

SỰ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN PHÁP LUẬT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

THS. NGUYỄN THỊ NGÀ *

1. Quá trình hình thành và phát triển của pháp luật thị trường bất động sản

Nghiên cứu quá trình hình thành và phát triển của thị trường bất động sản và sự điều chỉnh của pháp luật đối với thị trường này có thể tạm chia thành các giai đoạn sau đây:

1.1. Giai đoạn trước khi ban hành Luật đất đai năm 1993

Cơ sở cho việc hình thành và tồn tại thị trường bất động sản được bắt đầu từ khi có Nghị quyết đại hội Đảng lần thứ VI (năm 1986) về phát triển nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần. Theo đó, hàng loạt các loại thị trường được hình thành và phát triển như: Thị trường sức lao động, thị trường tài chính tiền tệ, thị trường hàng hoá dịch vụ, thị trường bất động sản...

Các văn bản của Đảng và Nhà nước về thị trường bất động sản trong giai đoạn này có thể kể đến như: Luật đất đai năm 1987; Nghị định số 30/HĐBT/1989 của Hội đồng bộ trưởng về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 1987; Nghị quyết 10 của Bộ chính trị ngày 5/4/1988 về đổi mới quản lý kinh tế trong nông nghiệp; Pháp lệnh nhà ở ngày 31/12/1991... Tuy nhiên, các văn bản này mang nặng dấu ấn của cơ chế cũ - cơ chế kế hoạch hóa tập trung quan liêu, bao cấp. Các quan hệ nhà đất nặng về cơ chế "cấp phát", "xin cho". Đất đai không được coi là hàng hóa đặc biệt có giá trị, quyền sử dụng đất không là đối tượng trong các giao dịch dân sự. Quan hệ của các tài sản trên đất thể hiện

sự bao cấp của Nhà nước. Mọi hành vi mua bán, chuyển dịch đất đai dưới bất kì hình thức nào đều bị nghiêm cấm. Chính sự cấm đoán này đã tạo điều kiện cho thị trường "ngầm" về đất đai tha hồ hoạt động, tình trạng mua bán đất đai trá hình ra sức hoành hành. Đây là lí do chính xảy ra cơn sốt nhà đất những năm đầu của thập kỉ thứ 9 thế kỉ XX, có những thời điểm giá nhà đất ở thủ đô Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh cao hơn gấp 7- 8 lần giá đất ở Băng Cốc - Thái Lan và bằng với giá đất ở Tokyo - Nhật Bản.⁽¹⁾

Thực trạng pháp luật về thị trường bất động sản trong giai đoạn này cho thấy sự thiếu vắng rất nhiều những nền tảng pháp lí cần thiết cho việc tạo môi trường và hành lang pháp lí để thị trường bất động sản hoạt động. Các giao dịch nhà đất chịu sự điều chỉnh của pháp luật có tồn tại nhưng với phạm vi và quy mô nhỏ bé, chủ yếu là các giao dịch nhà ở thuộc sở hữu tư nhân gắn với khuôn viên đất ở và sang nhượng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo phương thức hoa hồng (chuyển quyền cho thuê). Các giao dịch khác ở trạng thái "đóng băng" không vận động, không phát triển nhường chỗ cho thị trường tự do bùng phát.

1.2. Giai đoạn từ năm 1993 đến trước thời điểm ban hành Luật đất đai năm 2003

Thị trường bất động sản chỉ thực sự

* Giảng viên Khoa pháp luật kinh tế Trường Đại học Luật Hà Nội

chuyển mình và được định hướng trong một trật tự pháp lý kể từ khi Hiến pháp năm 1992 ra đời trên cơ sở ghi nhận quyền sở hữu toàn dân về đất đai (Điều 17) và thừa nhận quyền sử dụng đất là tài sản được phép chuyển dịch. Điều 18 Hiến pháp năm 1992 quy định: *Các hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất sử dụng ổn định, lâu dài và được thực hiện quyền chuyển quyền sử dụng đất cho nhau*".

