

Phát triển thị trường bất động sản nhằm đồng bộ hóa các loại thị trường ở Việt Nam

TRẦN THỊ MINH CHÂU

1. Thị trường bất động sản là gì?

Thị trường bất động sản (TTBĐS) là lĩnh vực trao đổi hàng hóa bất động sản (BDS). TTBĐS có thể hiểu theo nghĩa rộng là mọi hoạt động kinh tế diễn ra quanh việc mua bán BDS, cũng có thể hiểu theo nghĩa hẹp, là những trung tâm, địa điểm, diễn ra các hoạt động mua bán BDS.

Do BDS là một hàng hóa đặc biệt, nên TTBĐS hoạt động theo quy luật đặc thù, khác biệt với các loại thị trường khác. Tính chất đặc biệt của hàng hóa BDS thể hiện ở các điểm sau:

Thứ nhất, theo Đại từ điển tiếng Việt, BDS là các tài sản không di dời được, khác với các tài sản dễ di dời. Tính chất không di dời được của BDS là do chúng gắn chặt với đất đai hoặc là chính đất đai. Nếu tách khỏi đất đai thì BDS hoặc không thể tồn tại hoặc không còn là BDS nữa. Do gắn liền với đất đai nên giá trị sử dụng và giá trị trao đổi của BDS vừa phụ thuộc vào chi phí đầu tư, vừa phụ thuộc vào đặc tính của đất đai. Như đều biết, đất đai là một loại hàng hóa đặc biệt, không di dời được; qua sử dụng giá trị trao đổi và giá trị sử dụng của đất không mất đi mà còn có thể được tăng thêm; lượng cung đất đai có thể coi là cố định, do việc tăng thêm quỹ đất đai rất khó khăn; giá cả đất đai phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố như tương quan cung - cầu về từng loại đất; vị trí địa lý và vị trí kinh tế, chính trị, xã hội, độ phì nhiêu,... Ngoài ra, việc chuyển đất đai thành hàng hóa còn phụ thuộc vào chính sách của Chính phủ, đặc biệt là chính sách đối với nông dân và chính sách nhà ở cho dân cư đô thị.

Thứ hai, mặc dù giá cả BDS phụ thuộc rất lớn vào giá cả của đất đai, nhưng giá

của BDS cũng còn phụ thuộc vào giá trị của các công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đầu tư vào đất cũng như giá trị của các cây lâu năm gắn liền với đất đai. Khi tính giá cả của BDS có thể bóc tách thành hai phần: giá của đất đai và giá của tài sản trên đất đai. Nhưng, có nhiều trường hợp giá cả của tài sản gắn với đất đai rất khó xác định như giá của các cây lâu năm, giá của kết cấu hạ tầng... Ở các quốc gia khác nhau, người ta tính giá cả của loại BDS này theo các cách khác nhau.

Thứ ba, bộ phận rất quan trọng của BDS là nhà ở cũng không được sản xuất và lưu thông hoàn toàn tự do, mà thường chịu sự chi phối của chính sách nhà ở của Chính phủ, của kế hoạch cải tạo, chuyển đổi khu dân cư, của các quy hoạch tổng thể khác. Ngoài ra, BDS còn có tính chất đơn chiếc, khó sản xuất hàng loạt và chịu sự chế định chặt chẽ của truyền thống văn hóa cũng như phong tục, tập quán của từng nước.

Như vậy, TTBĐS là một dạng thị trường đặc biệt mà bộ phận hàng hóa trao đổi chủ yếu là đất đai và các loại tài sản gắn liền với đất đai. Xét trong một nước, cung đất đai thường ổn định hoặc có sự biến đổi rất ít, nhưng cơ cấu và hiệu quả sử dụng đất đai có thể thay đổi, từ đó làm thay đổi lượng và chất của BDS. Cầu trên TTBĐS thay đổi theo đà phát triển của nền kinh tế và tốc độ tăng dân cư. TTBĐS phụ thuộc rất lớn vào chính sách đất đai và chính sách nhà ở của từng quốc gia.

Trên bề mặt xã hội, người ta có thể chia TTBĐS theo các tiêu chí khác nhau.

Trần Thị Minh Châu, TS, Học viện CTQG Hồ Chí Minh.

Theo tiêu chí chủng loại hàng hóa có các thị trường đất đai, thị trường nhà ở, TT BĐS công nghiệp, TT BĐS thương mại...

