

Hệ thống văn bản pháp luật quản lý thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh - thực trạng và kiến nghị

NGUYỄN VĂN ĐIỂN

Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những địa phương có thị trường bất động sản (TTBĐS) phát triển sôi động bậc nhất ở nước ta, vì vậy việc quản lý nhà nước đối với thị trường này cũng rất phức tạp. Mặc dù được coi là địa phương năng động, có nhiều sáng kiến, nhưng quản lý nhà nước đối với TTBĐS ở TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa thực sự hiệu quả. Một trong những nguyên nhân của tình trạng này là do các văn bản pháp quy quản lý TTBĐS còn chồng chéo, lạc hậu, thiếu đồng bộ. Bài viết rà soát toàn bộ các văn bản pháp lý hiện có, nêu ra những bất cập, hạn chế và đề xuất kiến nghị, bổ sung, hoàn chỉnh các văn bản này, nhằm nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước đối với TTBĐS ở TP. Hồ Chí Minh nói riêng, phát triển TTBĐS cả nước nói chung.

1. Thực trạng hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến quản lý thị trường bất động sản ở TP. Hồ Chí Minh

1.1. Hệ thống văn bản pháp luật quản lý thị trường bất động sản chung cho cả nước

Hệ thống văn bản pháp luật quản lý thị trường bất động sản gồm: các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh các hàng hóa bất động sản (HHBĐS), các giao dịch và dịch vụ liên quan đến TTBĐS, quản lý nhà nước đối với TTBĐS. Hệ thống văn bản pháp lý này điều chỉnh từ giai đoạn giao đất, cho thuê đất, xây dựng, tạo lập bất động sản (BĐS) đến giao dịch trên thị trường và bảo hộ tài sản là BĐS. Văn bản pháp luật quan trọng nhất là Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Luật Cư trú, Luật Hợp đồng kinh tế...

Nhìn chung, hệ thống văn bản pháp lý của cả nước đã quy định tương đối đầy đủ, khá rõ về đối tượng, phương pháp và chủ thể can thiệp, điều tiết TTBĐS. Ví dụ như quy định thủ tục tạo lập, giao dịch, chuyển nhượng các HHBĐS; đồng thời, xác định rõ trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong việc

can thiệp vào thị trường. Các văn bản càng về sau càng xác định rõ hơn, đơn giản, minh bạch hơn mối quan hệ giữa các chủ thể kinh tế với nhau và với cơ quan quản lý nhà nước. Một số văn bản pháp lý như Nghị định 181, 197, 198/2004/NĐ-CP, Nghị định 69, 88/2009/NĐ-CP, Nghị định 153/2007, NĐ 71/2010..., đã được xã hội hoan nghênh do đáp ứng được yêu cầu thực tiễn. Tuy vậy, quá trình xây dựng các văn bản pháp lý này còn đòi hỏi tính đồng bộ, thống nhất, đầy đủ và theo kịp đòi hỏi thực tiễn cuộc sống. Quá trình vận hành công cụ pháp lý đòi hỏi có sự chỉ đạo nhanh, kịp thời, đúng và trúng theo hướng quản lý đồng bộ, hợp lý; đồng thời phải xử phạt nghiêm minh, mạnh mẽ theo đúng kỷ cương của Nhà nước pháp quyền. Tuy nhiên, trong thực tế, các Luật Đất đai (năm 2003), Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Hợp đồng kinh tế, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thương mại... đưa ra nội dung điều chỉnh và chế định đến TTBĐS khá tản mạn, phân tán. Không những thế, do nền kinh tế và các thị trường

Nguyễn Văn Điển, ThS., Học viện Chính trị - Hành chính khu vực II, thành phố Hồ Chí Minh.

ở Việt Nam phát triển theo hướng tiệm tiến, nên các văn bản pháp lý còn rơi vào tình trạng thiếu đồng bộ, nhất quán với nhau. Ví dụ như Thông tư số 161/2009/BTC cho phép cá nhân chuyển nhượng các hợp đồng góp vốn (đi kèm quyền mua căn hộ), trong khi Luật Kinh doanh Bất động sản và Nghị định 153/2007/NĐ-CP đã quy định rõ điều kiện, thời điểm huy động vốn của chủ đầu tư và không cho phép bán “lúa non” như trên...

