# Các phương thức để ổn định thị trường bất động sản ở VN hiện nay

AN HOÀ

Nếu như trong sự phát triển của mỗi con người vấn đề sức khoẻ là quan trọng nhất thì trong sự phát triển của nền kinh tế thị trường nói chung - thị trường bất động sản nói riêng - các yếu tố hiệu quả, ổn định và an toàn được đặt lên hàng đầu. Những năm vừa qua, dưới sự tác động của chính sách, pháp luật đất đai - nhà ở, thị trường bất động sản ở VN đã hình thành, tồn tại và có ảnh hưởng mạnh mẽ nhiều mặt tới nhịp độ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Thị trường bất động sản bao gồm mọi hành vi, hoạt động trao đổi, mua bán quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng và những tài sản khác gắn liền với đất đai; các giao dịch cho thuê nhà, thế chấp quyền sử dụng đất và nhà, cũng như các dịch vụ liên quan đến những tài sản đó.

Sự hình thành, tồn tại thị trường bất động sản đã góp phần chuyển dịch cơ cấu đất đai - nhà ở theo hướng tích cực, hiệu quả; kích thích, thu hút những hoạt động và lượng vốn đáng kể đầu tư phát triển bất động sản; góp phần điều chỉnh, cải thiện điều kiện, môi trường cư trú, sinh hoạt và đi lại của đa số nhân dân; tác động trực tiếp tới thị trường tài chính - tiền tệ và quan hệ mật thiết với sự vận hành, hoạt động hiệu quả của thị trường vốn, thị trường hàng hoá, thị trường thông tin, thị trường sức lao động thông qua những động thái của chỉ số (chỉ số giá, lượng giao dịch, vòng quay bất động sản...); góp phần đảm bảo sự cạnh tranh bình đẳng, lành mạnh trong nền kinh tế và hạch toán giá đất vào giá thành sản phẩm; tạo ra sự sôi động trong những lĩnh vực liên quan như kinh doanh xây dựng, phát triển giao thông vận tải, tăng cường kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội... Tuy nhiên, thị trường bất động sản VN cũng đã và đang bộc lộ nhiều hạn chế, tiêu cực: tồn tại phổ biến loại hình thị trường bất động sản không chính thức (thị trường ngầm), thiếu đồng bộ, chưa hoàn chỉnh; chính sách, biện pháp tài chính của Nhà nước chưa mạnh, chưa đáp ứng được yêu cầu của ổn định và mở rộng thị trường bất động sản; quản lý nhà nước về bất động sản còn yếu kém; tổ chức hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản chủ yếu mang tính tự phát; ý thức chấp hành chính sách, pháp luật của nhiều người khi tham gia thị trường bất động sản chưa đạt, không nghiêm... Những tiêu cực, hạn chế này đã và đang gây ảnh hưởng đáng

kể tới nhiều phương diện kinh tế, xã hội, tâm lý và tác động đến niềm tin của nhân dân vào việc thực thi chính sách, pháp luật. Từ thực trạng phức tạp đó, việc nghiên cứu xác định và thực hiện các phương thức để ổn định thị trường bất động sản ở VN hiện nay có ý nghĩa rất quan trọng và bức thiết.

## I. Những đặc điểm chính của thị trường bất động sản ở VN hiện nay

Để có thể đề xuất các phương thức thích hợp, cần phải nhìn nhận và hiểu rõ hình thức, nội dung, bản chất của thị trường bất động sản ở VN hiện nay. Hình thức, nội dung, bản chất ấy được biểu hiện qua 5 đặc điểm chính sau đây:

**1.** Ở VN, cùng tồn tại 2 loại hình thị trường bất động sản: thị trường bất động sản chính thức và thị trường bất động sản không chính thức (thị trường ngầm).

Hai loại hình thị trường này cùng tồn tại và giao thoa với nhau. Loại hình thị trường bất động sản không chính thức hiện vẫn phổ biến vì:

1.1. Một bộ phận không nhỏ dân cư chưa hiểu biết hoặc coi thường pháp luật nên họ thực hiện những hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương thức giấy tờ trao tay mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.2. Một số người chưa hiểu hoặc xem nhẹ việc đăng ký sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch về đất đai. Họ chưa nhận thức được rằng đăng ký sử dụng đất chính là một biện pháp cơ bản nhằm bảo đảm, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chính mình.

