



Tạp chí Khoa học Kỹ thuật Mỏ - Địa chất

Trang điện tử: <http://tapchi.humg.edu.vn>



Tác động tích cực của Luật đất đai năm 2013, Luật nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 tới sự phát triển bền vững thị trường bất động sản

Nguyễn Thị Dung *

Khoa Trắc địa - Bản đồ và Quản lý đất đai, Trường Đại học Mỏ - Địa chất, Việt Nam

THÔNG TIN BÀI BÁO

Quá trình:

Nhận bài 15/08/2017
Chấp nhận 18/10/2017
Đăng online 29/12/2017

Từ khóa:

Luật Đất đai
Luật Nhà ở
Luật Kinh doanh Bất động sản
Thị trường bất động sản
Tác động tích cực

TÓM TẮT

Phát triển bền vững và quản lý hiệu quả thị trường bất động sản sẽ góp phần đáng kể vào quá trình thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội, tạo khả năng thu hút các nguồn vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Để đảm bảo phát triển ổn định, thúc đẩy kinh tế thị trường phát triển theo đúng định hướng thì vai trò quản lý của Nhà nước thông qua các quy định pháp luật đối với các thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng là rất cần thiết. Nhà nước cần phải không ngừng hoàn thiện các chính sách và công cụ quản lý phù hợp với quy luật của thị trường và tình hình phát triển kinh tế cụ thể của nước ta.

© 2017 Trường Đại học Mỏ - Địa chất. Tất cả các quyền được bảo đảm.

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế, tỷ trọng bất động sản trong tổng của cải xã hội ở các nước tuy mức độ có khác nhau nhưng thường chiếm trên dưới 40% lượng của cải vật chất của mỗi nước. Có thể nói sự phát triển của thị trường bất động sản có tác động lan tỏa trên nhiều phương diện đối với hoạt động của một quốc gia, vì vậy nhiều nước trên thế giới coi lĩnh vực bất động sản là một trong những “đầu kéo” của nền kinh tế (Nguyễn Thị Hiền và Nguyễn Hoàng Anh, 2012).

Thị trường bất động sản Việt Nam tuy còn

non trẻ, nhưng thời gian vừa qua đã có bước phát triển tích cực, đóng góp quan trọng vào sự tăng trưởng kinh tế - xã hội của đất nước. Nhiều dự án phát triển nhà ở, khu công nghiệp, văn phòng, khách sạn đã được triển khai đầu tư xây dựng nhằm đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của người dân, góp phần thay đổi bộ mặt đô thị, nông thôn trong cả nước.

Trong bối cảnh nền kinh tế đang trên đà tăng trưởng và phát triển mạnh, hoạt động của thị trường bất động sản ngày càng trở nên sôi động và có những biểu hiện vượt ra ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước. Các quan hệ cung cầu và giao dịch về bất động sản chủ yếu đang diễn ra thông qua thị trường ngầm, phi chính thức. Sự biến động bất thường về giá cả bất động sản và những “con sốt đất đai”, cũng như tình trạng đóng băng của thị

*Tác giả liên hệ

E-mail: nguyenthidung1972@gmail.com

trường này cho đến nay vẫn chưa có giải pháp điều chỉnh hữu hiệu. Những diễn biến phức tạp của thị trường bất động sản, sự yếu kém trong công tác quản lý nhà nước đối với sự phát triển của thị trường bất động sản đã và đang gây nhiều khó khăn trở ngại cho đầu tư phát triển, chuyển đổi cơ cấu kinh tế, thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Trải qua nhiều khó khăn, đến nay thị trường bất động sản đang dần phục hồi và phát triển đúng hướng. Có nhiều nguyên nhân để thị trường bất động sản có bước chuyển biến mạnh mẽ, trong đó có nguyên nhân đầu tiên là hiệu quả của công tác quản lý nhà nước tạo điều kiện để nền kinh tế hồi phục, phát triển ổn định vĩ mô, kiểm soát được lạm phát. Đặc biệt là việc hoàn thiện hệ thống pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có những quy định thông thoáng, mở rộng cho Việt kiều và người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại.

Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản có ảnh hưởng lớn đến hoạt động của thị trường bất động sản đã và đang dần được hoàn thiện, bước đầu tạo điều kiện để thị trường phát triển bền vững và lành mạnh, môi trường đầu tư ngày càng thông thoáng và thuận lợi cho cả các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.

2. Tác động của Luật đất đai năm 2013 tới thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản luôn chịu tác động trực tiếp của yếu tố đầu vào gồm đất đai, tài nguyên thiên nhiên và nguồn cung hàng hóa cũng như số lượng và tính thanh khoản của các giao dịch bất động sản. Các định chế về đất đai ảnh hưởng đến nguồn cung, các định chế về nhà ở, kinh doanh bất động sản ảnh hưởng đến tính minh bạch, sự đa dạng và nguồn vốn để phát triển thị trường (Lương Trí Thìn, 2014)

Về pháp luật, Nghị định số 61/1994/NĐ-CP là văn bản đầu tiên xóa bỏ chế độ Nhà nước bao cấp về nhà ở để chuyển sang xác lập thị trường bất động sản nhà ở. Năm 1996, thuật ngữ thị trường bất động sản chính thức được sử dụng trong Văn kiện Đại hội VIII của Đảng (Đặng Hùng Võ, 2015). Đối với các bất động sản khác, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 đã tạo môi trường pháp luật cho cơ chế thị trường đối với 3 loại dự án phát triển bất động sản: dự án

phát triển nhà ở, dự án phát triển hạ tầng khu công nghiệp và dự án đổi đất lấy hạ tầng.

Luật Đất đai năm 2003 là luật đầu tiên có những đổi mới bản lề cho phát triển thị trường bất động sản với các yếu tố chủ yếu như sau:

- Thị trường quyền sử dụng đất được thừa nhận là một phân khúc của thị trường bất động sản, trong đó quy định rõ loại đất nào được tham gia thị trường bất động sản, loại đất nào không được tham gia, giúp Nhà nước có thể kiểm soát và giám sát được các giao dịch “đầu vào” của thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2003 còn quy định điều kiện để các loại đất đó được tham gia giao dịch trên thị trường này;

- Tất cả các tổ chức kinh tế có quyền thực hiện giao dịch về bất động sản, trong đó có giao dịch về quyền sử dụng đất;

- Giá đất được xác lập trên cơ sở giá trị thị trường với nguyên tắc cơ bản giá đất do Nhà nước quy định phải sát với giá thị trường;

- Nhà đầu tư nước ngoài có quyền tham gia các dự án phát triển nhà ở trên nguyên tắc được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất và được hưởng tất cả các quyền về kinh doanh nhà ở tại Việt Nam. Quy định này đã tạo nên bước ngoặt trong tăng trưởng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào các dự án bất động sản;

- Quy định về Tổ chức đăng ký hoạt động cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản và Tổ chức hoạt động phát triển quỹ đất, đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản;

- Thực hiện các biện pháp bình ổn giá nhà, chống đầu cơ đất đai: Gói tín dụng 30.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội; các ưu đãi về tiền sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp cho các nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Khẳng định việc chuyển dần giao đất, cho thuê đất theo cơ chế hành chính sang cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất mang tính chất bình đẳng hơn. Việc ra đời cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất góp phần làm cho thị trường bất động sản vận hành thông suốt.

Luật Đất đai năm 2003 đã tạo môi trường thuận lợi cho phát triển thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn 2003-2013. Số lượng doanh nghiệp bất động sản tăng nhanh và thị trường bất động sản có khả năng siêu mạnh trong hút vốn đầu tư (Lương Trí Thìn, 2014). Mặt khác, Luật Đất đai năm 2003 đã tạo nên khung pháp luật khá rành mạch trong thị trường quyền sử dụng

đất sơ cấp giữa Nhà nước và nhà đầu tư, thị trường thứ cấp giữa các nhà đầu tư, người tiêu dùng.