Theo tiêu chí phương thức giao dịch có TT BĐS tập trung như các trung tâm giao dịch địa ốc... và TT BĐS không tập trung, bao gồm các giao dịch trực tiếp hoặc thông qua các văn phòng giao dịch rải khắp đất nước.

2. Các yếu tố cấu thành thị trường bất động sản

2.1. Hàng hóa trên TT BĐS

Có nhiều chủng loại hàng hóa trên TT BĐS. Nếu căn cứ vào mục đích sử dụng có thể phân thành các loại hàng hóa sau:

- Đất đai và hoa màu nông nghiệp. Ở các quốc gia đất đai thuộc chế độ tư hữu thì đất đai nông nghiệp trở thành hàng hóa phổ biến. Mặc dù khi giao dịch đất đai nông nghiệp, bên mua có thể bị hạn chế quyền sử dụng theo quy định nhằm khuyến khích sản xuất nông nghiệp, nhưng việc mua bán là khá dễ dàng. Ở các quốc gia đất đai thuộc sở hữu công thì có một dạng thị trường đất đai biến tướng, đó là thị trường quyền sử dụng đất (có thời hạn và đúng mục đích).

- Đất xây dựng nhà ở. Đây là hàng hóa BĐS phổ biến ở các đô thị. Đặc điểm của loại hàng hóa BĐS này là giá cả của nó không chỉ phụ thuộc rất lớn vào điều kiện hạ tầng và cảnh quan chung quanh, mà còn phụ thuộc rất lớn vào chính sách xã hội và quy hoạch của từng địa phương, từng quốc gia.

- Đất và các công trình xây dựng công nghiệp: hàng hóa BĐS này có khả năng lưu động kém nhất bởi tính ổn định, tính đặc thù của các cơ sở sản xuất. Mặc dù không thường xuyên tham gia giao dịch, nhưng các loại BĐS công nghiệp lại rất cần được định giá thường xuyên để làm cơ sở tính toán giá trị của các doanh nghiệp. Do đó, nghiệp vụ và phương thức giao

dịch, định giá các BĐS công nghiệp cần được các tổ chức chuyên trách đảm nhiệm.

- Đất và các công trình phục vụ hoạt động thương mại: là loại BĐS có khả năng tham gia thị trường với tần suất lớn nhất. Những BĐS loại này bao gồm cả các trung tâm thương mại cho thuê, các khách sạn, nhà hàng, trung tâm triển lãm. Các dịch vụ thị trường đối với loại hàng hóa BĐS này cũng đa dạng và phong phú hơn các loại BĐS khác. Ngoài ra, khả năng tham gia thế chấp, cầm cố của loại BĐS này cũng dễ dàng hơn.

2.2. Các chủ thể tham gia TT BĐS

Có thể thấy, bất kỳ chủ thể kinh tế nào cũng có quyền tham gia thị trường mà không có rào cản khác biệt đáng kể, trừ yếu tố phân biệt chủ thể trong nước và chủ thể nước ngoài. Người nước ngoài (kể cả công dân của nước đó định cư ở nước ngoài), thường chịu sự chế định về mục đích, quy mô và vị trí khi tham gia TT BĐS của nước khác. Điều này là hợp lý nhằm đảm bảo yếu tố chủ quyền lãnh thổ của một quốc gia.

Các chủ thể trong nước có ba nhóm: hộ gia đình, doanh nghiệp và nhà nước; trong đó các chủ thể này có thể vừa đóng vai trò người mua, vừa đóng vai trò người bán.

- Hộ gia đình là chủ thể chiếm tỷ trọng lớn nhất trên thị trường nhà ở và đất ở. Dù đất để xây dựng nhà thuộc chế độ công hữu hay tư hữu thì giao dịch nhà ở cũng được các hộ gia đình tham gia tích cực dưới nhiều phương thức giao dịch như mua, bán, thuê, chuyển đổi. Khi thu nhập của dân cư ngày càng cao thì các hộ gia đình càng tham gia có tính toán vào thị trường nhà ở và đất ở. Tuy nhiên, có một thực tế là, ở các nước đều tồn tại bộ phận gia đình có thu nhập thấp không đủ khả năng tham gia vào thị trường nhà ở, do đó cần có sự hỗ trợ của nhà nước đối với họ.