1.3. Do hệ thống thuế và những chính sách tài chính về đất đai còn nhiều bất hợp lý với mức thuế suất quá cao so với thu nhập của đa số người lao động, nên để trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí khi thực hiện các giao dịch đất đai, người dân thường có xu hướng tìm đến, gia nhập thị trường bất động sản không chính thức.

1.4. Hệ thống đăng ký bất động sản nói chung và đăng ký quyền sử dụng đất đai nói riêng do nhiều cơ quan khác nhau thực hiện với quy trình, thủ tục hành chính không rõ ràng, chồng chéo, rườm rà, quanh co, cùng với sự quản lý thị trường bất động sản còn non yếu, thiếu hụt mà lại quan liêu, vòi vĩnh, cửa quyền của các cơ quan công quyền, sự ít minh bạch, đồng bộ của hệ thống pháp luật về thị trường bất động sản... đã gây tạo nhiều cản trở cho người dân tìm tới thị trường bất động sản chính thức.

Với loại hình thị trường bất động sản chính thức, Nhà nước đang nỗ lực trong việc xác lập và từng bước xây dựng, bổ sung hoàn chỉnh đồng bộ về lĩnh vực này như ban hành Luật đất đai 2003, Luật xây dựng 2003, Luật về nhà ở 2005, Bộ luật dân sự 2005... Cùng với việc đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sớm cơ bản cấp xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mọi loại đất, đang và sẽ cải cách căn bản những thủ tục hành chính về đất đai theo hướng công khai, minh bạch, thuận tiện, hiệu quả; phân cấp mạnh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho uỷ ban nhân dân cấp tỉnh và huyện; thành lập hệ thống các cơ quan dịch vụ công về đất đai... nhằm đáp ứng đòi hỏi của quá trình hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường là xây dựng đồng bộ những yếu tố thị trường (trong đó có thị trường bất động sản).

**2.** Thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng ở VN được xác lập dựa trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Thị trường bất động sản ở nước ta bao gồm thị trường quyền sử dụng đất, thị trường về nhà ở và những tài sản khác gắn liền với đất. Do đất đai VN thuộc sở hữu toàn dân nên pháp luật nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất đai, mà chỉ có quyền sử dụng đất là được phép chuyển nhượng. Vấn đề này được ghi nhận trong Hiến pháp 1992, Luật đất đai 2003 và Bộ luật dân sự 2005. Vì vậy, đối tượng của những giao dịch trên thị trường không phải là đất đai mà là quyền sử dụng đất. Nói cách khác, ở nước ta pháp luật không thừa nhận sự tồn tại của thị trường đất đai mà chỉ ghi nhận và bảo hộ tồn tại của thị trường quyền sử dụng đất.

Hơn nữa, do đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên quyền sử dụng đất được xác lập phụ thuộc vào ý chí của Nhà nước đại diện chủ sở hữu thông qua các hành vi pháp lý như Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất... Ngay từ Luật đất đai 1993 đã quy định người sử dụng đất hợp pháp được chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn giao đất. Vì vậy, thị trường quyền sử dụng đất ở VN bao gồm 2 loại: thị trường cơ bản (quan hệ giữa Nhà nước với người sử dụng đất trong việc công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất) và thị trường cơ sở (quan hệ giữa những người sử dụng đất với nhau trong việc xác lập giao dịch về quyền sử dụng đất).

**3.** Thị trường bất động sản ở VN còn thiếu một khuôn hình pháp lý hoàn chỉnh, đồng bộ để bảo hộ.

Những quy định liên quan đến thị trường bất động sản được ban hành nằm tản mạn trong các văn bản pháp luật khác nhau như Luật đất đai 2003, Luật xây dựng 2003, Luật về nhà ở 2005, Bộ luật dân sự 2005... mà chưa hề có một đạo luật độc lập nào điều chỉnh trực tiếp những hoạt động kinh doanh bất động sản. Mặt khác, muốn thị trường bất động sản hoạt động tích cực, lành mạnh thì công tác đăng ký bất động sản có ý nghĩa rất quan trọng. Song, hiện cũng vẫn chưa có một đạo luật riêng nào điều chỉnh thống nhất hoạt động này. Hoạt động đăng ký bất động sản nói chung và

đăng ký quyền sử dụng đất nói riêng vẫn do các đạo luật chuyên ngành điều chỉnh.

