

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ HẠN MỨC ĐẤT Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

ThS. NGUYỄN THỊ HỒNG NHUNG \*

Đất ở của hộ gia đình, cá nhân gồm đất ở nông thôn và đất ở đô thị. Đất ở nông thôn là đất để xây dựng nhà, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn. Đất ở đô thị là đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền xét duyệt (Điều 83, 84 Luật đất đai). Như vậy, đất được xác định là đất ở tại nông thôn và đô thị là đất được sử dụng để xây nhà ở và các công trình phục vụ trực tiếp đời sống của hộ gia đình, cá nhân trong cùng một thửa đất phù hợp với quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Hạn mức đất ở của hộ gia đình, cá nhân được hiểu là giới hạn diện tích đất ở tối đa mà Nhà nước cho phép hộ gia đình, cá nhân được quyền sử dụng thông qua các hình thức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Đất ở dùng để xây dựng nhà ở, phục vụ đời sống sinh hoạt tối thiểu của mọi người dân, bất kỳ hộ gia đình, cá nhân nào cũng cần phải có một diện nhà đất để ở, có thể thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình hoặc phải đi thuê để ở. Do vậy, Nhà nước quy định hạn mức đất ở nhằm điều tiết quỹ đất ở, bảo đảm nhu cầu về nhà ở, đất ở ổn định đời sống của người dân. Tránh tình

trạng có những người tích tụ quá nhiều diện tích đất ở không sử dụng, sử dụng lãng phí, đầu cơ, cho thuê bất hợp pháp, trong khi đó nhiều hộ gia đình ở quá chật chội hoặc không có nhà, đất để ở.

## 1. Khái quát quá trình phát triển của pháp luật về hạn mức đất ở của hộ gia đình, cá nhân

Vấn đề hạn mức đất có nhiều thay đổi trong từng thời kì. Dưới chế độ phong kiến Việt Nam, hạn mức đất là hạn mức của quyền sở hữu. Hạn mức đất nói chung và đất ở nói riêng rất rộng, các địa chủ chiếm một diện tích đất đáng kể làm sở hữu riêng (có thể nói trong những năm 50 thế kỉ XIX, ruộng đất tư hữu chiếm trên 50% diện tích ruộng đất của cả nước. Ở Bình Định, địa chủ có trong tay tới một hay hai trăm mẫu đất.<sup>(1)</sup> Sau khi đất nước giải phóng, năm 1980 toàn bộ đất đai được đưa vào sở hữu toàn dân và được quy định trong Hiến pháp. Từ đó các quy định về hạn mức đất là hạn mức của quyền sử dụng, vấn đề hạn mức đất ở đã được đặt ra trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau.

Theo Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 về thi hành Luật đất đai năm 1987 thì mức đất ở để giao cho mỗi hộ dân tự xây

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

nhà ở thành thị được hội đồng nhân dân tỉnh quy định nhưng không quá 100m<sup>2</sup>. Đến Luật đất đai năm 1993 và sau đó được quy định chi tiết hơn tại Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 thì hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định căn cứ vào quỹ đất địa phương nhưng theo quy định chung của Chính phủ các xã đồng bằng không quá 300m<sup>2</sup>; xã trung du, miền núi, hải đảo không quá 400m<sup>2</sup>, những nơi có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ hoặc có điều kiện tự nhiên đặc biệt thì mức đất ở có thể cao hơn nhưng không vượt quá hai lần mức quy định đối với vùng đó. Hạn mức giao đất đô thị thực hiện theo các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, trong trường hợp chưa có đủ điều kiện giao đất theo dự án thì ủy ban nhân dân tỉnh quy định mức giao đất ở đô thị cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở.