- Các doanh nghiệp tham gia TT BĐS ở giác độ người tiêu dùng và người kinh

doanh. Dưới giác độ người tiêu dùng, giá cả BĐS tác động đến các doanh nghiệp dưới dạng chi phí và bảo tồn giá trị tài sản. Chính vì thế, ngay cả khi không trực tiếp tham gia giao dịch BĐS, các doanh nghiệp cũng phải cập nhật giá cả các BĐS của mình để có cơ sở hạch toán hoặc tham gia các hoạt động thế chấp, cầm cố khác. Một số doanh nghiệp chuyên kinh doanh BĐS như các công ty xây dựng nhà để bán, các doanh nghiệp buôn bán BĐS và các doanh nghiệp dịch vụ thông tin, tư vấn, định giá BĐS. Các doanh nghiệp chuyên doanh này là bộ phận nòng cốt của TT BĐS. Sự hoàn thiện và đi vào chuẩn tắc của TT BĐS phụ thuộc vào số lượng và tiềm năng của các doanh nghiệp này.

- Nhà nước tham gia TT BĐS vừa với tư cách người tổ chức quản lý, vừa với tư cách người mua, người bán BĐS. Tuy hoạt động mua bán của Nhà nước không thường xuyên, song lại ảnh hưởng khá lớn đến giá cả và biến động chủng loại hàng hóa trên TT BĐS. Nhà nước can thiệp vào TT BĐS chủ yếu thông qua luật pháp và hệ thống chính sách điều tiết.

2.3. Phương thức hình thành giá cả trên TT BĐS

Giá cả BĐS phụ thuộc vào cung cầu. Về mặt cung, số lượng đất đai của một quốc gia có sự biến động rất ít (do khả năng mở rộng lãnh thổ rất hạn chế), vì thế cung đất đai phụ thuộc vào hệ số hữu ích sử dụng đất. Ví dụ, nếu có thể tạo ra năng suất cao hơn trên một diện tích đất nông nghiệp thì vẫn diện tích như cũ có thể coi lượng cung đã lớn hơn. Hoặc trên đất xây dựng, nếu tận dụng khoảng không và tầng ngầm thì có thể coi cung về đất xây dựng đã tăng lên. Do vậy, cung BĐS không chỉ phụ thuộc vào đất đai, mà còn phụ thuộc vào chi phí để nâng cao hệ số sử dụng đất đai đó. Nếu chi phí sử dụng đất đai quá lớn, xã hội chưa có khả năng thanh toán thì cung đất đai về mặt tương đối bị giảm đi. Xét như vậy, khả năng mở

rộng cung BĐS phụ thuộc vào tiềm năng và trình độ khoa học - kỹ thuật của từng quốc gia.

Nhu cầu BĐS về mặt tuyệt đối luôn có xu hướng cao hơn khả năng cung BĐS trong tất cả các quốc gia. Tuy nhiên, nhu cầu có khả năng thanh toán lại khá hạn chế và được phân bố không đều giữa các chủ thể kinh tế khác nhau. Cùng một thời điểm có những chủ thể kinh tế, do nhiều nguyên nhân khác nhau, có thể nắm giữ BĐS mà không có nhu cầu sử dụng (đầu cơ đất đai, tài sản thế chấp...), trong khi đó có nhiều chủ thể kinh tế khác lại không có khả năng mua được BĐS cho nhu cầu sử dụng của mình. Trong xu thế tăng trưởng, mở rộng quy mô dân số và công nghiệp, dịch vụ, cầu có khả năng thanh toán về BĐS cũng có xu hướng tăng nhanh hơn cung, do đó giá cả BĐS - theo thời gian - có xu hướng tăng lên. Biểu hiện của xu hướng tăng giá BĐS trong ngắn hạn có thể bị nhiễu loạn bởi hoạt động đầu cơ và chu kỳ kinh doanh trong kinh tế thị trường, nhưng về dài hạn, biểu hiện đó rất rõ ràng.

Phụ thuộc trực tiếp vào cung cầu, nhưng giá cả BĐS hình thành không thông qua cạnh tranh trực tiếp như thị trường hàng hóa và thị trường tài chính, vì BĐS phân tán và việc định giá đòi hỏi kỹ thuật phức tạp. Giá cả BĐS còn phụ thuộc vào độc quyền đất đai của các chủ sở hữu. Do đất đai là cố định và đã được phân chia hết, nên việc có thể đưa vào hoặc rút ra khỏi thị trường hàng hóa BĐS còn phụ thuộc vào thiện ý của các chủ sở hữu. Vì thế, độc quyền đất đai tác động rất lớn vào cung BĐS và qua đó làm cho giá cả BĐS thay đổi.

