

Quản lý thị trường bất động sản ở nước ta hiện nay

Đình Văn Thông*

*Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội,
144 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam*

Nhận ngày 20 tháng 12 năm 2014

Chỉnh sửa ngày 24 tháng 3 năm 2015; chấp nhận đăng ngày 25 tháng 9 năm 2015

Tóm tắt: Thị trường bất động sản hình thành và phát triển là một tất yếu khách quan. Thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường đất đai, đóng vai trò là đối tượng và là cơ sở hạ tầng cho các hoạt động kinh tế. Hiện tại, thị trường bất động sản ở nước ta đang phát triển với quy mô khá rộng, không có quy hoạch và độ rủi ro cao. Thực trạng này xuất phát từ nhiều nguyên nhân, trong đó nguyên nhân quan trọng là công tác quản lý nhà nước còn yếu kém. Chính vì vậy, để đảm bảo phát triển ổn định, thúc đẩy kinh tế thị trường phát triển theo đúng định hướng thì vai trò quản lý của Nhà nước đối với các thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng là rất cần thiết. Nhà nước phải không ngừng hoàn thiện các chính sách và công cụ quản lý cho phù hợp với quy luật của thị trường và tình hình phát triển kinh tế cụ thể của nước ta.

Từ khóa: Quản lý, bất động sản, thị trường nhà đất.

1. Thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản (TTBĐS) là một bộ phận quan trọng của nền kinh tế quốc dân. TTBĐS bao gồm đất đai, nhà ở và các công trình kiến trúc trên đất đai là một bộ phận thiết yếu không thể thiếu trong đời sống con người, hơn nữa đất đai lại là thứ tài nguyên quý giá và không thể thay thế được. Vì vậy, cần phải sử dụng hiệu quả và phát triển hợp lý các bất động sản (BĐS), đáp ứng nhu cầu đời sống của người dân. Theo Luật Kinh doanh BĐS (2006), BĐS là đất đai, các công trình nhà cửa, kiến trúc và tài sản trên đất đai... Tất cả những BĐS này đều có thể tham gia thị trường BĐS [1], có thể mua bán như hàng hóa.

Sự hình thành TTBĐS là một tất yếu khách quan trong cơ chế kinh tế thị trường. Thị trường là một hình thức giao dịch kinh tế mà đối tượng giao dịch là các hàng hóa. Trong môi trường kinh tế thị trường, mọi yếu tố đầu vào và đầu ra của sản xuất đều phải được coi là hàng hóa. BĐS là một trong những yếu tố đầu vào và đầu ra của sản xuất. Do vậy, BĐS phải được quan niệm như một loại hàng hóa và là một loại hàng hóa đặc biệt. Tính chất đặc biệt của loại hàng hóa BĐS thể hiện ở chỗ: *thứ nhất*, tính chất không thể di dời của BĐS. Do tính chất này, công tác quy hoạch đòi hỏi phải thực sự chuẩn xác, khoa học, đặc biệt đối với các khu đô thị nơi mà BĐS thường có giá trị cao. *Thứ hai*, giá cả của BĐS cũng là một loại giá cả đặc biệt. Đặc biệt ở chỗ, trước hết giá của BĐS do thị trường quyết định dựa trên các quy luật của thị

*ĐT: 84-4-37547506 (100)
Email: thongdv@vnu.edu.vn

trường, mặt khác còn phụ thuộc vào khả năng sinh lợi của nó và tính chắc chắn của giao dịch chuyển nhượng. *Thứ ba*, tính khan hiếm của BĐS, vì bản thân đất đai là có hạn, khả năng cung ứng của hàng hóa BĐS là có hạn. Đặc điểm này đặt ra yêu cầu phải quản lý, quy hoạch và sử dụng đất đai một cách có hiệu quả [2].