Với các quy định về hạn mức đất ở nêu trên có thể thấy còn nhiều vấn đề chưa được pháp luật quy định cụ thể đầy đủ như: Chưa phân biệt rõ về hạn mức giao đất ở với hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở có vườn ao liền kề, hạn mức đất ở được quyền sử dụng; chưa có biện pháp để điều tiết hợp lý mức đất ở đô thị của hộ gia đình, cá nhân. Nhìn chung, pháp luật chỉ quy định thống nhất hạn mức giao đất ở nông thôn, hạn mức giao đất ở đô thị do ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Không quy định hạn mức đất ở tối đa hộ gia đình, cá nhân được phép tích tụ, được phép sử dụng, dẫn đến tình trạng khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (GCNQSDĐ) đã đánh đồng các hạn mức giao đất ở với hạn mức xác định quyền sử dụng đất ở có vườn ao liền kề. Diện tích đất ở có vườn ao được công nhận và cấp giấy chứng nhận là theo hạn mức giao đất, diện tích còn lại được xác định là đất nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp khác, khi làm nhà ở thì phải xin phép chuyển mục đích phải nộp tiền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi thì chỉ được đền bù theo giá đất nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp không phải là đất ở. Không phân biệt nguồn gốc đất, mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng, trong đó có cả đất được Nhà nước giao, đất thừa kế từ nhiều đời, đất nhận chuyển quyền hợp pháp, đất khai hoang... và có nhiều trường hợp là đất thổ cư sử dụng từ những năm 70, 80. Như vậy, chưa thực sự bảo vệ quyền về tài sản là nhà ở, đất ở trong điều kiện kinh tế thị trường cho những người dân đã sử dụng đất ở thừa kế từ lâu đời hoặc những người có nhiều đất từ các nguồn khác mà không phải là được Nhà nước giao đất ở. Trong khi đó, theo Quyết định 118/TTg ngày 27/11/1992 Nhà nước bãi bỏ chế độ phân phối nhà ở, thực hiện chế độ đưa tiền nhà ở vào tiền lương và Luật đất đai 1993 cho phép người sử dụng đất ở được chuyển quyền sử dụng đất. Từ đó, Nhà nước không bảo đảm cho những người sống ở nông thôn và đô thị có chỗ ở, mà chỉ thực hiện các chính sách pháp luật tạo điều kiện cho người dân có chỗ ở như: Các quy định về hạn mức giao đất ở; cho phép giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế quyền sử dụng đất ở; có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở đô thị; công nhận, bảo hộ quyền sở hữu nhà ở,

quyền sử dụng đất ở cho công dân Việt Nam; được phép mua bán, kinh doanh nhà ở và để cải thiện chỗ ở Nhà nước tiến hành việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho những người đang thuê theo Nghị định số 60, Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994.

Do đánh đồng hạn mức giao đất ở với hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở có vườn ao liền kề, dẫn đến nhiều trường hợp khi cấp GCNQSDĐ, hộ gia đình, cá nhân đã tìm mọi cách để tách hộ hoặc phân định diện tích đất riêng của từng cá nhân trong một hộ gia đình. Trong gia đình có quyền sử dụng đất riêng của bố mẹ, của vợ chồng, con, của cả hộ...; nhờ người khác đứng tên sử dụng hoặc chuyển nhượng đất sau đó mới xin cấp GCNQSDĐ... làm khó khăn, phức tạp cho việc quản lý sử dụng đất.

Khắc phục hạn chế trên, Luật đất đai 2003 đã có những sửa đổi, bổ sung về hạn mức đất ở. Theo Điều 83, 84 thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn phù hợp với điều kiện, tập quán từng địa phương. Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Luật cũng quy định cụ thể về xác định diện tích đất ở trong trường hợp có vườn ao liền kề. Đất vườn ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở, thuộc khu dân cư. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vườn ao được hình

thành từ trước 18/12/1980; từ 18/12/1980 đến trước 1/7/2004 và có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật đất đai mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì được xác định theo giấy tờ đó. Nếu đã sử dụng từ trước 18/12/1980 mà trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc trong hồ sơ địa chính chưa xác định ranh giới thửa đất thì diện tích đất ở được xác định không quá 5 lần hạn mức giao đất ở của tỉnh quy định.

Điểm a, khoản 4 Điều 87 quy định về hạn mức công nhận đất ở có vườn ao. Trường hợp đang sử dụng thửa đất có vườn ao được hình thành từ 18/12/1980 đến trước 1/7/2004 mà trên các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất không ghi rõ diện tích đất ở thì hạn mức đất ở được xác định theo hạn mức công nhận đất ở tại địa phương. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình.

Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng không có một trong các loại giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân ở địa phương. Theo Điều 80 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì đối với đất ở có vườn ao và đất nông nghiệp có vườn ao trong khu dân cư nếu có phần diện tích đã xây dựng nhà ở mà vượt diện tích được xác định là đất ở theo hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở và hạn mức giao đất ở theo Luật định thì phần vượt hạn mức được xác định là đất ở, người sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất.