3. Các nhân tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản

Có nhiều nhân tố ảnh hưởng đến TT BĐS. Có thể xem xét các nhân tố đó theo ba nhóm chính:

3.1. Nhóm các nhân tố tự nhiên

Nhóm này bao gồm các yếu tố về địa hình, thổ nhưỡng, vị trí địa lý và điều kiện khai thác. Nhìn chung, nếu lãnh thổ của một quốc gia được thiên nhiên ưu đãi về địa hình (như đồng bằng, thuận tiện cho đi lại, xây dựng...) thì sẽ có một lượng lớn đất đai tham gia vào TTBDS, do đó quy mô của TTBDS nói chung là lớn. Ngược lại, nếu đa phần lãnh thổ là đồi núi cao hoặc sa mạc khó khai thác thì lượng đất đai tham gia TTBDS sẽ không nhiều. Cũng như thế, đất đai ở các trung tâm kinh tế, thương mại dễ trở thành hàng hóa hơn đất đai ở các vùng xa xôi, hẻo lánh. Sự giàu có trong lòng đất (như độ màu mỡ, các mỏ trong lòng đất...) cũng làm cho đất đai dễ trở thành hàng hóa và có giá cao hơn. Như vậy, đất đai và cùng với nó là các tài sản cố định trên đất đai, dù về tiềm năng đều có thể trở thành đối tượng giao dịch trên TTBDS, nhưng để tiềm năng đó trở thành hiện thực thì các điều kiện tự nhiên có ảnh hưởng rất lớn.

3.2. Nhóm các nhân tố chính trị

Các chế độ chính trị khác nhau đều có ảnh hưởng quyết định đến việc đất đai nói riêng, BDS nói chung có trở thành hàng hóa hay không. Chẳng hạn, dưới chế độ phong kiến, đất đai thuộc về nhà vua để cấp cho quý tộc, nên về cơ bản ít được đem mua bán, trao đổi. Nhà vua có thể cất đất của người này cấp cho người khác mà không phải đền bù. Dưới chế độ TBCN, quyền tư hữu đất đai được đẩy đến mức hoàn thiện nhất và do đó, TTBDS cũng có tiềm năng mở đến những giới hạn rộng nhất. Dưới chế độ quốc hữu hóa ruộng đất XHCN, đất đai tham gia vào TTBDS có những giới hạn nhất định. Thị trường đất đai thực sự không được luật cho phép, chỉ có thị trường quyền sử dụng đất; khu vực đất công không đi vào TTBDS; chính sách khống chế về mục đích sử dụng đất làm cho việc chuyển dịch giữa các chủng loại hàng hóa không dễ dàng;...

Ngoài ra, các nhân tố chính trị còn ảnh hưởng đến tư tưởng dưới khía cạnh quản lý của nhà nước đối với các giao dịch BDS. Có những nước quy định thủ tục giao dịch hợp pháp khá phức tạp, chi phí lớn, làm cho khả năng phát triển của TTBDS bị giảm. Những nước có chi phí về thủ tục thấp sẽ khuyến khích đưa BDS vào giao dịch.

3.3. Nhóm các nhân tố kinh tế

Trình độ phát triển kinh tế, đặc biệt là trình độ phát triển kinh tế thị trường nói chung, quyết định trình độ, quy mô và mức độ hoàn thiện của TTBDS.

Khi nền kinh tế phát triển ở trình độ cao, mục đích và kỹ năng sử dụng đất đai hết sức đa dạng thì chủng loại hàng hóa BDS sẽ rất phong phú và nhu cầu chuyển dịch BDS giữa các chủ thể kinh tế trong xã hội sẽ ngày càng lớn. Sự xuất hiện các ngành mới, các doanh nghiệp mới, các kỹ thuật xây dựng mới cũng đòi hỏi phải đổi mới và chuyển giao BDS giữa các chủ thể và các ngành kinh tế. Do đó, cùng với xu hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa nền kinh tế, TTBDS cũng có động lực và dư địa để phát triển. Mặt khác, bản thân các thị trường khác, nhất là thị trường tài chính, cũng đòi hỏi TTBDS phát triển. Từ chỗ là vật bảo đảm, thế chấp, BDS sẽ trở thành hàng hóa khi con nợ không có khả năng trả nợ. Như vậy, sự phát triển của thị trường tín dụng đã tạo điều kiện và thúc đẩy TTBDS ra đời. Chỉ khi TTBDS tồn tại và phát triển, thì mới có cơ sở thực tế để tính toán giá trị doanh nghiệp và tính toán giá trị cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.