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội khóa 13, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 gồm 14 chương với 212 điều (Luật số: 45/2013/QH13, 2013). Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội thông qua là sự kiện quan trọng đánh dấu những đổi mới về chính sách đất đai, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, thể chế hóa đúng và đầy đủ những quan điểm, định hướng của Nghị quyết số 19/NQ-TƯ của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, thể hiện được ý chí, nguyện vọng của đại đa số nhân dân, đồng thời khắc phục, giải quyết những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình thi hành Luật Đất đai năm 2003 và có nhiều tác động mạnh hơn lên thị trường bất động sản, thể hiện ở các mặt sau:

Thứ nhất, hoàn thiện thị trường bất động sản sơ cấp giữa Nhà nước và các chủ thể tham gia thị trường trên cơ sở:

- Nâng cấp hệ thống quy hoạch sử dụng đất: Loại bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp xã, tập trung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã tạo ra liên kết vùng trong quy hoạch bảo đảm hiệu quả, đồng bộ và khả thi trong thực hiện quy hoạch, đặc biệt đối với các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị (Luật số: 45/2013/QH13, 2013);

- Nhà nước quy định giá đất được xây dựng trên cơ sở phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường, quyết định giá đất cụ thể và phạm vi áp dụng trên thực tế: Với quy định này, tất cả các dự án liên quan đến phát triển bất động sản (ngoại trừ dự án phát triển nhà ở xã hội) đều được áp giá đất cụ thể hoặc đấu giá quyền sử dụng đất. Quy trình quyết định giá đất cụ thể cho các dự án có sự tham gia của bước định giá đất độc lập và Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh đã tạo ra môi trường kinh doanh công khai, minh bạch, khách quan cả trong thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp (Luật số: 45/2013/QH13, 2013);

- Các quy định về giao đất, cho thuê đất đã bảo đảm quyền bình đẳng giữa các doanh nghiệp, nhất là nhà đầu tư nước ngoài cũng được Nhà nước giao đất ở để thực hiện các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở với trình tự, thủ tục và nghĩa vụ tài chính như nhà đầu tư trong nước, quy định này cũng đồng thời tạo sự bình đẳng giữa người mua nhà ở các dự án trong nước và người mua nhà ở

các dự án nước ngoài (Luật số: 45/2013/QH13, 2013);

- Cơ chế xử lý quy hoạch “treo” và dự án “treo” được đổi mới hướng tới cơ hội giảm đầu cơ đất đai và giảm khó khăn cho dân trong khu quy hoạch. Theo đó, các nhà đầu tư sẽ có thêm 24 tháng gia hạn để khắc phục các khó khăn của dự án. Nếu sau đó mà dự án vẫn không được tiếp tục thực hiện thì Nhà nước sẽ thu hồi mà không được bồi thường. Với quy định này sẽ tạo áp lực chủ động tìm cách tháo gỡ khó khăn cho dự án của các nhà đầu tư thông qua việc sáp nhập dự án hay chuyển nhượng dự án cho các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính và năng lực kinh doanh tốt, bảo đảm quyền lợi cho người mua nhà (Đặng Hùng Võ, 2015) ;

- Thủ tục hành chính trong quản lý đất đai, đặc biệt trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đã được hoàn thiện theo hướng tháo gỡ vướng mắc về xác minh nguồn gốc sử dụng đất và rút ngắn về thời gian giải quyết.

Thứ hai, thị trường bất động sản thứ cấp giữa các chủ thể tham gia thị trường được quan tâm hơn và có nhiều quy định cụ thể, rõ ràng hơn:

- Trình tự, thủ tục thực hiện các quyền giao dịch về bất động sản giữa những người tham gia thị trường được cải thiện rõ rệt: Xác lập cơ chế đối thoại, tham vấn thường xuyên giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền với chủ đầu tư; có các cam kết về thời gian xử lý, cũng như có các điều kiện hỗ trợ để các nhà đầu tư có nhu cầu gặp nhau;

- Nâng cao tính bình đẳng giữa các chủ thể tham gia thị trường, đặc biệt, nhà đầu tư nước ngoài cũng được giao đất để thực hiện các dự án bất động sản. Quy định này giúp các nhà đầu tư nước ngoài được phép mua lại dự án bất động sản của các nhà đầu tư trong nước giúp giảm thiểu các dự án bị tạm dừng do thiếu vốn (Luật số: 45/2013/QH13, 2013);

- Sự tham gia thị trường quyền sử dụng đất của các nhà đầu tư được xem xét đồng bộ với sự tham gia các dạng thị trường vốn khác như chứng khoán, mua bán và sáp nhập doanh nghiệp...

