



Ảnh Hòa Tấn

Phải chăng chính sách đất đai đang cản trở sự phát triển kinh tế-xã hội đất nước ta

PHƯƠNG NGỌC THẠCH (*)

Như chúng ta biết, đất đai là nhân tố ảnh hưởng sâu sắc đến đời sống xã hội, kinh tế, văn hóa và chính trị của con người.

Chính sách đất đai nhà ở tác động đến tăng trưởng kinh tế, có tác dụng biến hiện vật đất đai nhà ở thành giá trị tạo ra ngân sách, nguồn vốn cho đầu tư phát triển kinh tế và kéo theo sự phát triển của các ngành có liên quan, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai ngày càng hiếm hoi và chất lượng nhà ở. Vì vậy có ý kiến cho rằng sau chiến tranh VN chúng ta không có tài sản gì ngoài khai thác tài nguyên có sẵn trong đó có đất đai để phát triển.

Song kinh nghiệm của nhiều nước cho thấy đất đai không phải nhân tố quan trọng trong phát triển kinh tế-xã hội. Việc thiếu vắng những tài nguyên thiên nhiên, đã nhập khẩu gần như toàn bộ nguyên

liệu, Nhật, Đức và những nền kinh tế châu Á khác trong vài thập niên gần đây đã phát triển nhanh chóng bằng cách dựa vào nguồn vốn con người (công bằng xã hội, giáo dục đào tạo tốt và ý thức dân tộc cao) chứng minh điều đó.

Kinh nghiệm các nước

Hơn nữa chính sách đất đai không đúng đắn mang lại bất lợi nặng nề đối với phát triển kinh tế-xã hội. Sự thất bại về chính sách đất đai ở một số nước cho chúng ta nhiều bài học cần xem xét rút kinh nghiệm.

Tại Hàn Quốc giá đất đã tăng nhanh, năm 1975 giá đất trung bình đã tăng 13,3 lần trong cả nước và 28,5 lần tại TP Seoul, trong khi chỉ số giá nhà ở đã tăng gấp 6,8 lần và chỉ số giá tiêu dùng tăng 4,6 lần, tại Seoul chỉ số giá nhà ở tăng gấp 6 lần chỉ số giá tiêu dùng. Khủng hoảng

bất động sản (BDS) vào cuối những năm 1980 vô cùng nghiêm trọng, xung đột bạo động xảy ra dai dẳng. Mặc dù mức lương tăng nhanh, công nhân nhận thấy rằng thu nhập của họ không bắt kịp giá nhà và tiền thuê nhà gia tăng. Theo ước tính chỉ một mình lãi vốn có được từ việc gia tăng giá đất năm 1989 đã nhiều hơn 35% tổng thu nhập do toàn thể người lao động đô thị kiếm được trong năm đó, mặt khác giá đất tăng làm cho chi phí đền bù đất đai cho xây dựng cơ sở hạ tầng tăng, đưa đến chi phí xây dựng đường xá tốn kém như 1970-1972 chi phí 90-100 triệu Won/km, năm 1993 chi phí 27.000 triệu Won/km, gấp 270 lần, tạo nên sự bất ổn đe dọa các lợi ích và tính bền vững của tăng trưởng kinh tế. Đặc biệt vì lạm phát giá đất ở mức quá cao khiến nếu không kiểm soát

(*) Phó giáo sư, Tiến sĩ, Phó chủ tịch Hội khoa học kinh tế và quản lý TP.HCM

giá, thì tăng trưởng kinh tế bị giảm và phúc lợi công dân bị ảnh hưởng.

Ở Thái Lan thị trường đất đai sôi động đã đẩy giá đất đạt mức chưa từng có và thu nhập từ những giao dịch này cũng rất cao, đầu tư vào các chứng khoán bất động sản đứng thứ 3 trong số các loại cổ phiếu và tài khoản, một phần đầu tư trong hai loại đầu tiên (thứ nhất và thứ hai) cũng dựa trên đất, đưa đến khủng hoảng kinh tế tài chính của Thái Lan trước đây.

Ở Trung Quốc theo báo cáo của Ủy ban cải cách và phát triển nhà nước, sự bùng phát thị trường nhà đất ở nước này có nguy cơ sụp đổ do việc có đến 61% vốn đầu tư vào địa ốc là vốn vay ngân hàng và khoảng 120 triệu m² nhà ở không bán được, nếu không có các biện pháp hạ nhiệt thị trường này sự sụp đổ của nó sẽ ảnh hưởng đến toàn thể nền kinh tế.