Những sửa đổi, bổ sung về hạn mức đất

ở trong Luật đất đai 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP đã có nhiều điểm hợp lý tích cực nhưng vẫn có điểm chưa rõ ràng cùng với quản lý Nhà nước về đất ở còn có những bất cập làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chủ trương chính sách của Nhà nước về hạn mức đất ở của hộ gia đình, cá nhân, cụ thể:

Trước hết, cần thấy được những mặt tích cực đã đạt được đó là: Luật đã phân biệt sự khác nhau giữa hạn mức giao đất với hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở có vườn ao liền kề, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất (nhưng chỉ quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp). Về hạn mức giao đất, Chính phủ không quy định hạn mức chung trong cả nước và từng vùng như trước mà thực hiện sự phân quyền mạnh mẽ cho các cấp trong quản lý đất đai. Do vậy, giao cho ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở để cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở để bảo đảm có sự linh hoạt chủ động cho địa phương khi xác định hạn mức đất ở phù hợp với phong tục tập quán, quỹ đất đai và mật độ dân số. Lần đầu tiên quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở có vườn ao liền kề. Theo đó, các hộ gia đình, cá nhân được phép sử dụng đất ở có vườn ao với những diện tích rất khác nhau tùy thuộc vào thời gian sử dụng đất ổn định lâu dài và có đủ các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất hay mới sử dụng và không có đủ giấy tờ. Điều này cũng phù hợp với phong tục, tập quán của người dân Việt Nam là để thừa kế nhà ở, đất ở từ đời nọ đến đời kia, cha truyền con nối để bảo vệ và ổn định đời sống kinh tế, xã hội của hộ gia đình, cá nhân.

Nhưng bên cạnh đó còn có những vấn đề chưa được quy định cụ thể như hạn mức đất ở của hộ gia đình, cá nhân được quyền sử dụng? Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất ở? Trong cơ chế thị trường, được chuyển quyền sử dụng đất được tích tụ đất đai thì hạn mức đất ở của hộ gia đình, cá nhân chỉ có ý nghĩa khi phải xác định cụ thể về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất, hay bao quát hơn phải là hạn mức đất ở được quyền sử dụng. Một hộ gia đình, cá nhân được phép tích tụ đất ở, được nhận quyền sử dụng đất ở là bao nhiêu thông qua nhiều hình thức như: Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; được công nhận quyền sử dụng đất ở có vườn ao liền kề, hợp thức hoá quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế; nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp đất đai, theo quyết định hoặc bản án của tòa án, theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ...?

Có thể đồng nhất các khái niệm hạn mức giao đất; hạn mức nhận chuyển quyền; hạn mức công nhận đất ở có vườn ao liền kề (quy định tại điểm a, khoản 4 Điều 87 Luật đất đai); hạn mức đất ở được quyền sử dụng hay không? Theo chúng tôi là không nên đồng nhất, vì nguồn gốc sử dụng và đối tượng sử dụng đất trong những trường hợp này là khác nhau. Trước hết, đất ở có vườn ao liền kề sử dụng từ trước năm 1980 hoặc sau năm 1980 có giấy tờ hợp lệ nếu trên giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì được Nhà nước thừa nhận theo giấy tờ đó, như vậy sẽ có những diện tích đất ở rất rộng hàng nghìn

mét vuông. Nếu sử dụng đất sau 1980 và giấy tờ hợp lệ không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở có vườn ao liền kề do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, đất này chủ yếu có ở vùng nông thôn, ở những nơi mới quy hoạch đô thị và thường là đất thừa kế từ nhiều đời. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất được áp dụng rộng rãi hơn với nhiều đối tượng và chủ yếu ở đô thị. Hạn mức giao đất là đề giới hạn diện tích đất mà các cơ quan nhà nước được phép giao cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở tránh giao đất tùy tiện. Còn hạn mức đất ở của hộ gia đình, cá nhân phải là rộng hơn bao quát hơn, bao gồm: Hạn mức giao đất, thuê đất ở của Nhà nước, nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc nhận quyền sử dụng đất dưới nhiều hình thức, công nhận quyền sử dụng đất ở có vườn ao liền kề, hợp thức hoá quyền sử dụng đất. Do vậy, pháp luật chỉ cần quy định hạn mức giao đất ở và hạn mức đất ở tối đa của hộ gia đình, cá nhân được phép tích tụ. Luật cũng chưa quy định về diện tích đất ở vượt hạn mức thì có được phép sử dụng hay không? Nghĩa vụ tài chính ra sao? Hay chỉ được phép hưởng giá trị của quyền sử dụng đất? Cần có phân biệt hạn mức đất ở của hộ gia đình với hạn mức đất ở của cá nhân. Vì cá nhân là một người trong khi đó hộ gia đình bao gồm nhiều thành viên và có những hộ gia đình ở nông thôn có rất nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ.

