

ĐỀ TÀI:

**“THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM”**



## Lời nói đầu

Thị trường Bất động sản cùng với thị trường vốn và thị trường lao động là các thị trường trung tâm trong nền kinh tế thị trường. Kinh doanh BĐS là một trong những ngành kinh tế mũi nhọn, góp phần tăng thu ngân sách và chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng sản phẩm quốc nội đối với một quốc gia.

ở nước ta, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, thị trường BĐS được hình thành và phát triển ngày một mạnh mẽ. Tuy thị trường BĐS mới hình thành và nhưng đã từng bước góp phần cải thiện điều kiện sống của nhân dân, tăng cường hiệu quả và kinh doanh đất đai, nhà xưởng, bước đầu biến BĐS trở thành nguồn động lực quan trọng trong việc đổi mới và phát triển kinh tế – xã hội của đất nước.

Ngày nay, thị trường BĐS đã trở thành một bộ phận không thể thiếu được của hệ thống các loại thị trường, nền kinh tế quốc dân và nó có những đóng góp đáng kể vào việc ổn định và phát triển kinh tế ở nước ta trong thời gian vừa qua. Tuy nhiên, đến nay thị trường BĐS ở nước ta đang trong giai đoạn manh nha nên còn nhiều hạn chế và khiếm khuyết cả về công tác quản lý và hoạt động của thị trường.

Để hiểu rõ thêm về đặc điểm, vai trò, các hoạt động của thị trường BĐS, cũng như muốn vận dụng những kiến thức đã học có liên quan đến thị trường BĐS ở một phạm vi giới hạn nhằm đưa ra một số biện pháp khắc phục những tồn tại và hạn chế của thị trường BĐS trong nước, góp phần thúc đẩy phát triển thị trường BĐS ở nước ta. Em đã chọn đề tài: **“Thị trường Bất động sản và một số giải pháp nhằm thúc đẩy sự phát triển Thị trường Bất động sản ở Việt Nam”**.

Phương pháp nghiên cứu sử dụng trong bài viết là phương pháp duy vật biện chứng, duy vật lịch sử. Ngoài ra còn sử dụng tổng hợp các phương pháp

khác như: phương pháp phân tích tổng hợp, phương pháp hệ thống, phương pháp thống kê, điều tra nghiên cứu thực địa.

Ngoài lời nói đầu và kết luận, đề án được chia làm 3 phần:

**I- Thị trường Bất động sản.**

**II- Quá trình hình thành và phát triển Thị trường Bất động sản ở Việt Nam.**

**III- Một số giải pháp thúc đẩy sự hình thành và phát triển thị trường Bất động sản ở Việt Nam.**

Do hạn chế về thời gian, kinh nghiệm thực tế cũng như chiều sâu về kiến thức, bài viết của em không tránh khỏi những thiếu sót. Em rất mong được sự góp ý của thầy cô để bài viết được hoàn thiện hơn.

Em xin chân thành cảm ơn các thầy cô trong bộ môn, đặc biệt là thầy Ngô Đức Cát đã tận tình giúp đỡ em hoàn thành đề án này.

**Sinh viên lớp KT và QLĐC- K42**

Nguyễn Thị Trang

## **I- Thị trường Bất động sản:**

### **1. Thị trường Bất động sản và đặc điểm của thị trường Bất động sản:**

#### ***1.1. Khái niệm thị trường Bất động sản:***

##### *1.1.1. Khái niệm Bất động sản:*

Bất động sản (BDS) là tài sản không di dời được bao gồm: đất đai, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai; các tài sản khác do pháp luật quy định. Với tư cách là vật chất thoả mãn nhu cầu cuộc sống của con người, BDS được mua đi bán lại và đã nhanh chóng trở thành hàng hoá trên thị trường.

##### *1.1.2. Khái niệm thị trường bất động sản.*

Thị trường bất động sản (TTBDS) trước hết được hiểu là nơi diễn ra các hành vi mua và bán hàng hoá BDS cũng như dịch vụ gắn liền với hàng hoá đó, tại đó người mua và người bán BDS tác động qua lại lẫn nhau để xác định số lượng và giá cả hàng hoá BDS. Quá trình trao đổi mua và bán BDS luôn vận động và phát triển làm cho phương thức giao dịch trao đổi BDS cũng diễn ra nhiều dạng khác nhau.

Một bộ phận hết sức quan trọng của TTBDS là thị trường nhà đất. ở nước ta hiện nay, thị trường nhà đất đã và đang được hình thành rõ rệt và vận hành rất sôi động, nó gắn liền với sự ra đời và phát triển của TTBDS.

Trong các văn bản pháp luật của Nhà nước, Nhà nước đã quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý và Nhà nước giao cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Do vậy ở nước ta thực chất hàng hoá trao đổi trên thị trường nhà đất là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Vì vậy thị trường nhà đất có thể hình dung là nơi mà người mua và người bán thoả thuận được với nhau về số lượng, chất lượng và giá cả

hàng hoá là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Thị trường nhà đất ở các vùng khác nhau hoạt động theo các cách khác nhau. Tuỳ theo số lượng, quy mô của từng người tham gia, kết cấu hạ tầng và các điều kiện thông tin giữa người mua và người bán.

## ***1.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản.***

### *1.2.1. Thị trường bất động sản mang tính không tập trung, trải rộng trên tất cả các vùng đất nước.*

TTBĐS thường không bao gồm một thị trường lớn mà bao gồm hàng loạt thị trường nhỏ, mỗi thị trường mang bản chất địa phương về quy mô và trình độ khác nhau do có sự phát triển không đồng đều giữa các vùng, các miền, do điều kiện tự nhiên và trình độ phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội khác nhau quy định. TTBĐS ở các đô thị có quy mô và trình độ phát triển cao hơn TTBĐS ở nông thôn và miền núi, v.v...

### *1.2.2. Thị trường bất động sản là một dạng thị trường không hoàn hảo.*

Do sự không đồng nhất về thông tin và các yếu tố cấu thành các thị trường đó. Điều này xuất phát từ những đặc trưng riêng của mỗi vùng, chịu sự chi phối của điều kiện tự nhiên cũng như truyền thống và tập quán về sử dụng nhà đất - BĐS nói chung. Trong các thị trường địa phương, sự hiểu biết về các giao dịch cũng không hoàn hảo, người mua và người bán BĐS thường thiếu thông tin liên quan đến những giao dịch trước đó. Điều này gây ra hiện tượng độc quyền, đầu cơ tạo ra hiện tượng cung - cầu, giá cả giả tạo. Đây là một đặc điểm chủ yếu của TTBĐS.

### *1.2.3. Việc tạo lập các bộ phận cấu thành BĐS đòi hỏi vốn đầu tư và lao động lớn:*

Mà sự vận động, vận hành của các yếu tố đó trong thị trường BĐS diễn ra chậm chạp vì nó còn phụ thuộc vào: cơ chế, chính sách của Nhà nước; các thủ tục về hợp đồng, chuyển nhượng, đăng ký đất đai, nhà ở,...

#### *1.2.4. Việc tham gia và rút khỏi thị trường mất rất nhiều thời gian, tiền bạc:*

Để tạo lập và đưa một BĐS vào sử dụng phải mất một khoảng thời gian tương đối dài và đòi hỏi phải có sự đầu tư vốn lớn. Do vậy việc thu hồi vốn chậm và thường có nhiều rủi ro.

#### *1.2.5. Thị trường Bất động sản là thị trường đầu vào, thị trường tư liệu sản xuất nên rất đa dạng về hình thức:*

Nó có thể diễn ra dưới dạng trao đổi, mua bán chuyển nhượng, cầm cố và cũng có thể diễn ra dưới hình thức cho thuê. Trong điều kiện đất đai ngày càng khan hiếm và nhu cầu sử dụng đất đai ngày càng tăng thì xu hướng cho thuê đất đai, BĐS trở nên khá phổ biến. Việc cho thuê đất đai thực chất là cho thuê quyền sử dụng đất đai. Người thuê phải trả cho người cho thuê một khoản tiền về việc sử dụng đất đai, BĐS trong thời hạn thuê.

ở nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, nên thực chất việc mua bán, trao đổi, chuyển nhượng, cầm cố,... Đất đai là trao đổi mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhà nước ta cũng đang mở rộng và phát triển hình thức cho thuê đất, tạo ra những điều kiện thuận lợi cho người có nhu cầu về đất, BĐS muốn thuê để sản xuất về thủ tục, giá cả, thời hạn,..., đặc biệt là đối với người nước ngoài muốn đầu tư và nước ta.

#### *1.2.6. Thị trường Bất động sản chịu sự điều tiết của pháp luật:*

Thị trường BĐS nói chung và thị trường đất đai nói riêng là một thị trường đặc biệt, nó không được tự do trao đổi như các thị trường hàng hoá khác. Nó được hạn chế bởi sự quản lý chặt chẽ và nghiêm ngặt của Nhà nước nhằm bảo vệ tài nguyên đất trên phạm vi quốc gia. Trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước là người đại diện thì chế độ quản lý của Nhà nước về đất đai có vai trò vô cùng quan trọng trong việc thúc đẩy quá trình hình thành và phát triển thị trường BĐS. Điều đó thể hiện trong việc quy định các quyền lợi, nghĩa vụ của người sử dụng đất, những quy định trong việc đánh

giá và định giá đất đai khi chuyển mục đích và quyền sử dụng đất. Chế độ quản lý của Nhà nước về đất đai được thể hiện ở luật đất đai và những văn bản khác dưới luật quy định và hướng dẫn thi hành các điều khoản của luật đất đai.

*1.2.7. Một đặc điểm nữa của thị trường BĐS là cung trong thị trường BĐS không thể phản ứng nhanh chóng tương ứng với sự thay đổi của cầu:*

Bởi việc tăng cung của một loại BĐS chẳng hạn như nhà đất cho một mục đích cụ thể nào đó thường mất nhiều thời gian. Đó là thời gian dành cho việc tạo nguồn cung cho thị trường như: mua đất, xin cấp giấy phép xây dựng,... Những biến động xảy ra trong thị trường nhà đất chậm hơn nhiều so với phần lớn các thị trường khác.

Trong thị trường BĐS, cầu phản ứng rất nhanh nhưng phản ứng chậm và cần phải có thời gian mới có thể tiếp cận, đáp ứng được cầu. Như vậy, cung BĐS ít co giãn, trong khi cầu co giãn nhiều. Điều này dẫn đến hậu quả là mất cân bằng cung cầu trên thị trường BĐS.

## **2. Vai trò của Thị trường Bất động sản:**

Thị trường BĐS phát triển là một nhân tố quan trọng góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế- xã hội đất nước và nâng cao đời sống của các tầng lớp dân cư.