BDS thực tế đã trở thành hàng hóa và nó cùng hình thành, mở rộng và phát triển với sự phát triển của kinh tế thị trường, từ đó TT BĐS được hình thành. Trong môi trường kinh tế thị trường sẽ bao gồm nhiều loại thị trường khác nhau: thị trường hàng hóa và dịch vụ, thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường khoa học và công nghệ, thị trường BĐS... Thị trường BĐS có thể được hiểu một cách khái quát như sau: TT BĐS là tổng thể các giao dịch về BĐS dựa trên các quan hệ hàng hóa - tiền tệ, được diễn ra trong một không gian và thời gian xác định. TT BĐS có các đặc điểm nổi bật: *Thứ nhất*, đó là tính cách biệt giữa hàng hóa với địa điểm giao dịch. Vì thế, quan hệ giao dịch BĐS không kết thúc ngay tại địa điểm giao dịch mà nó thường trải qua các khâu cơ bản, đó là: thông tin về BĐS giao dịch; khâu kiểm tra thực địa, kiểm tra tính có thực và kiểm tra độ chính xác của các thông tin về BĐS; khâu đăng ký pháp lý, thực hiện các thủ tục xác nhận quan hệ giao dịch và thực hiện các nghĩa vụ mua bán. *Thứ hai*, TT BĐS thực chất là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong BĐS. Điều người mua mong muốn là các quyền hay các lợi ích do BĐS mang lại. Do đó, khi xem xét giá cả đất đai, không thể xác định giá trị của nó như các loại hàng hóa thông thường khác, mà phải xác định trên khả năng sinh lợi của đất đai và khả năng sinh lợi của vốn đầu tư vào đất đai... *Thứ ba*, TT BĐS mang tính vùng và tính khu vực sâu sắc. BĐS có đặc điểm là không di dời được, gắn liền với nó là các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của từng vùng, từng khu

vực. *Thứ tư*, TT BĐS là thị trường không hoàn hảo, do thông tin về hàng hóa BĐS không đầy đủ và phổ biến rộng rãi như các loại hàng hóa khác. Hơn nữa, số lượng cung và cầu về BĐS đều có số lượng nhỏ, không đảm bảo cạnh tranh hoàn hảo. *Thứ năm*, cung về BĐS thường phản ứng chậm so với biến động về cầu và giá cả BĐS. Thời gian để tạo ra BĐS đòi hỏi lâu dài. Cung BĐS là có giới hạn, trong khi cầu về BĐS luôn có xu hướng tăng. Do vậy, sự thay đổi về giá thường là do sự mất cân đối cung cầu. *Thứ sáu*, các giao dịch trên TT BĐS đòi hỏi phải có tư vấn chuyên nghiệp, do đó phải có sàn giao dịch BĐS và có vai trò quản lý của Nhà nước. *Thứ bảy*, TT BĐS có giá trị lớn, do đó mọi giao dịch đầu tư kinh doanh BĐS đòi hỏi phải có một nguồn vốn lớn. Lượng vốn này thường được huy động từ thị trường vốn. Để kinh doanh BĐS thì phải có một nguồn vốn cố định tối thiểu mà theo quy định của Nhà nước thì người kinh doanh BĐS phải có vốn tối thiểu là 6 tỷ đồng. *Thứ tám*, thị trường BĐS chịu sự chi phối của pháp luật. BĐS là tài sản có giá trị lớn, do đó đòi hỏi phải có sự quản lý của Nhà nước, trước hết bằng pháp luật, từ đó đảm bảo an toàn cho các giao dịch về BĐS. Hơn nữa, thông qua quản lý thị trường, Nhà nước tăng được nguồn thu ngân sách từ thuế đối với các giao dịch BĐS. Việc nhận diện rõ các đặc điểm trên của TT BĐS là rất quan trọng, vì nó là cơ sở cho việc tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với TT BĐS, hướng TT BĐS phục vụ cho mục tiêu chung của nền kinh tế và đối với nước ta, đó chính là phát triển kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa [3].