Về thực trạng quản lý sử dụng đất hiện vẫn còn một số tồn tại ảnh hưởng đến việc thực hiện chính sách pháp luật về hạn mức

đất ở như: Tiến độ cấp GCNQSDĐ ở chậm, nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở chưa được cấp GCNQSDĐ và cũng không có một trong số các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất. Đến tháng 10/2004 GCNQSDĐ đã cấp cho đất ở khu dân cư nông thôn được 55% tổng số hộ và 49% tổng diện tích đất cần cấp giấy; đất ở khu vực đô thị đạt 35,1% tổng số hộ và 38% diện tích đất cần cấp giấy chứng nhận (2).<sup>(2)</sup> Hệ thống hồ sơ địa chính cũng chưa xây dựng được đồng bộ theo yêu cầu mới, do vậy, Nhà nước chưa quản lý được các chủ sử dụng cũng như mức đất ở mà các hộ đang sử dụng. Những hộ sử dụng đất ở có vườn ao đã được cấp GCNQSDĐ trước 1/7/04 thì có diện tích đất ở chênh lệch rất lớn so với hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy sau 1/7/2004. Ví dụ: Hộ A và hộ B cùng có 2000m<sup>2</sup> đất thổ cư ở đô thị, thừa kế từ 1985. Hộ A được cấp giấy năm 2003 là 400m<sup>2</sup> đất ở còn lại là đất vườn, hộ B được cấp giấy năm 2005 là 2000m<sup>2</sup> đất ở. Theo Điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP những trường hợp đã cấp GCNQSDĐ ở trước đây thì mức đất ở được xác định như GCNQSDĐ đã cấp, chỉ những trường hợp nào có nhu cầu chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở thì diện tích đất ở mới được xác định lại theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

Nhà nước chưa xây dựng được một cơ chế chính sách tài chính thực sự đồng bộ, hiệu quả để điều tiết giá trị đất gia tăng không do người sử dụng đất tạo ra; quản lý vấn đề đất ở nhà ở cho thuê của hộ gia đình, cá nhân; chưa quản lý được hạn mức đất ở các hộ gia đình, cá nhân. Do vậy, cùng với

quá trình đô thị hoá, công nghiệp hoá thì tình trạng tích tụ đầu cơ nhà đất vẫn tiếp diễn trong nhiều năm tùy thuộc vào sự biến động tăng hay giảm giá cả nhà đất, khi xảy ra các cơn sốt nhà đất thì tình trạng phổ biến là hộ gia đình, cá nhân có tiền sẽ đầu cơ tích tụ nhà ở đất ở do có nhiều lợi thế như ít rủi ro, dễ sử dụng, phù hợp với nhiều đối tượng. Một lượng tiền lớn của người dân đã rót vào đầu cơ nhà ở, đất ở gây nhiều hậu quả xấu cho phát triển kinh tế xã hội.

Ở ven đô, nhiều cán bộ công chức nhà nước lợi dụng việc giao đất làm nhà ở cho dân, cấp GCNQSDĐ ở để vi phạm pháp luật ăn chia, kiếm lợi, tham nhũng. Giá nhà đất lên cao, nhu cầu của người dân về nhà đất hiện còn rất lớn nhưng quản lý quy hoạch của Nhà nước chưa thực sự chặt chẽ, dẫn đến một số lượng lớn đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp trong đô thị và ven đô đã chuyển sang làm nhà ở một cách tự phát không có tổ chức, tự mua bán chuyển nhượng trao tay. Nhà ở riêng lẻ, nhà ở trong các khu chung cư cũ nát, chật chội, người dân tự coi nới sửa chữa, lấn chiếm rất nguy hiểm không bảo đảm an toàn, phá vỡ các quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy định về xây dựng công trình...

## **2. Một số kiến nghị góp phần quản lý Nhà nước có hiệu quả về vấn đề hạn mức đất ở của hộ gia đình, cá nhân**

*Thứ nhất*, cần có quy định cụ thể về hạn mức đất ở của hộ gia đình, cá nhân. Đó là giới hạn diện tích đất ở mà hộ gia đình, cá nhân được phép sử dụng trên cơ sở nhận quyền sử dụng đất hợp pháp dưới nhiều hình

thức: Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; công nhận quyền sử dụng đất ở có vườn ao liền kề; hợp thức hoá quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất theo quyết định giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền hoặc văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất... Nếu vượt hạn mức đất ở thì phải có biện pháp xử lý như: Quy định chi được phép hưởng giá trị của quyền sử dụng đất và họ phải chuyển nhượng lại cho người khác hoặc nộp thuế vượt hạn mức. Nhưng biện pháp phù hợp nhất trong điều kiện kinh tế thị trường là dùng chính sách tài chính để buộc các chủ sử dụng đất phải chuyển nhượng phần đất vượt hạn mức, quy định đánh thuế thật cao đối với những diện tích đất ở vượt hạn mức (ở Hàn Quốc quy định mức trần đối với đất ở đô thị và thu thuế sở hữu đất dư thừa ở mức từ 7% đến 11% giá thị trường của đất dư thừa, thuế này được thu hàng năm cho đến khi nào chủ đất chuyển nhượng phần đất dư thừa).