*2.1. Thị trường Bất động sản là nơi thực hiện tái sản xuất các yếu tố sản xuất cho các nhà kinh doanh BĐS:*

Trên thị trường BĐS, các nhà kinh doanh BĐS và những người tiêu dùng thực hiện việc mua bán của mình. Với vai trò là một hàng hoá đặc biệt, BĐS nói chung mà chủ yếu là đất đai và nhà ở được chuyển quyền sở hữu và quyền sử dụng từ người này sang người khác. Việc mua đi bán lại như vậy tạo ra một khối lượng hàng hoá không bao giờ cạn cung cấp cho thị trường, làm cho thị trường hàng hoá BĐS luôn luôn phong phú. Thị trường là nơi chuyển hoá vốn từ hình thái hiện vật sang giá trị, là nhân tố quyết định tốc độ chu chuyển vốn,

sự tăng trưởng của kinh doanh và sự tồn tại của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Trong quá trình kinh doanh tạo ra các sản phẩm như nhà ở và các công trình gắn liền với đất đai, các yếu tố sản xuất kể cả giá cả đất đai được vật hoá trong sản phẩm. Để tiến hành quá trình tái sản xuất ở chu kỳ tiếp theo, đòi hỏi phải chuyển hoá hình thái hiện vật thành hình thái tiền. Công việc chuyển hoá hình thái vốn này được thực hiện thông qua thị trường. Thị trường BĐS nhìn từ góc độ xử lý đầu ra của sản phẩm có ảnh hưởng quyết định đến tốc độ, quy mô tăng trưởng của kinh doanh và sự tồn tại của doanh nghiệp và là nơi thực hiện chức năng hoàn trả vốn kinh doanh, tái sản xuất các yếu tố sản xuất kinh doanh.

Quá trình thực hiện việc tiêu thụ sản phẩm trên thị trường không chỉ đơn thuần là hoàn trả chi phí sản xuất mà còn là quy trình hiện thực hoá giá trị sản phẩm thặng dư tiềm tàng thành lợi nhuận thực tế.

***2.2. Thị trường Bất động sản là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng, giữa xây dựng, mua bán BĐS cũng như mua bán nhà và mua bán quyền sử dụng đất:***

Trong điều kiện của sản xuất hàng hoá, người sản xuất trước hết lo tổ chức sản xuất kinh doanh, sử dụng các yếu tố sản xuất để sản xuất ra những sản phẩm hàng hoá, những sản phẩm đó sẽ được đem bán. Trong khi đó những người tiêu dùng sản phẩm lại cần tìm mua các loại sản phẩm đó. Để giải quyết mâu thuẫn này, nơi gặp gỡ chính là thị trường. Thông qua thị trường bán (bên cung) và người mua (bên cầu) gặp gỡ thoả thuận với nhau và sản phẩm được thực hiện quá trình sản xuất diễn ra bình thường.



### ***2.3. Thúc đẩy áp lực khoa học- kỹ thuật, cải tiến công nghệ, nâng cao chất lượng nhà ở (BDS), bảo vệ và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất:***

Thị trường nói chung, thị trường BDS nói riêng, chịu sự tác động tương hỗ lẫn nhau giữa các yếu tố cơ bản là cung cầu, giá cả, cạnh tranh. Sự tồn tại và vận động của thị trường biểu hiện ở sự vận động của các yếu tố không tách rời nhau. Mỗi sự biến thiên của yếu tố này đều kéo theo sự vận động biến thiên của yếu tố khác và ngược lại. Điều đó làm thúc đẩy các doanh nghiệp áp dụng tiến bộ khoa học và công nghệ, cải tiến tổ chức và quản lý, thực hiện các biện pháp hữu hiệu nhằm nâng cao năng suất lao động, hạ giá thành và nâng cao chất lượng sản phẩm, nâng cao sức cạnh tranh trên thị trường mang lại lợi nhuận cao.

Như vậy trên cơ sở quy luật vận hành của nền kinh tế thị trường, nhờ việc áp dụng khoa học công nghệ, cải tiến công nghệ mà nguồn hàng hoá BDS ngày càng phong phú, đa dạng với chất lượng ngày càng cao nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh, nhu cầu sử dụng của dân cư và nền kinh tế quốc dân.

### ***2.4. Hoạt động của Thị trường BDS Góp phần thúc đẩy quá trình đổi mới quản lý đất đai, nhà ở, các công trình công cộng và các cơ sở kinh tế-xã hội khác:***

Thị trường BDS được hình thành và phát triển góp phần từng bước xây dựng đồng bộ các loại thị trường trong nền kinh tế hàng hoá. Trên cơ sở đó, cơ chế thị trường mới được vận hành và phát huy tác dụng.

Thông qua hoạt động của thị trường BDS, Nhà nước tiếp tục bổ xung hoàn thiện pháp luật và các chính sách cũng như tổ chức quản lý tạo điều kiện chi thị trường mở rộng và phát triển, góp phần khắc phục tình trạng “ kinh doanh ngầm”, tham nhũng, trốn thuế, đầu cơ và các tệ nạn khác xung quanh hoạt động kinh doanh BDS đang có chiều hướng gia tăng ở nước ta. Thị trường BDS hình thành và phát triển góp phần xác lập mối quan hệ kinh tế

giữa Nhà nước và người sử dụng đất và các công trình, tài sản gắn liền với đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn tài nguyên đất, khắc phục tình trạng phi kinh tế trong đầu tư xây dựng cơ bản, tận dụng và phát triển BĐS để đáp ứng nhu cầu của các tầng lớp dân cư, tăng nguồn thu đáng kể vào ngân sách Nhà nước.

### ***2.5. Phát triển thị trường BĐS góp phần tăng cường quan hệ hợp tác, nâng cao trình độ xã hội hoá trong sản xuất kinh doanh:***

Trên thị trường, các nhà kinh doanh, những người sử dụng có điều kiện tiếp xúc, có mối quan hệ qua lại tạo ra sự mở rộng trong quan hệ nội bộ thị trường và các quan hệ với các ngành, các lĩnh vực khác như xây dựng, Địa chính, ngân hàng, môi trường đô thị,... để mở rộng thị trường.

Thị trường BĐS là một bộ phận trong hệ thống của các thị trường. Bởi vậy, sự hình thành và phát triển thị trường BĐS góp phần phát triển các loại thị trường. Trên cơ sở đó, cơ chế thị trường mới được vận hành và phát huy tác dụng.

### ***2.6. Ngành kinh doanh BĐS nói chung, nhà đất nói riêng đòi hỏi nhiều vốn, sức hấp dẫn cao:***

Nếu thị trường được mở rộng, nâng cao năng lực kinh doanh và tăng cường quản lý thì khả năng thu hút vốn đầu tư lớn của các doanh gia trong và ngoài nước cũng như vốn tích lũy của các tầng lớp dân cư, tạo ra khả năng mở rộng qui mô sản xuất kinh doanh, đổi mới công nghệ, hợp lý hoá tổ chức quản lý, nâng cao hiệu quả hợp tác liên doanh. Hoạt động kinh doanh BĐS góp phần quan trọng khai thác và sử dụng có hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai, tận dụng và phát triển BĐS để đáp ứng nhu cầu của nhân dân về nhà ở, về các sản phẩm cần thiết khác được tạo ra gắn liền với đất đai và tăng nguồn thu đáng kể vào ngân sách Nhà nước.

Thông qua việc xây dựng pháp luật và hoạch định các chính sách cũng như tổ chức quản lý và thực hiện có hiệu quả kinh doanh BĐS. Hoạt động kinh doanh BĐS góp phần xoá bỏ tình trạng kinh doanh ngầm, tham nhũng, chôn thuế, đầu cơ và các tệ nạn khác liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS.

### **3. Những nhân tố ảnh hưởng đến thị trường BĐS:**

Thị trường đất đai là một bộ phận quan trọng chủ yếu của thị trường BĐS. Vì vậy để xem xét những nhân tố ảnh hưởng đến quá trình hình thành và phát triển thị trường BĐS chúng ta có thể xem xét những nhân tố ảnh hưởng đến quá trình hình thành và phát triển thị trường đất đai, và có thể coi đó là những nhân tố ảnh hưởng đến quá trình hình thành và phát triển thị trường BĐS:

#### **3.1. Trình độ phát triển sản xuất hàng hoá:**

Trình độ phát triển sản xuất hàng hoá gắn liền với trình độ phát triển của lực lượng sản xuất xã hội và cùng với nó là trình độ phân công lao động xã hội. Đất đai từ chỗ là sản phẩm của tự nhiên, con người khai phá cải tạo và sử dụng để sản xuất sản phẩm và các yêu cầu khác phục vụ cho cuộc sống của mình như: xây dựng nhà ở, các công trình kiến trúc,... Sản xuất ngày càng phát triển, những nhu cầu của con người ngày càng tăng lên và đất đai ngày càng khan hiếm. Những đất đai đã khai phá và sử dụng thì bị chiếm hữu và trở thành tài sản riêng. Vì vậy đất đai trở thành đối tượng mua bán và trao đổi.

Sự tan rã của chế độ phong kiến và sự xuất hiện của chủ nghĩa tư bản mà đặc trưng của nó là sự xuất hiện và phát triển nền sản xuất hàng hoá đã làm thay đổi cơ bản các quan hệ về ruộng đất. thị trường đất đai ra đời và phát triển. Đất đai cũng được thương mại hoá.

#### **3.2. Chế độ sở hữu ruộng đất:**

Chế độ sở hữu ruộng đất trải qua quá trình hình thành và phát triển trong lịch sử. Từ sở hữu cộng đồng về ruộng đất của thị tộc, làng xã đến sở hữu tư

nhân trong xã hội phong kiến rồi sở hữu ruộng đất theo quan hệ sở hữu tư nhân tư bản chủ nghĩa. Đó là một quá trình lịch sử lâu dài. Chỉ đến sở hữu tư nhân tư bản chủ nghĩa mới tạo điều kiện tiền đề cho việc tích tụ và tập trung ruộng đất vào một số trang trại, lãnh chúa lớn. Đó là điều kiện cho sự hình thành quan hệ ruộng đất tư bản chủ nghĩa, và thị trường đất đai ra đời. Trong thời kỳ đầu của tích lũy tư bản chủ nghĩa diễn ra việc tước đoạt ruộng đất của nông dân và những trang trại nhỏ để biến ruộng đất thành đồng cỏ chăn thả và thành các điền trang lớn sản xuất theo kiểu tư bản chủ nghĩa, hình thành các farm đã đẩy hàng triệu nông dân lâm vào tình trạng không có ruộng đất phải đi làm thuê. Khi nghiên cứu về “cái gọi là tích lũy ban đầu”, Mác đã viết: Các nhà tư bản- tư sản cũng ủng hộ việc đó với mục đích biến ruộng đất thành món hàng buôn bán tự do, mở rộng lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, tăng thêm luồng người vô sản ngoài vòng pháp luật từ nông thôn”...

Để kết luận cho cái gọi là tích lũy ban đầu đó, Mác đã viết: “Cướp đoạt tài sản của nhà thờ, nhượng đất đai Nhà nước một cách gian lận, ăn cắp đất đai của công xã, biến sở hữu phong kiến và sở hữu thị tộc thành sở hữu tư nhân hiện đại bằng cách chiếm đoạt và khủng bố tàn nhẫn- đó là bấy nhiêu phương pháp của tích lũy ban đầu. Chúng đã chinh phục đất đai cho nền nông nghiệp tư bản chủ nghĩa, đem ruộng đất gán vào tư bản và tạo ra một luồng cần thiết những người vô sản bị đặt ra ngoài vòng pháp luật để cung cấp cho công nghiệp thành thị”.