Việc phân loại TT BĐS cũng có nhiều cách tiếp cận khác nhau. Dựa vào loại hàng hóa BĐS, TT BĐS được chia thành thị trường đất đai, thị trường nhà ở, TT BĐS dùng trong dịch vụ, TT BĐS cho thuê văn phòng, công sở... Dựa vào mức độ kiểm soát, TT BĐS được chia thành thị trường chính thức (hay thị trường có sự

kiểm soát của Nhà nước) và thị trường không chính thức (hay thị trường không được kiểm soát). Như vậy, với cách tiếp cận khác nhau thì TT BĐS được phân thành nhiều loại khác nhau, thể hiện tính đa dạng trong các hoạt động liên quan đến BĐS. Sự phân loại này làm cơ sở cho việc thiết kế, tổ chức bộ máy quản lý nhà nước phù hợp với loại TT BĐS và theo mức độ phát triển của thị trường nhằm đảm bảo TT BĐS vận hành ổn định và trôi chảy.

2. Vai trò của thị trường bất động sản và công tác quản lý thị trường bất động sản ở nước ta thời gian qua

Có thể nói, sự hình thành và phát triển của TT BĐS có vai trò rất quan trọng trong nền kinh tế. Đã là nền kinh tế thị trường, thì tất yếu phải thừa nhận thị trường BĐS, vấn đề là định hướng và quản lý cho thị trường này phát triển một cách lành mạnh. Vai trò của TT BĐS được thể hiện trên các khía cạnh chủ yếu sau: *Thứ nhất*, TT BĐS góp phần thúc đẩy việc phân bổ và sử dụng có hiệu quả một trong những yếu tố quan trọng hàng đầu của quá trình sản xuất - kinh doanh, đó là đất đai và các BĐS trên đất đai. BĐS là thứ tài nguyên và tài sản có giá trị lớn và khan hiếm, nó là đối tượng và là cơ sở cho các hoạt động kinh tế - xã hội. Do đó, chúng ta phải biết khai thác và sử dụng có hiệu quả BĐS. *Thứ hai*, phát triển TT BĐS góp phần huy động vốn cho đầu tư phát triển. TT BĐS phát triển sẽ góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển, tạo ra nguồn vốn cho các hoạt động sản xuất - kinh doanh. Thực tế cho thấy trong các hoạt động liên kết, liên doanh với nước ngoài ở Việt Nam, nước ta thường góp vốn dưới dạng đất đai, còn vốn đầu tư được huy động từ nước ngoài. *Thứ ba*, phát triển TT BĐS góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước, bởi vì BĐS là một đối tượng giao dịch kinh tế và do đó sẽ phát sinh các quyền lợi và nghĩa vụ kinh tế. Đối với

nước ta, nguồn thu của Nhà nước liên quan đến BĐS là nguồn thu cố định và chiếm một phần không nhỏ trong các nguồn thu của Nhà nước. Đối với các giao dịch mua bán hàng hóa BĐS, Nhà nước đánh thuế 2,5%, trong đó 0,5% phí trước bạ (phí làm thủ tục đăng ký) và 2,0% thuế chuyển quyền sử dụng đất. *Thứ tư*, phát triển TT BĐS góp phần mở rộng quan hệ quốc tế. Trong hội nhập quốc tế, thị trường trong nước gắn liền với thị trường nước ngoài. Sự phát triển của TT BĐS góp phần tạo điều kiện cho các chủ thể nước ngoài tham gia các hoạt động của thị trường BĐS trong nước, qua đó mở rộng quan hệ quốc tế. *Thứ năm*, sự phát triển lành mạnh của TT BĐS góp phần vào việc ổn định xã hội. Khi TT BĐS phát triển không lành mạnh, nhất là thị trường đất đai, sẽ dẫn đến rối loạn thị trường, làm gia tăng nạn đầu cơ, ảnh hưởng tiêu cực đến đời sống nhân dân và các hoạt động nói chung. TT BĐS hoạt động lành mạnh sẽ góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển, nâng cao đời sống người dân [4].