Để hạn chế tác động xấu của thị trường đất đai nhà ở đến phát triển kinh tế-xã hội, các nước đã phải đưa ra những biện pháp chính sách kìm hãm sự sôi động của thị trường đất đai nhà ở.

Chính phủ Hàn Quốc đã đề ra các biện pháp nhằm giảm đáng kể những lợi nhuận tạo ra từ đầu cơ bất động sản, đã vạch ra chính sách mới chủ yếu tập trung phạt những hộ giữ đất quá nhiều hay không cần thiết. Các biện pháp cấm đầu cơ và ổn định giá đất năm 1978 được thực hiện bằng cách tăng thuế đối với lãi vốn từ việc bán đất và sở hữu đất nhàn rỗi, chính phủ đưa ra thuế sở hữu đất toàn diện, lũy tiến theo quy mô đất, gia tăng gánh nặng thuế lên vai người sở hữu đất quy mô lớn, sau đó ban hành thuế lượng gia giá trị đất được dùng đánh vào đất nhàn rỗi với mục đích đầu cơ. Đồng thời chính phủ quy định mức trần diện tích đối với đất thổ cư đô thị/hộ buộc chủ đất sang nhượng đất dư thừa, thuế dư thừa ở mức đến 11% giá trị thị trường của đất dư thừa. Ngoài ra

đưa ra lệ phí đầu tư đánh vào đất phát sinh lợi nhuận nhờ đầu tư của nhà nước vào cơ sở hạ tầng và dịch vụ.

Tại Malaysia chính phủ ngăn chặn việc tích tụ đất của những người mua được đất rẻ, buộc đất phải được phát triển trong vòng hai năm kể từ khi chuyển quyền sở hữu. Chính quyền ban hành một loạt thuế, thuế thu nhập bất động sản được dùng để giảm thiểu sự đầu cơ đất và bất động sản. Chính phủ yêu cầu chủ đầu tư tư nhân phải dành một tỷ lệ 30% những căn hộ giá rẻ, giảm giá bán 5-15% cho nhóm người Malaysia có thu nhập thấp nghèo. Chính phủ đã đề ra các biện pháp nhằm giảm đáng kể những lợi nhuận mà tạo ra đầu cơ bất động sản.

Chính phủ thu hồi đất tư khi muốn thực hiện những dự án quy mô lớn, có những luật thu hồi đất đai rất mạnh không những cho những dự án công cộng mà còn để bán lại cho tư nhân. Chính phủ can thiệp vào phát triển đất đai thông qua việc kiểm soát quy hoạch và đất đai. Không ai có thể tiến hành bất kỳ hình thức phát triển đất đai nào nếu không được sự cho phép của chính quyền địa phương.

Để ngăn chặn những người mua được đất bán lại để thu lợi nhuận nhanh chóng, các lô nhà phải kèm theo điều kiện là chúng không thể được bán hoặc chuyển nhượng nếu không được chính quyền cho phép.

Ở Trung Quốc chính phủ thông qua một loạt biện pháp ngừng cấp giấy phép cho các công ty phát triển nhà cửa muốn xây dựng các khu nhà ở quan trọng, các biệt thự cao cấp và nhà nghỉ ở ngoại ô. Thị trường nhà ở cao cấp được chính phủ quản lý chặt chẽ.

Chính sách đất đai ở VN

Ở VN phải chăng chính sách đất đai đang đi theo con đường mà

các nước trong khu vực đã trải qua và thất bại mà không rút kinh nghiệm.