### ***3.3. Chế độ quản lý ruộng đất và vai trò tác động của Nhà nước:***

Chế độ quản lý của Nhà nước về đất đai là nhằm bảo vệ nguồn tài nguyên quý hiếm của mỗi quốc gia và sử dụng chúng một cách có hiệu quả.

Trong điều kiện ruộng đất thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước là người đại diện thì chế độ quản lý của Nhà nước về đất đai có vai trò vô cùng quan trọng trong việc thúc đẩy quá trình hình thành và phát triển thị trường đất đai. Điều đó thể hiện trong việc qui định các quyền lợi, nghĩa vụ của người sử dụng đất,

những qui định trong việc đánh giá và định giá đất đai khi chuyển mục đích và quyền sử dụng đất. Chế độ quản lý của Nhà nước về đất đai được thể hiện ở Luật đất đai và những văn bản khác dưới Luật qui định và hướng dẫn thi hành các điều khoản của Luật đất đai.

Luật đất đai năm 1993 (được bổ sung sửa đổi năm 1998) của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam qui định:

- “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý”.
- “Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị xã hội (gọi chung là tổ chức), hàng hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà nước còn cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất từ người khác”.

Ngoài ra, Luật đất đai của nước ta còn qui định các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất như:

- Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất từ người khác có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo qui định của Luật này và các qui định khác của pháp luật.
- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.
- Các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất, thuê đất và đúng mục đích sử dụng của đất được giao, được thuê theo qui định của luật này và các qui định khác của pháp luật.

Thời hạn giao đất sử dụng lâu dài cho người sử dụng đất cũng được qui định tại điều 20 của Luật sửa đổi bổ sung năm 1998 là 20 năm đối với đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thuỷ sản và 50 năm đối với đất trồng cây

lâu năm. Khi hết thời hạn nếu người sử dụng đất có nhu cầu vẫn được tiếp tục giao đất để sử dụng.

Những qui định trên đây của Luật đất đai bổ sung và sửa đổi năm 1998 đã thể hiện tính linh hoạt và “mềm” hơn đối với người sử dụng đất, đặc biệt thể hiện ở các quyền của người sử dụng đất. Đó cũng là cơ sở pháp lý bước đầu cho sự hình thành thị trường đất đai ở nước ta.

Thị trường đất đai là một thị trường đặc biệt, nó không được tự do trao đổi như các thị trường hàng hoá khác. Nó bị hạn chế bởi sự quản lý chặt chẽ và nghiêm ngặt của Nhà nước nhằm bảo vệ tài nguyên đất trên phạm vi quốc gia.

Quyền sở hữu và quyền sử dụng về BĐS nói chung và nhà đất nói riêng là những vấn đề hết sức nhạy cảm đối với thị trường nhà đất. Một trong những quyết sách quan trọng có tác dụng rõ nét trong việc điều chỉnh đến tính chất, mức độ và phạm vi hoạt động của thị trường BĐS là những quan hệ liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất. Nhà đất là một tài sản tiêu dùng có giá trị lớn. Do vậy, mọi người dân đều rất quan tâm đến tính hợp pháp của tài sản mình sử dụng. Một ngôi nhà hợp pháp chắc chắn sẽ được người mua chấp nhận với giá cao hơn nhiều so với ngôi nhà chưa được thừa nhận là hợp pháp. Người dân sẵn sàng trả ra một khoản tiền đáng kể để được thừa nhận tính hợp pháp về chỗ ở của mình mặc dù giá trị sử dụng của nó không có gì thay đổi.

Điều đó cho thấy rằng quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất là những nhân tố tác động rất lớn đến thị trường nhà ở. Việc thừa nhận quyền sở hữu tư nhân về nhà ở và quyền sử dụng hợp pháp về đất ở là một trong những động lực quan trọng thúc đẩy tăng cầu về nhà đất. Các quyền mua bán, chuyển nhượng được chính thức thừa nhận là “giấy phép” cho thị trường nhà đất ra đời và hoạt động hợp pháp.

Chính phủ là người giữ thế lực mạnh nhất trong việc điều tiết lượng cung trên thị trường về nhà đất hợp pháp. Ngoài những chính sách hỗ trợ trực tiếp về giá vật liệu xây dựng hay kiểm soát giá thuê và giá bán, để điều tiết giá cả và thị trường nhà đất một biện pháp hữu hiệu mà Nhà nước thực hiện đó là chính sách mở rộng cung bằng việc mở rộng tính hợp pháp của các nguồn cung nhà đất.

### **3.4. Cầu về đất đai, nhà ở:**

Xét trên tổng quỹ đất đai thì cung của đất đai là cố định, tức là một đường thẳng đứng. Sự biến động cung của các loại đất đai theo mục đích sử dụng cũng được quy định chặt chẽ theo những tiêu chuẩn kinh tế- kỹ thuật nhất định tùy thuộc vào mỗi quốc gia. Cầu về đất đai, nhà ở là cầu phát sinh do sự tăng lên của nhu cầu con người đối với các sản phẩm từ đất đai và các nhu cầu khác của các ngành, của nhu cầu xây dựng nhà ở. áp lực của cầu tăng lên, do đó xét trên tổng thể thì giá cả đất đai do câu quyết định. Vì vậy có nơi, có lúc thị trường đất đai trở nên sôi động và có những “con sốt về đất, nhất là ở các vùng ven đô thị, các khu công nghiệp,... Trong mọi trường hợp, cầu về nhà đất luôn luôn tăng.

Ngoài ra, thị trường BĐS còn phụ thuộc vào một số các nhân tố khác như: trình độ phát triển kinh tế – xã hội, tốc độ tăng dân số, tốc độ đô thị hoá, thu nhập của dân cư cũng như sự phát triển của các thị trường có liên quan như: thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường bảo hiểm,...

Như vậy, thị trường BĐS là một thị trường đặc biệt, sự hình thành và phát triển thị trường BĐS gắn liền với sự hình thành và phát triển của nền sản xuất hàng hoá, với cơ chế thị trường. Tuy nhiên, thị trường BĐS hình thành chậm hơn và chịu tác động của nhiều nhân tố. Trong điều kiện nền kinh tế vận hành theo cơ chế thị trường, BĐS cũng tham gia vào quá trình vận hành đó và thị trường BĐS cũng chịu tác động như các thị trường khác. Quá trình hình thành và phát triển thị trường BĐS chính là quá trình phát triển các quan

hệ đất đai, BĐS hình thành trong lịch sử. Chỉ đến một giai đoạn lịch sử nhất định, phát triển nhất định của lực lượng sản xuất, của phân công lao động xã hội, BĐS mới thực sự tham gia vào thị trường và thị trường BĐS mới ra đời và hình thành.

## **II. Quá trình hình thành và phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam:**

### **1. Thị trường BĐS nước ta đã hình thành và đang phát triển sôi động với các hoạt động phong phú:**

Trên cơ sở qui định của hiến pháp, Luật đất đai năm 1993 đã thừa nhận đất có giá, thừa nhận quyền sử dụng đất đai là một hàng hoá đặc biệt. Đây là quan niệm có tính đột phá, bước đầu khai thông một loại thị trường cực kỳ quan trọng của nền kinh tế thị trường, đó là thị trường BĐS.

Với quan điểm thừa nhận (mặc dù chưa chính thức) có tồn tại thị trường BĐS, Nhà nước đã ban hành một hệ thống văn bản khá đồng bộ qui định từ đăng ký, định giá, đánh thuế, giải quyết tranh chấp, đền bù BĐS, giải toả, qui hoạch,... Hiện nay đã có khoảng 500 văn bản pháp lý liên quan trực tiếp tới thị trường BĐS. Có thể nói hệ thống khung pháp lý quản lý thị trường BĐS của nước ta khá rộng, bao trùm hầu khắp các quan hệ nảy sinh trong thị trường BĐS. Tuy nhiên, khung pháp lý rộng nhưng chưa sâu, còn mang nặng tư duy bao cấp, chủ quan duy ý chí và ít tính khả thi. Nhưng đó chính là cơ sở cho sự hình thành và phát triển thị trường BĐS ở nước ta.

Trên thực tế, thị trường BĐS ở nước ta hoạt động khá sôi nổi với nhiều hoạt động phong phú, đặc biệt ở các khu vực thành thị. Trên thị trường, việc mua bán nhà, đất từ nhiều năm nay diễn ra với qui mô ngày càng lớn, phạm vi ngày càng rộng, hình thức ngày càng đa dạng (kể cả dao vật trên báo, kể cả chợ BĐS tại trung tâm của Ngân hàng Á Châu tại thành phố Hồ Chí Minh và thủ đô Hà Nội, kể cả hàng trăm tổ chức tư vấn về nhà đất đang hoạt động tại



hiều thành phố, thị xã trong cả nước,...). Sự sôi động của thị trường BĐS nước ta biểu hiện ở một số các hoạt động phong phú sau:

### ***1.1. Hoạt động chuyển đổi quyền sử dụng đất:***

Hoạt động này diễn ra chủ yếu đối với đất nông nghiệp. Nhiều địa phương đã và đang thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê thế chấp đất vào mục đích nông nghiệp để khắc phục tình trạng sử dụng đất manh mún hiện nay. Điều này đã và đang góp phần tạo tiền đề cho việc xác lập đất đai là một yếu tố quan trọng vận động theo quá trình phát triển sản xuất hàng hoá, chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông thôn theo hướng tiến bộ và hiệu quả. Nhưng phần lớn, nông dân tự chuyển đổi ruộng đất với nhau, không đăng ký với cơ quan Địa chính.