Luật Đất đai năm 2013 đã có những đổi mới ưu việt về sự kết nối giữa chính sách đất đai với sự phát triển một thị trường bất động sản bền vững và hiệu quả. Luật đã tạo được một môi trường đầu tư khá minh bạch và hiệu quả để phát triển thị trường bất động sản. Đầu vào đất đai của thị trường bất động sản thông qua thị trường sơ cấp

được thông thoáng, quyền của các chủ thể tham gia thị trường được bình đẳng, tiêu cực trong sử dụng đất để đầu tư bất động sản được giải quyết triệt để. Đây chính là những bảo đảm về đất đai khá chắc chắn cho đầu tư phát triển bất động sản.

3. Tác động của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản tới thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản nước ta đã từng bước góp phần cải thiện điều kiện sống của nhân dân, tăng cường hiệu quả sử dụng và kinh doanh đất đai, nhà ở, bước đầu biến bất động sản trở thành nguồn lực quan trọng trong việc đổi mới và phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Việc phát triển của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã góp phần đáng kể vào việc thúc đẩy nền kinh tế, xã hội, làm thay đổi bộ mặt đô thị và nông thôn. Tuy nhiên, thời gian qua thị trường bất động sản nước ta còn bộc lộ nhiều hạn chế, phát sinh nhiều vấn đề gây bức xúc trong xã hội như tình trạng giao dịch ngầm, thiếu tính lành mạnh, giao dịch không tuân theo pháp luật chiếm tỷ lệ lớn, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phát triển quá mức dẫn đến nhiều dự án bất động sản của các nhà đầu tư thiếu năng lực không có khả năng triển khai. Nguyên nhân của vấn đề này là do các văn bản pháp luật có liên quan đến đầu tư xây dựng nhà ở, giao dịch nhà ở, bất động sản do Nhà nước ban hành có nhiều mâu thuẫn, chông chéo và không phù hợp với thực tế, thủ tục về giao dịch bất động sản rườm rà, khó khăn, các chính sách về tài chính không khuyến khích việc giao dịch bất động sản theo pháp luật dẫn đến phát triển thị trường phi chính thức lớn hơn nhiều so với thị trường chính quy. Bên cạnh đó, quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch bất động sản chưa được bảo đảm, còn có hiện tượng gian lận trong kinh doanh và dịch vụ môi giới bất động sản. Từ thực tế đó, đòi hỏi phải sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản (KDBDS) hiện hành nhằm điều chỉnh kịp thời các quan hệ về phát triển nhà ở, kinh doanh và các dịch vụ kinh doanh nhà ở, bất động sản.

Luật Nhà ở (Luật số: 65/2014/QH13, 2014) và Luật Kinh doanh Bất Động sản (Luật số: 66/2014/QH13, 2014) được Quốc hội khóa 13, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 đã thể chế hóa đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng, Hiến pháp và Pháp luật của Nhà

nước, đáp ứng yêu cầu đổi mới toàn diện đất nước theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Cả Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 đều quán triệt các quan điểm của Đảng về phát triển thị trường bất động sản ở nước ta theo hướng: Chủ động phát triển vững chắc thị trường bất động sản bao gồm cả quyền sử dụng đất, có sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế; chăm lo giải quyết vấn đề nhà ở cho nhân dân, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia xây dựng và kinh doanh nhà ở theo hướng dẫn và quản lý của Nhà nước; từng bước mở thị trường bất động sản cho người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài tham gia đầu tư. Từ đó, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 đã tạo ra một hành lang pháp lý an toàn hơn cho các giao dịch bất động sản và thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản sau một thời gian “đóng băng” (Đặng Hùng Võ, 2015), được thể hiện qua các điểm sau:

