đăng ký kho tại cơ quan đăng ký tài sản. Các khoản thuế không cần thiết để hoàn thành dự án kho cũng được ghi lại. Thuế bán hàng (chẳng hạn như thuế giá trị gia tăng) hoặc thuế lợi tức không được ghi nhận. Tương tự, các khoản đặt cọc trả trước và được hoàn trả sau đó cũng không được tính. Chỉ tiêu chi phí lấy nguồn thông tin từ luật xây dựng, từ các chuyên gia địa phương, các quy định cụ thể và biểu phí. Nếu các đối tác địa phương cung cấp các ước tính khác nhau thì giá trị trung vị được sử dụng.

1. ***Chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng***

Chỉ số kiểm soát chất lượng công trình xây dựng là tổng điểm của 6 chỉ số thành phần. Chỉ số này có mức điểm từ 0 đến 15. Cụ thể, 6 chỉ số thành phần bao gồm:

**Bảng 3: Các yếu tố đo lường chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng**

|  |
| --- |
| **Chỉ số chất lượng quy định xây dựng (0-2)** |
| Mức độ dễ dàng tiếp cận các quy định (0-1) |
| Mức độ rõ ràng về yêu cầu để có được GPXD (0-1) |
| **Chỉ số kiểm soát chất lượng trước khi xây dựng (0-1)** |
| Chuyên gia được cấp phép hoặc chuyên gia kỹ thuật phê duyệt kế hoạch (0-1) |
| **Chỉ số kiểm soát chất lượng trong quá trình xây dựng (0-3)** |
| Loại thanh tra, kiểm tra nào được áp dụng trong quá trình xây dựng (0-2) |
| Việc thực hiện thanh tra, kiểm tra trên thực tế (0-1) |
| **Chỉ số kiểm soát chất lượng sau khi xây dựng (0-3)** |
| Loại thanh tra, kiểm tra nào được áp dụng sau khi hoàn công (0-2) |
| Việc thực hiện thanh tra, kiểm tra trên thực tế (0-1) |
| **Chỉ số chế độ trách nhiệm và bảo hiểm (0-2)** |
| Các bên tham gia vào quá trình xây dựng có chịu trách nhiệm pháp lý đối với những sai sót tiềm ẩn hoặc các vấn đề một khi công trình đưa được đưa vào sử dụng(0-1) |
| Các bên nào tham gia vào quá trình xây dựng được pháp luật yêu cầu có chính sách bảo hiểm về trách nhiệm tiềm ẩn hoặc trách nhiệm 10 năm để trang trải các vấn đề hoặc sai sót cấu trúc có thể xảy ra sau khi công trình được đưa vào sử dụng được thực hiện như thế nào (0-1) |
| **Chỉ số chứng chỉ chuyên môn (0-4)** |
| Yêu cầu về trình độ đối với cá nhân thực hiện phê duyệt kế hoạch (0-2) |
| Yêu cầu về trình độ đối với cá nhân thực hiện giám sát xây dựng (0-2) |
| **Chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng (0-15)** |
| Tổng của các chỉ số: Chất lượng quy định xây dựng; kiểm soát chất lượng trước khi xây dựng; kiểm soát chất lượng trong quá trình xây dựng; kiểm soát chất lượng sau khi xây dựng; chế độ trách nhiệm và bảo hiểm; chứng chỉ chuyên môn. |

*Nguồn: Doing Business 2019*

Chi tiết cách thức đánh giá chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng như sau:

1. **Chỉ số chất lượng quy định xây dựng**

Chỉ số này đo lường 2 điểm: (1) các quy định về xây dựng có dễ dàng tiếp cận không; và (2) các yêu cầu để xin giấy phép xây dựng có được nêu rõ ràng, cụ thể không. Điểm số dao động từ 0-2, với giá trị cao hơn cho thấy các quy định về xây dựng rõ ràng và minh bạch hơn. Theo đó:

- Khả năng tiếp cận các quy định về xây dựng:

* 1 điểm: các quy định về xây dựng và liên quan đến xin giấy phép xây dựng được liệt kê trên website cập nhật;
* 0.5 điểm: các quy định về xây dựng được cung cấp miễn phí (hoặc có phí danh nghĩa) tại cơ quan cấp giấy phép có liên quan;
* 0 điểm: các quy định về xây dựng phải được mua hoặc không dễ dàng tiếp cận.