Như ta đã biết, đất đai vừa là nhân tố có vai trò nền tảng của mọi tài sản BĐS, vừa có vai trò của một BĐS. Trong cơ chế kế hoạch hoá tập trung, đất là loại tài sản không có giá trị. Kể từ Luật đất đai năm 1993, đất đã được thừa nhận là tài sản có giá trị. Mặc dù đất đai được xác định là loại tài sản thuộc sở hữu toàn dân nhưng quyền sử dụng đất lại được giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dưới các hình thức: Cho thuê, giao đất (có thu tiền hoặc không thu tiền). Việc giao đất, cho thuê đất giữa Nhà nước với người sử dụng đất ngoài ý nghĩa to lớn về chính trị, xã hội ra thì về kinh tế cần được coi là những giao dịch trên thị trường sơ cấp (hoặc cấp I) về đất. Kể từ năm 1993 đến nay, hơn 11 triệu hộ đã được giao đất nông nghiệp, gần 0,2 triệu hộ đã được giao đất lâm nghiệp. Tại các thành phố như Hà Nội, diện tích đất đã giao và cho thuê chiếm gần 90% tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố. Quan hệ giữa Nhà nước với các tổ chức, hộ, cá nhân trong việc giao đất, cho thuê đất đã tạo ra một cục diện hoàn toàn mới về mặt phân phối các loại quỹ đất, kể từ đó các chủ sử dụng đất lại tiếp tục trao đổi, mua bán các quyền sử dụng đất của mình, tạo thành thị trường thứ cấp (cấp II) về đất. Các giao dịch trên thị trường thứ cấp về đất đã diễn ra với sự phong phú, đa dạng gấp nhiều lần so với thị trường sơ cấp về đất. Nếu trên thị trường sơ cấp,

bên cung chỉ là Nhà nước thì trên thị trường thứ cấp, bên cung là những người có quyền sử dụng đất. Họ là những hộ nông dân đang sử dụng đất nông nghiệp và đất lâm nghiệp, những cá nhân đang sử dụng để làm nhà, những doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác nhau đang sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng các công trình kinh doanh (như: nhà máy, khách sạn, nhà hàng, văn phòng,...), các khu dân cư tập trung, các đô thị mới,... Trên thị trường sơ cấp nếu bên cầu vẫn còn hàng triệu người được giao đất với giá cả bằng không (giao đất không thu tiền) thì trên thị trường thứ cấp, không có bất kỳ một giao dịch nào lại có giá cả bằng không, và do vậy bên mua phải có khả năng tài chính. Trên thực tế, tại thị trường thứ cấp, 1m<sup>2</sup> đất tại khu công nghiệp được cho thuê với giá từ 0,1 đến 0,6 USD/ năm như ở Bình Dương, từ 0,35 đến 8,4 USD/ năm ở Biên Hoà; tại tỉnh Bắc Giang, các chủ trang trại có thể mua quyền sử dụng 1ha đất nuôi tôm 2 đến 5 triệu đồng, trong khi đó những người nuôi tôm ở tỉnh Cà Mau có thể mua quyền sử dụng 1ha đất nuôi tôm với giá 30 đến 60 triệu đồng; các chủ đầu tư khi giải phóng mặt bằng đều phải chi phí cho việc đền bù đối với các chủ sử dụng đất, có nơi vài chục triệu đồng, có nơi vài trăm triệu đồng cho 1ha.

Trên thị trường thứ cấp về đất, giữa bên cung và bên cầu, ngoài các giao dịch mua bán, cho thuê, đền bù còn có nhiều giao dịch khác như chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp, phát mại, góp vốn bằng giá trị sử dụng đất,... Như vậy việc phân phối đất đã có cách tiếp cận riêng theo phương thức thị trường.

### ***1.2. Hoạt động mua bán các BĐS trên đất:***

BDS trên đất gồm nhiều loại, trong đó quan trọng nhất là nhà ở, diện tích kinh doanh (nhà máy, khách sạn, nhà hàng,...), cây trồng (chưa thu hoạch). Khác với đất đai chỉ có một hình thức sở hữu là sở hữu toàn dân (như nhà ở, khách sạn, nhà hàng do Nhà nước trực tiếp quản lý), có loại thuộc sở hữu tư nhân (như: nhà ở của dân, khách sạn, nhà hàng của doanh nghiệp tư nhân), có loại thuộc sở hữu tập thể. các BĐS trên đất do thuộc nhiều loại chủ sở hữu khác nhau nên đã tiếp cận với việc trao đổi, mua bán theo nguyên tắc

thị trường có nhiều thuận lợi hơn so với đất đai. Trên thị trường, người mua kẻ bán BĐS trên đất thường gặp khó khăn, nảy sinh từ những vấn đề đất chứ không phải từ BĐS trên đất. Trong khá nhiều trường hợp, giá cả mua BĐS trên đất lại do đất quyết định (cùng một loại như nhau nhưng nhà mặt đường có giá trị cao gấp nhiều lần so với nhà trong ngõ, trong hẻm tại cùng thời điểm).

### ***1.3. Hoạt động cho thuê đất, thuê nhà, thuê văn phòng, thuê nhà xưởng sản xuất kinh doanh:***

Hoạt động cho thuê của các cơ quan hành chính sự nghiệp, doanh nghiệp Nhà nước đang chiếm giữ nhiều nhà đất nhưng không có nhu cầu sử dụng, đem cho thuê để kiếm lời. Hoạt động thế chấp BĐS để vay vốn sản xuất kinh doanh, dùng BĐS góp vốn sản xuất kinh doanh đã và đang phát triển. các tổ chức hoạt động, sản xuất kinh doanh, dịch vụ, môi giới BĐS được hình thành và phát triển.

Theo ước tính của tổng cục Địa chính, mới có khoảng 30% số các giao dịch về BĐS được đăng ký. Các giao dịch chính thức (Nhà nước kiểm soát được) chủ yếu do các tổ chức thực hiện như: các cơ quan hành chính sự nghiệp, doanh nghiệp Nhà nước cho thuê đất, tài sản công ty quản lý nhà, bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê,... Các công ty kinh doanh và phát triển nhà, công ty xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng bán nhà hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có kết cấu hạ tầng.

Từ các hoạt động chuyển dịch BĐS, chúng ta có thể khẳng định rằng: thị trường BĐS ở Việt Nam đã hình thành và phát triển bao gồm cả thị trường chính thức và thị trường không chính thức.

## **2. Cung – Cầu về BĐS trên thị trường:**

Tổng cung và tổng cầu là hai lực lượng quyết định sự hoạt động của hợp đen kinh tế vĩ mô mang tính quy luật của nền kinh tế hàng hoá, dịch vụ

hoạt động theo cơ chế thị trường. Đây là hai đại lượng luôn luôn biến đổi do chịu tác động của nhiều yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội đồng thời cũng là hai bộ phận cấu thành nên thị trường hàng hoá dịch vụ: thị trường BĐS là một loại trong hệ thống các thị trường hàng hoá cũng không thể thiếu được hai bộ phận cơ bản này. Mức độ cân bằng giữa cung và cầu BĐS được biểu hiện thông qua giá cả của hàng hoá dịch vụ đó.

### **2.1. Tổng cầu về BĐS:**

Tổng cầu về BĐS trên thị trường là tổng số lượng cầu về các loại BĐS hay nói cách khác là toàn bộ số lượng BĐS mà các cá nhân, hộ gia đình, hãng kinh doanh và thần khác trong xã hội dự kiến sẽ mua được tương ứng với nguồn lực tài chính có khả năng thanh toán của họ.

Xét cả về mặt lý luận cũng như thực tế có rất nhiều loại cầu khác nhau, người ta có thể chia ra các nhóm cầu sau:

- Cầu về BĐS đáp ứng cho sản xuất thuộc khu vực I.
- Cầu về BĐS đáp ứng cho sản xuất, kinh doanh thuộc khu vực II,III.
- Cầu về BĐS phục vụ cho sinh hoạt của con người là đất ở và nhà ở.
- Cầu về BĐS phục vụ cho mục đích kinh doanh buôn bán BĐS.

Hiện nay, ở nước ta các nhóm cầu trên đều đã xuất hiện và là mầm mống cho một thị trường ngầm về BĐS, không có tổ chức, các cơ quan quản lý Nhà nước không thể điều tiết được. Trong số đó, có nhóm cầu về BĐS là đất ở và nhà ở diễn ra khá sôi động trên thực tế, đặc biệt tại các đô thị lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng,... lượng cầu này nảy sinh khá lớn trên thị trường tự do xuất phát từ nhu cầu về chỗ ở thực tế tăng lên quá nhanh. Quyền có chỗ ở là một quyền cơ bản của con người được Nhà nước công nhận và chăm lo thông qua các chính sách nhằm tạo điều kiện để mỗi thành viên trong xã hội tạo lập được chỗ ở phù hợp với nhu cầu và khả năng

nguồn lực tài chính của mình. Nhu cầu về chỗ ở tăng nhanh có thể được phân tích bởi các nguyên nhân sau:

- Biến động tăng dân số cả về tăng tự nhiên lẫn tăng cơ học.
- Nhiều hộ gia đình, cá nhân chưa có nhà đang phải ở chung, ở nhờ hoặc đang phải sống tạm bợ tại các khu nhà “ổ chuột”.
- Nhu cầu chỗ ở của cán bộ, công nhân viên chức, lực lượng vũ trang chưa có nhà hoặc mới được chuyển đến.
- Nhu cầu tăng thêm diện tích cho những hộ đang ở quá chật.
- Nhu cầu chỗ ở cho lao động ở các khu Công nghiệp tập trung mới xây dựng.
- Nhu cầu chỗ ở để giải phóng mặt bằng cho thực hiện quy hoạch.
- Nhu cầu chỗ ở cho người nước ngoài đến nước ta làm việc hoặc kinh doanh.
- Các công trình phục vụ nhu cầu ở của con người...

Những nhu cầu trên thường là những nhu cầu tiêu dùng rất cấp bách, thiết thực cho cuộc sống sinh hoạt của con người cho nên có thể bằng mọi nguồn lực tài chính của cá nhân hoặc hộ gia đình kể cả đi vay và bằng mọi phương thức thanh toán kể cả trả chậm, trả góp đều thực hiện được nhu cầu đó trên thực tế.

Đây là hiện tượng cầu đã nảy sinh trong thực tiễn khá nhiều, làm cho cung về đất ở, nhà ở cũng được hình thành góp phần tạo nên một thị trường BĐS ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước. Từ một nhóm cầu về BĐS xuất hiện tăng nhanh như vậy đã đẩy mức tổng cầu về BĐS cũng ngày một nâng cao ở nước ta hiện nay.

Những yếu tố tác động đến tổng cầu về BĐS luôn luôn được điều chỉnh đã ngày càng kích cầu bật lên và là động lực để tăng cung tạo ra một thị trường mới về BĐS nằm trong hệ thống các thị trường của nền kinh tế hàng hoá nhiều thành phần.

## **2.2. Tổng cung về BĐS:**

Tổng cung BĐS là toàn bộ số lượng BĐS có thể và sẵn sàng tham gia và giao dịch trên thị trường. Tổng cung không hoàn toàn trùng khớp với tổng số BĐS có được của một quốc gia. Trên thực tế, tổng cung BĐS thương là không biến đổi nhưng có thể tăng tương đối trong giới hạn có cận trên, còn lượng cung về từng loại BĐS thương xuyên biến thiên tăng giảm theo trạng thái cân bằng động so với lượng cầu BĐS tương đương cùng loại dưới sự điều tiết bằng chính sách kinh tế vĩ mô của chính phủ để phù hợp với xu thế phát triển kinh tế- xã hội.

Hiện nay, ở nước ta các nhóm cung BĐS đã xuất hiện và nảy sinh rất kịp thời để đáp ứng cho cầu về BĐS ở các nhóm khác nhau, góp phần tạo nên mầm mống cho thị trường BĐS nằm ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước. Khi trình độ phát triển của lực lượng sản xuất càng cao, đời sống xã hội càng phát triển thì lượng cung BĐS cho sản xuất khu vực I cũng giảm một cách tương đối còn cung BĐS cho khu vực II, III và phục vụ cho sinh hoạt của con người là đất ở và nhà ở lại tăng lên nhanh chóng đáp ứng với lượng cầu ngày càng tăng ở các nhóm này. Trong số đó, hiện nay ở nước ta có nhóm cung BĐS phục vụ cho sinh hoạt của con người là đất ở và nhà ở diễn ra sôi động nhất và tự do nhất, đặc biệt ở các đô thị lớn như thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng,... lượng cung này đã và đang xuất hiện ở cả 3 khu vực: khu vực Nhà nước, khu vực tư nhân, khu vực tự phát. Tuy nhiên lượng cung về BĐS là đất ở và nhà ở tăng chưa cao, chưa đáp ứng cân bằng được lượng cầu phát sinh hàng năm, đặc biệt là diện tích nhà ở do hệ số sử dụng đất ở còn ở mức thấp. Năm 2000, cả nước với khoảng 700 triệu m<sup>2</sup> sử dụng nhà ở trong đó tại các đô thị khoảng 120 triệu m<sup>2</sup> trên một lượng diện tích đất ở kiểm kê được theo chỉ thị số 24/2001 QĐ-TTG ngày 1/3/2001 của Thủ tướng Chính phủ là 443.178 ha, trong đó đất ở đô thị có 72.158 ha và đất ở nông thôn là 371.020 ha, như vậy là quá thấp.