Cụ thể hóa tinh thần đó của Hiến pháp, Luật đất đai năm 1993 đã ra đời (được Quốc hội thông qua ngày 14/7/1993 và có hiệu lực kể từ ngày 15/10/1993). Theo đó, lần đầu tiên tại Điều 3 Luật đất đai năm 1993 quy định: *"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"*. Với quy định này cho thấy đất đai bắt đầu được xác định là tài sản có giá và giá đó được xác định thông qua các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất. Đây chính là cơ sở pháp lý quan trọng, tạo tiền đề cho thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung vận động trong hành lang, khung pháp lý của Nhà nước. Đúng như nhận định của PGS.TS. Phạm Hữu Nghị: *"Việc chính thức thừa nhận đất có giá và mở rộng các quyền của người sử dụng đất đã thổi thai các tiền đề pháp lý cho thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam hình thành và phát triển"*.⁽²⁾

Thị trường quyền sử dụng đất phát triển tất yếu kéo theo sự phát triển thị trường của các tài sản gắn liền với đất. Trên tinh thần cụ thể hóa các quy định tại Điều 27, 62 và Điều 100 Hiến pháp năm 1992 về các giao dịch nhà ở, hàng loạt các văn bản về giao dịch

nhà đất ở đô thị, về mua bán và kinh doanh nhà ở được quy định như: Nghị định 60/1994/CP; Nghị định số 61/1994/CP.

Các giao dịch nhà đất có điều kiện giao dịch bảo đảm và an toàn hơn khi Bộ luật dân sự năm 1995 (được Quốc hội thông qua ngày 28/5/1995 và có hiệu lực kể từ ngày 1/7/1996) ra đời trên cơ sở cụ thể hóa các giao dịch bất động sản từ điều kiện cơ bản, đối tượng hàng hóa giao dịch, các giao dịch cụ thể cũng như các quyền và trách nhiệm pháp lý của các chủ thể tham gia thị trường bất động sản.

Các văn bản pháp lý nêu trên là những cơ sở nền tảng ban đầu cho việc khai thông thị trường bất động sản và chúng được phát triển trong sự vận động đồng bộ với các thị trường khác trong nền kinh tế thị trường. Tuy nhiên đây là loại thị trường hết sức nhạy cảm thường xuyên có sự biến động và thay đổi kể cả sự thay đổi của các điều kiện kinh tế chính trị- xã hội và các yếu tố tâm lý. Các quan hệ diễn ra trên thị trường hết sức phong phú và đa dạng. Nhu cầu giao dịch của các chủ thể tham gia thị trường bất động sản đã vượt ra khỏi phạm vi nhỏ bé là các hộ gia đình, cá nhân, phong phú hơn thế là các tổ chức, các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế cũng có nhu cầu lớn trong lĩnh vực này. Đặc biệt hơn, một thế mạnh không thể không kể đến, có đóng góp quan trọng, to lớn cho sự phát triển năng động của thị trường bất động sản là sự tham gia của các chủ thể là tổ chức, các nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam.

Nắm bắt được các nhu cầu và tốc độ phát triển nhanh chóng của thị trường bất động

sản trong giai đoạn này, một hệ thống các văn bản pháp luật được ra đời để kịp thời điều chỉnh. Luật đất đai năm 1993 qua hai lần sửa đổi năm 1998 và 2001; Nghị quyết số 58/1998/NQ của UBTVQH và hàng loạt các nghị định về khung giá đất, về cải cách các thủ tục hành chính, về bồi thường... đã ra đời để điều chỉnh trực tiếp đối với thị trường bất động sản.

Hệ thống văn bản này đã tạo ra những khung pháp lý tương đối đầy đủ và cụ thể cho các chủ thể tham gia thị trường bất động sản, từ điều kiện tham gia quan hệ, đến cách thức thực hiện các giao dịch và các đảm bảo pháp lý cần thiết cho các chủ thể. Những ưu thế nổi bật của pháp luật thị trường bất động sản được biểu hiện cụ thể qua những đổi mới, tiến bộ sau đây:

- *Thứ nhất*, cấu trúc của hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản đã tương đối mang tính hệ thống cả về pháp luật nội dung và pháp luật hình thức. Theo đó, pháp luật thị trường bất động sản xác lập cụ thể các nguyên tắc, các căn cứ, các điều kiện cho từng chủ thể tham gia vào thị trường bất động sản. Xác định rõ các quyền lợi được hưởng và các trách nhiệm, nghĩa vụ của các chủ thể khi tham gia giao dịch trên cơ sở các đảm bảo pháp lý từ phía Nhà nước.