- Mức độ rõ ràng của các yêu cầu để xin cấp phép xây dựng:

* 1 điểm: các quy định về xây dựng hoặc bất kỳ trang web, tài liệu nào nêu rõ danh sách các tài liệu phải nộp, các khoản phí phải trả và tất cả tài liệu phải nộp trước khi bản vẽ được chấp thuận (ví dụ: điện, nước và thoát nước, môi trường) hoặc kế hoạch của các cơ quan liên quan;
* 0 điểm: không có nguồn nào trong số này xác định bất kỳ yêu cầu nào hoặc các nguồn này chỉ định ít hơn 3 yêu cầu nêu trên.

1. **Chỉ số kiểm soát chất lượng trước khi xây dựng**

Chỉ số này đo lường một yếu tố duy nhất là luật có quy định là một kiến ​​trúc sư được cấp phép hoặc kỹ sư được cấp phép là thành viên ủy ban hoặc nhóm đánh giá và phê duyệt đơn xin cấp phép xây dựng hay không và liệu người đó có thẩm quyền từ chối đơn nếu kế hoạch không phù hợp với quy định hay không. Điểm dao động từ 0-1, với giá trị cao hơn hàm ý việc kiểm soát chất lượng trong xem xét các kế hoạch xây dựng là tốt hơn. Cụ thể:

* 1 điểm: hiệp hội kiến ​​trúc sư hoặc kỹ sư quốc gia (hoặc tương đương) phải xem xét các kế hoạch xây dựng; hoặc một công ty hoặc chuyên gia độc lập là kiến ​​trúc sư hoặc kỹ sư được cấp phép phải xem xét kế hoạch; hoặc kiến ​​trúc sư hoặc kỹ sư chuẩn bị kế hoạch phải nộp xác nhận cho cơ quan cấp giấy phép để chứng minh kế hoạch tuân các thủ quy định về xây dựng; hoặc kiến ​​trúc sư hoặc kỹ sư được cấp phép là thành viên của ủy ban hoặc nhóm phê duyệt kế hoạch tại cơ quan cấp giấy phép có liên quan;
* 0 điểm: không có kiến ​​trúc sư hoặc kỹ sư được cấp phép nào tham gia vào việc đánh giá các kế hoạch để đảm bảo việc tuân thủ các quy định về xây dựng.

1. **Chỉ số kiểm soát chất lượng trong quá trình xây dựng**

Chỉ số này đo lường 2 điểm: (1) pháp luật có quy định bắt buộc kiểm tra trong quá trình xây dựng hay không; và (2) trên thực tế có triển khai việc kiểm tra này không. Điểm số dao động từ 0-3, với giá trị cao hơn thể hiện việc quản lý chất lượng trong quá trình xây dựng tốt hơn. Theo đó:

- Việc kiểm tra trong quá trình xây dựng:

* 2 điểm: đáp ứng cả 2 tiêu chí là (1) một cơ quan chính phủ được quy định để tiến hành kiểm tra kỹ thuật ở các giai đoạn khác nhau trong quá trình xây dựng, hoặc pháp luật yêu cầu một kỹ sư nội bộ (nhân viên của công ty xây dựng), kỹ sư giám sát bên ngoài hoặc một công ty tiến hành kiểm tra kỹ thuật ở các giai đoạn khác nhau trong quá trình xây dựng và nộp báo cáo kiểm tra chi tiết khi hoàn thành việc xây dựng; và (2) luật yêu cầu tiến hành kiểm tra dựa trên rủi ro;
* 1 điểm: một cơ quan chính phủ được quy định để tiến hành kiểm tra kỹ thuật ở các giai đoạn khác nhau trong quá trình xây dựng, hoặc pháp luật yêu cầu một kỹ sư nội bộ (nhân viên của công ty xây dựng), kỹ sư giám sát bên ngoài hoặc một công ty tiến hành kiểm tra kỹ thuật ở các giai đoạn khác nhau trong quá trình xây dựng và nộp báo cáo kiểm tra chi tiết khi hoàn thành việc xây dựng;
* 0 điểm: một cơ quan chính phủ được quy định để tiến hành kiểm tra đột xuất, hoặc luật không yêu cầu có kiểm tra kỹ thuật.