Kinh nghiệm của nhiều nước có thị trường bất động sản phát triển trên thế giới cho thấy, để thúc đẩy thị trường đó phát triển tích cực, lành mạnh thì vai trò của những tổ chức trung gian, hỗ trợ thị trường như tổ chức tư vấn bất động sản, tổ chức định giá bất động sản, tổ chức môi giới bất động sản, tổ chức cung cấp dịch vụ pháp lý về bất động sản, tổ chức đăng ký bất động sản, tổ chức dịch vụ cung cấp thông tin về bất động sản, tổ chức bảo hiểm hoạt động kinh doanh bất động sản... là rất quan trọng. Nhưng ở nước ta hiện vẫn còn thiếu các quy chế về đăng ký thành lập và quản lý hoạt động của những tổ chức này.

**4.** Thị trường bất động sản ở VN hiện nay hoạt động thiếu tính chuyên nghiệp, tính đặc thù.

Bên cạnh sự khiếm khuyết, thiếu vắng nhiều quy định pháp lý nhằm điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản, hoạt động của các chủ thể liên quan đến thị trường bất động sản còn thiếu tính chuyên nghiệp, tính đặc thù, chẳng hạn:

4.1. Thiếu một cơ quan quản lý thống nhất về thị trường bất động sản. Pháp luật hiện hành chỉ mới dừng lại ở việc quy định các cơ quan quản lý từng yếu tố của bất động sản như cơ quan xây dựng quản lý nhà nước về nhà ở và công trình xây dựng, cơ quan tài nguyên và môi trường quản lý nhà nước về đất đai, ngành nông nghiệp và phát triển nông thôn quản lý nhà nước về rừng... Nhưng việc quản lý nhà nước về riêng toàn bộ lĩnh vực thị trường bất động sản thì pháp luật lại chưa quy định cơ quan nhà nước nào có chức năng, nhiệm vụ thực hiện.

4.2. Thiếu các tổ chức chuyên nghiệp tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản. Phương thức kinh doanh không mang tính bài bản, chuyên nghiệp. Tiềm lực tài chính của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chưa đủ lớn mạnh. Thiếu chiến lược kinh doanh dài hạn và thiếu văn hoá, bản sắc kinh doanh. Hiện vẫn tồn tại một số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo kiểu cơ hội, thời vụ hoặc manh mún, rời rạc...

4.3. Thiếu các sàn giao dịch mang tính chuyên nghiệp của thị trường bất động sản. Muốn thị trường bất động sản hoạt động tích cực, lành mạnh thì Nhà nước cần phải thiết lập các sàn giao dịch là nơi mà ở đó người bán, người mua và người môi giới gặp nhau để tìm hiểu, cung cấp các thông tin và xác lập các giao dịch về bất động sản. Tuy nhiên, các sàn giao dịch này xuất hiện không nhiều ở các đô thị lớn - nơi mà nhu cầu giao dịch bất động sản của người dân ngày càng tăng (thậm chí ngay ở thủ đô Hà Nội hiện vẫn chưa thiết lập được một sàn giao dịch bất động sản chính thức).

**5.** Thị trường bất động sản ở VN hiện nay vẫn chưa mở cửa và chưa thu hút đối với các nhà đầu tư nước ngoài.

Pháp luật đất đai hiện vẫn chưa cho phép các nhà đầu tư nước ngoài được tham gia đầu tư kinh doanh trong thị trường bất động sản. Theo Luật đất đai 2003, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được phép thuê đất và thuê nhà trong thời gian hoạt động đầu tư tại VN. Việc cho phép các đối tượng này thuê đất để xây dựng nhà ở nhằm bán hoặc cho thuê cũng mới được thực hiện ở phạm vi rất hạn chế. Với đối tượng là người VN định cư ở nước ngoài được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại VN, pháp luật hiện hành cũng chỉ dừng lại bằng việc cho phép 5 trường hợp được hưởng quyền này: (1) Người về đầu tư lâu dài tại VN, trong thời gian đầu tư có nhu cầu về nhà ở; (2) Các nhà khoa học, nhà văn hoá được mời về công tác lâu dài tại VN; (3) Người có công đóng góp với đất nước; (4) Người có nhu cầu về sống ổn định tại VN; và (5) Một số đối tượng khác do Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định.