Thứ nhất, nguồn cung nhà ở xã hội không chỉ có từ các dự án nhà ở xã hội mà từ cả hoạt động phát triển nhà ở xã hội của hộ gia đình, cá nhân (các chung cư mini). Đây là một thay đổi quan trọng về cách tiếp cận đến giải pháp phù hợp về nhà ở xã hội. Tất cả mọi người tham gia cung nhà ở xã hội đều được hưởng các ưu đãi của Nhà nước. Chính sách này có tác động lớn, làm tăng cung nhà ở giá rẻ cho người lao động, tạo điều kiện thay đổi cấu trúc thị trường nhà ở tại Việt Nam (Luật số: 65/2014/QH13, 2014);

Thứ hai, phân khúc cho thuê hiện có một rào cản là vấn đề liên quan đến pháp luật, bên thuê vẫn thường xuyên hủy hợp đồng cho thuê nhà mà không cần lý do. Do đó, Luật Nhà ở năm 2014 quy định nếu muốn chấm dứt hợp đồng giữa chừng thì cần có sự đồng thuận giữa hai bên. Quy định này tạo điều kiện ổn định môi trường cho thuê, tăng cung nhà ở cho thuê và cũng bảo đảm quyền lợi cho cả người cho thuê và người thuê nhà ở. Bên cạnh đó, các dự án nhà ở thương mại cũng phải để một tỷ lệ nhất định để tham gia vào phân khúc nhà ở cho thuê;

Thứ ba, phân khúc nhà ở chung cư cũng có những quy định đầy đủ trong luật như một khung pháp luật về nhà chung cư. Những bức xúc thực tế về sở hữu chung, sở hữu riêng, quyền sử dụng chung được quy định khá cụ thể để tránh các tranh chấp đã xảy ra. Mức giá dịch vụ trong nhà chung cư đã có khung pháp lý phù hợp để điều chỉnh;

Thứ tư, hình thức giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai đã được hoàn thiện nhằm bảo vệ lợi ích của người tiêu dùng, như quy định rõ trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng; mức nộp tiền dưới 70% giá trị hợp đồng trước khi bàn giao nhà, và dưới 95% giá trị hợp đồng cho đến trước khi nhận giấy chứng nhận. Đây là những quy định tạo điều kiện phát triển hình thức giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai, một hình thức phù hợp để giải quyết vấn đề vốn trong phát triển nhà ở. Khi các rủi ro được quản lý tốt thì hình thức này sẽ mang lại nhiều ưu điểm trong phát triển thị trường bất động sản;

Thứ năm, kết hợp với cải cách thủ tục hành chính trong cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Luật Nhà ở năm 2014 cũng có quy định về trách nhiệm của nhà đầu tư dự án nhà ở phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà trong thời hạn 50 ngày kể từ khi bàn giao nhà. Nếu thực hiện tốt quy định này, niềm tin vào thị trường bất động sản sẽ tăng lên và thu hút nhiều người tham gia;

Thứ sáu, việc mở rộng đối tượng tham gia của người Việt Nam định cư tại nước ngoài và người nước ngoài vào thị trường nhà ở sẽ tạo niềm tin và phát triển phân khúc bất động sản cao cấp. Mở rộng sự tham gia của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài vào thị trường nhà ở là một đổi mới quan trọng mang tính đột phá của Luật Nhà ở năm 2014. Theo đó, với người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) được mua và sở hữu bất động sản như người Việt Nam. Còn với cá nhân, tổ chức nước ngoài thì được phép mua và sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ ở một tòa nhà chung cư và không quá 30% tổng số căn hộ của tất cả các tòa nhà chung cư trong một dự án, đồng thời cũng không vượt quá 250 căn nhà riêng lẻ trên mỗi đơn vị phường, xã (Luật số: 65/2014/QH13, 2014).

