

Vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản Việt Nam

Ths. Vũ Thị Lan Nhung

Luật kinh doanh bất động sản (BDS) ra đời và chính thức có hiệu lực thi hành (từ 1/1/2007) cùng Nghị định 153/NĐ-CP ngày 15/10/2007 và Thông tư 13/TT-BXD ngày 21/5/1998 và một số văn bản pháp lý khác có liên quan đánh dấu một bước ngoặt lớn trong quản lý nhà nước về thị trường BDS ở nước ta. Không thể phủ nhận rằng với việc ban hành các văn bản pháp luật trên Nhà nước đã góp một phần quan trọng không thể thiếu được trong việc quản lý, điều tiết, thúc đẩy thị trường BDS phát triển, làm cho hoạt động kinh doanh BDS trở nên sôi động hơn trong những năm qua. Bên cạnh đó, quản lý nhà nước về đất đai và thị trường BDS thời gian qua vẫn còn bộc lộ những hạn chế nhất định đòi hỏi sớm khắc phục để phù hợp với thị trường và đáp ứng tốt hơn nhu cầu về nhà ở cho người dân.

Những hạn chế

- Mất cân đối về cung, cầu nhà ở (cung không đáp ứng cầu); Tỷ lệ giao dịch phi chính thức rất cao (khoảng 70%-80%). Hiện tượng đầu cơ vẫn chưa được kiểm soát.

- Giá bất động sản biến động mạnh tạo ra giá ảo không phù hợp với thị trường. Việc định giá đất và nhà ở còn nhiều bất cập, nên giá theo khung giá nhà nước quy định và giá thị trường chênh lệch lớn, mặc dù chính phủ đã có quy định khung giá đất các loại và gửi cho các địa phương căn cứ vào bảng khung giá tối thiểu các loại đất để quy định giá các loại đất, hạng đất phù hợp thực tế địa phương. Tuy nhiên, thực tế giá đất biến động rất mạnh, giá đất theo quy định của Nhà nước không được điều chỉnh kịp thời và thường thấp hơn giá chuyên nhượng trên thị trường nên Nhà nước khó kiểm soát và điều tiết được giá đất.

- Cơ sở pháp lý để quản lý thị trường bất động sản còn nhiều bất cập. Chẳng hạn trong Bộ luật dân sự quy định một

trong những điều kiện chuyển quyền sử dụng (QSD) đất là phải có giấy chứng nhận QSD đất. Trong khi các thủ tục xét cấp giấy chứng nhận QSD đất còn chặt chẽ, phức tạp mà phần lớn người sử dụng đất hiện nay lại thiếu các điều kiện theo quy định của Nhà nước. Hiện nay giấy chứng nhận QSD đất (sổ đỏ) được cấp theo mẫu của Bộ tài nguyên và Môi trường. Nhưng giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà (sổ hồng) lại được cấp theo mẫu của Bộ Xây dựng. Trên thực tế việc thống nhất một mẫu giấy chung còn nhiều tranh cãi. Việc này hiện nay đang thực hiện theo thông tư 01/TT- Bộ TNMT là " ghi vào giấy chứng nhận QSD đất về tài sản trên đất" nhưng việc ghi này lại không được coi là có tính pháp lý.v.v... Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất và quyền sử hữu nhà còn chậm.

- Những dự án phát triển nhà ở tại các khu đô thị mới chủ yếu đáp ứng người có thu nhập cao, trong khi việc bán nhà cho người có thu nhập thấp chưa được quan tâm đúng

mức. Hiện nay khoảng 20% quỹ nhà do các DNNN cung cấp sẽ dành cho người có thu nhập thấp và người tái định cư. Song thực tế chưa có một cơ quan Nhà nước nào ở Việt Nam có khả năng giám sát thu nhập của người dân và do đó khó có thể đưa ra chính sách bán nhà công bằng. Vì vậy dễ phát sinh tiêu cực trong khâu bán nhà. Theo dự báo của một chuyên gia kinh tế nước ngoài khoảng 1/3 quỹ nhà ở Hà Nội xây xong sẽ không có người đến ở. Trong khi thực tế người dân vẫn thiếu nhà một cách trầm trọng. Việc người dân tập trung quá nhiều vào thị trường BDS đẩy giá nhà lên cao "ngất ngưỡng", tạo ra những cơn sốt nhà đất và sẽ đe dọa tiềm tàng cho nền kinh tế.