Như vậy, việc chưa cho phép người nước ngoài và một bộ phận không nhỏ người VN định cư ở nước ngoài (hiện khoảng 4 triệu người) tham gia rộng rãi vào thị trường bất động sản không những làm giảm tính cuốn hút của môi trường đầu tư mà còn là một rào cản cho quá trình hội nhập vào nền kinh tế thế giới của nước ta.

## II. Các phương thức để ổn định thị trường bất động sản ở VN hiện nay

Từ các đặc điểm chính của thị trường bất động sản ở VN hiện nay cũng như những biến động đa dạng và phức tạp của mọi yếu tố liên quan, xin đề xuất 6 phương thức (phương thức = phương pháp + cách thức + giải pháp) để ổn định thị trường bất động sản sau đây:

**1.** Xây dựng khuôn hình pháp lý hoàn chỉnh, đồng bộ, khả thi về ổn định và phát triển thị trường bất động sản

Để tạo lập môi trường pháp lý hiệu quả, cần khẩn trương xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản. Đó là những quan hệ về sở hữu, quản lý, sử dụng đất đai, quan hệ giao dịch dân sự, quan hệ kinh tế có liên quan đến bất động sản, quan hệ trong thị trường bất động sản, nội dung quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản... Do chưa có Luật kinh doanh bất động sản nên lâu nay việc điều chỉnh những quan hệ liên quan đến thị trường bất động sản phải dựa vào nhiều văn bản pháp luật như Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật thuế, Luật doanh nghiệp, Bộ luật dân sự và các văn bản pháp quy (nghị định, thông tư...) có liên quan. Hoạt động quản lý và kinh doanh bất động sản là một yêu cầu cơ bản của nền kinh tế, đặc biệt ở nước ta hiện nay, đây là nhu cầu bức thiết để phát triển kinh tế thị trường có sự quản lý vĩ mô

của Nhà nước. Tuy nhiên, việc dựa vào quá nhiều văn bản pháp lý như trên sẽ khó tránh khỏi trùng lặp, chồng chéo, không đầy đủ và gây nhiều khó khăn, phiền phức trong tổ chức thực hiện. Vì vậy, để tạo lập môi trường pháp lý cho sự ổn định và phát triển thị trường bất động sản, việc sớm ban hành Luật kinh doanh bất động sản là rất cấp bách. Trong tiến trình xây dựng và ban hành Luật kinh doanh bất động sản, cần có những biện pháp trước mắt tháo gỡ những vướng mắc, trở ngại nhằm tạo điều kiện cho thị trường bất động sản sớm ổn định và phát triển. Cụ thể là, cần rà soát lại những văn bản pháp lý liên quan tới thị trường bất động sản đã ban hành, xác định những yếu tố còn bất hợp lý, trùng chéo và trên cơ sở đó sớm ban hành Nghị định của Chính phủ về quản lý, điều tiết thị trường bất động sản.

**2.** Thực hiện đăng ký tài sản là bất động sản để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của chủ sở hữu, sử dụng và tạo tiền đề cho Nhà nước quản lý, điều tiết thị trường bất động sản

Đăng ký quyền tài sản đất và nhà, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà là trách nhiệm, quyền lợi của Nhà nước, của người dân và của các tổ chức kinh tế - xã hội. Đến nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp về cơ bản đã hoàn tất. Nhưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà - đặc biệt là ở những đô thị trong cả nước - được thực hiện với tốc độ rất chậm. Điều này dẫn đến các giao dịch mua bán, chuyển nhượng... bất động sản đã và đang không đảm bảo cơ sở pháp lý. Hầu hết giao dịch mua bán bất động sản diễn ra tại thị trường không chính thức. Quyền tài sản - trong đó có quyền sở hữu - là một bộ phận cấu thành tài sản. Việc chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà là chưa đảm bảo việc biến đất, nhà trở thành những tài sản thực tế, trở thành những hàng hoá đầy đủ lưu chuyển trong quá trình kinh doanh. Những năm qua, kể từ khi Luật Đất đai 1993 ban hành, sự biến động đất đai là rất lớn. Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở diễn ra tại nhiều nơi, đặc biệt là tại những thành phố lớn.