TTBDS cũng chịu ảnh hưởng rất lớn của chu kỳ kinh doanh. Ở thời điểm khủng hoảng, trì trệ, TTBDS thường bị thu hẹp về quy mô giao dịch và tổng giá trị giao dịch. Ở giai đoạn phồn vinh, TTBDS có thể hoạt động quá nóng do các tác nhân đầu cơ.

4. Chức năng, vai trò của thị trường bất động sản nhằm đồng bộ hóa các loại thị trường ở Việt Nam

Chức năng quan trọng nhất của TT BĐS là giúp phân bổ nguồn BĐS cho các ngành và lĩnh vực sử dụng một cách hiệu quả nhất. Nói cách khác, thông qua áp lực cung - cầu và giá cả BĐS, BĐS sẽ được điều chỉnh một cách tự động, từ lĩnh vực sử dụng kém hiệu quả sang lĩnh vực sử dụng hiệu quả hơn, từ người và tổ chức không biết sử dụng sang người và tổ chức biết khai thác hợp lý nhất. Nhờ vậy, nguồn BĐS sẽ được sử dụng linh hoạt, thích ứng với sự biến động của nền kinh tế, của xã hội và của con người. Tuy nhiên, chức năng của TT BĐS có thể thực hiện ở quy mô như thế nào và phát huy hiệu quả đến đâu còn phụ thuộc vào chế độ xã hội, pháp luật và chính sách của nhà nước... Chẳng hạn, ngay ở các nước TBCN phát triển, nơi TT BĐS có quy mô và mức độ hoàn thiện nhất thì TT BĐS cũng bị hạn chế bởi chế độ độc quyền ruộng đất do lịch sử để lại. Ở các nước chủ trương quốc hữu hóa ruộng đất thì sự trao đổi BĐS chỉ có thể thực hiện trong những phạm vi mà luật cho phép. Ngoài ra, chức năng này của TT BĐS còn bị nhiễu loạn bởi sự lũng đoạn của giới đầu cơ BĐS. Nếu hoạt động đầu cơ không được kiểm chế bằng luật và giám sát của nhà nước thì tại những thời điểm nhất định, giới đầu cơ có thể hành động ngược lại chức năng của TT BĐS thông qua các thủ đoạn tác động giả tạo vào cung - cầu.

Chức năng thứ hai của TT BĐS là tạo điều kiện để định giá các loại tài sản khác. Mặc dù tài sản cố định của các doanh nghiệp (trong đó có BĐS) không tham gia trực tiếp vào quá trình trao đổi trên TT BĐS, nhưng có thể được định giá căn cứ vào giá cả của các BĐS tương đương trên thị trường. Căn cứ vào sự định giá thường xuyên này, các tổ chức định mức tín nhiệm trên thị trường tài chính có cơ sở để định giá trị, định khả năng trả nợ của doanh

nh nghiệp, nhà đầu tư có cơ sở để tính giá đặt mua cổ phiếu, trái phiếu... Đặc biệt, các ngân hàng thương mại rất cần sự hiện diện thường xuyên của TT BĐS để xác định giá trị của tài sản thế chấp (trong đó đa phần là BĐS), cũng như để phát mại tài sản khi con nợ không thực hiện đúng cam kết trả nợ.

Chức năng thứ ba của TT BĐS là kích thích đầu tư vào đất đai và sử dụng nó một cách hiệu quả hơn. Khi BĐS trở thành có giá trên thị trường thì các doanh nghiệp phải hạch toán giá đất vào sản phẩm, do đó buộc phải tính toán đầu tư và sử dụng tiết kiệm nhất. Trong điều kiện nhu cầu sản xuất ngày càng mở rộng, dân số có xu hướng tăng, thì việc sử dụng cơ chế thị trường gây sức ép sử dụng tiết kiệm đất đai trở nên có hiệu quả hơn hẳn các hình thức phân bổ sử dụng đất khác. Tuy nhiên, để cho cơ chế thị trường thật sự đem lại hiệu quả trong việc sử dụng đất, cần có các quy định chặt chẽ của luật pháp về bảo vệ môi trường, nhằm hạn chế đến mức thấp nhất xu hướng tiết kiệm đất đai trong phạm vi doanh nghiệp sử dụng nhưng làm ô nhiễm, gây lãng phí nguồn đất công cộng.