- Việc thực thi kiểm tra trên thực tế:

* 1 điểm: các kiểm tra bắt buộc trong quá trình xây dựng diễn ra trên thực tế;
* 0 điểm: việc kiểm tra bắt buộc không xảy ra trên thực tế; hoặc việc kiểm tra diễn ra nhiều nhưng không thường xuyên; hoặc việc kiểm tra không bắt buộc theo pháp luật bất kể có thường xảy ra trên thực tế hay không.

1. **Chỉ số kiểm soát chất lượng sau khi xây dựng**

Chỉ số này đo lường 2 điểm: (1) pháp luật có quy định kiểm tra lần cuối để làm rõ việc xây dựng tuân thủ các quy định hiện hành và kế hoạch đã được phê duyệt hay không; và (2) trên thực tế có triển khai việc kiểm tra này không. Điểm số dao động từ 0-3, với giá trị cao hơn thể hiện việc quản lý chất lượng sau khi xây dựng tốt hơn. Theo đó:

- Việc kiểm tra cuối cùng:

* 2 điểm: pháp luật yêu cầu kỹ sư giám sát nội bộ (nghĩa là nhân viên của công ty xây dựng), kỹ sư giám sát hoặc công ty kiểm tra độc lập xác minh rằng việc xây dựng tuân thủ kế hoạch đã được phê duyệt và các quy định xây dựng hiện hành; hoặc một cơ quan chính phủ được quy định tiến hành kiểm tra cuối cùng sau khi việc xây dựng hoàn thành;
* 0 điểm: pháp luật không quy định có sự kiểm tra cuối cùng sau khi xây dựng và không yêu cầu bên thứ ba xác thực rằng việc xây dựng tuân thủ kế hoạch đã được phê duyệt và các quy định xây dựng hiện hành.

- Việc thực thi kiểm tra trên thực tế:

* 1 điểm: việc kiểm tra cuối cùng sau khi xây dựng theo quy định pháp luật luôn diễn ra trên thực tế; hoặc một kỹ sư hoặc công ty giám sát xác nhận rằng việc xây dựng tuân thủ kế hoạch đã được phê duyệt và các quy định xây dựng hiện hành;
* 0 điểm: việc kiểm tra cuối cùng sau khi xây dựng theo quy định pháp luật không diễn ra trên thực tế; hoặc việc kiểm tra cuối cùng sau khi xây dựng theo quy định pháp luật diễn ra nhiều nhưng không thường xuyên; hoặc pháp luật không bắt buộc kiểm tra cuối cùng bất kể việc kiểm tra có diễn ra trên thực tế hay không.

1. **Chỉ số chế độ trách nhiệm và bảo hiểm**

Chỉ số này đo lường 2 điểm: (1) các bên tham gia vào quá trình xây dựng có chịu trách nhiệm pháp lý đối với những sai sót tiềm ẩn hoặc các vấn đề một khi công trình đưa được đưa vào sử dụng hay không; và (2) các bên nào tham gia vào quá trình xây dựng được pháp luật yêu cầu có chính sách bảo hiểm về trách nhiệm tiềm ẩn hoặc trách nhiệm 10 năm để trang trải các vấn đề hoặc sai sót cấu trúc có thể xảy ra sau khi công trình được đưa vào sử dụng hay không. Điểm số dao động từ 0-2, với giá trị cao hơn cho biết các chế độ bảo hiểm và trách nhiệm pháp lý tiềm ẩn nghiêm ngặt hơn. Theo đó:

- Chế độ trách nhiệm:

* 1 điểm: ít nhất 2 trong số các bên sau chịu trách nhiệm pháp lý đối với các sai sót kết cấu hoặc vấn đề trong công trình sau khi được đưa vào sử dụng: kiến ​​trúc sư hoặc kỹ sư thiết kế kế hoạch cho công trình, chuyên gia hoặc cơ quan thực hiện kiểm tra kỹ thuật, hoặc công ty xây dựng;
* 0.5 điểm: chỉ 1 trong các bên nêu trên chịu trách nhiệm pháp lý đối với các sai sót kết cấu hoặc vấn đề trong công trình sau khi được đưa vào sử dụng;
* 0 điểm: không bên nêu trên chịu trách nhiệm pháp lý đối với các sai sót kết cấu hoặc vấn đề trong công trình sau khi được đưa vào sử dụng; hoặc chủ dự án hoặc chủ đầu tư là bên duy nhất chịu trách nhiệm pháp lý; hoặc trách nhiệm được xác định tại tòa án hoặc được quy định trong hợp đồng.