- Chưa có một mô hình kết hợp và hỗ trợ hiệu quả của các định chế tài chính trung gian đối với thị trường nhà ở dân dụng.

- Chưa phối hợp tốt giữa xây dựng và phát triển thị trường BDS với quá trình đô thị hoá, việc đầu tư cơ sở hạ

tầng cho các khu đô thị mới chưa được quan tâm đúng mức: ví dụ nhiều khu chung cư xây xong không có chỗ để xe ô tô như quảng cáo ban đầu...

- Quy trình mua bán phức tạp qua nhiều khâu trung gian và không cần thiết, tốn thời gian chi phí giao dịch cao (đặc biệt đối với các dự án nhà ở đô thị).

- Công tác lập và quản lý qui hoạch còn nhiều hạn chế. Tình trạng cục bộ trong quy hoạch và xây dựng đô thị, xây dựng các chung cư vẫn còn tồn tại ở nhiều nơi đã ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh BĐS. Một số khu chung cư xây dựng xong không đưa vào kinh doanh được do chưa có điện hoặc cấp nước không đảm bảo vệ sinh, hoặc các điều kiện đi lại, sinh hoạt khó khăn...

- Quản lý và điều hành thị trường QSD đất còn yếu kém nhất là ở các cấp cơ sở và đã không phát huy được vai trò vị trí của tư liệu sản xuất quý hiếm là đất đai. Đội ngũ cán bộ quản lý có năng lực và kiến thức về thị trường BĐS còn hạn chế.

Nguyên nhân

- Các cơ chế liên quan đến thị trường BĐS chưa thực sự đáp ứng đòi hỏi của nền kinh tế thị trường; Cơ cấu thị trường BĐS chưa hoàn chỉnh; Các cơ quan quản lý Nhà nước (đặc biệt là cơ quan địa phương chưa nhận thức hết vai trò quan trọng của nhà nước trong định hướng điều tiết và kiểm soát thị trường BĐS; Bộ máy tổ chức, quản lý thị trường BĐS còn yếu kém; Chưa có

những tổ chức và đội ngũ cán bộ có năng lực và kinh nghiệm trong định giá đất và các BĐS trên đất.

- Thông tin BĐS thiếu, không rõ ràng, hoặc bị sai lệch nên việc giao dịch BĐS gặp rất nhiều khó khăn, từ đó tạo kẽ hở làm tổn hại đến lợi ích người mua (mua đất trong vùng quy hoạch, đất đã thế chấp...)

- Chính sách, luật pháp có liên quan đến kinh doanh BĐS tuy đã ban hành nhưng chưa toàn diện và thiếu đồng bộ và bất hợp lý, nhất là các chính sách liên quan đến quy hoạch sử dụng đất đặc biệt là quy hoạch đô thị, về đền bù giải phóng mặt bằng, các chính sách về đất đai nhất là việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, các chính sách về thuế, lệ phí liên quan đến sử dụng đất...

Một số giải pháp

Đề tăng cường vai trò quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS, trong thời gian tới cần tập trung vào các vấn đề chủ yếu sau:

Một là, Tiếp tục nghiên cứu bổ sung và hoàn thiện luật pháp để tạo môi trường pháp lý cho hoạt động kinh doanh BĐS, mở rộng thị trường BĐS.

- Luật kinh doanh BĐS cần phải thực sự tạo ra một sân chơi thực sự bình đẳng, công khai trong các lĩnh vực kinh doanh trên thị trường BĐS.