Chính sách đất đai của nước ta hướng tới mục đích đất đai là nguồn thu lớn của ngân sách, chủ trương giá đất theo giá thị trường và khuyến khích đầu tư đất để đất có giá cao đã làm giá đất tăng lên nhanh chóng. Giá cả đất đai ở nước ta đã tăng lên gấp hàng chục lần chỉ trong thời gian ngắn. Các nhà đầu tư dựa vào lợi nhuận thấy các thị trường khác không hấp dẫn bằng thị trường bất động sản, đã lao vào kinh doanh bất động sản. Cụ thể là các đại gia giàu lên vì mấy cơn sốt giá : 2 cơn sốt giá đất năm 1993 và năm 2001, hiện nay lại đang có cơn sốt giá đất lần thứ 3. Theo tính toán tỷ suất lợi nhuận kinh doanh trong lĩnh vực đất đai địa ốc ở VN luôn cao hơn Thái Lan trên 10%. Chính vì thế nhiều nhà đầu tư nước ngoài đã đến VN để tìm cơ hội đầu tư vào thị trường bất động sản (BDS). Có khá nhiều doanh nghiệp nước ngoài như Singapore, Hàn Quốc, Đài Loan ...phối hợp với các doanh nghiệp trong nước để đầu tư xây dựng các chung cư cao tầng, cao ốc.

Theo đánh giá chính sách đất đai đã tác động không thuận lợi đến phát triển kinh tế-xã hội nước ta, thể hiện như:

Thứ nhất: Làm cho nền kinh tế phát triển lệch lạc, chuyển dịch cơ cấu kinh tế không đúng hướng, không hiệu quả. Các nhà đầu tư chỉ dựa vào lợi nhuận đơn thuần mà tiến hành đầu tư, lĩnh vực và những ngành ít có lợi nhuận không phát triển được, chỉ phát triển các ngành thu lợi nhuận cao. Thực vậy, ở VN các thị trường khác không hấp dẫn các nhà đầu tư bằng thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản, nên các nhà đầu tư tập trung đầu tư vào 2 lĩnh vực đang tăng trưởng nóng tại VN là địa ốc và chứng khoán, ngoài ra đầu tư phát triển các ngành có vốn đầu tư ít nhưng có lợi nhuận tương đối cao

như các ngành sử dụng nhiều lao động, gia công, hàm lượng chất xám ít, hàm lượng tri thức trong sản phẩm thấp, còn các ngành có lợi nhuận thấp, đầu tư lớn như các ngành công nghiệp nặng, các ngành công nghệ cao, các ngành dịch vụ cao cấp phát triển còn rất ít.

Thứ hai: Gây nên giá cả tăng và lạm phát phi mã, theo dự báo chỉ số CPI có thể lên đến 11% năm 2007. Các ngân hàng thương mại nước ta đẩy mạnh cho vay tiền mua đất, bất động sản, cho vay kinh doanh chứng khoán. Mới chỉ có 9 tháng 2007 lợi nhuận của nhiều ngân hàng cổ phần đã tăng gần gấp rưỡi tổng lợi nhuận của cả năm 2006. Nguồn cho vay dư thừa từ phía ngân hàng mua BDS, cổ phiếu ồ ạt là nguyên nhân của sự bùng nổ lạm phát. Các ngân hàng lớn ở châu Âu, Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông, Thái Lan... cũng đã từng lâm vào tình trạng hết sức khó khăn khi cho vay vốn quá lớn đầu tư vào bất động sản.

Thứ ba: Chính sách sẵn sàng về đất cho đầu tư nước ngoài vẫn chưa làm được. Theo ban quản lý các KCN, KCX, đầu tư vào các KCN giảm nguyên nhân chính là do các KCN không có sẵn đất để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư do thiếu quỹ đất, mặc dù khách hàng không thiếu, trong khi quỹ đất còn nhiều nhưng lại không khai thác được do giá đền bù giải tỏa tăng mạnh, giá san lấp mặt bằng lớn. Các nhà đầu tư nước ngoài cho thấy rào cản vẫn là thủ tục và đất đai. Tổng lãnh sự Mỹ tại TP.HCM cho rằng cần phải có chính sách rõ ràng về đất đai, công khai minh bạch, phải có sự ưu tiên nào đó nếu không đất sẽ rơi vào tay những kẻ đầu cơ và nhà đầu tư sẽ bỏ đi.

Thứ tư: Giá đất tăng đẩy chi phí sản xuất kinh doanh lên cao. Theo đánh giá của các chuyên gia kinh tế quốc tế, giá hầu hết các sản phẩm xuất khẩu chủ lực của VN đều cao hơn các đối thủ cạnh tranh, làm

giảm khả năng cạnh tranh của sản phẩm. Mặt khác giá thuê đất cao nhất trong khu vực, đã tác động không thuận lợi đến vốn cho sản xuất, đến xây dựng các dự án công nghiệp, dịch vụ, buộc các công ty kể cả các công ty có vốn đầu tư nước ngoài chuyển đến các nước khác có giá đất rẻ hơn.