- Chế độ bảo hiểm:

* 1 điểm: pháp luật yêu cầu kiến ​​trúc sư hoặc kỹ sư thiết kế kế hoạch cho công trình, chuyên gia hoặc cơ quan thực hiện kiểm tra kỹ thuật, công ty xây dựng, chủ dự án hoặc nhà đầu tư có chính sách bảo hiểm trách nhiệm 10 năm hoặc bảo hiểm trách nhiệm lỗi tiềm ẩn để chi trả các sai sót kết cấu hoặc vấn đề có thể xảy ra sau khi công trình được đưa vào sử dụng; hoặc chính sách bảo hiểm trách nhiệm 10 năm hoặc bảo hiểm trách nhiệm lỗi tiềm ẩn thường được đa số các bên thực hiện ngay cả khi quy định pháp luật không bắt buộc.
* 0 điểm: pháp luật không bắt buộc phải có bảo hiểm trách nhiệm pháp lý 10 năm hoặc bảo hiểm trách nhiệm lỗi tiềm ẩn và bảo hiểm đó thường không được các bên thực hiện; hoặc yêu cầu có chính sách bảo hiểm được quy định trong hợp đồng; hoặc bất kỳ bên nào phải có bảo hiểm nghề nghiệp hoặc bảo hiểm rủi ro để bảo đảm an toàn cho người lao động hoặc bất kỳ lỗi nào khác trong quá trình xây dựng nhưng không phải là bảo hiểm trách nhiệm 10 năm hoặc bảo hiểm trách nhiệm lỗi tiềm ẩn để chi trả cho các sai sót sau khi công trình được đưa vào sử dụng; hoặc bất kỳ bên nào được yêu cầu thanh toán cho những thiệt hại mình gây ra mà không phải có chính sách bảo hiểm.

1. **Chỉ số chứng chỉ chuyên môn**

Chỉ số này đo lường 2 điểm: (1) Yêu cầu trình độ chuyên môn của chuyên gia chịu trách nhiệm xác minh các kế hoạch hoặc bản vẽ kiến ​​trúc tuân thủ các quy định về xây dựng; và (2) Yêu cầu trình độ chuyên môn của cá nhân, tổ chức thực hiện kiểm tra kỹ thuật trong quá trình thi công. Điểm số dao động từ 0-4, với giá trị cao hơn cho biết các yêu cầu chứng nhận chuyên môn nghiêm ngặt hơn. Theo đó:

- Yêu cầu trình độ của chuyên gia xác minh bản vẽ

* 2 điểm: quốc gia hoặc tiểu bang quy định rằng chuyên gia phải có số năm kinh nghiệm thực tế tối thiểu, có bằng đại học (tối thiểu bằng cử nhân) về kiến ​​trúc hoặc kỹ thuật, và hoặc là thành viên của hiệp hội kiến trúc sư hoặc kỹ sư quốc gia hoặc vượt qua kỳ thi nghiệp vụ.
* 1 điểm: quốc gia hoặc tiểu bang quy định rằng chuyên gia phải có bằng đại học (tối thiểu bằng cử nhân) về kiến ​​trúc hoặc kỹ thuật, và hoặc có số năm kinh nghiệm thực tế tối thiểu hoặc là thành viên của hiệp hội kiến trúc sư hoặc kỹ sư quốc gia hoặc vượt qua kỳ thi nghiệp vụ.
* 0 điểm: quốc gia hoặc tiểu bang quy định rằng chuyên gia chỉ phải đáp ứng 1 trong các tiêu chí nêu trên; hoặc chuyên gia phải đáp ứng 2 trong số các tiêu chí nêu trên nhưng trong 2 tiêu chí đó không có quy định về việc có bằng đại học; hoặc không có quy định về điều kiện chuyên môn.