- *Thứ hai*, pháp luật thị trường bất động sản trong giai đoạn này đã mở rộng tối đa các quyền năng cho các chủ thể tham gia giao dịch bất động sản. Bên cạnh đó, quy định và cho phép đa dạng các phương thức giao dịch để các chủ thể có cơ hội lựa chọn nhiều hơn khi quyết định đầu tư.

- *Thứ ba*, đối tượng hàng hoá giao dịch

trên thị trường đa dạng hơn; quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ giao và cho thuê hoặc được Nhà nước công nhận đều có thể trở thành hàng hoá cung cấp trên thị trường. Các tài sản gắn liền với đất đã hiện hữu hoặc đang ở dạng “tiềm năng” đều có thể trở thành hàng hoá trên thị trường.

- *Thứ tư*, đối với các giao dịch bất động sản trên đất, Nhà nước đã từng bước xóa bỏ cơ chế bao cấp về nhà đất trước đây, xúc tiến việc thanh lý, hoá giá nhà thuộc sở hữu nhà nước; hoạt động kinh doanh nhà ở và các dịch vụ văn phòng, khách sạn, dịch vụ thương mại; thị trường về nhà ở theo dự án... không ngừng được đẩy mạnh và phát triển.

- *Thứ năm*, các chủ thể tham gia giao dịch trên thị trường không chỉ được mở rộng đối với các thành phần kinh tế trong nước mà bắt đầu quan tâm và mở rộng đến khách hàng đầy tiềm năng là đối tác nước ngoài, đặc biệt đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

- *Thứ sáu*, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực bất động sản trên cơ sở rút ngắn thời gian, thủ tục và “nới lỏng” các điều kiện của các giao dịch cũng là một trong những nét tiến bộ quan trọng của pháp luật về thị trường bất động sản thời kì này.

Tuy nhiên, xem xét toàn bộ hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản trong giai đoạn này có thể khẳng định rằng chúng ta không thiếu pháp luật nếu không muốn nói là đã có quá nhiều pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản. Một hệ thống pháp luật tương đối đầy đủ như vậy lẽ ra hoàn toàn cho phép chúng ta tin tưởng vào một thị trường bất động sản chính quy và hiện đại sẽ được phát triển. Song nghịch lý

diễn ra trên thực tế là số lượng các giao dịch phi chính quy vẫn chiếm tỉ lệ lớn - khoảng hơn 60% lượng các giao dịch trên thị trường (báo cáo tổng kết ngành địa chính năm 2002).⁽³⁾ Tình trạng đầu cơ đất đai, kích cầu ảo làm cho giá đất tăng quá cao và hậu quả là “sốt đất” tiếp tục bùng phát trở lại.

Tìm hiểu nguyên nhân của thực trạng này cho thấy, với hệ thống pháp luật khá “đồ sộ” như vậy nhưng vẫn không khoa lấp được những bất cập trên thực tế và những nhu cầu, những đòi hỏi khách quan của thị trường đặt ra. Tình trạng vừa “thừa luật” vừa “thiếu luật”, sự tản mạn, mâu thuẫn và chồng chéo, nhiều tầng nấc là điều khá dễ nhận thấy của pháp luật về thị trường bất động sản trong giai đoạn này. Thực trạng đó cũng đặt ra nhiệm vụ mới cho công tác xây dựng pháp luật trong thời gian tiếp sau trên cơ sở khắc phục tồn tại này. Chúng tôi hoàn toàn nhất trí với quan điểm của TS. Bùi Ngọc Cường cho rằng: *“Tất cả các quy phạm pháp luật, dù được ban hành trong các văn bản khác nhau phải tạo thành một hệ thống, tức là một chỉnh thể có mối liên hệ nội tại hữu cơ, không mâu thuẫn, chồng chéo, loại bỏ hay vô hiệu hoá lẫn nhau”*.⁽⁴⁾

Bên cạnh đó, các thủ tục pháp lí cần thiết liên quan đến các giao dịch còn quá rườm rà, phải qua nhiều khâu, nhiều công đoạn, nhiều đầu mối gây không ít phức tạp và phiền hà cho người dân. Đặc biệt, pháp luật còn tỏ ra khá “dè dặt” khi thiết lập cơ chế pháp lí cho các giao dịch bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài, thậm chí còn thể hiện sự phân biệt đối xử khá rõ nét giữa nhà đầu tư trong nước với nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực này. Đối với các thành phần kinh tế

trong nước, pháp luật còn thể hiện sự “ưu ái” quá lớn đối với các thành phần kinh tế quốc doanh và hạn chế đối với thành phần kinh tế ngoài quốc doanh từ điều kiện kinh doanh đến việc tiếp cận vốn của Nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh này.