Giá cả đất đai của các thành phố của nước ta cao hơn so với các nước trong khu vực, giá thuê đất TP.HCM gấp 4-6 lần Trung Quốc, 6 lần Thái Lan. Phóng viên thường trú một tờ báo tại Paris tại VN có nhận xét nhà Sài Gòn đắt hơn bên Pháp. Ở Pháp biệt thự rộng gần 400 m², tòa nhà khá đẹp mà giá có 1,5 triệu Franc tương đương 3 tỷ đồng. Giá nhà đất của VN không thể đắt hơn các nước phát triển, nơi cơ sở hạ tầng hoàn hảo hơn 100 lần.

Thứ năm: Đẩy chi phí đền bù đất đai lên. Giá đất tăng làm cho cho xây dựng cơ sở hạ tầng tăng, đưa đến chi phí xây dựng đường xá tốn kém, không phát triển được giao thông, gây nên thảm họa ách tắc giao thông ngày nay.

Thứ sáu: Khoảng cách giàu nghèo ngày càng tăng do kinh doanh đất đai. Các đại gia giàu lên vì kinh doanh đất, khoảng cách giàu nghèo của nước ta ngày càng doãng ra: Năm 1996 là 10,6 lần, năm 1999 là 12,1 lần, 2001-2002 là 12,5 lần, năm 2005 là 13,5 lần và đang có chiều hướng mở rộng. Thu nhập bình quân đầu người năm 2006 là 729 USD, nhưng số người nghèo là đại bộ phận chỉ 200 USD/người/năm. Theo ông Roland đang có sự bất bình đẳng, người giàu ở VN đang giàu lên, người nghèo lại nghèo đi.

Thứ bảy: Tình trạng người dân bị mất đất do xây dựng dự án. Ở nhiều nơi chính sách tái định cư đang bị thương mại hóa khiến người dân sợ giải tỏa. Giải tỏa nhiều tái định cư ít. Việc nhà nước, các đại gia đền bù cho dân bằng khung giá thấp

rồi bán nhà, bán nền tái định cư cho dân với khung giá cao là không ổn. Tình trạng một số người dân tập trung ở TPHCM, Hà Nội để khiếu nại, tố cáo về những vấn đề liên quan đến đất đai, chính sách đất đai, chính sách đền bù khi thu hồi đất của nhà nước còn bất cập, đã gây ảnh hưởng không tốt đến an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội.

Kiến nghị

1. Chính phủ cần can thiệp vào phát triển đất đai thông qua việc kiểm soát quy hoạch và đất đai. Không ai có thể tiến hành bất kỳ hình thức phát triển đất đai nào nếu không được sự cho phép của chính quyền. Xử lý kiên quyết tất cả những trường hợp sử dụng đất không hợp pháp.

2. Chính phủ quy định mức trần diện tích đối với đất thổ cư đô thị/hộ, buộc chủ đất sang nhượng đất dư thừa, không công nhận quyền sử dụng đất đai với số diện tích không hạn chế.

3. Ban hành thuế đánh mạnh vào đầu cơ đất đai, gia tăng gánh nặng thuế lên vai người sở hữu đất quy mô lớn, đánh thuế lũy tiến đối với người có nhiều nhà, đất vượt hạn mức quy định, hoặc có nhà đất nhưng không đưa vào sử dụng. Đưa ra lệ phí đầu tư đánh vào đất phát sinh lợi nhuận nhờ đầu tư của nhà nước vào cơ sở hạ tầng và dịch vụ.

Kết luận

Đối với VN thị trường đất đai nhà ở hoạt động đang có vấn đề, không lành mạnh. Nếu hoạt động của thị trường đất đai nhà ở diễn ra như hiện nay thì sẽ tác động xấu đến thu hút đầu tư nước ngoài, đến phát triển kinh tế-xã hội nước ta. Đến nay không một nước nào trên thế giới, kể cả các nước trong khu vực có chính sách đất đai như nước ta. Chúng ta đi sau các nước châu Á công nghiệp hóa, có thể học tập kinh nghiệm của các nước này trong vấn đề đất đai nhà ở ■