- Yêu cầu trình độ của chuyên gia kiểm tra kỹ thuật:

* 2 điểm: quốc gia hoặc tiểu bang quy định rằng chuyên gia phải có số năm kinh nghiệm thực tế tối thiểu, có bằng đại học (tối thiểu bằng cử nhân) về kỹ thuật, và hoặc là thành viên của hiệp hội kỹ sư quốc gia hoặc vượt qua kỳ thi nghiệp vụ.
* 1 điểm: quốc gia hoặc tiểu bang quy định rằng chuyên gia phải có bằng đại học (tối thiểu bằng cử nhân) về kỹ thuật, và hoặc có số năm kinh nghiệm thực tế tối thiểu hoặc là thành viên của hiệp hội kỹ sư quốc gia hoặc vượt qua kỳ thi nghiệp vụ.
* 0 điểm: quốc gia hoặc tiểu bang quy định rằng chuyên gia chỉ phải đáp ứng 1 trong các tiêu chí nêu trên; hoặc chuyên gia phải đáp ứng 2 trong số các tiêu chí nêu trên nhưng trong 2 tiêu chí đó không có quy định về việc có bằng đại học; hoặc không có quy định về điều kiện chuyên môn.

# **CHƯƠNG II. KẾT QUẢ CHỈ SỐ CẤP PHÉP XÂY DỰNG CỦA VIỆT NAM THEO ĐÁNH GIÁ CỦA NGÂN HÀNG THẾ GIỚI**

Chi tiết kết quả chỉ số Cấp phép xây dựng của Việt Nam (năm 2018) được thể hiện trong Bảng đưới đây. Theo đó, năm 2018, để hoàn thành thủ tục cấp phép xây dựng ở Việt Nam, doanh nghiệp trải qua 10 bước thủ tục, 166 ngày, chi phí 0,7% giá trị công trình và quy định về kiểm soát chất lượng đạt 12/15 điểm. Thứ hạng chỉ số này của Việt Nam đạt thứ 21/190 nền kinh tế.Đây là chỉ số có xếp hạng tốt nhất của nước ta, đứng trong nhóm 30 nước đứng đầu.

**Bảng 4: Kết quả chỉ số Cấp phép xây dựng của Việt Nam (2018)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Chỉ tiêu** | **Kết quả** | **Điểm số quy đổi/100** | **Xếp hạng/190** |
| Số thủ tục | 10 | 80.00 | 11 |
| Thời gian (ngày) | 166 | 59.65 | 121 |
| Chi phí (% giá trị nhà kho) | 0.7 | 96.54 | 34 |
| Chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng (0-15) | 12.0 | 80.00 | 45 |

*Nguồn: Doing Business 2019*

## Về số thủ tục

Chi tiết đánh giá các bước thủ tục và thời gian thực hiện Cấp phép xây dựng ở Việt Nam như sau:

**Bảng 5: Chi tiết đo lường các bước thủ tục thực hiện Cấp phép xây dựng ở Việt Nam**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Các bước thực hiện cấp phép xây dựng** | **Thời gian (ngày)** | **Cơ quan liên quan** |
| 1 | Thẩm duyệt PCCC | 30 ngày | Ngành Công an |
| 2 | Cấp GPXD trên thực tế | 82 ngày | Ngành XD |
| 3 | Thông báo khởi công và thanh tra | 1 ngày | Ngành XD |
| 4 | Hoàn thành móng và thanh tra | 3 ngày | Ngành XD |
| 5 | Hoàn thành xây thô và thanh tra | 3 ngày | Ngành XD |
| 6 | Đăng ký kết nối cấp, thoát nước | 1 ngày | DN cấp, thoát nước |
| 7 | Kiểm tra thực địa | 1 ngày | DN cấp, thoát nước |
| 8 | Kết nối cấp, thoát nước | 14 ngày | DN cấp, thoát nước |
| 9 | Thanh tra XD sau hoàn công | 1 ngày | Ngành XD |
| 10 | Đăng ký sở hữu tài sản sau hoàn công | 30 ngày | Ngành TNMT, Tài chính, XD |

*Nguồn: Doing Business 2019*

*Ghi chú: \* là các thủ tục thực hiện đồng thời. Cột STT là các bước thủ tục, tương ứng với thứ tự các bước thủ tục thể hiện trong Hình dưới.*