Nhận xét về thực trạng của pháp luật về thị trường bất động sản trong thời gian gần đây TS. Nguyễn Sĩ Dũng cho rằng thị trường bất động sản hiện nay đang thiếu một bàn tay điều hành song lại thừa quá nhiều bàn tay can thiệp. Xét về sự can thiệp quá sâu của cơ quan công quyền đối với thị trường, từ thực tiễn hành chính cho đến giá cả bất động sản cơ chế hành chính xin - cho, cấp - phát đã và đang diễn ra... tôi hoàn toàn chia sẻ với tác giả về quan điểm trên.

Có thể khẳng định rằng hệ thống pháp luật về thị trường bất động sản thời kì này còn xa rời thực tiễn, chưa xuất phát từ tiếng nói và khát vọng của người dân. Vì vậy, pháp luật hiện hành đòi hỏi phải được đồng bào người dân đón nhận. Đây cũng là một trong những vấn đề cần được chú trọng trong quá trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật về thị trường bất động sản ở giai đoạn sau này. Chúng tôi hoàn toàn tán đồng với quan điểm của PGS.TS. Phạm Duy Nghĩa đưa ra: *“Cần phải xác định nguyên tắc gì đang được dân chúng chấp nhận như là lệ, từ những lệ đó xem xét để nâng lên thành luật”*.⁽⁵⁾ Thiết nghĩ, các chuyên gia xây dựng pháp luật trong lĩnh vực bất động sản cũng cần chia sẻ quan điểm này.

1.3. Thị trường bất động sản từ khi có Nghị quyết Hội nghị lần thứ 7 Ban chấp hành trung ương Đảng và Luật đất đai năm 2003 ra đời

Một thực tế không thể phủ nhận là khi thị

trường bất động sản không chính thức phát triển thì có nhiều tác động tiêu cực đến đời sống xã hội. Các giao dịch bất động sản thực hiện ở thị trường không chính thức có mức độ rủi ro cao, thiếu sự tin cậy và không an toàn vì không có sự đảm bảo nào từ phía Nhà nước, quyền và lợi ích của các bên có thể bị xâm hại bất kì lúc nào là nguyên nhân để xảy ra các tranh chấp, khiếu kiện. Vì vậy, yêu cầu cấp bách được đặt ra cho việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật thị trường bất động sản là làm sao phải đưa thị trường này hoạt động một cách có tổ chức, dưới sự kiểm soát chặt chẽ của Nhà nước, tiến tới xoá bỏ sự tồn tại của thị trường “ngầm”, thị trường “tự phát”. Với yêu cầu khách quan nêu trên, quán triệt tinh thần của Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX của Đảng, Nghị quyết Hội nghị lần thứ 7 Ban chấp hành trung ương Đảng đã nhấn mạnh: *“Chủ động phát triển vững chắc thị trường bất động sản (trọng tâm là tại các đô thị) có sự quản lí và điều tiết của Nhà nước, với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế, trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo, không tách rời thị trường quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, chống đầu cơ đất đai”*.⁽⁶⁾

Nghị quyết Hội nghị lần thứ 7 Ban chấp hành trung ương Đảng cũng đã nghiêm túc nhìn nhận những tồn tại và yếu kém của thị trường bất động sản trong thời gian qua và chỉ rõ: *“Tiềm năng đất đai chưa được phát huy tốt, đất đai chưa được chuyển dịch hợp lí, hiệu quả sử dụng còn thấp... Hoạt động của thị trường bất động sản không lành mạnh, tình trạng đầu cơ đất đai và bất động sản gắn liền với đất rất nghiêm trọng, đây*

giá đất lên cao... tạo ra những đặc quyền, đặc lợi, dẫn đến tiêu cực và tham nhũng của một số cán bộ và tổ chức”.⁽⁷⁾