Như vậy, TT BĐS là bộ phận tất yếu của kinh tế thị trường, nảy sinh và phát triển đồng thời với các loại thị trường khác. Nền kinh tế thị trường chỉ có thể phát triển theo quỹ đạo bình thường của nó khi các bộ phận cấu thành của nó vận hành đồng bộ, nhất quán với nhau. Nếu như các loại thị trường hàng hóa, dịch vụ, tài chính đã tương đối phát triển mà TT BĐS không theo kịp thì bản thân giá cả các hàng hóa, dịch vụ cũng không thể hiện đầy đủ các quan hệ kinh tế thị trường, dẫn đến cạnh tranh không công bằng, không xác định đúng hiệu quả.

Tuy nhiên, phải thấy rằng, bản thân TT BĐS không tự khắc phục được khiếm khuyết của nó (như đầu cơ, bỏ qua các chính sách xã hội, vô trách nhiệm gây ô

nhằm đất đai...). Do đó, mặc dù TTBDS có vai trò to lớn, nhưng luôn phải bổ sung cho nó cơ chế quản lý của nhà nước.

5. Giải pháp phát triển TTBDS một cách đồng bộ với các loại thị trường khác ở Việt Nam

Sự phát triển của TTBDS luôn mang hình thái đặc biệt, bởi vì nó luôn chịu sự chế định của chính sách đất đai của nhà nước, chịu sự chi phối của quan hệ sở hữu ruộng đất và phân nhánh theo mục đích sử dụng đất khác nhau. Do đó, khó có một TTBDS cạnh tranh hoàn hảo như các thị trường hàng hóa, dịch vụ khác. Để phát triển TTBDS tương đồng với các loại thị trường khác, các nước thường phải áp dụng nhiều biện pháp khác nhau, mà một số cơ bản trong chúng là:

5.1. *Cải cách xóa bỏ quan hệ sở hữu đất đai gắn với nhà nước phong kiến*, trong đó đất đai được coi là tài sản của nhà vua, chỉ có vua (có thể cả các vương hầu) mới có quyền ban đất và thu đất. Mặc dù trong khuôn khổ hạn hẹp của sở hữu ruộng đất phong kiến vẫn tồn tại việc mua bán đất, nhưng nó không phải là phổ biến và chịu sự chi phối của quyền lực nhà vua (thu lại). Kết quả của cuộc cải cách này là ruộng đất thuộc sở hữu tư nhân. Sở hữu tư nhân là động lực rất lớn thúc đẩy việc trao đổi ruộng đất như hàng hóa, biến đất đai thành hàng hóa phổ biến.

Đối chiếu với Việt Nam chúng ta thấy, cuộc cải cách đất đai lần thứ nhất đã biến đất đai thành sở hữu của nông dân (cá thể). Nhưng sự tồn tại của sở hữu tư nhân này không lâu. Từ năm 1960, đất đai được góp vào thành tài sản của hợp tác xã và với Hiến pháp 1992, đất đai được tuyên bố là tài sản quốc gia. Như vậy, thực tế ở Việt Nam không thể có đất đai là hàng hóa (vì luật pháp quy định Nhà nước không bán đất, chỉ giao đất cho các chủ thể quản lý và sử dụng). Tuy nhiên, Luật Đất đai lại quy định người sử dụng đất có 5 quyền: sử dụng, thừa kế, chuyển nhượng, cho thuê,