**Hình 5. Chi tiết đo lường chỉ số Cấp phép xây dựng ở Việt Nam**



*Ghi chú: Procedures (Số thủ tục); Time (Thời gian); Cost (Chi phí)*

Trong số 10 bước thủ tục trên, báo cáo Doing Business 2019 ghi nhận 3 thủ tục gồm thông báo cho Sở Xây dựng về ngày bắt đầu xây dựng và nhận kiểm tra, kiểm tra sau khi hoàn thành móng công trình và kiểm tra sau khi hoàn thành ngoại cảnh công trình không được quy định cụ thể trong các văn bản pháp lý, tuy nhiên trên thực tế vẫn diễn ra nên được đưa vào đánh giá.

## Về thời gian

Trong số 4 yếu tố cấu thành đo lường chỉ số Cấp phép xây dựng thì thời gian thực hiện thủ tục (chiếm 25% điểm số) còn dài (166 ngày) là yếu tố hạn chế của chỉ số này. Trong đó, gần một nửa thời gian (82 ngày) dùng để nộp và xin cấp giấy phép xây dựng tại phòng xây dựng của quận. Theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014, thời gian kể từ khi cơ quan có thẩm quyền nhận đủ giấy tờ hợp lệ đến khi ra quyết định là 30 ngày làm việc, nhưng báo cáo ghi nhận rất hiếm khi mốc thời gian này được tuân thủ trên thực tế[[2]](#footnote-3).

## Về chi phí

Chỉ số này chỉ đo lường chi phí chính thức, được quy định tại các văn bản pháp lý; không bao gồm các chi phí không chính thức. Chi phí thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng ở Việt Nam là 0,7% giá trị công trình. Trong đó, hai chi phí đáng kể nhất là đăng ký kết nối hệ thống cấp thoát nước (4 triệu đồng) và đăng ký công trình tại Sở Tài Nguyên và Môi trường (hơn 13 triệu đồng).

## Về kiểm soát chất lượng xây dựng

Đối với chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng, điểm số của Việt Nam đạt 12/15 điểm. So sánh với các nền kinh tế trong khu vực Đông Nam Á, điểm số chỉ tiêu này thấp hơn của Indonesia, Malaysia, Philippines (đều được 13 điểm), ngang bằng với Brunei và Singapore (xem Bảng dưới).

**Bảng 6: So sánh chỉ số cấp phép xây dựng của Việt Nam và các nền kinh tế trong Đông Nam Á**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nền kinh tế** | **Điểm số /100** | **Xếp hạng /190** | **Số thủ tục** | **Thời gian (ngày)** | **Chi phí (% giá trị nhà kho)** | **Chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng (0-15)** |
| Brunei | 73.49 | 55 | 20 | 83 | 1.9 | 12.0 |
| Campuchia | 44.23 | 179 | 20 | 652 | 3.3 | 8.0 |
| Indonesia | 66.57 | 112 | 17 | 200.1 | 4.4 | 13.0 |
| Lào | 67.94 | 99 | 12 | 92 | 4.9 | 6.5 |
| Malaysia | 86.96 | 3 | 11 | 54 | 1.4 | 13.0 |
| Myanmar | 70.35 | 81 | 15 | 95 | 3.7 | 9.0 |
| Philippines | 68.58 | 94 | 23 | 122 | 2.5 | 13.0 |
| Singapore | 84.73 | 8 | 10 | 41 | 3.4 | 12.0 |
| Thái Lan | 71.86 | 67 | 19 | 118 | 0.7 | 11.0 |
| Timor-Leste | 55.33 | 161 | 16 | 207 | 0.5 | 3.0 |
| Việt Nam | 79.05 | 21 | 10 | 166 | 0.7 | 12.0 |

*Nguồn: Doing Business 2019*

Theo Ngân hàng thế giới, có hai yếu tố làm mất điểm đối với chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng của Việt Nam. Đó là:

* Việc kiểm tra trong quá trình xây dựng không được lên kế hoạch trước (mất 1 điểm);
* Chỉ số chế độ trách nhiệm và bảo hiểm không có điểm nào, tức là quy định pháp luật chưa quy định bên nào phải chịu trách nhiệm nếu có sai sót xảy ra và bên nào phải mua bảo hiểm cho những sai sót này sau khi công trình được đưa vào sử dụng (mất 2 điểm).