Chiến lược quốc gia về chỗ ở đến năm 2010 sẽ đẩy lượng cung BĐS này tăng lên cả vùng đô thị lẫn nông thôn, đặc biệt chú ý đầu tư phát triển tạo nguồn cung ở hai khu vực Nhà nước và tư nhân. Mục tiêu sẽ nâng diện tích nhà ở bình quân trên đầu người trong cả nước từ 6 m<sup>2</sup> hiện nay ở đô thị và 7,5 m<sup>2</sup> ở nông thôn đến năm 2010 lên 8 m<sup>2</sup> ở đô thị và 10 m<sup>2</sup> ở nông thôn nhằm điều tiết tạo sự cân bằng cung cầu về BĐS loại này ở mức mới hơn, hợp lý hơn, phù hợp với xu thế phát triển nâng cao đời sống xã hội và dân sinh. Đó là một giải pháp chiến lược chống những cơn sốt giá ngầm trong lĩnh vực này đã từng xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước ở một vài ở một vài thời điểm của những năm vừa qua.

### **3. Vai trò của Nhà nước Việt Nam trong việc hình thành và phát triển thị trường BĐS:**

Trong những năm qua, Nhà nước Việt Nam đã thể hiện được vai trò to lớn của mình đối với việc hình thành và phát triển thị trường BĐS. Do đặc thù đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước là người đại diện thống nhất quản lý, Nhà nước Việt Nam có vai trò rất đặc biệt trong kiến tạo và hỗ trợ thị trường BĐS. Tính đặc biệt đó thể hiện ở các điểm sau:

*Thứ nhất*, Nhà nước là đại diện cho sở hữu toàn dân đối với đất đai nên có thể hình thành thị trường BĐS, Nhà nước phải tiến hành khâu đầu tiên, tạo tiền đề cho thị trường quyền sử dụng đất, đó là giao quyền sử dụng đất cho các tổ chức và hộ gia đình sử dụng theo luật. Quá trình giao quyền sử dụng đất này ở Việt Nam hiện nay còn có nhiều điểm chưa hợp lý và chưa chuẩn tắc do cơ chế và chính sách quản lý đất đai của Nhà nước vẫn còn đang trong giai đoạn thử nghiệm để tìm hướng đi đúng. Vì thế thị trường BĐS, đặc biệt là thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam có hình thành và phát triển nhanh hay không phụ thuộc rất lớn vào quyết tâm và hành động nhất quán của Nhà nước.

*Thứ hai*, nhằm mục tiêu xây dựng nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, Nhà nước Việt Nam thực thi một chính sách đất đai

có phân biệt các thành phần kinh tế, trong đó ít nhiều có ưu đãi hơn cho thành phần kinh tế hợp tác và thành phần kinh tế quốc doanh. Do vậy, thị trường BĐS ở Việt Nam có thể thấy ngay từ đầu sẽ là một thị trường không phải như nhau cho các thành phần kinh tế. Tuy nhiên kinh tế hợp tác xã, doanh nghiệp Nhà nước cho đến nay đang gặp nhiều khó khăn. Để đẩy mạnh tăng trưởng kinh tế, Nhà nước đã có những chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế khác, kể cả khuyến khích chuyển giao đất cho họ. Như vậy một chính sách hàm chứa nhiều mục tiêu và cả mâu thuẫn như thế nếu không được hoạch định khôn ngoan, thực tế sẽ có ảnh hưởng rất lớn làm biến động không bình thường động thái của thị trường BĐS.

**Thứ ba,** Nhà nước định hướng, điều tiết và kiểm soát thị trường, có các biện pháp chống các hành vi đầu cơ BĐS; tạo điều kiện thuận lợi cho các thành phần kinh tế tham gia thị trường BĐS, phát huy vai trò chủ đạo của kinh tế Nhà nước trong kinh doanh và bình ổn giá BĐS. Ban hành sớm các chính sách tài chính để điều tiết lại phần giá trị đất gia tăng không do người sử dụng đất tạo ra mà do đô thị hoá, do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng, do qui hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất đem lại, để phục vụ cho mục đích chung. Xây dựng luật kinh doanh BĐS.

Xây dựng trường trình nhà ở, tăng nhanh quỹ nhà ở để bán hoặc cho thuê đối với các đối tượng khác nhau trong xã hội. Đồng thời với việc phát triển quỹ nhà kinh doanh, chú trọng việc phát triển nhà cho các đối tượng chính sách và người nghèo thông qua các chính sách ưu đãi về giá, thuế, vay lãi suất thấp, mua nhà trả góp,... Nhà nước đã góp phần đáng kể trong việc giải quyết vấn đề bức súc về nhà ở hiện nay ở nước ta nhất là ở các đô thị.

**Tóm lại,** Nhà nước Việt Nam không những có vai trò quản lý, hỗ trợ thị trường BĐS như các nước khác mà còn có vai trò hình thành và định hướng thị trường này phục vụ công cuộc xây dựng Chủ nghĩa xã hội. Ngoài ra, trong bối cảnh chung của nền kinh tế thị trường còn sơ khai, Nhà nước còn phải làm



nhiều việc khác để tạo ra các tiền đề thuận lợi cho thị trường BĐS ra đời và phát triển. Như vậy, vai trò của Nhà nước Việt Nam đối với thị trường BĐS là rất quan trọng.

#### **4. Một số tồn tại của thị trường BĐS hiện nay ở nước ta:**

Trên thực tế, thị trường BĐS ở nước ta không những đã xuất hiện mà còn hoạt động khá sôi nổi, đặc biệt ở các khu vực thành thị. Hoạt động của thị trường BĐS ở nước ta, mặc dù còn rất manh nha, đã góp phần cải thiện rõ rệt điều kiện nhà ở của người dân, tăng cường hiệu quả sử dụng, kinh doanh của đất đai, nhà xưởng, biến đất đai trở thành một nguồn lực to lớn cho công cuộc phát triển kinh tế của đất nước. Tuy nhiên, trong thời gian qua, thị trường BĐS của nước ta vẫn tồn tại một số khuyết điểm sau:

##### ***4.1. Thị trường BĐS không chính thức nổi lên là một thách thức với xã hội và quản lý Nhà nước:***

Với việc chỉ có 10% nhà, đất ở thành thị đã được cấp sổ đỏ, sổ hồng, hầu hết chủ BĐS không có đủ điều kiện pháp lý để tham gia vào các giao dịch dân sự, như bán quyền sử dụng nhà, đất, thế chấp, cho thuê,... trên thị trường BĐS chính quy. Nhiều phân tích quốc tế đã chỉ ra rằng, mặc dù thị trường BĐS phi chính quy vẫn có thể vận hành ở cường độ cao nếu có những điều kiện cần thiết như tập quán văn hoá, sự tin tưởng, những nhóm quan hệ xã hội chặt chẽ (ví dụ như thị trường BĐS phi chính quy ở Trung Quốc), nhưng thị trường phi chính quy BĐS là một thị trường rất không hoàn hảo, luôn tạo ra các nguy cơ tiềm ẩn đối với toàn bộ nền kinh tế – xã hội.

Thực tế ở Việt Nam cũng đã chứng tỏ điều đó, với cái giá phải trả rất lớn, chẳng hạn như riêng những bê bối liên quan đến BĐS trong vụ án Tăng Minh Phụng đã dẫn tới việc Nhà nước bị thất thoát hàng nghìn tỷ đồng.

#### ***4.2. Hệ thống thông tin thị trường BĐS ở nước ta vẫn chưa đầy đủ, thiếu minh bạch và khó tiếp cận:***

Thông tin là điều kiện tối quan trọng cho sự vận hành của thị trường BĐS, nhưng thực ra thông tin lại là kết quả sau cùng của hàng loạt cải cách thể chế cơ bản. Trong thị trường BĐS, Nhà nước có vai trò độc quyền trong việc thu thập xử lý các thông tin gốc, bao gồm các thông tin về quy hoạch, vẽ bản đồ địa chính, miêu tả giá trị, tính chất và chủ sở hữu của BĐS...

#### ***4.3. Thị trường BĐS của nước ta vẫn nhỏ về quy mô tương đối và bị bóp méo về quan hệ cung cầu và giá cả:***

Do tính chất thông tin bất đối xứng cao trên thị trường, giá cả và quan hệ cung cầu BĐS của nước ta bị bóp méo rất lớn. Thị trường hay xuất hiện các cơn sốt về giá cả dựa trên các thông tin mập mờ, vỉa hè về quy hoạch, thay đổi chính sách của Nhà nước,...

#### ***4.4. Tổ chức hoạt động dịch vụ môi giới BĐS hình thành và phát triển tự phát:***

Trong các năm từ 1993 đến 1995 thị trường mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày một phát triển và sôi nổi, số lượng các vụ giao dịch tăng nhanh, yêu cầu cung cấp thông tin và môi giới ngày càng gia tăng đã xuất hiện các trung tâm môi giới nhà đất, trung tâm thông tin nhà đất, công ty TNHH, nhưng Nhà nước chưa quản lý được các tổ chức này. Cuối năm 1998, trên địa bàn thành phố Hà Nội có nhiều tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới mua bán BĐS, nhưng chỉ có 19 tổ chức môi giới nhà đất đăng ký hành nghề. Hoạt động môi giới nhà đất hiện nay chủ yếu chỉ là môi giới giữa người mua và người bán, chưa cung cấp được cho người mua những thông tin cần thiết về BĐS. Và hầu hết các hoạt động này Nhà nước chưa kiểm soát được.

#### ***4.5. Kinh doanh phát triển đất, phát triển BĐS đã hình thành nhưng chưa bình đẳng giữa các thành phần kinh tế:***

ở nhiều địa phương đã hình thành các doanh nghiệp kinh doanh BĐS như: Doanh nghiệp kinh doanh xây dựng kết cấu hạ tầng, doanh nghiệp kinh doanh thương mại- xây dựng và đầu tư kinh doanh nhà, doanh nghiệp kinh doanh và phát triển nhà,... Tuy nhiên, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam chưa tham gia thị trường BĐS chưa xuất hiện ở nhiều địa phương.

Doanh nghiệp quốc doanh được ưu đãi về giao đất, giá đất, hỗ trợ vốn, kỹ thuật hơn doanh nghiệp ngoài quốc doanh dẫn đến sự bất bình đẳng giữa các thành phần kinh tế, không phát huy được sức mạnh của các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh phát triển BĐS.