TT BĐS được cấu thành bởi các thành tố chính là: chủ thể tham gia giao dịch BĐS, đối tượng của giao dịch (quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất) và thể chế thị trường BĐS. Chính vì vậy, vai trò quản lý của Nhà nước đối với TT BĐS là một tất yếu khách quan. Đặc biệt đối với nước ta, sự phát triển kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa thì vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường, trong đó có TT BĐS, càng trở nên cần thiết. Quản lý nhà nước về TT BĐS là những tác động liên tục, thông qua việc sử dụng một hệ thống các công cụ quản lý của Nhà nước để điều tiết, kiểm soát TT BĐS và các chủ thể tham gia hoạt động trên TT BĐS, nhằm đưa nó vận động theo đúng mục tiêu, định hướng của Nhà nước. Đối với nước ta, vai trò của công tác quản lý nhà nước đối với TT BĐS càng trở nên quan trọng, vì các lý do sau: *Thứ nhất*, Nhà nước là đại diện cho sở hữu toàn dân đối với đất đai, do đó để có thể hình

thành TT BĐS, Nhà nước phải tiến hành khâu đầu tiên, tạo tiền đề cho thị trường, đó là giao quyền sử dụng đất cho các tổ chức và hộ gia đình sử dụng theo luật pháp. Vì vậy TT BĐS, đặc biệt là thị trường quyền sử dụng đất có hình thành và phát triển nhanh hay không phụ thuộc rất lớn vào việc hoàn thiện luật pháp về đất đai. *Thứ hai*, với mục tiêu xây dựng thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường cũng là tất yếu khách quan, điều đó trước hết là khắc phục những thất bại của thị trường, đảm bảo cho nền kinh tế phát triển ổn định, công bằng và hiệu quả. *Thứ ba*, nước ta đã trải qua một thời kỳ dài với rất nhiều xáo trộn do chiến tranh, do thay đổi chế độ, do thay đổi chính sách, nên thực trạng TT BĐS ở nước ta rất lộn xộn. Nếu trong thời gian tới đây, Nhà nước không có quyết sách kiên quyết và nỗ lực cải thiện tình hình này thì TT BĐS khó có thể đi vào hoạt động quy củ và chuẩn tắc, nạn đầu cơ và thị trường không chính thức sẽ ngày càng mở rộng, làm cho công tác quản lý của Nhà nước thêm nặng nề và khó khăn hơn. Do vậy, Nhà nước cần định hướng, điều tiết và kiểm soát thị trường, trong đó có TT BĐS, có biện pháp chống các hành vi đầu cơ BĐS, tạo điều kiện thuận lợi cho các thành phần kinh tế tham gia TT BĐS, phát huy vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước trong kinh doanh và bình ổn giá cả BĐS. Nhà nước cần ban hành các chính sách về tài chính để điều tiết giá cả trên TT BĐS; xây dựng các chương 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 phát triển quỹ nhà cho các đối tượng chính sách xã hội [4].

Trước năm 1993, thị trường đất đai ở nước ta về cơ bản chưa được hình thành. Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 quy định: “Nghiêm cấm việc