Việc chuyển từ chủ sử dụng đất này sang các chủ sử dụng đất khác mà Nhà nước không kiểm soát được là khá phổ biến. Việc quản lý bất động sản hiện nay - nhất là quản lý đất đai - còn rất lỏng lẻo khiến cho lợi ích của Nhà nước bị thua thiệt, lợi ích của người dân bị ảnh hưởng tiêu cực, còn lợi ích của các tầng lớp trung gian lại đang có xu hướng phình to. Nhà nước có trách nhiệm công nhận quyền tài sản của người dân bằng pháp luật, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tránh tình trạng người dân muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để đảm bảo an toàn pháp lý và lợi ích chính đáng của mình thì phải tìm đến cơ quan nhà nước xin xỏ, cậy cục, nhờ vả. Bởi vậy, để đảm bảo vai trò quản lý nhà nước về bất động sản và chủ động tổ chức quản lý thị trường bất động sản, việc xác lập lại trật tự sở hữu bất động sản, cấp giấy chứng nhận sở hữu bất động sản như là một khâu mang tính đột phá đầu tiên, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, ổn định và làm lành mạnh hoá mọi quan hệ giao dịch trên thị trường bất động sản.

Do sự phức tạp nguồn gốc lịch sử về sở hữu, sử dụng bất động sản để lại và do thực trạng xáo trộn về quan hệ sử dụng đất, sở hữu nhà hiện nay, cần phải thực thi ngay các biện pháp tình thế để chấm dứt tình trạng bất an pháp lý. Thực chất, đây là việc tăng cường vai trò của môi trường pháp lý trong việc chuyển nhượng hoạt động của thị trường bất động sản từ không chính thức (thị trường ngầm) là phổ biến sang hình thức thị trường chính thức. Vì vậy, cần nhanh chóng giải quyết dứt điểm việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, không gắn việc thu thuế sử dụng đất với việc cấp giấy chứng nhận lần đầu, quy định linh hoạt các điều kiện để cấp giấy chứng nhận lần đầu, để làm lành mạnh hoá thị trường đất đai, bất động sản trong những lần giao dịch tiếp theo. Các căn cứ xác định tính hợp pháp và hiện trạng sử dụng đất, sở hữu nhà cần coi trọng yếu tố thực tế được cộng đồng và người dân chấp thuận. Không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất là các căn cứ cơ bản để xúc tiến việc cấp giấy chứng nhận cho những đối tượng đang sử dụng hợp pháp trên thực tế.

**3.** Hình thành, duy trì và phát triển hệ thống dịch vụ bất động sản.

Một thực trạng hiện nay là tại nhiều địa phương trong cả nước - đặc biệt là ở các thành phố lớn - những tổ chức và cá nhân đã thành lập, hoạt động dưới các hình thức tổ chức như trung tâm dịch vụ nhà đất, trung tâm giao dịch bất động sản, trung tâm môi giới tư vấn nhà đất, dịch vụ nhà đất hoặc bất động sản... Phần đông các tổ chức đó hoạt động một cách tự phát, không có đăng ký kinh doanh.

Hoạt động của hệ thống dịch vụ tư vấn và môi giới cho những nhu cầu có liên quan đến hoạt động giao dịch bất động sản là một khâu của tiến trình vận hành thị trường bất động sản. Để góp phần phát triển và ổn định một cách lành mạnh, tích cực thị trường bất động sản, cần thực thi các biện pháp nhằm thúc đẩy sự hình thành, tồn tại, phát triển hệ thống dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản và quản lý hoạt động của hệ thống đó. Các tổ chức nằm trong hệ thống này là nơi diễn ra những hoạt động giao dịch như dịch vụ cung cấp thông tin hàng hoá bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ kiểm tra và tư vấn tính pháp lý của bất động sản, dịch vụ thanh toán và cho vay thế chấp bất động sản, dịch vụ hoàn thiện hồ sơ giao dịch về bất động sản,

tư vấn về quy hoạch kiến trúc...