Những nội dung nêu trên cũng chính là những quan điểm chỉ đạo xuyên suốt trong quá trình xây dựng Luật đất đai năm 2003 - Luật có ý nghĩa quan trọng, nền tảng quyết định sự phát triển thị trường hạt nhân trong thị trường bất động sản - thị trường quyền sử dụng đất (Luật này được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003 và có hiệu lực kể từ ngày 1/7/2004). Luật đất đai năm 2003 quy định rõ quyền sử dụng đất, điều kiện để quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản, cơ chế quản lí thị trường bất động sản. Luật này đặc biệt quan tâm hơn đến việc cải cách các thủ tục hành chính trong quản lí và sử dụng đất đai, thông qua đó góp phần quan trọng trong việc khai thông thị trường bất động sản.

Thị trường bất động sản như được tiếp sức hơn nhiều khi có sự ra đời của Bộ luật dân sự mới (được Quốc hội khoá IX, kì họp thứ 7 thông qua ngày 14/6/2005 và có hiệu lực kể từ ngày 1/1/2006: Nó là nguồn luật quan trọng trong các giao dịch dân sự về đất đai, nhà ở thông qua việc quy định cụ thể các hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê nhà ở và các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Đặc biệt, thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và minh bạch hơn, ổn định hơn khi cùng với những văn bản quan trọng nêu trên là sự ra đời của Luật nhà ở được Quốc hội thông qua ngày 09/12/2005 và có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2006; gần đây nhất Quốc hội thông qua Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2007). Các luật này ra đời đã quy định một cách chi

tiết phạm vi, đối tượng, nguyên tắc, căn cứ, các quyền và nghĩa vụ, các trách nhiệm pháp lí của các chủ thể cũng như của Nhà nước khi tham gia kinh doanh bất động sản.

Cùng với các luật nêu trên, các nghị định trong lĩnh vực giá đất, tiền sử dụng đất, giá đất cho thuê, chính sách bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, các pháp lệnh của Ủy ban thường vụ Quốc hội giải quyết các giao dịch dân sự về nhà ở nói chung và giao dịch dân sự về nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài... lần lượt được ban hành. Đây thực sự là những cơ sở pháp lí quan trọng, nền tảng, có tác động trực tiếp đến hoạt động của thị trường bất động sản trên thực tế; đặc biệt có ý nghĩa to lớn trong việc kiềm chế những cơn sốt nhà đất, đầu cơ đất đai diễn ra sôi động trong thời gian này. Theo đó, hoạt động của thị trường bất động sản bắt đầu đi vào ổn định và lành mạnh hơn. Sự khởi sắc của pháp luật về thị trường bất động sản trong giai đoạn hiện nay có thể được nhìn nhận qua những thay đổi quan trọng sau đây:

Thứ nhất, vấn đề pháp điển hoá hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản được quán triệt rõ nét trong quá trình soạn thảo và ban hành pháp luật. Thay vì một hệ thống pháp luật đồ sộ, nhiều tầng nấc, mâu thuẫn và thiếu tính thống nhất trong giai đoạn trước đây thì hiện nay với hệ thống pháp luật khá đầy đủ, toàn diện và đồng bộ được ban hành để điều chỉnh mọi giao dịch có liên quan đến bất động sản trên thị trường. Hệ thống pháp luật này đã và đang có tác động và làm thay đổi theo chiều hướng tích cực đối với thị trường bất động sản trong thời gian qua. Sự “trầm lắng” trong một thời gian dài của thị

trường bất động sản đang dần được khôi phục trở lại; giá cả nhà đất không tiếp tục leo thang; trật tự cho các giao dịch bất động sản đang dần được xác lập lại... Đây là những tín hiệu tốt cho một thị trường bất động sản lành mạnh trong tương lai.

Thứ hai, mở rộng phạm vi chủ thể giao dịch trên thị trường trong pháp luật về thị trường bất động sản hiện hành là một định hướng đúng đắn, phù hợp với xu thế hội nhập và toàn cầu hoá hiện nay. Theo đó, xóa bỏ sự cách biệt giữa doanh nghiệp nhà nước với doanh nghiệp dân doanh, giữa các chủ thể trong nước với chủ thể đầu tư nước ngoài trong quan hệ đất đai và quan hệ bất động sản. Đặc biệt, pháp luật khuyến khích cho nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản trong các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; được quyền đầu tư trong lĩnh vực nhà ở và kinh doanh kết cấu hạ tầng để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê...