*Thứ hai*, cần khẩn trương đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ ở, quyền sở hữu nhà ở, trong giấy chứng nhận cần ghi rõ diện tích đất sử dụng trong hạn mức và diện tích vượt hạn mức (nếu có). Đơn giản các thủ tục hành chính về đăng ký quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở, đây là điều kiện cơ bản để Nhà nước nắm được tài nguyên đất đai, quản lý được hạn mức sử dụng đất của các chủ sử dụng, chấm dứt tình trạng sử dụng đất ở ngoài vòng pháp luật. Từng bước xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính chính quy, đầu tư tin học hoá để lập và quản

lí hệ thống hồ sơ địa chính.

*Thứ ba*, quản lí Nhà nước về đất đai phải triệt để tuân theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và trật tự xây dựng đô thị. Hạn chế việc giao đất cho người dân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị nhằm tiết kiệm đất, cũng nên hạn chế việc người dân tự mua đất xây nhà ở các đô thị mà phải mua nhà đã xây sẵn hoặc có thể phân lô trên nền quy hoạch. Cần có nhiều biện pháp khuyến khích các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài có đủ điều kiện đầu tư xây dựng các khu nhà chung cư cao tầng để bán và cho thuê, xây dựng các khu đô thị mới, cải tạo và xây mới lại các khu chung cư cao tầng cũ đã xuống cấp. Các biện pháp khuyến khích kinh doanh xây dựng như: Đẩy mạnh đấu thầu dự án xây dựng nhà ở hạn chế độc quyền, thực hiện cổ phần hoá các công ti xây dựng của Nhà nước, có ưu đãi về thuế cho các doanh nghiệp kinh doanh xây dựng nhà ở cao tầng, có cơ chế định giá và thẩm định giá của Nhà nước hoạt động thống nhất hiệu quả để thẩm định giá trị quyền sử dụng đất và chất lượng các công trình xây dựng, bảo đảm sự cạnh tranh công bằng lành mạnh giữa các doanh nghiệp.

*Thứ tư*, về chính sách tài chính, cần có ưu đãi trực tiếp cho những người có thu nhập thấp để có thể mua nhà, đất ở ổn định cuộc sống. Có cơ chế tài chính điều tiết giá trị đất gia tăng không do người sử dụng đất tạo ra như: Quy định thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao khi chuyển quyền sử dụng đất áp dụng với các hộ gia đình, cá nhân kinh doanh nhà đất và những người thường xuyên thực hiện chuyển quyền sử dụng đất;

quy định thuế lượng giá trị đất gia tăng do các chủ sử dụng đầu cơ đất và không đưa vào sử dụng hoặc do Nhà nước đầu tư xây dựng; quy định mức thuế cao đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; quản lí và thu thuế đầy đủ đối với mọi trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhà ở đất ở cho thuê

*Thứ năm*, sau khi cả nước hoàn thành cấp GCNQSDĐ theo kế hoạch thì cần quy định mở rộng cho các đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong nhiều trường hợp được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam để tạo điều kiện cho họ ổn định chỗ ở, yên tâm đầu tư, hợp tác lâu dài tại Việt Nam.

Luật đất đai năm 2003 đã có những sửa đổi, bổ sung về hạn mức giao đất ở, xác định diện tích đất ở có vườn ao liền kề để bảo đảm quyền lợi về nhà ở đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tuy vậy, trong điều kiện kinh tế thị trường được phép nhận quyền sử dụng đất dưới nhiều hình thức thì đòi hỏi phải quy định cụ thể về hạn mức đất ở của hộ gia đình, cá nhân, thu thuế đối với diện tích đất ở vượt hạn mức. Bên cạnh đó để quản lí nhà nước về đất ở, nhà ở có hiệu quả thì từng bước phải đầu tư xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính chính quy, cấp GCNQSDĐ ở, quyền sở hữu nhà ở cho mọi chủ thể có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

(1).Xem: Vũ Huy Phúc, "Tìm hiểu chế độ ruộng đất Việt Nam nửa đầu thế kỉ XIX", Nxb. Khoa học kĩ thuật, tr. 333, 335.

(2).Xem: Thu An, "Hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - dịch 2005", Tạp chí tài nguyên và môi trường số 11, tháng 11/2004, tr. 31.