Những người có nguyện vọng tham gia dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản phải đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và được Nhà nước cho phép mới được hoạt động tư vấn, môi giới. Các tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản phải bao gồm những người có trình độ chuyên môn về môi giới bất động sản và có đầy đủ tư cách pháp nhân. Các tổ chức đó phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả, chiến thuật hoạt động và tính pháp lý tư vấn, môi giới bất động sản.

4. Giá đất đai, bất động sản được hình thành trên thị trường là căn cứ để Nhà nước xác định giá khi giao, cho thuê đất, bất động sản, thu thuế chuyển quyền sử dụng và sở hữu bất động sản.

Việc thừa nhận sự tồn tại của sản xuất hàng hóa, kinh tế hàng hóa không thể không thừa nhận kinh tế thị trường - trong đó có thị trường bất động sản - cũng như các quy luật kinh tế vận hành trên thị trường (quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quy luật cung - cầu...), những tác động của thị trường đến các quá trình sản xuất kinh doanh, đến các lĩnh vực của đời sống xã hội.

Đất đai, bất động sản là những hàng hóa tức là trong các quan hệ mua và bán đất đai, bất động sản cũng phải tuân thủ điều tiết của cơ chế thị trường và các quy luật vận hành của nền kinh tế thị trường. Nếu như trong quản lý đất đai, bất động sản không lấy giá thị trường làm cơ sở hoặc hình thức hoá giá thị trường đất đai, bất động sản thì có nghĩa là việc định giá chỉ mang tính chủ quan, lý thuyết.

Hệ thống giá đất được xác định và áp dụng lâu nay thường thấp hơn giá đất hình thành trên thị trường và sự chênh lệch đó khá lớn. Mặc dù có quy định hệ số điều chỉnh giá đất nhưng một xu hướng chung là khi Nhà nước giao đất cho những tổ chức và cá nhân sử dụng thì giá để nộp tiền sử dụng đất luôn được tính theo mức rất thấp, giá đền bù tuy có cao hơn nhưng vẫn thấp hơn so với giá thị trường. Việc thực hiện 2 giá bất động sản: giá Nhà nước quy định (thường thấp hơn giá thị trường) và giá thị trường thực tế, đã tạo ra điều bất hợp lý kinh niên là những tổ chức, cá nhân được giao đất thực hiện các dự án gắn với quyền sử dụng đất chỉ đền bù theo giá nhà nước, còn khi hoàn thành dự án lại bán theo giá thị trường tự do, dẫn đến tình trạng chênh lệch giá rất lớn và nguồn lợi béo bở (công ít lộc nhiều). Tình trạng đó là cơ sở, động lực cho nhiều doanh nghiệp, cá nhân đổ xô vào chạy dự án để dễ kiếm được nhiều lợi nhuận. Đây cũng là một trong những điều kiện dẫn đến các tiêu cực phát sinh trong thời gian qua như đầu cơ, trục lợi, tham nhũng. Vì vậy, việc xoá bỏ cơ chế 2 giá, chỉ thực hiện cơ chế 1 giá - đó là giá thị trường bất động sản - sẽ góp phần làm lành mạnh hoá những quan hệ giao dịch bất động sản, đảm bảo cho hàng hóa đất đai, bất động sản trong tiến trình vận động không bị các rào cản không theo tính quy luật của thị trường ngăn lại. Hiện nay chúng ta đang thực hiện "trả giá đất" chứ không phải là định giá đất hoặc thẩm định giá đất. Trong chu trình tiến tới cơ chế 1 giá trên thị trường đất đai bất động sản, Nhà nước nên chuyển vai trò từ người định giá sang vai trò điều tiết và thẩm định giá trên thị trường.

Muốn xác định giá trị thực của một tài sản, cần phải tiếp cận mặt bằng giá thị trường của tài sản đó. Đối với đất đai và những bất động sản khác, phải lấy giá thị trường làm căn cứ cho mọi hoạt động mua bán. Hoặc có thể thực hiện việc mua bán những tài sản đó trên cơ sở giá cả thỏa thuận giữa các bên (chủ đầu tư với người có quyền sử dụng đất đai và sở hữu những tài sản khác), hoặc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu các dự án có sử dụng đất.