Thứ ba, bước cải cách về chính sách giá về chính sách thuế cũng được thể hiện rõ nét trong pháp luật về thị trường bất động sản hiện nay. Việc áp dụng cơ chế “một giá” cho thuê đất đối với nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài là một trong những bước cải tiến lớn để thu hút đầu tư. Bên cạnh đó, việc áp dụng thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất để kiểm soát các giao dịch đất đai cũng là một trong những biện pháp để điều tiết thu nhập, hạn chế tình trạng đầu cơ. Đây cũng là cơ hội tốt để sàng lọc loại ra khỏi “cuộc chơi” những chủ thể kinh doanh không hiệu quả; tạo đà cho sự cạnh tranh bình đẳng, lành mạnh giữa các chủ thể tham gia thị trường bất động sản.

Thứ tư, đối với thị trường của các tài sản trên đất đã và đang được lành mạnh hóa. Với việc nới lỏng nghĩa vụ tài chính và cải cách các điều kiện, các thủ tục đối với các chủ thể mua và thuê nhà, Nhà nước đã và đang thực hiện một cách có hiệu quả chủ trương bán nhà thuộc sở hữu nhà nước; quản lý tài sản của Nhà nước đã đầu tư trên đất tại các doanh nghiệp nhà nước trước đây được chặt chẽ hơn thông qua cơ chế kiểm soát nghiêm minh việc định giá tài sản khi doanh nghiệp cổ phần hoá. Thị trường nhà ở tư nhân, nhà chung cư, kinh doanh văn phòng, khách sạn, dịch vụ thương mại... thông qua các hình thức bán, chuyên nhượng, cho thuê phát triển sôi động, phong phú và đa dạng chưa từng thấy so với trước đây.

Thứ năm, thủ tục hành chính về thiết lập và thực hiện các giao dịch bất động sản được cải cách một bước đáng kể. Đặc biệt, với sự ra đời của một số tổ chức dịch vụ hành chính công đã giúp người dân cũng như các chủ thể đầu tư thực hiện các quyền và lợi ích của mình một cách thuận lợi, dễ dàng. Với cơ chế “một cửa”, “một đầu mối” sẽ là cơ hội tốt cho các chủ thể kinh doanh bất động sản có môi trường giao dịch thông thoáng; đảm bảo các cơ sở pháp lý để các giao dịch được thực hiện an toàn; hạn chế rủi ro.

2. Một số định hướng nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản trong thời gian tới

Tuỳ thuộc vào điều kiện kinh tế xã hội của mỗi giai đoạn khác nhau, trên cơ sở nắm bắt các yêu cầu của thị trường, các diễn biến, thực trạng của thị trường bất động sản trên thực tế và yêu cầu của xu thế hội nhập, các nhà làm luật đã xây dựng pháp luật điều

chỉnh trong mỗi giai đoạn cho phù hợp. Xuyên suốt hệ thống pháp luật về thị trường bất động sản trong 20 năm qua cho thấy pháp luật thị trường bất động sản đã không ngừng được sửa đổi, bổ sung và ban hành mới để đáp ứng với những nhu cầu và đòi hỏi của thực tế cuộc sống. Sự thay đổi đó đang cho chúng ta những kết quả khởi sắc. Thị trường bất động sản hiện nay đang dần đi vào quỹ đạo chung, cơn sốt nhà đất đã bắt đầu lắng đọng; giá cả theo đó không còn tiếp tục leo thang; giới kinh doanh bất động sản và hệ thống ngân hàng cũng bắt đầu thận trọng hơn trước các quyết định đầu tư của mình. Cơ hội cho những người dân có thu nhập trung bình và thu nhập thấp có điều kiện để cải thiện nhà ở chỉ còn trong nay mai. Cơ sở hạ tầng ngày càng được chỉnh trang và hoàn thiện; diện mạo đô thị khang trang hơn; bộ mặt nông thôn như được “khoác chiếc áo mới”. Tất cả kết quả đó là xuất phát từ những chủ trương và những định hướng đúng đắn của Đảng và Nhà nước được thể hiện rõ nét trong hệ thống pháp luật về thị trường bất động sản hiện hành. Chúng ta hoàn toàn có thể tin tưởng và khả quan về một thị trường bất động sản minh bạch và hiện đại trong tương lai.