- Nhanh chóng ban hành thêm các Nghị định, thông tư hướng dẫn chi tiết và cụ thể hơn nữa một số điều khoản trong Luật kinh doanh BĐS; Sửa đổi, bổ sung các văn bản

pháp luật đã có đang tác động đến hoạt động kinh doanh BĐS cho phù hợp.

- Đặc biệt cần hướng dẫn thống nhất trong việc thực hiện các quy định liên quan đến hoạt động của thị trường BĐS nhưng đang chịu sự điều tiết của các luật khác nhau như: Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở, Luật xây dựng, Luật doanh nghiệp, Bộ luật dân sự, Luật thuế... và các văn bản pháp quy liên quan đến BĐS đã ban hành.

- Nội dung của khung pháp lý phải bao quát từ thị trường sơ cấp (thị trường quyền sử dụng đất); thị trường đầu tư phát triển BĐS đến thị trường thứ cấp (thị trường giao dịch BĐS).

- Bước đầu giảm thuế, miễn thuế và có chính sách hỗ trợ tài chính đối với sản giao dịch BĐS và các giao dịch qua sàn. Đơn giản hoá các thủ tục pháp lý liên quan đến giao dịch BĐS, đặc biệt ưu tiên cho các giao dịch qua sàn. Xây dựng chế tài phạt đủ nặng, đủ sức răn đe đối với những hành vi không giao dịch qua sàn. Cần sửa đổi hệ thống các loại phí theo hướng hạ thấp tỷ lệ thu, đơn giản thủ tục để khuyến khích người dân tham gia hệ thống giao dịch chính thức.

Hai là, Hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực cán bộ quản lý.

Hiện nay hai Bộ đang trực tiếp quản lý một phần BĐS là Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường. Bộ tài nguyên và môi trường có chức năng quản lý Nhà nước

về đất đai- phần cơ bản nhất của yếu tố BĐS. Bộ Xây dựng quản lý các công trình xây dựng là các tài sản tồn tại trên đất đai. Các bộ ngành khác tùy theo mức độ phạm vi và chức năng hoạt động đang tham gia quản lý BĐS chuyên ngành và một số yếu tố của BĐS và thị trường BĐS.

- Do vậy cần phân công phối hợp chặt chẽ giữa các bộ, ngành và phân cấp, phối hợp giữa các Bộ ngành từ Trung ương đến địa phương, các bộ ngành

- Cần tăng cường cán bộ có trình độ cho bộ máy quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS.

Ba là, Nâng cao hiệu quả công tác quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

Đây là căn cứ pháp lý quan trọng cho việc đầu tư phát triển BĐS tạo điều kiện thuận lợi cho việc thiết lập hệ thống thông tin và giao dịch về BĐS. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất hợp lý sẽ giảm được chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, đẩy nhanh quá trình thi công xây dựng nhà cửa và hệ thống công trình phục vụ cho kinh doanh, sử dụng BĐS.

Trong lập quy hoạch xây dựng đô thị và khu dân cư cần có sự chỉ đạo chặt chẽ trên cơ sở phối hợp với các ngành, các cấp có liên quan. Một khu đô thị khi được quy hoạch đúng đắn sẽ thu hút các nhà đầu tư đầu tư xây dựng các công trình phục vụ cho phát triển đô thị (siêu thị, khách sạn, các cơ quan quản lý...) hay thu hút những người có nhu cầu xây dựng nhà ở (chia lô bán nền)

tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (một hình thức kinh doanh BĐS - đất đai hiện nay). Quy hoạch cần chi tiết và cụ thể cho từng vùng.

Bốn là, Tổ chức tốt công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà (BĐS trên đất).