5. Thực thi đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Có quan điểm cho rằng việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất sẽ làm cho giá đất tăng lên. Cũng có quan điểm lại cho rằng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất sẽ làm sai lệch các quan hệ giữa đấu giá, đấu thầu với các quan hệ không đấu giá, không đấu thầu, sẽ dẫn tới tình trạng đổ xô vào việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, xem nhẹ việc phân bổ đất đai phục vụ cho lợi ích công cộng như trường học, bệnh viện... Quan điểm của tôi là việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất là khá hợp lý và sử dụng đất đai có hiệu quả, bởi những lý do sau:

5.1. Đảm bảo được lợi ích của Nhà nước. Việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất sẽ giảm được các thủ tục không cần thiết, tránh được tình trạng những thủ tục quanh co, rườm rà.

5.2. Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất sẽ tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh, tích cực, kiểm soát được giá cả một cách hợp lý. Đặc biệt, đối với thị trường đất đai tại các đô thị lớn, cầu luôn vượt quá cung, mức sinh lợi cầu đất đai lớn thì mở rộng đấu giá, đấu thầu rộng rãi quyền sử dụng đất đai là một định hướng và phương thức quan trọng để làm lành mạnh hoá thị trường bất động sản. Giá thắng thầu vẫn thể hiện được giá thị trường vì nhà kinh doanh, chủ đầu tư và người có nhu cầu mua không ai lại không điều tra, tìm hiểu, nắm vững giá cả trên thị trường đất đai để đến khi bỏ thầu giá lại vượt quá giá thị trường. Nhất là nhà kinh doanh thì lại càng không bao giờ để tình trạng đó xảy ra - họ phải biết được mức giá thửa đất, khu đất muốn đấu thầu và chi tiết sự biến động giá cả của chúng từ trước đến lúc tổ chức đấu giá, đấu

thầu. Từ đó, họ dự tính về động thái giá cả thời gian tới ra sao để họ bỏ thầu.

5.3. Thông qua việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất sẽ rút ngắn được thời gian chờ đợi, các dự án có khả năng triển khai nhanh và tăng tính khả thi của dự án, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Hiển nhiên, các dự án đấu thầu với sự ràng buộc về mặt pháp lý thông qua tổ chức đấu thầu thì khả năng thực thi dự án bao giờ cũng nhanh hơn, tốt hơn, sẽ không còn tình trạng dây dưa như trước đây. Bởi vì, người ta bỏ tiền của mình ra để đấu thầu và kèm theo đó là các quy định trong quy chế đấu thầu sẽ gắn chặt trách nhiệm của nhà thầu đối với thửa đất, khu đất mà họ đã thắng thầu. Qua đó, làm cho mục đích sử dụng đất được đảm bảo hơn, tránh được tham nhũng, tăng nguồn thu thực tế cho Nhà nước thông qua đấu thầu.

Tuy vậy, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất phải kèm theo những vấn đề cần thiết, liên quan thì mới đảm bảo thực sự có hiệu quả. Trước hết, cơ chế đấu giá, đấu thầu phải đảm bảo thực sự công khai và thông báo rộng rãi (nếu không công khai, để cho bộ phận nào đó liên kết trong bỏ thầu thì sẽ rất nguy hại cho Nhà nước). Tiếp nữa, đấu giá, đấu thầu phải dựa trên quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết sử dụng đất, có như vậy mới đáp ứng được nhu cầu cần thiết, bức xúc của xã hội. Tóm lại, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất phải gắn với mục đích sử dụng đất, với quy hoạch tổng thể và quy hoạch chi tiết sử dụng đất, với các mối quan hệ kinh tế - xã hội... Đó là những vấn đề cần phải được quy định chặt chẽ trong quy chế đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

**6.** Coi trọng công tác quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo quy hoạch luôn đi trước nhằm phát triển bất động sản đúng mục đích, cân đối và hiệu quả.