#### ***4.6. Chính sách và biện pháp tài chính của Nhà nước chưa đủ mạnh để thúc đẩy phát triển thị trường BĐS:***

Thời gian qua, hệ thống các chính sách và biện pháp tài chính cho thị trường BĐS đã từng bước được xây dựng, bao gồm: Chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Trong đó có thực hiện các biện pháp hỗ trợ tiền sử dụng đất, không thu tiền sử dụng đất hoặc chậm thu tiền sử dụng đất, miễn giảm tiền thuê đất,...; Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và chế độ thu lệ phí trước bạ đất; cơ chế sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng (tạo vốn từ đất cho phát triển BĐS); Lập quỹ đầu tư phát triển đô thị, quỹ phát triển nhà ở; Hỗ trợ tiền sử dụng đất, tiền thuê nhà cho các đối tượng chính sách, đối tượng xã hội,... Tuy nhiên, hệ thống chính sách và biện pháp tài chính hiện hành chưa đủ mạnh để thúc đẩy nhanh hơn sự hình thành và phát triển thị trường BĐS ở nước ta, vì:

□ Mức thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ cao, hạn chế tiến độ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

hạn chế các vụ giao dịch chuyển nhượng đăng ký kê khai nộp thuế là cơ sở cho việc hình thành thị trường BĐS không chính thức.

□ Những biện pháp hỗ trợ tài chính còn chưa đủ mạnh để mở rộng cầu cho thị trường BĐS như chưa có chính sách ưu đãi hoặc giảm cho đối tượng khi được doanh nghiệp chuyển nhượng đất, mua nhà hoặc cho thuê lại hoặc hỗ trợ tiền sử dụng đất đối với các đối tượng chính sách, đối tượng xã hội chỉ dùng ở phạm vi khi họ mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước hoặc được giao đất làm nhà ở, chưa có biện pháp hỗ trợ người nghèo, người có thu nhập thấp mua nhà hoặc thuê nhà ở. Nhiều trường hợp doanh nghiệp được hưởng ưu đãi, hỗ trợ từ ngân sách, nhưng khi nhận đất tại địa phương lại phải đóng góp cho địa phương quá nhiều khoản về xây dựng cơ sở hạ tầng, trợ cấp xã hội,... làm tăng chi phí. Hỗ trợ vốn ban đầu cho doanh nghiệp hoạt động kinh doanh BĐS và trong quá trình doanh nghiệp thực hiện xây dựng và kinh doanh còn hạn chế.

#### ***4.7. Quản lý Nhà nước về BĐS còn nhiều yếu kém:***

Nói chung, thị trường BĐS nước ta có nhiều khiếm khuyết. Ngoài một số khiếm khuyết thuộc về bản chất của thị trường, phần lớn khiếm khuyết đó có nguyên nhân từ sự quản lý, can thiệp chưa hoàn thiện của Nhà nước đối với thị trường này. Sau đây là một số hạn chế trong công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường BĐS ở Việt Nam:

##### ***4.7.1. Thiếu hụt về hệ thống cơ quan chuyên trách quản lý BĐS:***

Cơ quan này có trách nhiệm: xác định rõ ràng ai là người hưởng các quyền BĐS; xác định rõ ràng các quyền được cho phép; xác định rõ ràng ranh giới của BĐS và giải quyết phần lớn các tranh chấp BĐS ngay tại thực địa.

Hoạt động quản lý thị trường BĐS ở nước ta hiện nay quá dàn trải với sự tham gia của quá nhiều cấp, nhiều ngành từ Thủ tướng chính phủ, chủ tịch UBND các cấp, chính quyền các cấp tới các bộ, ban, ngành. Trong khi đó, vai

trò của cơ quan chuyên trách về thị trường BĐS còn quá mờ nhạt. Các cơ quan Địa chính trên danh nghĩa không có thực quyền mà chỉ có chức năng tham mưu. Hầu hết mọi công việc từ giao đất, đăng ký sử dụng đất, định giá đất để tính thuế và đền bù, giải quyết tranh chấp,... đều không thuộc quyền quyết định của cơ quan Địa chính. Đây là một điều bất hợp lý không phù hợp với thực tế Việt Nam, cũng như trái ngược với kinh nghiệm của hầu hết các nước trên thế giới.

#### *4.7.2. Việc hợp thức hóa các quyền BĐS diễn ra quá chậm chạp:*

Điều kiện cho sự tồn tại của một thị trường BĐS chính quy là Nhà nước phải trao ít nhất hai quyền BĐS then chốt cho những người chủ BĐS, đó là:

- Quyền thứ nhất là độc quyền sử dụng và hưởng lợi lâu dài từ BĐS.
- Quyền thứ hai là quyền chuyển nhượng một số hoặc tất cả các quyền liên quan đến BĐS thông qua các giao dịch dân sự như bán, cho thuê, thừa kế.

Theo kế hoạch của Tổng cục Địa chính, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ hoàn thành trên phạm vi cả nước vào trước năm 2003. Tuy nhiên, sau 6 năm thực hiện Nghị định 60/CP của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở, thực tế cho thấy Nghị định này chưa thực sự đi vào cuộc sống. Người dân mặc dù đang thực sự chiếm hữu, sử dụng BĐS nhưng họ rất khó hợp thức hoá được những quyền đó. Tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm hơn nhiều so với dự kiến. Hiện có nhiều ý kiến dự báo rằng phải mất 20 năm và tốn kém hàng nghìn tỷ đồng để hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu như các quy trình, thủ tục kế hoạch không được cải tiến. Trong 6 tháng đầu năm 2000, Hà Nội chỉ cấp được 12.340 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bằng 6% kế hoạch cả năm, và đây cũng chỉ là các giấy chứng nhận cấp cho những trường hợp dễ dàng nhất.

**Thực trạng trên xuất phát từ một số nguyên nhân chính sau:**

Quy định của luật đất đai về thẩm quyền giao đất. Điều 23, 24 của luật đất đai là việc giao đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh và cấp huyện. Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được chú trọng sau một thời gian dài buông lỏng nên công việc dồn ứ rất nhiều. Lãnh đạo UBND đã mất rất nhiều thời gian cho công việc này trong khi không nắm bắt được đầy đủ các thông tin về thửa đất, về người được cấp giấy.

Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn quá phức tạp và rườm rà. Người dân muốn có tờ giấy chứng nhận phải mất quá nhiều thời gian, công sức và tiền của.

Một nguyên nhân khách quan là hiện trạng nhà đất ở đô thị của nước ta hết sức phức tạp, tình trạng xây dựng không phép, mua bán trao tay diễn ra khá phổ biến, khó có thể lập lại trật tự trong một vài năm. Mặt khác, khi ban hành chính sách các cơ quan chức năng đã ban hành quá nhiều quy định bất khả thi, thiếu thực tế. Trong thực tế, khoảng 70% số chủ sử dụng đất tại các đô thị hiện nay chưa có hoặc chưa đủ giấy tờ hợp lệ.

Một nguyên nhân quan trọng là các hộ được hợp thức hoá nhà, đất không có khả năng hoặc không muốn chi trả các nghĩa vụ tài chính cho công việc đó. Xét về lợi ích- chi phí, người sử dụng đất không có động lực lớn để đăng ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### *4.7.3. Chưa có một nguyên tắc định giá đất đai khoa học và chính sách đền bù giải toả thiếu nhất quán:*

Trong thời gian qua, hầu hết những dự án xây dựng cơ sở hạ tầng trong cả nước ít nhiều đều gặp vướng mắc ở khâu đền bù. Như Hải Phòng vướng ở dự án cảng Chùa Vẽ, Hà Nội có các dự án hồ Ba Mẫu, đường Cầu Giấy, Ngọc Khánh,... thành phố Hồ Chí Minh gặp khó khăn tại các sự án đường Bình Thạch, xa lộ Hồ Chí Minh.

Hiện nay, khâu định giá BĐS là vấn đề gây nhiều khó khăn nhất trong quá trình đền bù giải phóng mặt bằng và nó mắc phải một số nhược điểm sau:

Cơ sở xác định giá đất không được vận dụng thống nhất. Các văn bản hướng dẫn định giá đất chưa rõ ràng, thiếu định lượng và cả định tính. Do vậy, các địa phương vận dụng rất khác nhau; chưa có cơ quan chuyên môn làm tham mưu và thẩm định giá đất; Việc áp dụng giá đất còn nhiều bất cập. Giá đất hiện hành được sử dụng vào sáu mục đích khác nhau- đó là tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất, tính giá cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, tính giá trị thế chấp và bồi thường thiệt hại. Do vậy, việc xác định hành chính một loại giá đất chung cho các mục đích khác nhau như trên rất dễ nảy sinh mâu thuẫn.

Công tác đền bù giải phóng mặt bằng có liên quan chặt chẽ tới chính quyền địa phương. Do vậy, công tác đền bù phụ thuộc rất nhiều vào chất lượng công việc, lịch công tác của các cấp chính quyền địa phương.

Việc đền bù quá phụ thuộc vào các giấy tờ xác định quyền sử dụng đất rất phức tạp trong khi phần lớn đất đai và tài sản gắn với đất đai chưa có giấy tờ hợp lệ. Do quá trình quản lý đất đai, nhà cửa không thật sát sao nên việc xác định thời gian sử dụng đất thực tế cũng như tính hợp pháp của BĐS thật sự gặp nhiều khó khăn và dễ phát sinh tiêu cực gây ra tâm lý so bì, khiếu kiện.

Mặc dù chưa hoàn thành công việc do vẽ địa chính (đến năm 2001 mới đạt 35%) nhưng Nghị định 60/CP lại yêu cầu phải có bản vẽ chi tiết đến từng gian nhà nên gây khó khăn cho các cơ quan thực hiện.

### **III- Một số giải pháp thúc đẩy sự hình thành và phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam:**

#### **1. Một số giải pháp tài chính góp phần thúc đẩy sự phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam trong thời gian tới:**

##### ***1.1. Không thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp sử dụng đất trước luật đất đai năm 1993 không do Nhà nước giao khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:***

Các trường hợp sử dụng đất trước năm 1993 phần lớn là đất thừa kế do ông, bà, cha, mẹ để lại mà phần lớn là đất thuộc sở hữu tư nhân, đất do nhận chuyển nhượng ngầm mà có. Vì thế, bản thân người sử dụng đã phải chi phí để được sử dụng đất này. Mặt khác, chế độ thu tiền sử dụng đất mới có từ sau luật đất đai năm 1993; do đó, không nên áp dụng thu tiền sử dụng đất đai đối với người sử dụng đất trước đó vì cách làm này là một sự hồi tố, mà sự hồi tố đó lại không đúng Luật đất đai được quy định tại điều 22a là “ Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất” nghĩa là chỉ thu đối với trường hợp được Nhà nước giao đất. Các trường hợp không do Nhà nước giao đã sử dụng đất ổn định được UBND xã, phường xác nhận thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sự thừa nhận có tính chất pháp lý cao nhất quyền sử dụng đất, xác định rõ ranh giới một hàng hoá BĐS của một chủ cụ thể. Do việc đặt vấn đề thu và thu cao nên tiến độ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diễn ra rất chậm ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS và sự quản lý, kiểm soát của Nhà nước.