Thực hiện tốt công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận QSD đất và quyền sở hữu BĐS trên đất mới có căn cứ pháp lý cho việc giao dịch, mua bán BĐS, mới có cơ sở để cung cấp thông tin về bất động sản và mới có điều kiện lành mạnh hoá hoạt động kinh doanh BĐS, giảm thiểu rủi ro trong kinh doanh, bảo vệ lợi ích khách hàng.

Năm là, Khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư phát triển bất động sản.

Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhất là đất đô thị, nhà nước cần có chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư phát triển bất động sản và đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng phục vụ cho việc sử dụng và hoạt động kinh doanh của BĐS.

Nhà nước tạo điều kiện và khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu các dự án xây dựng (phát triển) bất động sản (các chung cư, văn phòng cho thuê, hạ tầng các khu công nghiệp) đô thị.

Nhà nước cần tạo môi trường cho các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển BĐS trên nguyên tắc

bình đẳng, không có sự phân biệt đối xử (trừ những trường hợp đặc biệt như xây dựng nhà tái định cư, nhà cho người có thu nhập thấp...).

Các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển BĐS phải là những doanh nghiệp có tiềm lực về kinh tế và khoa học công nghệ, có uy tín trên thị trường. Cần tránh tình trạng giao cho các doanh nghiệp không có tiềm lực đầu tư phát triển BĐS. Trên thực tế một số dự án phát triển đô thị giao cho các doanh nghiệp không có tiềm lực kinh tế, không có trình độ nên dẫn đến dờ dằng, kéo dài thời gian xây dựng gây lãng phí rất lớn về vốn.

Trong điều kiện nước ta hiện nay cung về BĐS chưa đáp ứng nhu cầu xã hội nhất là nhà ở ở các đô thị, các khu công nghiệp (đặc biệt là người lao động, người có thu nhập thấp). Vì vậy, đầu tư phát triển BĐS phải kết hợp giữa kinh doanh với việc giải quyết các vấn đề xã hội, đảm bảo cho người có thu nhập thấp, người có công có điều kiện có nhà ở. Nhà nước có thể áp dụng các chính sách như miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cho vay ưu đãi (tín dụng nhà nước) đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng thuộc diện ưu đãi.

Sáu là, Tổ chức và nâng cao hiệu quả hệ thống kinh doanh dịch vụ BĐS như dịch vụ môi giới BĐS, định giá BĐS, sàn giao dịch BĐS, tư vấn, đấu giá, quảng cáo BĐS...

- Về dịch vụ môi giới

BDS hiện nay còn tồn tại việc trao đổi “ngầm” và thỉnh thoảng lại gây những cơn sốt ảo vì người đầu cơ và các “cò”. Đã có nhiều tổ chức hoạt động môi giới BDS (bao gồm các tổ chức của Nhà nước và các thành phần kinh tế khác), song hoạt động còn thiếu tính chuyên nghiệp, lẫn lộn giữa môi giới và kinh doanh nên chưa tạo lập được niềm tin của khách hàng. Thời gian qua các công ty môi giới với lợi thế về thông tin nên chủ yếu tìm cách bán chênh lệch giá để hưởng phần chênh lệch cộng thêm phần trăm hoa hồng thay vì tư vấn cho người bán hay người mua. Do vậy, nhà nước cần quản lý chặt chẽ các tổ chức môi giới BDS. Các tổ chức, cá nhân muốn hoạt động môi giới BDS phải được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng chỉ môi giới BDS (do Bộ xây dựng chỉ đạo và tổ chức việc cấp chứng chỉ môi giới).

- Sàn giao dịch bất động sản: Nhà nước cần tổ chức và quản lý hiệu quả hơn các sàn giao dịch BDS, đảm bảo đưa lên sàn giao dịch những bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, tránh được các giao dịch ngầm, gây sốt ảo về giá bất động sản gây thiệt hại cho khách hàng và đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước...