mua, bán, lấn chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích...” Luật Đất đai năm 1987 chưa thừa nhận các giao dịch về đất đai. Từ sau Hiến pháp năm 1992 và Luật Đất đai năm 1993 [5], thị trường đất đai ở nước ta khá sôi động, giá biến đổi rất nhanh và thể chế thị trường đất đai bắt đầu dần dần được hình thành với ba loại thị trường thành phần: thị trường quyền sử dụng đất mà bên cung là Nhà nước, thị trường quyền sử dụng đất mà cả bên cung và bên cầu đều không phải là Nhà nước, và thị trường bất động sản gắn liền với đất. Trong khoảng thời gian này, TT BĐS cũng chứng kiến những đợt sốt giá mạnh từ đầu năm 2001 và đỉnh điểm là năm 2003. Giai đoạn từ năm 2003 đến năm 2005, TT BĐS lại diễn ra khá trầm lắng, giá cả nhà đất có sự sụt giảm khá mạnh. Ở một số địa phương phía Bắc, giá nhà đất có nơi đã hạ xuống 30-40% mà vẫn không có người mua. Giai đoạn từ năm 2006 đến đầu năm 2008, giá cả nhà đất lại có cơn sốt bùng phát mạnh cùng với làn sóng nguồn vốn từ thị trường chứng khoán đổ sang. Giai đoạn TT BĐS từ năm 2008 đến nay cũng có nhiều biến động mạnh. Do bị ảnh hưởng nghiêm trọng từ cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính thế giới, TT BĐS nước ta cũng bị sụt giảm mạnh. Hiện nay, TT BĐS ở nước ta đang có dấu hiệu ấm lên sau khi đợt “bong bóng” BĐS bị xì hơi từ năm 2011 do chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính phủ nhằm kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô. Hiện tại, dòng tiền chảy vào TT BĐS đang dần dần được khơi thông, sau khi tình hình lạm phát đã được hạ thấp xuống. Chính phủ đang có các gói giải pháp kích cầu, đặc biệt kích cầu về tiêu dùng hàng hóa BĐS, thông qua việc hỗ trợ tín dụng và chương trình tín dụng hỗ trợ mua nhà chính sách xã hội. Các giải pháp giải cứu TT BĐS đang dần phát huy tác dụng, giá cả nhà đất đang tạo cơ hội cho

người dân có nhu cầu mua nhà ở thực sự, giá cả nhà đất đang dần trở lại giá trị thực của nó.

3. Thành công, hạn chế của công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản ở nước ta và khuyến nghị

Cùng với sự hình thành và phát triển của TT BĐS, trong những năm qua, công tác quản lý TT BĐS ở nước ta đã đạt được những thành tựu đáng kể. Trước hết, công tác quy hoạch đã góp phần to lớn đối với việc phát triển TT BĐS. Vai trò của quy hoạch thể hiện qua việc tổ chức không gian cho các loại BĐS khác gắn liền với đất đai một cách khoa học và hợp lý, nhằm sử dụng và khai thác hiệu quả BĐS. Trong thời gian qua, công tác quy hoạch được Đảng và Nhà nước quan tâm thông qua việc hoàn thiện các quy định về công tác lập, phê duyệt và quản lý theo quy hoạch. Điều này được thể hiện qua các văn bản điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, như Nghị định số 92/2006/NĐ-CP ngày 07/09/2006 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 04/2008/NĐ-CP ngày 11/01/2008) về lập, phê duyệt và quản lý quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất; Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2008, 2009, 2010, 2013 [6]... Tiếp theo là hệ thống các văn bản pháp luật về BĐS và TT BĐS được ban hành và sửa đổi đã tác động mạnh đến định hướng và tính chất hoạt động của TT BĐS. Mốc đánh dấu sự đổi mới đúng đắn đầu tiên là Luật Đất đai năm 1993 và Pháp lệnh về nhà ở năm 1991 đã tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động tiếp cận đất đai phát triển nhà ở để kinh doanh. Việc Nhà nước cho phép kinh doanh nhà ở tạo điều kiện thuận lợi để khắc phục những tiêu cực trong quản lý nhà đất, động viên nhiều thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà ở [7]. Nhà