***1.2. Cho phép các cơ quan hành chính sự nghiệp, các doanh nghiệp Nhà nước tự sắp xếp lại trụ sở làm việc theo hướng các cơ quan hành chính sự nghiệp, các doanh nghiệp không hoạt động ở lĩnh vực thương mại, ngân hàng, tài chính, dịch vụ di chuyển khỏi các trung tâm thương mại và dịch vụ đô thị:***

Nhu cầu sử dụng BĐS tại các trung tâm thương mại và dịch vụ là rất cao. Tuy nhiên, hiện nay nhiều cơ quan Nhà nước, nhiều đơn vị hoạt động sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang, doanh nghiệp sản xuất kinh doanh (không phải kinh doanh ở lĩnh vực thương mại và dịch vụ) đang có trụ sở tại trung tâm thương mại, dịch vụ xem ra không cần thiết. Nhiều trụ sở của nhiều cơ quan hành chính sự nghiệp đang xuống cấp nhưng ngân sách Nhà nước lại chưa đủ khả năng tài chính để sửa chữa, cải tạo, nâng cấp,... Vì thế, cần chuyển trụ sở của những đơn vị này khỏi các trung tâm thương mại, dịch vụ, cá biệt có đơn vị không cần thiết phải ở trong nội đô thị. Những đơn vị chuyển trụ sở khỏi nội đô thị, trung tâm đô thị được phép bán tài sản, BĐS bao gồm cả nhượng quyền sử dụng đất. Toàn bộ số tiền thu được, đơn vị được sử dụng để đầu tư xây dựng trụ sở địa điểm mới. Đó chính là giải pháp vừa nhằm khai thác nguồn lực BĐS Nhà nước hiện có để xây dựng trụ sở mới của các cơ quan hành chính sự nghiệp, doanh nghiệp Nhà nước cho khang trang, vừa thúc đẩy kinh doanh BĐS vì toàn bộ BĐS Nhà nước bán đi đều có độ an toàn cao ở thị trường. Kinh nghiệm một số địa phương trước khi nhượng bán cơ sở, tỉnh thành phố trực thuộc TW cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tiếp đó là thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất cho người mua công trình nhận chuyển nhượng tài sản. Thực tế một số quận ở thành phố Hồ Chí Minh, ở Đắc Lắc đã làm, đã khẳng định là rất hiệu quả.

***1.3. Thành lập doanh nghiệp phát triển đất:***

Mấy năm gần đây, để thực hiện chính sách nhà ở và đất ở, một số địa phương đã hình thành quỹ phát triển nhà ở, thành lập các doanh nghiệp xây

dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng, kinh doanh nhà. Tuy nhiên, sự phát triển này còn rất hạn chế chưa tạo được quỹ nhà, quỹ đất phong phú và đa dạng cung cấp cho thị trường. Sự hình thành và hướng đi ban đầu cần thiết phải có bàn tay của Nhà nước. Vấn đề rất cơ bản ở đây là tạo ra quỹ đất với giá cả hợp lý và đảm bảo đầy đủ các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn theo quy định của pháp luật. Vì thế, cần thành lập doanh nghiệp kinh doanh và phát triển đất. Phạm vi của nó không chỉ giới hạn ở phát triển hạ tầng trên đất có sẵn quy hoạch mà doanh nghiệp này được phát triển các vùng đất mới tạo mặt bằng cho xây dựng hạ tầng, xây dựng các công trình, tạo quỹ đất để chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê; doanh nghiệp này cũng đảm nhận việc sử dụng những vùng đất do Nhà nước quản lý nhưng chưa giao cho ai sử dụng, đất đã thu hồi nhưng chưa sử dụng cho dự án,...

Một số biện pháp để đảm bảo cho loại doanh nghiệp này hoạt động và phát triển là:

- Đầu tư vốn ban đầu từ Ngân sách Nhà nước cho doanh nghiệp;
- Giao đất chưa thu tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp, chỉ thu khi doanh nghiệp chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với nhượng bán cơ sở hạ tầng;
- Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp từ 5 năm đến 10 năm đầu, phần thuế được miễn dành cho doanh nghiệp đầu tư mở rộng kinh doanh.

#### ***1.4. Bỏ thuế chuyển quyền sử dụng đất:***

Hiện nay, khi chuyển quyền sử dụng đất, người có đất chuyển nhượng phải nộp thuế chuyển quyền còn người nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ. Cả hai khoản nộp này khá nặng nề đối với cả người bán và người mua và có phần trùng lặp. Vì thế, nhiều trường hợp chuyển quyền sử dụng đất Nhà nước không kiểm soát được. Để hạn chế các hiện tượng chuyển quyền sử dụng đất, mua bán nhà nhưng không qua Nhà nước cần phải bỏ thuế chuyển

quyền sử dụng đất và thực hiện thu lệ phí trước bạ bằng một mức cố định, bỏ thu theo tỷ lệ phần trăm (%) trên giá trị BĐS.

### ***1.5. Một biện pháp nữa đó là thành lập trung tâm định giá BĐS:***

Trung tâm này có nhiệm vụ định giá BĐS, định giá đất phục vụ cho việc ban hành giá đất của Nhà nước, phục vụ cho việc chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp,... BĐS và phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp BĐS. Trung tâm này giúp người mua, người bán, người có BĐS và người cần mua, cần thuê,... xác định đúng giá trị BĐS nhằm thúc đẩy quá trình mua, bán, thuê,... BĐS.

Định giá BĐS sẽ góp phần hạn chế sự biến động giá cả giả tạo do các yếu tố tâm lý xã hội gây nên. Định giá BĐS khách quan sẽ làm cho cả người có BĐS và người có nhu cầu thuê, mua,... BĐS yên tâm.

## **2. Tăng cường hiệu quả và năng lực quản lý của Nhà nước đối với thị trường BĐS:**

Để tăng cường hiệu quả và năng lực quản lý của Nhà nước đối với thị trường BĐS ta cần phải khắc phục được những hạn chế trong công tác quản lý của Nhà nước đối với thị trường BĐS ở nước ta.

### ***2.1. Như trên đã trình bày, một hạn chế trong công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường BĐS ở Việt Nam là thiếu hụt hệ thống cơ quan chuyên trách quản lý BĐS:***

Để khắc phục hạn chế này trong thời gian tới, cần phải củng cố cơ quan Địa chính các cấp, mạnh dạn phân cấp, giao quyền cho những cơ quan chuyên môn này, hướng tới thành lập một hệ thống cơ quan chuyên trách đảm nhiệm việc quản lý thị trường BĐS bao gồm cơ quan đăng ký BĐS và cơ quan Địa chính.

Cần phải thành lập cơ quan đăng ký BĐS là nơi đăng ký và lưu giữ hồ sơ của các chủ BĐS và bảo đảm các quyền BĐS cho chủ BĐS. Mọi BĐS chỉ có thể được đăng ký khi chúng đã được điều tra và đăng ký trước đó tại cơ quan

Địa chính. Mọi thông tin về các giao dịch đất đai sẽ được chủ động chuyển tới cơ quan thuế. Tất cả mọi người, bao gồm ngân hàng và các tổ chức tín dụng đều có thể truy cập các thông tin này, loại trừ các thông tin bí mật cá nhân.

Hệ thống cơ quan Địa chính cũng cần được tăng cường để thu thập và công bố các thông tin về đất đai bao gồm các loại thông tin như: các bản đồ Địa chính, dữ liệu Địa chính, địa chỉ BĐS, tình hình sử dụng đất đai, tính chất và thời hạn của quyền sở hữu BĐS, các công trình xây dựng, dân số và giá tính thuế. Các thông tin này có thể được sử dụng với nhiều mục đích khác nhau và Chính phủ không phải chịu trách nhiệm pháp lý về độ chính xác của những thông tin này.

***2.2. Cần phải đẩy nhanh tiến độ hợp thức hoá các quyền BĐS bằng cách nhanh chóng ban hành Nghị định sửa đổi Nghị định 60/ CP của Chính phủ theo hướng sau:***

Thay đổi cách tiếp cận vấn đề theo hướng thừa nhận hiện trạng. Nghị định mới, thay vào việc liệt kê các trường hợp có thể được hợp thức hoá như Nghị định cũ cần liệt kê một vài trường hợp cụ thể không được hợp thức hoá. Tất cả các trường hợp khác ngoài các trường hợp được liệt kê trong Nghị định đều sẽ được hợp thức hoá và không đòi hỏi nhiều giấy tờ. Những trường hợp không được hợp thức hoá chỉ nên bao gồm các mảnh đất đang có tranh chấp, vi phạm quy hoạch đã được công bố hoặc mới lần chiếm đất công.

Cần phải mạnh dạn giao việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan chuyên trách về đất đai, tức là các cơ quan Địa chính. Hầu hết các nước đều có cơ quan chuyên trách về đăng ký BĐS. Việc phân cấp này góp phần tăng trách nhiệm cho ngành Địa chính, đồng thời đẩy nhanh tốc độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu của cải cách hành chính giảm nhẹ khối lượng công việc sự vụ của Chủ tịch UBND các cấp.

Cần tăng diện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không chỉ là đất ở thành thị mà còn cấp các loại giấy chứng nhận khác cho các loại BĐS khác như đất ở nông thôn và các loại nhà không phải là nhà ở như văn phòng đại diện, khách sạn, câu lạc bộ, nhà hàng,...

Tăng cường áp dụng các cơ chế miễn giảm hoặc cho nợ tiền sử dụng đất cho đến khi thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất.

Sau khi đã tạo đầy đủ điều kiện thuận lợi cho các chủ sử dụng đất, cần tăng cường các biện pháp cưỡng chế thi hành việc đăng ký đất đai thông qua các biện pháp như thanh tra, kiểm tra, xử phạt hành chính,...

### ***2.3. Phải đưa ra một nguyên tắc định giá đất đai khoa học và chính sách đền bù giải toả nhất quán:***

Xác định được một cách khoa học, công khai, minh bạch và công bằng giá của đất đai, nhà cửa. Trên thế giới, việc định giá đất đai thường được tiến hành bởi các chuyên gia về thị trường BĐS. Trong sáu phương pháp định giá BĐS, phương pháp đơn giản nhất và cũng tương đối có sức thuyết phục là “phương pháp so sánh”, tức là dựa trên giá BĐS trong các vụ giao dịch tương tự trong quá khứ hoặc ở một địa điểm tương tự để xác định giá thị trường hiện tại của một BĐS nào đó. Để có thể thực hiện được phương pháp này, các cơ quan Địa chính cần phải lưu giữ một hệ thống dữ liệu chính xác và liên tục được cập nhật về các vụ giao dịch trên thị trường BĐS. Về lâu dài, Việt Nam nên sử dụng phương pháp định giá này. Đây là một công việc đòi hỏi rất nhiều nỗ lực, khó khăn, tốn kém như nâng cấp và vi tính hoá các cơ quan Địa chính, cũng như tạo lập cơ chế khuyến khích người dân đăng ký giao dịch BĐS với các cơ quan Địa chính. Chỉ có trên cơ sở xác định giá đất một cách khoa học, công khai, minh bạch thay thế cho cách định giá “tù mù”, cứng nhắc hiện nay thì các vụ tranh chấp, khiếu kiện về đền bù, giải toả mới được giảm thiểu.