Đây là một động thái tích cực giúp thị trường bất động sản hút được lượng vốn lớn từ nước ngoài đầu tư vào. Có thể nói, chính sách mở cửa cho người nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam sẽ tác động mạnh đến thị trường bất động sản trong thời gian tới.

Thứ bảy, luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 cũng nêu rõ, với các dự án, vốn tự có của chủ đầu tư không thấp hơn 15%-20% tương ứng với các dự án có quy mô sử dụng đất trên 20 ha và

dưới 20 ha và phải có vốn pháp định trên 20 tỷ đồng. Quy định này giúp lựa chọn được các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính thực sự góp phần giảm thiểu chuyển nhượng dự án bất động sản bảo vệ quyền lợi người mua nhà;

Bên cạnh đó, luật cũng yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có bảo lãnh của các ngân hàng thương mại trước khi mở bán những dự án hình thành trong tương lai. Đây là điểm tác động mạnh nhất của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014, những doanh nghiệp có tiềm lực thực sự mới có thể tồn tại được trong thời điểm này. Các ngân hàng cũng sẽ lựa chọn những doanh nghiệp có đủ khả năng về tài chính và năng lực để bảo lãnh;

Với quy định về bảo lãnh dự án, người mua nhà sẽ phần nào yên tâm hơn. Những rủi ro khi “mua nhà trên giấy” sẽ được giảm xuống tối thiểu.

Một động thái tích cực nữa của Luật Kinh doanh Bất động sản là việc cho phép các chủ đầu tư được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đã giúp các doanh nghiệp quay vòng vốn nhanh hơn, các doanh nghiệp có tiềm lực mạnh sẽ thầu tóm được những quỹ đất sạch để sớm có dự án đưa vào thị trường.

Thứ tám, luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản cơ bản đã kế thừa, rút kinh nghiệm và tiếp thu từ thực tiễn quản lý trong thời gian qua. Nhờ có luật, mà lần đầu tiên các tiêu chí về phát triển nhà ở được thông qua Hội đồng nhân dân. Theo đó, các địa phương phải quan tâm, xây dựng chương trình hàng năm, 5 năm, đồng thời phải dành quỹ đất cũng như các nguồn lực để thực hiện các tiêu chí về nhà ở. Điều này tạo sức ép về mặt pháp lý đối với chính quyền trong việc chăm lo nhà ở cho nhân dân.

Như vậy, kể từ khi Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản được ban hành lần đầu tiên (năm 2004), đặc biệt là khi Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 có hiệu lực thi hành (1. 7. 2015), đã có sự điều chỉnh tốt hơn, tích hợp đồng bộ các luật liên quan và tác động tới ba đối tượng:

Thứ nhất, cơ quan quản lý nhà nước đã có những quy định cụ thể, rõ ràng để thực thi tốt công tác quản lý giao dịch về bất động sản, thị trường bất động sản.

Thứ hai, đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản đã giúp doanh nghiệp có một hành lang

pháp lý rõ ràng hơn, thấy trước cần phải làm gì. Như vậy, sự phối hợp giữa cơ quan quản lý nhà nước với doanh nghiệp đã thuận lợi hơn.

Luật cũng có điều khoản siết chặt lại để tránh phát triển nóng, lệch lạc gây mất ổn định trong xã hội. Các doanh nghiệp bất động sản trước khi bán hàng đều phải có trách nhiệm báo cáo với cơ quan nhà nước, các địa phương và phải có sự chấp nhận của cơ quan quản lý nhà nước. Các doanh nghiệp bán nhà hình thành trong tương lai phải có bảo lãnh ngân hàng. Quy định bằng phép loại trừ như vậy sẽ loại bỏ được nhiều doanh nghiệp nhỏ lẻ, yếu kém và ngoại ngành, còn lại những doanh nghiệp lớn, có uy tín, năng lực tài chính mạnh tham gia thị trường để thị trường phát triển mạnh và bền vững.

Bên cạnh đó, quyền kinh doanh của các doanh nghiệp trong và ngoài nước được mở rộng hơn, chủ động hơn, hòa nhập hơn. Các doanh nghiệp đều có sự bình đẳng với nhau trong các hoạt động kinh doanh của mình.