nước cho phép đấu thầu xây dựng cơ sở hạ tầng và đấu thầu xây dựng quyền sử dụng đất, từ đó đã xây dựng được một cơ chế đầu tư thích hợp. Để tăng cường lượng hàng hóa BĐS hợp pháp tham gia thị trường ngày càng nhiều, trong năm qua các địa phương đã tích cực thực hiện các Nghị định 64/CP của Nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong nông nghiệp, Nghị định 60/CP về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai ở đô thị và quyền sở hữu nhà ở. Năm 2006, Nhà nước đã ban hành Luật Kinh doanh BĐS, mở ra nhiều cơ hội hơn nữa cho các hoạt động buôn bán, kinh doanh BĐS. Theo Luật Kinh doanh BĐS, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải thực hiện giao dịch qua sàn, muốn tham gia các giao dịch BĐS, quản lý sàn BĐS, thẩm định giá, môi giới BĐS thì cần phải có chứng chỉ hành nghề. Gần đây nhất, Luật Đất đai sửa đổi năm 2013 và Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã tạo điều kiện cho TT BĐS phát triển ngày càng thuận lợi hơn. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng đã tạo điều kiện thuận lợi cho hàng hóa BĐS và TT BĐS phát triển.

Bên cạnh những thành tựu trên, công tác quản lý nhà nước về BĐS ở nước ta trong thời gian qua vẫn còn bộc lộ nhiều hạn chế. *Thứ nhất*, vấn đề về quy hoạch còn chưa đồng bộ, chông chéo. Theo đó, việc quy hoạch được giao cho nhiều cơ quan khác nhau, ví dụ như quy hoạch sử dụng đất giao cho ngành tài nguyên môi trường, quy hoạch xây dựng giao cho ngành xây dựng, quy hoạch giao thông vận tải giao cho ngành giao thông... Ngoài ra, công tác quy hoạch chưa đảm bảo tính công khai minh

bach trong việc cung cấp thông tin cho thị trường. *Thứ hai*, vẫn còn có sự không đồng bộ, chông chéo của pháp luật, các Nghị định và Thông tư. Ví dụ, thể chế về đăng ký BĐS còn phân tán tại nhiều văn bản dẫn đến những bất hợp lý và phiền hà khi triển khai các quy định pháp luật đăng ký BĐS. Cùng với đó, công tác quản lý nhà nước đối với BĐS cũng bị phân tán do pháp luật quy định các Bộ có chức năng quản lý về đất đai, xây dựng, lâm nghiệp thực hiện quản lý việc đăng ký từng loại BĐS tương ứng. Sự phân tán này dẫn đến trong nhiều trường hợp, việc quản lý đăng ký BĐS thiếu đồng bộ, thiếu sự phối hợp hiệu quả và không tách bạch giữa quản lý về hiện trạng với quản lý về tình trạng pháp lý của BĐS. *Thứ ba*, hiện tượng đầu cơ BĐS vẫn còn tồn tại, mà một nguyên nhân là do tính cục bộ trong quản lý đất đai còn lớn. Tiếp theo là sự chậm trễ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai, sự thiếu kiên quyết trong xử lý hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh đất đai.

Thị trường BĐS nước ta hiện nay đang trong quá trình hình thành và phát triển cùng với sự phát triển nền kinh tế thị trường. Việc nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường BĐS là vấn đề hết sức quan trọng. Để tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với TT BĐS, cần tập trung vào một số giải pháp cơ bản sau:

Thứ nhất, từng bước tạo dựng một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh, đồng bộ, làm khuôn khổ pháp lý chính thức. Hệ thống pháp luật là công cụ quan trọng nhất để Nhà nước quản lý TT BĐS. Do vậy, khi xây dựng và hoàn thiện môi trường pháp lý cho phát triển TT BĐS, cần chú trọng những các nội dung cơ bản sau: Tiếp tục hoàn thiện bộ luật dân sự, trong đó bổ sung các quy định cụ thể, chi tiết để làm rõ hơn các

quyền năng của các chủ sở hữu, hoàn thiện các quy định về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với đất đai và tài sản trên đất đai; tiếp tục hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai, sửa đổi bổ sung luật nhà ở, đồng thời đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai và nhà ở, thông qua tạo hàng hóa cho TT BĐS vận hành và phát triển; tiếp tục hoàn thiện luật kinh doanh BĐS, trong đó quy định cụ thể đối tượng được kinh doanh BĐS, điều kiện được kinh doanh BĐS, các quyền và nghĩa vụ của mỗi cá nhân, các tổ chức kinh doanh BĐS, hoàn thiện quy chế thể chấp, quy chế quản lý giá, quy chế mua đặt cọc, quy chế mua trả góp, quy chế bảo hiểm, quy chế hoạt động môi giới, quy chế cho thuê, quy chế hành nghề kinh doanh...