Tuy nhiên, như đã đề cập ở trên, thị trường bất động sản là một thị trường vô cùng nhạy cảm và thường xuyên có sự biến động. Mặt khác, hậu quả từ những “cơn sốt” đất trong giai đoạn trước đây không phải ngày một ngày hai có thể khắc phục. Đặc biệt, Việt Nam trở thành thành viên chính thức của Tổ chức thương mại thế giới... lại đặt ra cho chúng ta biết bao trở ngại phía trước như: Làm thế nào để hạn chế một cách hữu hiệu

tình trạng đầu cơ? Giải pháp nào có tác động trực tiếp đến việc kiểm chế những con sói đất? Vai trò của Nhà nước trong việc tạo điều kiện cho những người nghèo có cơ hội cải thiện nhà ở liệu có trở thành hiện thực? Biện pháp tối ưu để phát triển lành mạnh và chính quy hóa thị trường này là gì? Pháp luật thị trường bất động sản cần phải sửa đổi, bổ sung như thế nào cho phù hợp với xu thế hội nhập?

Tất cả những vấn đề đó đang đặt ra cho chúng ta những nhu cầu mới của việc tiếp tục xây dựng và hoàn thiện pháp luật, cũng như công tác tổ chức thực hiện pháp luật trên thực tế triệt để hơn. Để có những câu trả lời cho những vấn đề đặt ra, theo thiên ý của tôi trong thời gian tới cần phải thực hiện một số công việc sau đây:

Thứ nhất, cần tiến hành rà soát, hệ thống hoá các văn bản pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản. Đây là cơ sở cho chúng ta đánh giá một cách sát thực hệ thống pháp luật hiện hành với mục đích tìm ra những quy định mâu thuẫn, chồng chéo và không còn phù hợp. Qua đó, kịp thời sửa đổi, bổ sung nhằm tạo ra hệ thống pháp luật về thị trường bất động sản thống nhất, đồng bộ và hoàn chỉnh.

Thứ hai, Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản mới được ban hành là những luật có vai trò đặc biệt quan trọng, quyết định đến sự phát triển của thị trường bất động sản trong thời gian tới. Để tổ chức triển khai thực hiện các luật này được tốt, cần nhanh chóng ban hành các nghị định hướng dẫn cụ thể đối với các luật nói trên.

Thứ ba, thực trạng của thị trường bất động sản của Việt Nam trong những năm qua cho thấy, tính minh bạch và công khai

của thị trường này rất thấp, chủ yếu vẫn là sôi động của thị trường mua bán trao tay. Khắc phục tình trạng này, trong thời gian tới cần nhanh chóng ban hành Luật đăng kí bất động sản và xúc tiến thành lập sàn giao dịch bất động sản. Đây sẽ là cơ hội tốt để công khai hoá các giao dịch bất động sản.

Thứ tư, đẩy mạnh và tăng cường hơn nữa hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cũng là nhiệm vụ quan trọng, có ý nghĩa quyết định cho một thị trường chính quy và công khai hoá. Làm được điều này thì yêu cầu của việc tiếp tục nói lòng các điều kiện khi cấp giấy, cá cách triệt để các thủ tục hành chính là những vấn đề mấu chốt của việc hoàn thiện pháp luật trong thời gian tới.

Thứ năm, mặc dù đã có tín hiệu tốt cho thấy giá cả nhà đất không tiếp tục leo thang song so với thế giới và các nước trong khu vực thì giá nhà đất ở Việt Nam vẫn còn ở mức khá cao. Với giá như hiện nay thì người có thu nhập vừa và thấp khó có thể tham gia vào thị trường bất động sản cho dù họ rất cần nhu cầu. Vì vậy, việc tách bạch rõ chính sách xã hội và chính sách kinh tế trong quá trình thiết lập quan hệ giữa Nhà nước với các chủ đầu tư kinh doanh bất động sản; cải cách triệt để thủ tục hành chính, xóa bỏ tệ quan liêu cửa quyền, tham nhũng... là những công việc cần thiết khách quan phải thực hiện.