Báo cáo Doing Business 2019 đánh giá hiện có 3 nền kinh tế đạt tối đa vể điểm số đối với chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng (15/15) gồm New Zealand, Các Tiểu vương quốc Ả Rập Thống nhất (UAE), Luxembourg. Trong quá trình xây dựng, các nước này đều áp dụng phương thức kiểm tra theo rủi ro, ở nhiều khâu khác nhau. Với chế độ trách nhiệm và bảo hiểm, kiến trúc sư, kỹ sư, chuyên gia phụ trách giám sát, công ty xây dựng, chủ đầu tư được quy định rõ là những bên phải chịu trách nhiệm. Pháp luật của New Zealand và Các Tiểu vương quốc Ả Rập Thống nhất không quy định rõ bên nào phải mua bảo hiểm nhưng hoạt động này thường xuyên diễn ra trên thực tế. Trong khi đó, Luxembourg quy định kỹ sư và kiến trúc sư có trách nhiệm này. Đây là những điểm mà Việt Nam có thể cân nhắc tiếp cận và áp dụng để cải thiện điểm số của mình.

Từ những phân tích nêu trên có thể thấy việc rút ngắn thời gian (25%) và tích hợp các bước thủ tục (25%) sẽ là giải pháp hiệu quả nâng điểm và nâng hạng chỉ số cấp phép xây dựng ở Việt Nam. Đồng thời, nghiên cứu áp dụng phương thức kiểm tra theo rủi ro; thực hiện chế độ trách nhiệm và bảo hiểm trong hoạt động kiểm soát chất lượng xây dựng cũng sẽ góp phần cải thiện hiệu quả chỉ số này.

# **CHƯƠNG III. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG CẢI THIỆN CHỈ SỐ CẤP PHÉP XÂY DỰNG TẠI VIỆT NAM**

Theo kết quả đánh giá tại Chương II cho thấy:

- Các tiêu chí mà Việt Nam đạt điểm tối đa là một số tiêu chí thành phần của chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng: chất lượng quy định xây dựng (2/2 điểm), kiểm soát chất lượng trước khi xây dựng (1/1 điểm), kiểm soát chất lượng sau khi xây dựng (3/3 điểm), chứng chỉ chuyên môn (4/4 điểm).

- Các tiêu chí mà Việt Nam vẫn còn dư địa để cải cách bao gồm: tiêu chí về số thủ tục (xếp hạng 11/190 nền kinh tế); về chi phí thực hiện thủ tục (xếp hạng 34/190 nền kinh tế); về thời gian thực hiện thủ tục (xếp hạng 121/190 nền kinh tế); một số tiêu chí thành phần của chỉ số kiểm soát chất lượng xây dựng: kiểm soát chất lượng trong khi xây dựng (2/3 điểm), chế độ trách nhiệm và bảo hiểm (0/2 điểm).

Theo đó, trong thời gian tới, cần tiếp tục cải thiện chỉ số Cấp phép xây dựng ở các tiêu chí: thời gian thực hiện thủ tục, xây dựng kế hoạch cho việc kiểm tra trong quá trình xây dựng, chỉ tiêu về chế độ trách nhiệm và bảo hiểm sau khi công trình đưa vào sử dụng; đồng thời, tiếp tục duy trì các tiêu chí đã được đánh giá tốt, đạt điểm tối đa. Một số định hướng cải thiện chỉ số cấp phép xây dựng tại Việt Nam như sau:

3.1. Tiếp tục nghiên cứu, đề xuất hoàn thiện hệ thống pháp luật về xây dựng, phòng cháy, chữa cháy, đất đai, môi trường… theo hướng: giảm thời gian thực hiện thủ tục hành chính; thực hiện lồng ghép, đồng thời các thủ tục hành chính; đơn giản hóa hồ sơ, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính; tăng cường trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà thầu, người quản lý, sử dụng đối với chất lượng công trình xây dựng sau khi công trình đưa vào sử dụng, có cơ chế bảo hiểm đối với công trình sau khi đưa vào sử dụng; quy định cụ thể trình tự, trách nhiệm thực hiện đấu nối cấp, thoát nước, chế tài trong việc đấu nối cấp, thoát nước chậm…