thế chấp. Trên thực tế 5 quyền này đã bao hàm gần hết nội dung kinh tế của sở hữu ruộng đất, Nhà nước chỉ giữ lại quyền quyết định mục đích sử dụng và đánh thuế đất. Do đó, ở Việt Nam có thị trường đất đai biến tướng, đó chính là thị trường quyền sử dụng đất. Đây là một thị trường đất đai không hoàn chỉnh, nên ít nhiều tạo nên độ kênh với các loại thị trường khác nếu như chính sách quy định mục đích sử dụng đất của Nhà nước không hợp lý và không đủ độ linh hoạt cần thiết. Chẳng hạn, đất nông nghiệp ven đô hiện nay đang là vấn đề bức xúc. Khi giao đất cho nông dân, Nhà nước giao mục đích là trồng trọt hoặc chăn nuôi, do đó giá trị quyền sử dụng đất thấp. Nhưng khi Nhà nước thu hồi đã chuyển sang đất xây dựng nhà ở thì giá trị quyền sử dụng đất rất cao. Ở đây nảy sinh vấn đề: lý do gì Nhà nước thu hồi đất của nông dân (khi giao quy định là 20-50 năm)? Thứ hai, tại sao người nơi khác được ở đó (phân đất giá rẻ, bán lại kiếm lời) còn nông dân lại không? Thứ ba, căn cứ nào tính giá cả của quyền sử dụng đất mà cơ quan đền bù trả cho nông dân? Những câu hỏi trên cùng nhiều câu hỏi khác cho đến nay chưa được giải đáp chính là bề sâu của khó khăn trong công tác giải tỏa.

Như vậy, thị trường quyền sử dụng đất của Việt Nam vừa không phải thị trường đất đai, vừa không phải thị trường quyền thuê đất. Đặc điểm này làm cho TTBDS của Việt Nam hình thành một cách què quặt.

5.2. *Thiết lập một chính sách quản lý đất đai nhằm bảo đảm các yêu cầu về an ninh lương thực, về cảnh quan văn hóa, về bảo vệ môi trường, về xây dựng hợp lý cơ sở hạ tầng... của Nhà nước* là giải pháp không thể thiếu để tạo dựng TTBDS trong một quốc gia. Bởi vì, xét cho cùng đất đai là tài nguyên quý giá nhất của một quốc gia. Đất chỉ có hạn, do đó sử dụng đất hợp lý là yêu cầu đầu tiên của không những

phát triển kinh tế, mà còn của tổ chức tốt xã hội hiện đại, trong đó vấn đề quy hoạch về mục đích sử dụng, về kiến trúc, về môi trường có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Ngay cả ở các nước dựa trên sở hữu tư nhân về đất đai, nhà nước cũng phải can thiệp để quy định các nội dung sau đây:

- Đảm bảo diện tích tối thiểu phát triển nông nghiệp cung cấp sản phẩm nuôi sống xã hội theo các quan điểm khác nhau về an ninh lương thực.

- Đảm bảo quyền tự do sinh hoạt trong nhà ở của các thành viên xã hội.

- Đảm bảo yêu cầu khách quan về môi trường sống tự nhiên...

Đi sâu vào những lĩnh vực kỹ thuật thì còn nhiều khía cạnh khác nhau giữa các nước, giữa các đảng phái khác nhau, nhưng về nguyên tắc, nhà nước cần chế định để đảm bảo các yêu cầu đó thì đạt được sự nhất trí chung cả trong giới lý luận lẫn những người hoạt động quản lý thực tiễn.

Ở Việt Nam, nhìn chung chưa có sự nhìn nhận sáng rõ trong lĩnh vực này. Về nguyên tắc, Nhà nước thay mặt xã hội là đại diện chủ sở hữu đất đai. Thông qua các luật về đất đai hoặc liên quan đến các chính sách sử dụng đất, Nhà nước quản lý việc sử dụng đất.

5.3. *Tổ chức các thiết chế có uy tín và hoạt động có hiệu quả dịch vụ trên TT BĐS* là giải pháp thứ ba giúp phát triển TT BĐS ngang tầm đòi hỏi của các chủ thể kinh tế cũng như tương xứng với các loại thị trường khác.

Đất và vật gắn với đất ngày nay là tài sản quý giá của bất kỳ chủ thể kinh tế nào. Trong xu thế thương mại hóa tất cả các loại tài sản thì BĐS trở thành hình thái chuyển hóa giữa tích tụ và lưu thông của vốn. Muốn cho quá trình lưu thông này đúng luật chơi (thỏa thuận, bình đẳng, giá thị trường...) thì phải có các tổ chức đứng ra làm trung gian môi giới, giao dịch,

có những tổ chức đảm nhiệm vai trò xác định chất lượng, giá cả của BĐS, có những tổ chức kinh doanh BĐS... Những tổ chức này càng hoạt động có tổ chức, công khai, quy mô lớn thì TT BĐS cũng phát triển lên trình độ cao hơn, BĐS sẽ lưu hành dễ dàng và chi phí ít hơn. Phải coi các tổ chức này là hợp pháp, là cần thiết và có lợi cho xã hội. Chính họ là hạt nhân tạo ra cơ chế xác định giá thị trường của BĐS và phân bổ sử dụng BĐS một cách hiệu quả nhất theo quy luật cung cầu.