Thứ ba, đối với khách hàng mua nhà ở, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản đã đưa ra những quy định khá đầy đủ để đảm bảo quyền lợi của khách hàng, trong đó quy định rõ chủ đầu tư sau bao nhiêu ngày kể từ khi bàn giao nhà phải có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận cho khách hàng, khi thu tiền khách hàng phải có bảo lãnh của ngân hàng.

4. Kết luận

Việt Nam vừa là nước đang phát triển (chuyển đổi từ kinh tế nông nghiệp sang kinh tế công nghiệp và dịch vụ), vừa là nước có nền kinh tế chuyển đổi (chuyển đổi từ cơ chế bao cấp sang thị trường). Cả hai đặc trưng này luôn tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển thị trường bất động sản. Từ đất nước nông nghiệp chuyển sang công nghiệp và dịch vụ luôn tạo cơ hội cho nhu cầu tạo lập bất động sản trong quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa. Một đất nước công nghiệp đòi hỏi đô thị hóa ở mức 80% dân số sinh sống tại đô thị. Quá trình chuyển đổi từ cơ chế bao cấp sang thị trường luôn tạo điều kiện thay đổi động lực phát triển. Động lực từ sự can thiệp trực tiếp của Nhà nước đang chuyển đổi từng bước sang động lực từ cạnh tranh trên thị trường (Đặng Hùng Võ, 2015).

Thị trường bất động sản cũng như các loại thị trường khác rất cần đến sự kiểm soát và điều tiết của nhà nước để phát huy mặt mạnh và khắc phục những tiêu cực, hạn chế của cơ chế thị trường. Sự quản lý điều tiết của nhà nước nhằm mục tiêu tạo lập cho các chủ thể tham gia thị trường bất động sản môi trường kinh tế - xã hội - pháp lý thuận lợi, ổn định, qua đó, Nhà nước đảm bảo cho thị trường phát triển lành mạnh và bền vững.

Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và các chính sách của Nhà nước luôn có tác động rất mạnh lên thị trường bất động sản. Việc phát triển “nóng” hay “lạnh” cũng bắt nguồn từ chính sách, pháp luật của Nhà nước. Việc đưa những quy định pháp luật vào cuộc sống một cách hiệu quả là không đơn giản. Để thực hiện điều này, rất cần sự cố gắng, nỗ lực của các cấp, các ngành, các doanh nghiệp và người dân, nhưng trên hết là sự lắng nghe của chính cơ quan soạn thảo luật để luật làm ra dễ dàng đi vào cuộc sống.

Tài liệu tham khảo

- Lương Trí Thìn, 2014. *Nhận định tình hình bất động sản Việt Nam hiện tại*.
- Nguyễn Thị Hiền và Nguyễn Hoàng Anh, 2012. *Một số giải pháp cho thị trường bất động sản Việt Nam phát triển bền vững trong điều kiện hiện nay*.
- Đặng Hùng Võ, 2015. *Tác động từ chính sách và những vấn đề của bất động sản Việt Nam*. <http://cafef.vn/thi-truong/gs-dang-hung-vo-tac-dong-tu-chinh-sach-va-nhung-van-de-cua-bds-viet-nam-20150130163123148.chn>
- Luật số: 45/2013/QH13, 2013. *Luật Đất đai*, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013.
- Luật số: 65/2014/QH13, 2014. *Luật Nhà ở*, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.
- Luật số: 66/2014/QH13, 2014. *Kinh doanh bất động sản*, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.

ABSTRACT

Positive impact of land law in 2013, housing law, real estate business law in 2014 to the sustainable development of real estate market

Dung Thi Nguyen

Faculty of Geomatics and Land Administration, Hanoi University of Mining and Geology, Vietnam

Sustainable development and effective management of real estate market will significantly boost the socio-economic development process, thus attracting investment capital for development funds for the development of practical contributing to the process of industrialization and modernization of the country. To ensure stable development and promote the market economy to develop in the right direction, the state management role through the law is very necessary. The State should constantly improve its management policies and tools to match market rules and economic development.