3.2. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, thực hiện hiệu quả cơ chế một cửa, một cửa liên thông; đẩy mạnh thực hiện dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ bưu chính công ích để giảm thời gian thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng

- Giảm thời gian thực hiện trên thực tế khoảng 30% so với thời gian quy định của pháp luật đối với các thủ tục: thẩm định thiết kế xây dựng; thẩm duyệt về phòng cháy, chữa cháy; cấp giấy phép xây dựng; kết nối cấp điện, cấp, thoát nước; đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, thực hiện dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ bưu chính công ích, đưa vào hoạt động, triển khai hiệu quả cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong việc tiếp nhận, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính nhằm tiết kiệm chi phí, thời gian đi lại cho người dân, doanh nghiệp; thực hiện tích hợp bộ phận một cửa và dịch vụ công trực tuyến.

- Xây dựng Quy chế phối hợp giải quyết thủ tục theo cơ chế một cửa liên thông tại địa phương.

3.3. Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan để thực hiện đồng thời, song song các thủ tục hành chính thông qua việc xây dựng các Quy chế phối hợp tại địa phương, thành lập các đoàn liên ngành như:

- Quy chế phối hợp thẩm duyệt về phòng cháy, chữa cháy và thẩm định thiết kế xây dựng, cấp giấy phép xây dựng; trong đó, cần quy định một số nội dung như: phối hợp trong công tác xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật có liên quan đến công trình xây dựng có yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy; phối hợp trong công tác thẩm định thiết kế xây dựng, thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy; phối hợp trong công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng và phòng cháy, chữa cháy; phối hợp trong công tác trao đổi thông tin.

- Quy chế phối hợp thẩm định dự án, thẩm định thiết kế xây dựng và thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (hoặc xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường); trong đó, cần quy định một số nội dung như: phối hợp trong công tác xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật có liên quan đến công trình xây dựng có yêu cầu về đánh giá tác động môi trường; phối hợp trong công tác thẩm định dự án, thẩm định thiết kế xây dựng và thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (hoặc xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường); phối hợp trong công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng và bảo vệ môi trường; phối hợp trong công tác trao đổi thông tin.

- Quy trình phối hợp liên ngành kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành công trình xây dựng và kiểm tra về phòng cháy, chữa cháy.

- Quy trình phối hợp liên ngành kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành công trình xây dựng và kiểm tra, xác nhận công trình bảo vệ môi trường.

3.4. Việc kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất của cơ quan có thẩm quyền phải có kế hoạch và thông báo trước cho chủ đầu tư để phối hợp thực hiện.

3.5. Xây dựng quy trình thực hiện giải quyết thủ tục hành chính trong nội bộ cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính; cho phép người dân, doanh nghiệp thanh toán chi phí thực hiện thủ tục hành chính không dùng tiền mặt bằng nhiều phương tiện khác nhau, bảo đảm minh bạch thông tin, tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp.

3.6. Tiếp tục triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Chỉ thị số 08/CT-TTg ngày 13/3/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường thực hiện các biện pháp nhằm rút ngắn thời gian cấp giấy phép xây dựng và các thủ tục liên quan.

# **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

Các báo cáo Môi trường kinh doanh của Ngân hàng thế giới, sẵn có tại website <http://www.doingbusiness.org/en/doingbusiness>

# **THÔNG TIN LIÊN HỆ**

Để tìm hiểu rõ thêm các nội dung và thông tin liên quan, xin vui lòng liên hệ Vụ Pháp chế, Bộ Xây dựng với thông tin chi tiết như sau:

* Đầu mối liên hệ: Phạm Thị Huyên, Chuyên viên
* Điện thoại: 0946665998, emai: [huyenbxd@gmail.com](mailto:huyenbxd@gmail.com)
* Địa chỉ: 37 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

1. Xem chi tiết từng bảng hỏi tại: http://www.doingbusiness.org/en/methodology [↑](#footnote-ref-2)
2. <http://www.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/vietnam#DB_dwcp> [↑](#footnote-ref-3)