Thứ sáu, việc nâng cao chất lượng của các công trình xây dựng, đồng bộ hoá các yếu tố cơ sở hạ tầng có liên quan là một trong những nội dung cần được chú trọng trong thời gian tới. Theo đó, thâm định chặt chẽ khả năng tài chính của các chủ thể đầu tư; giám

sát, quản lí chặt chẽ chất lượng của các công trình; xử lí kiên quyết, dứt điểm và nghiêm minh những công trình không đạt chất lượng, tiêu chuẩn là vấn đề thiết thực cần tiến hành.

Việc khơi thông và lành mạnh hoá thị trường bất động sản trong thời gian tới đòi hỏi phải được thực hiện một cách tổng thể và đồng bộ, từ việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đến việc tổ chức triển khai pháp luật trên thực tế. Có lẽ, các cấp, các ngành và đặc biệt hơn là đông đảo quần chúng nhân dân đang “trông ngóng” và “kì vọng” vào một chính sách pháp luật tiếp tục được hoàn thiện, một tinh thần đầy trách nhiệm của những người “cầm cân nảy mực” trong việc tổ chức thực thi pháp luật và thái độ nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của những người dân./.

-
- (1).Xem: Thời báo tài chính số ra ngày 18/10/2000.
 - (2).Xem: Phạm Hữu Nghị, “Về thực trạng chính sách đất đai ở Việt Nam”, Tạp chí nhà nước và pháp luật, số 8/2002.
 - (3).Xem: Tổng cục địa chính (2002), Báo cáo ngành địa chính năm 2001 - nhiệm vụ công tác năm 2002, tháng 3/2002.
 - (4).Xem: Bùi Ngọc Cường, “Xây dựng và hoàn thiện pháp luật kinh tế nhằm đảm bảo quyền tự do kinh doanh”, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2001.
 - (5).Xem: Phạm Duy Nghĩa, “Vai trò của thị trường nhà đất trong việc kiểm chế những cơn sốt đất”, Hội thảo: “Xây dựng cơ sở pháp lí về thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam”, Bộ môn pháp luật kinh doanh - Khoa luật, Đại học quốc gia tổ chức ngày 26/5/2002.
 - (6).Xem: Đảng cộng sản Việt Nam, “Nghị quyết Hội nghị lần thứ 7 Ban chấp hành trung ương Đảng khoá IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kì đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước”, Nxb. Chính trị quốc gia, H. 2003, tr. 58-62.
 - (7).Xem: Sđd, tr. 58.

PHÁP LUẬT ƯU ĐÃI XÃ HỘI... (tiếp theo trang 14)

Thủ tục xác nhận đối tượng được hưởng chế độ ưu đãi tuy đã được đơn giản hoá cho phù hợp với hoàn cảnh chiến tranh thời đó song chúng ta lại chưa có sự quản lí chặt chẽ nên đã dẫn đến sự lạm dụng, khai măn hồ sơ để được hưởng chế độ ưu đãi này. Chính vì vậy, bên cạnh việc đơn giản hoá các thủ tục xác nhận đối tượng người có công nhằm đảm bảo quyền lợi cho những người đã có những cống hiến hi sinh cho cách mạng, chúng ta cần phải có những biện pháp để tránh việc công nhận nhầm đối tượng.

Bên cạnh đó, các văn bản pháp luật về ưu đãi xã hội hiện nay còn quá nhiều và rải rác. Chế độ đãi ngộ đối với người có công được quy định ở rất nhiều các văn bản khác nhau. Tuy đã có Pháp lệnh song còn rất nhiều văn bản và công văn hướng dẫn thi hành nên việc áp dụng rất phức tạp và gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, cần phải có văn bản có hiệu lực pháp lí cao hơn để đảm bảo tính hệ thống cũng như thống nhất của các văn bản pháp luật về ưu đãi xã hội. Do đó, Nhà nước cần sớm ban hành Luật về ưu đãi xã hội. Luật ưu đãi xã hội được ban hành sẽ không chỉ là sự pháp điển hoá chế độ ưu đãi xã hội đối với người có công ở mức cao hơn mà còn là nguồn cổ vũ, động viên lớn đối với các đối tượng đang hưởng chế độ này. Đồng thời nó còn khích lệ những công dân khác sẵn sàng xả thân vì đất nước, vì nhân dân bởi họ cũng như gia đình họ đã được Nhà nước và xã hội bảo đảm./.