- Định giá BDS: Nhà nước cần có hệ thống kiểm tra, giám sát các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản để đảm bảo định giá BDS đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật, tính chất, vị trí, quy mô, thực trạng của BDS và giá thị trường tại thời điểm định

giá và việc định giá có khách quan, trung thực và tuân thủ luật pháp không.

Bảy là, Tăng cung hàng hoá cho thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường nhà ở đảm bảo chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu, bình ổn giá cả bất động sản phù hợp với mức độ tăng trưởng của nền kinh tế và thu nhập của người dân.

- Trong thị trường sơ cấp, nguồn cung hàng hoá QSD đất trước hết và chủ yếu phụ thuộc vào nguồn cung đất đai từ Nhà nước. Việc cung đất đai của Nhà nước phải đồng thời giải quyết 3 mục tiêu: thực hiện các chính sách thu đối với sự chuyển dịch các quyền năng về đất đai; điều tiết và phân phối địa tô; điều tiết nguồn cung và cân bằng cung cầu nhằm ổn định thị trường.

- Chính sách cung đất đai của nhà nước một cách rộng rãi với mức giá cân bằng phản ánh đúng giá trị thực của đất đai là cơ sở quan trọng để hình thành thị trường QSD đất- cơ sở để thị trường BDS phát triển lành mạnh, cân bằng.

- Nhà nước cần chủ động điều tiết nguồn cung, mở rộng các hình thức cung như đấu giá rộng rãi, chủ động hình thành giá cả đất đai trên thị trường sơ cấp. Trên cơ sở mức giá trên thị trường sơ cấp Nhà nước sẽ xác định các chính sách, biện pháp điều tiết các quan hệ cung cầu trên thị trường thứ cấp

Tám là, Xây dựng, hệ thống cung cấp thông tin về bất động sản.

Hệ thống cung cấp thông

tin về BDS (bao gồm đất đai, nhà cửa và các công trình xây dựng trên đất) là cơ sở để nhà nước quản lý kinh doanh bất động sản, tránh được tình trạng giao dịch ngầm, gây sốt ảo về giá BDS, các hiện tượng lừa đảo gây thiệt hại cho người mua và đảm bảo cho nhà nước nắm được nguồn thu từ kinh doanh BDS, có cơ sở để thế chấp vay vốn ngân hàng... Nội dung thông tin về BDS chủ yếu dựa vào các tài liệu và hồ sơ lưu giữ tại cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và các công trình xây dựng...

Các thông tin về bất động sản phải ghi rõ địa chỉ của tài sản (đất đai) tên chủ sở hữu (sử dụng) hợp pháp, địa chỉ, các thông tin về thế chấp, về quyền lợi khác có liên quan, các ghi chú của các nhà chức trách về các vấn đề có liên quan đến chủ sở hữu (sử dụng) BDS. Chẳng hạn như chủ sở hữu (sử dụng) BDS đang có nguy cơ bị phá sản hoặc đã bị phá sản, bị vỡ nợ, bị tịch biên tài sản... Hệ thống thông tin còn bao gồm những thông tin về đánh giá BDS (tình trạng của BDS) về loại tài sản (ví dụ trên khu đất đó bao nhiêu nhà của bao nhiêu gia đình, khi mua BDS là đất canh tác, khu nhà nhiều căn bộ và toàn bộ đất trống có phải xin phép Nhà nước hoặc chính quyền địa phương (quận, huyện)?...).

Để cung cấp đầy đủ, chính xác hệ thống thông tin về BDS đòi hỏi nhà nước phải xây dựng hệ thống cung cấp thông tin (hệ thống ngân hàng dữ liệu thông tin về BDS) trên cơ

sở ứng dụng công nghệ thông tin. Hệ thống cung cấp thông tin phải được nối mạng với cơ quan điều tra khảo sát đo đạc đất đai, các cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai, về cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà... Hệ thống cung cấp thông tin BĐS phải được nối mạng với các cơ quan có liên quan đến quản lý và kinh doanh BĐS như Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tư pháp, Tòa án...