Ở Việt Nam, chủ trương của Nhà nước trong lĩnh vực này còn chưa nhất quán. Cho đến nay về cơ bản chỉ có các doanh nghiệp nhà nước mới được quyền kinh doanh đất ở và doanh nghiệp tư nhân có thể liên doanh kinh doanh đất khu công nghiệp. Nhà nước vẫn giữ quyền giao đất trực tiếp cho người sử dụng (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà nước cấp). Thể chế này dẫn đến hai bất lợi: *thứ nhất*, khi giao đất, Nhà nước vừa không thu tiền vừa không quy định thời hạn sử dụng, do đó có thể coi Nhà nước mất không đất, chỉ có giữ lại quyền quy định mục đích sử dụng. Trên thực tế, quyền này không được thực thi triệt để, vì Nhà nước chỉ quy định tương đối rõ giữa đất nông nghiệp và đất khác, còn đất ở có được dùng để kinh doanh không thì hoặc chưa có quy định rõ ràng, hoặc thực tế không thể kiểm soát được.

Thứ hai, cách giao đất không kỳ hạn như vậy gây mâu thuẫn giữa người mất đất (chủ yếu là nông dân và người có nhà bị giải tỏa) với người được giao đất với giá rẻ (so với giá đất khi đã được đô thị hóa) mà người bị thiệt chính là Nhà nước (vừa mất tiền đền bù, vừa phải giải quyết khiếu kiện). Nên chăng nhất quán một quan điểm: hoặc chỉ cho thuê đất; hoặc nên hợp thức hóa quyền sở hữu tư nhân về đất đai.

Một khía cạnh khác của thị trường BĐS ở Việt Nam là tính vô tổ chức, chi phí rất lớn. Các trung tâm dịch vụ mua bán nhà

hợp pháp và bất hợp pháp mọc ra nhan nhản với các phí giao dịch cắt cổ, mà dịch vụ cung cấp thì được chằng chằng chớ. Một vài trung tâm giao dịch của ngân hàng thì giá BĐS vống lên rất cao. Tình trạng giao dịch ngầm phổ biến. Thủ tục chuyển nhượng và thủ tục cấp giấy tờ sở hữu chưa tương xứng với nhau...

Nói tóm lại, nếu không định hình và khuyến khích các tổ chức kinh doanh BĐS và dịch vụ trên TT BĐS đúng hướng, có tổ chức thì TT BĐS phục vụ phát triển kinh tế rất ít, phục vụ giới đầu cơ nhiều hơn.

5.4. *Đi cùng với nỗ lực của Nhà nước, còn phải giáo dục xã hội, công dân về quyền lợi và nghĩa vụ của họ đối với sử dụng và bảo vệ đất đai, phù hợp với các giá trị văn hóa kiến trúc của dân tộc.* Người dân Việt Nam chưa có văn hóa sinh sống trong các đô thị văn minh mà ở đó quyền tự do sinh sống trên mảnh đất của mình không được xâm phạm quyền tự do của những người xung quanh và xã hội nói chung. Cần phải kết hợp giữa ban hành các văn bản pháp quy về quản lý đô thị với việc giáo dục dân cư (kể từ khi còn là học

sinh) những nguyên tắc và chuẩn mực giá trị khi sống trong đô thị, trong đó có những nguyên tắc về xây dựng, sử dụng, chuyển nhượng BĐS. Phải giáo dục công nhân ý thức và quyền được thực hiện các hoạt động liên quan đến BĐS một cách hợp pháp. Nội dung của tuyên truyền giáo dục phải cụ thể, từ thủ tục hợp pháp hóa quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, đến quyền cho thuê, quyền thế chấp, quyền xây dựng, sửa chữa, quyền được Nhà nước bảo hộ khi có tranh chấp... Khi dân cư càng đi vào ứng xử chính tắc với BĐS thì TT BĐS càng có cơ phát triển văn minh trật tự./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai sửa đổi năm 2003.
2. Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu, *Vai trò của Nhà nước trong quản lý thị trường bất động sản*, Tạp chí Địa chính, 2003.
3. Đảng Cộng sản Việt Nam, *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, 2002.