Ở VN, cùng với tiến trình phát triển kinh tế - xã hội, đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, chỉnh trang phát triển các đô thị thì áp lực đối với đất đai trong mọi lĩnh vực đều tăng cao, đòi hỏi công tác quản lý đất đai với một số lượng diện tích nhất định, phải bố trí sử dụng đất đai hợp lý, để vừa đảm bảo nhu cầu ngày càng tăng của con người, vừa phải giữ gìn, bảo vệ được nguồn tài nguyên hữu hạn và quý giá là đất đai với phương châm phát triển bền vững. Bởi vậy, quy hoạch đất đai vừa là nội dung quan trọng, vừa là khâu trung tâm, vừa như là phương thức mang tính tổng thể của quản lý nhà nước đối với lĩnh vực này.

Công tác quy hoạch sử dụng đất trong những năm qua đã triển khai trên diện rộng, nhưng còn bộc lộ nhiều hạn chế. Công tác quy hoạch sử dụng đất còn mang tính chủ quan của các nhà quản lý, chưa bám sát yêu cầu thực tế và định hướng phát triển kinh tế - xã hội. Những phương án quy hoạch sử dụng đất, nhất là ở vùng đô thị, thường không công khai hoặc chậm công khai, không chi tiết; có những phương án quy hoạch tuy công khai nhưng không có tiến độ thực hiện hoặc không thực hiện nhưng cũng không có phương án thay đổi, điều chỉnh nên cứ để tình trạng quy hoạch treo gây khó khăn cho các nhà đầu tư, người sử dụng chưa thực sự yên tâm sử dụng đất.

Để giải quyết tình trạng trên, cần phải coi trọng công tác quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo quy hoạch phải luôn đi trước nhằm đầu tư phát triển và sử dụng bất động sản cân đối, hiệu quả, góp phần phát triển thị trường bất động sản đúng hướng. Nội dung quy hoạch sử dụng đất đai phải đảm bảo tính khoa học, phù hợp với thực tế và phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả cao. Tiến trình triển khai dự án quy hoạch cần có cơ quan chỉ đạo chung ở từng địa phương để xử lý những vấn đề liên ngành, liên vùng và những vấn đề vướng mắc trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trong khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cần có một số phương án và so sánh hiệu quả kinh tế - xã hội - môi trường của các phương án. Trong xây dựng quy hoạch sử dụng đất cần có sự tham gia của người dân, cần có quy hoạch chi tiết và được công khai hoá.

Quy hoạch đất đai chỉ ra cơ cấu đất đai, đất đai được sử dụng theo những mục đích khác nhau, kể cả việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Vì vậy, công tác quy hoạch sử dụng đất đai luôn đi trước một bước sẽ xác định được cơ cấu nguồn cung cấp đất đai cho những mục đích sử dụng, tạo ra động lực để phát huy tối đa giá trị sử dụng và giá trị thương mại của đất phù hợp với mục tiêu đã định, góp phần hình thành, duy trì và phát triển thị trường bất động sản đúng hướng. Thực tế cho thấy, sự chênh lệch giá cả đất đai trên thị trường phụ thuộc vào nhiều yếu tố, trong đó có yếu tố thay đổi mục đích sử dụng đất. Nếu như công tác quy hoạch sử dụng đất luôn đi trước một bước và quy hoạch được công khai rộng rãi, thì sự chênh lệch giá cả đất đai do chuyển đổi mục đích sử dụng sẽ được bắt đầu vận động từ tiến trình đó. Nhà nước cần có chính sách điều tiết phần chênh lệch này theo nguyên tắc lợi ích quốc gia là chủ lực và chú ý đến lợi ích của người sử dụng đất trước khi thực hiện quy hoạch.

Như vậy, hình thành, duy trì và phát triển thị trường bất động sản đúng hướng, lành mạnh và ổn định là một đòi hỏi bức thiết góp phần quan trọng phát triển đồng bộ các yếu tố thị trường, tạo ra động lực cho sự phát triển nền kinh tế thị trường ở nước ta hiện nay. Để thực hiện tiến trình đó, cần phải thực thi một hệ thống gồm nhiều phương thức, trong đó không nên thiếu 6 phương thức tiêu biểu, phù hợp nêu trên ■