Chín là, Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và giải quyết các vi phạm pháp luật có liên quan đến kinh doanh BĐS (luật đất đai, luật xây dựng, luật kinh doanh BĐS...).

Kinh doanh BĐS có liên quan trực tiếp đến 3 Bộ luật chính (luật đất đai, luật xây dựng và luật kinh doanh BĐS) và nhiều bộ luật có liên quan khác. Đây là vấn đề mới và cũng rất phức tạp, là vấn đề có

liên quan trực tiếp đến lợi ích của mỗi thành viên cũng như xã hội nên trong quá trình thực hiện khó có thể tránh khỏi việc vi phạm luật pháp.

Trong hoạt động thanh tra, kiểm tra và xử lý các trường hợp vi phạm luật pháp có liên quan đến kinh doanh BĐS cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các ngành, các lĩnh vực có liên quan cũng như giữa các cấp chính quyền. Chẳng hạn, một vi phạm trong đầu tư phát triển BĐS (xây dựng nhà cửa, công trình) có thể có liên quan đến nhiều cơ quan khác nhau như tài nguyên môi trường, xây dựng... (có thể vi phạm cả luật đất đai, luật xây dựng và luật kinh doanh BĐS, luật môi trường...).

Hoạt động kinh doanh BĐS ở nước ta hiện nay đang bộc lộ nhiều hạn chế, yếu kém trong việc thi hành luật pháp

nguyên nhân chủ yếu không phải vì thiếu luật pháp mà chủ yếu do các cơ quan và cá nhân thi hành luật pháp không nghiêm túc, không tăng cường hoạt động thanh tra, kiểm tra việc thi hành luật pháp một cách trung thực, khách quan. Điều này vừa gây thiệt hại cho người tiêu dùng (khách hàng) vừa gây thiệt hại lớn cho Nhà nước và làm cho hoạt động kinh doanh BĐS ở nước ta thiếu lành mạnh, thiếu minh bạch, ảnh hưởng xấu đến việc nâng cao năng lực cạnh tranh của nền kinh tế trong quá trình hội nhập. Cùng với việc tăng cường hoạt động thanh tra, kiểm tra và xử lý các trường hợp vi phạm luật pháp có liên quan đến kinh doanh BĐS cần quan tâm phát hiện những bất cập của hệ thống luật pháp để giúp Nhà nước trong việc nghiên cứu bổ sung, sửa đổi luật pháp cho phù hợp với yêu cầu cuộc sống.

Biến thị trường chứng khoán...

(Tiếp theo trang 41)

vừa ngăn ngừa động cơ móc nối giữa công ty niêm yết với công ty chứng khoán để thao túng giá.

** Với các Trader:*

“Làm giá” cổ phiếu không phải dễ dàng. Người làm giá và cổ phiếu là đối tượng dễ bị giá phải thỏa mãn một số điều kiện. Trên các FORUM có nêu một số tiêu chuẩn:

Công ty có ít cổ phiếu. Cổ phiếu trôi nổi bên ngoài ít.

Công ty có các chỉ số cơ bản tốt.

Công ty có các hoạt động gây nhiều trí tưởng tượng.

Người làm giá có tiềm lực tài chính mạnh, có thể “vẽ” trước đồ thị.

Người làm giá có lợi thế về thông tin và đặt lệnh.

Thị trường chung không quá xấu.

Còn tiêu chuẩn nào các bạn bổ sung thêm...

Minh bạch thị trường là một việc khó. Khó cả về phương diện kỹ thuật, phương diện đạo đức và không thể làm ngay một lúc. Bài viết này hình như có một số mâu thuẫn: những đề xuất với Nhà nước có lẽ gây khó cho các nhà đầu tư, ngược lại các tiêu chuẩn nhận ra cổ phiếu dễ bị rơi vào tầm ngắm “lái tàu” có thể lại là một cách vẽ đường cho hươu chạy.