Thứ hai, đẩy mạnh công tác quy hoạch sử dụng đất đai. Coi trọng công tác này và đảm bảo công tác quy hoạch đi trước một bước nhằm phát triển TT BĐS đúng mục đích, có hiệu quả. Bởi vì quỹ đất là có hạn, trong khi nhu cầu cho phát triển kinh tế và đời sống dân sinh ngày càng gia tăng. Do đó, công tác quy hoạch sử dụng đất đai một cách khoa học là hết sức cần thiết.

Thứ ba, Nhà nước tiếp tục đổi mới chính sách về tài chính đối với TT BĐS. Trong đó, trước hết cần đổi mới chính sách thuế về quyền sử dụng đất và lệ phí. Các chính sách thuế và lệ phí phải đảm bảo và thể hiện được vai trò quản lý của Nhà nước. Để khuyến khích việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước, tránh các giao dịch ngầm, khuyến khích phát triển TT BĐS chính thức, thì nên chăng phí trước bạ chỉ thu theo một mức cố định thay vì tỷ lệ phần trăm trên giá trị BĐS như hiện nay. Đối với thuế chuyển quyền sử dụng đất cũng cần nghiên cứu nên thay vào đó bằng loại thuế mới là thuế “giá trị tăng thêm của đất” vì trước đây đó là thuế 2%

trên giá trị tài sản giao dịch. Sắc thuế này đánh giá trên giá trị tăng thêm của đất khi chuyển nhượng, thừa kế, tạo ra việc đối xử công bằng đối với các đối tượng tham gia TT BĐS [3]. Bên cạnh đó, cần có giải pháp hỗ trợ tài chính cho người có thu nhập thấp mua nhà chính sách xã hội, đồng thời thực hiện tín dụng hỗ trợ cho TT BĐS. Để giải quyết vấn đề này, cần xác định rõ đối tượng có thu nhập thấp và đối tượng thuộc diện được mua nhà chính sách xã hội, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các đối tượng này tiếp cận gói tín dụng hỗ trợ mua nhà chính sách xã hội.

Tài liệu tham khảo

- [1] Luật Kinh doanh BĐS 2006.
- [2] Lê Xuân Bá, Sự hình thành và phát triển TT BĐS trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam, NXB Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội, 2003.
- [3] Bùi Văn Huyền, Đinh Thị Nga, Quản lý nhà nước đối với TT BĐS ở Việt Nam, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội, 2011.
- [4] Đinh Thị Mai Phương, Các giải pháp để hoàn thiện thể chế thúc đẩy sự phát triển của TT BĐS Việt Nam, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội, 2013.
- [5] Hiến pháp 1992 và 2013.
- [6] Luật Đất đai 1993, 2003 và 2013.
- [7] Luật Nhà ở 2005.

Managing the Real Estate Market in Vietnam at the Current Time

Đinh Văn Thông

*VNU University of Economics and Business,
144 Xuân Thủy Str., Cầu Giấy Dist., Hanoi, Vietnam*

Abstract: The development of a real estate market is an obvious fact. A real estate market especially a land market is both a subject and an infrastructure basis for economic activities. At present, the real estate market is growing very fast in Vietnam, but it is not planned and is highly risky. This is caused by many reasons, of which ineffective state management is an important reason. Therefore, to ensure the real estate market develops sustainably and follows a right oriented market economy, the role of state management over markets and real estate market is highly essential. The State should further strengthen policy and management tools to cope with real estate market law and the actual economic development situation in Vietnam.

Keywords: Management, real estate, land market (s).