Cần cho phép tổ chức khi có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có thể được thoả thuận trực tiếp với người dân để có được quyền sử dụng đất nhằm giảm thủ tục hành chính trong việc thu hồi đất, giao đất, đền bù thiệt hại. Nhà nước chỉ cần đóng vai trò giám sát nếu chủ đầu tư thoả thuận được với người bị thiệt hại; phải coi trọng sự tham gia, giám sát của nhân dân. Đối với những công trình, nhà ở gắn liền với đất bị thu hồi của các hộ dân, cá nhân nên thực hiện đền bù 100% theo giá xây dựng mới để tạo điều kiện cho họ tạo dựng nơi ở mới.

Bên cạnh đó, Nhà nước cần phải tiến hành phát triển thị trường BĐS bình đẳng giữa các thành phần kinh tế; tăng cường đào tạo các chuyên gia môi giới, tư vấn dịch vụ mua- bán BĐS điều tiết và kiểm soát thị trường, có biện pháp chống các hành vi đầu cơ BĐS; tạo điều kiện thuận lợi cho các thành phần kinh tế tham gia thị trường BĐS, phát huy vai trò chủ đạo của kinh tế Nhà nước trong kinh doanh và bình ổn giá BĐS. Có làm được như vậy thì thị trường BĐS nước ta mới phát triển được một cách lành mạnh. Hạn chế được đáng kể những giao dịch ngầm diễn ra ngoài vòng kiểm soát của Nhà nước và phát huy được vai trò của thị trường BĐS đối với sự phát triển kinh tế- xã hội của đất nước.

## Kết luận

Thị trường BĐS nước ta được hình thành và phát triển cùng với sự hình thành, phát triển của cơ chế thị trường. Nó có mối quan hệ mật thiết với các thị trường khác như: thị trường lao động, thị trường vốn, thị trường xây dựng,... Thị trường BĐS cùng với thị trường lao động, thị trường vốn là các thị trường trung tâm đóng vai trò hết sức quan trọng trong nền kinh tế quốc dân, đóng góp một nguồn thu đáng kể vào ngân sách Nhà nước.

Từ những phân tích trên đây, vấn đề đất đai và thị trường BĐS tôi cho rằng thị trường BĐS cần được nhanh chóng đưa vào quỹ đạo pháp luật để đồng bộ hoá cơ cấu của một nền kinh tế thị trường lành mạnh, thúc đẩy quá trình huy động mọi nguồn lực đầu tư vào đất đai để xây dựng cơ sở hạ tầng làm tăng giá trị sử dụng đất theo hướng thâm canh, công nghiệp hoá và đô thị hoá phù hợp với định hướng xã hội chủ nghĩa của nước ta. Đất đai là một tài nguyên vô cùng quý giá đóng vai trò là cơ sở của mọi khu vực kinh tế. Đầu tư nhằm bảo vệ, khai thác hợp lý và phát triển tài nguyên đất phù hợp với quy luật của thị trường phải được quản lý chặt chẽ bằng pháp luật và quy hoạch.

Hiện tại, thị trường BĐS nước ta đang phát triển với một phạm vi phi chính quy khá rộng và một độ bất trắc khá lớn. Thực trạng này có nhiều nguyên nhân, trong đó có một nguyên nhân quan trọng là công tác quản lý Nhà nước chưa thực sự theo kịp được tình hình. Do vậy, để phát triển thị trường BĐS theo hướng chính quy, phát huy hơn nữa vai trò đặc biệt của thị trường BĐS trong công cuộc công nghiệp hoá- hiện đại hoá đất nước, công cuộc đổi mới, kiện toàn công tác quản lý Nhà nước có vai trò quan trọng hàng đầu.

Để đáp ứng các yêu cầu và thực hiện việc quản lý Nhà nước đối với thị trường BĐS, trong điều kiện còn rất mới đối với nước ta, Nhà nước cần xây

dựng một chính sách hoàn chỉnh ở cả hai phương diện là: tổ chức quản lý và chế độ hoạt động của thị trường này.

Như vậy, việc nghiên cứu, đánh giá thực trạng của thị trường nhà đất- thị trường BĐS từ đó đề ra các giải pháp đồng bộ nhằm thúc đẩy sự phát triển của thị trường này ở nước ta có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về lý luận và thực tiễn cả trước mắt và lâu dài.



## Tài liệu tham khảo

- Giáo trình kinh tế tài nguyên đất.
- Giáo trình nguyên lý thị trường nhà đất.
- Giáo trình quản lý Nhà nước về đất đai và nhà ở.
- Luật đất đai năm 1993, luật sửa đổi bổ xung năm 1998.
- Tạp chí Địa chính: - Số 5, 6, 9, 12/ 2001  
- Số 4, 6/ 2003
- Tạp chí xây dựng số 7/ 2000.
- Nghiên cứu kinh tế
- Thông tin tài chính số 20 (10/ 2001).

## Mục lục

*Trang*

<u>Lời nói đầu</u> .....	1
<u>I- Thị trường Bất động sản:</u> .....	3
1. <u>Thị trường Bất động sản và đặc điểm của thị trường Bất động sản:</u> ....	3
1.1. <u>Khái niệm thị trường Bất động sản:</u> .....	3
1.2. <u>Đặc điểm của thị trường bất động sản.</u> ....	4
2. <u>Vai trò của Thị trường Bất động sản:</u> .....	6
2.1. <u>Thị trường Bất động sản là nơi thực hiện tái sản xuất các yếu tố sản xuất cho các nhà kinh doanh BĐS:</u> .....	6
2.2. <u>Thị trường Bất động sản là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng, giữa xây dựng, mua bán BĐS cũng như mua bán nhà và mua bán quyền sử dụng đất:</u> .....	7
2.3. <u>Thúc đẩy áp lực khoa học- kỹ thuật, cải tiến công nghệ, nâng cao chất lượng nhà ở (BDS), bảo vệ và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất:</u> .....	8
2.4. <u>Hoạt động của Thị trường BĐS Góp phần thúc đẩy quá trình đổi mới quản lý đất đai, nhà ở, các công trình công cộng và các cơ sở kinh tế- xã hội khác:</u> .....	8
2.5. <u>Phát triển thị trường BĐS góp phần tăng cường quan hệ hợp tác, nâng cao trình độ xã hội hoá trong sản xuất kinh doanh:</u> .....	9
2.6. <u>Ngành kinh doanh BĐS nói chung, nhà đất nói riêng đòi hỏi nhiều vốn, sức hấp dẫn cao:</u> .....	9
3. <u>Những nhân tố ảnh hưởng đến thị trường BĐS:</u> .....	10
3.1. <u>Trình độ phát triển sản xuất hàng hoá:</u> .....	10
3.2. <u>Chế độ sở hữu ruộng đất:</u> .....	10
3.3. <u>Chế độ quản lý ruộng đất và vai trò tác động của Nhà nước:</u> .....	11
3.4. <u>Cầu về đất đai, nhà ở:</u> .....	14

## **II. Quá trình hình thành và phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam:..... 15**

1. Thị trường BĐS nước ta đã hình thành và đang phát triển sôi động với các hoạt động phong phú:..... 15
  - 1.1. Hoạt động chuyển đổi quyền sử dụng đất: ..... 16
  - 1.2. Hoạt động mua bán các BĐS trên đất: ..... 17
  - 1.3. Hoạt động cho thuê đất, thuê nhà, thuê văn phòng, thuê nhà xưởng sản xuất kinh doanh: ..... 18
2. Cung – Cầu về BĐS trên thị trường:..... 18
  - 2.1. Tổng cầu về BĐS:..... 19
  - 2.2. Tổng cung về BĐS:..... 21
3. Vai trò của Nhà nước Việt Nam trong việc hình thành và phát triển thị trường BĐS: ..... 22
4. Một số tồn tại của thị trường BĐS hiện nay ở nước ta: ..... 24
  - 4.1. Thị trường BĐS không chính thức nổi lên là một thách thức với xã hội và quản lý Nhà nước: ..... 24
  - 4.2. Hệ thống thông tin thị trường BĐS ở nước ta vẫn chưa đầy đủ, thiếu minh bạch và khó tiếp cận: ..... 25
  - 4.3. Thị trường BĐS của nước ta vẫn nhỏ về quy mô tương đối và bị bóp méo về quan hệ cung cầu và giá cả:..... 25
  - 4.4. Tổ chức hoạt động dịch vụ môi giới BĐS hình thành và phát triển tự phát: ..... 25
  - 4.5. Kinh doanh phát triển đất, phát triển BĐS đã hình thành nhưng chưa bình đẳng giữa các thành phần kinh tế: ..... 26
  - 4.6. Chính sách và biện pháp tài chính của Nhà nước chưa đủ mạnh để thúc đẩy phát triển thị trường BĐS:..... 26
  - 4.7. Quản lý Nhà nước về BĐS còn nhiều yếu kém: ..... 27

## **III- Một số giải pháp thúc đẩy sự hình thành và phát triển thị trường**

### **BĐS ở Việt Nam: ..... 31**

1. Một số giải pháp tài chính góp phần thúc đẩy sự phát triển thị trường

<u>BDS ở Việt Nam trong thời gian tới:</u> .....	31
<u>1.1. Không thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp sử dụng đất trước luật đất đai năm 1993 không do Nhà nước giao khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:</u> .....	31
<u>1.2. Cho phép các cơ quan hành chính sự nghiệp, các doanh nghiệp Nhà nước tư sắp xếp lại trụ sở làm việc theo hướng các cơ quan hành chính sự nghiệp, các doanh nghiệp không hoạt động ở lĩnh vực thương mại, ngân hàng, tài chính, dịch vụ di chuyển khỏi các trung tâm thương mại và dịch vụ đô thị:</u> .....	32
<u>1.3. Thành lập doanh nghiệp phát triển đất:</u> .....	32
<u>1.4. Bỏ thuế chuyển quyền sử dụng đất:</u> .....	33
<u>1.5. Một biện pháp nữa đó là thành lập trung tâm định giá BDS:</u> .....	34
<u>2. Tăng cường hiệu quả và năng lực quản lý của Nhà nước đối với thị trường BDS:</u> .....	34
<u>2.1. Như trên đã trình bày, một hạn chế trong công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường BDS ở Việt Nam là thiếu hụt hệ thống cơ quan chuyên trách quản lý BDS:</u> .....	34
<u>2.2. Cần phải đẩy nhanh tiến độ hợp thức hoá các quyền BDS bằng cách nhanh chóng ban hành Nghị định sửa đổi Nghị định 60/ CP của Chính phủ theo hướng sau:</u> .....	35
<u>2.3. Phải đưa ra một nguyên tắc định giá đất đai khoa học và chính sách đền bù giải toả nhất quán:</u> .....	36
<b><u>Kết luận</u></b> .....	<b>38</b>
<b><u>Tài liệu tham khảo</u></b> .....	<b>40</b>