1.2. Hệ thống văn bản quản lý thị trường bất động sản của chính quyền TP. Hồ Chí Minh

Sau khi Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã bắt tay vào kiến tạo các văn bản pháp lý đầu tiên cho TT BĐS đang còn sơ khai, nhưng khá sôi động trên địa bàn Thành phố. Ví như để “giảm nhiệt” cho “cơn sốt” trên TT BĐS trong những năm 1990, 1991, 1992- đặc biệt là trong năm 1992, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ra Thông báo số 10/TB/UBND ngày 15-01-1993 về việc chấn chỉnh công tác quản lý sử dụng đất đai trên địa bàn. Nội dung văn bản này đã thể hiện vai trò định hướng, điều tiết của Ủy ban nhân dân Thành phố đối với TT BĐS của Thành phố. Tiếp theo đó, để cụ thể hóa Luật Đất đai năm 1987, 1993, Luật Đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ban hành một loạt văn bản pháp lý như:

- QĐ 230/QĐ-UB ngày 23-4-1989 cho phép tất cả các chủ sở hữu được phép bán, chuyển nhượng nhà ở hợp lệ. Văn bản này đã tạo tiền đề kích hoạt TT BĐS ở TP. Hồ Chí Minh vào đường băng tăng tốc, làm cho trong hai năm 1989, 1990, số vụ mua bán, chuyển nhượng nhà đất (qua phòng thuế trước bạ) tăng gần 70.000 vụ.

- Quyết định 138/2004/QĐ-UB ngày 18-5-2004 về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh tạo cơ sở pháp lý cho phát triển đa dạng các loại hình giao dịch trên TT BĐS.

- Quyết định 139/2004/QĐ-UB ngày 18-5-2004 về Quy chế phối hợp liên ngành trong

công tác giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo cơ chế một cửa liên thông. Đây là văn bản pháp lý nhằm cải thiện chất lượng dịch vụ công liên quan đến TT BĐS của Thành phố.

- Công văn số 6983/2004/UB-ĐT ngày 16-11-2004 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về thực hiện một số việc cấp bách triển khai Nghị định 181/2004/ NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nhất là về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Kế hoạch 4595/2004/UB-ĐT ngày 6-8-2004 và số 4668/UBND-ĐT ngày 3-8-2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố về triển khai công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn nhằm quản lý chặt việc sử dụng đất đúng mục đích.

- Quyết định 225/2005/QĐ-UB ngày 23-12-2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và Quyết định số 19/2009 QĐ-UBND ngày 25-02-2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố. Đây là quy định quan trọng tạo điều kiện để thị trường quyền sử dụng đất (TT QSDĐ) phát triển hợp pháp.

- Chỉ thị 02/2006/CT-UB ngày 16-1-2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về một số biện pháp tăng cường triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003. Đây là những phương hướng, giải pháp, quy định quan trọng để thúc đẩy thị trường quyền sử dụng đất phát triển lành mạnh và chính quy.

- Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh cũng ban hành một loạt các quyết định về giá đất, khung giá đất nhằm tạo điều kiện và định hướng cho các giao dịch QSDĐ trên thị trường.

Để đẩy nhanh việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003, Thành phố đã ban hành Quyết định số 36/2009/QĐ-UBND ngày 06 – 5- 2009 về “Ban hành quy chế phối hợp liên ngành” để giải quyết hồ sơ công nhận và cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đang sử dụng đất trên địa bàn Thành phố. Đây là các quy định quan trọng để thúc đẩy thị trường quyền sử dụng đất và TT BĐS nói chung phát triển nhanh, hợp pháp.

Với những văn bản pháp lý, quyết định khá bao trùm, kịp thời, cụ thể nêu trên của chính quyền TP. Hồ Chí Minh, đã góp phần định hướng và giải quyết được yêu cầu rất lớn về chế định hàng hóa BĐS, tạo điều kiện cho TT BĐS trên địa bàn Thành phố phát triển ngày càng vững mạnh.

1.3. Đánh giá hệ thống văn bản pháp luật do chính quyền TP. Hồ Chí Minh ban hành về quản lý thị trường bất động sản ở Thành phố

Các văn bản do chính quyền Thành phố ban hành đã cụ thể hóa thêm những nội dung quản lý về cả đối tượng, phương pháp và chủ thể, cụ thể là:

- *Vấn đề về nhà đất và hàng hóa bất động sản*: Quyết định số 19/2008/QĐ-UBND về việc ban hành Quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố; Quyết định số 35/2009/QĐ-UBND ngày 06-5-2009 về ban

hành Quy định về trình tự, thủ tục công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức đang sử dụng đất trên địa bàn Thành phố...

- *Về phương thức thực hiện các dịch vụ công về giao dịch BĐS*: Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25-02-2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc Quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa; Chỉ thị 02/2006/CT-UB ngày 16-1-2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Một số biện pháp tăng cường triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003 trên địa bàn Thành phố...

- *Về chủ thể can thiệp, điều tiết thị trường BĐS*: Quyết định 139/2004/QĐ-UB ngày 18-5-2004 về Quy chế phối hợp liên ngành trong công tác giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo cơ chế một cửa liên thông; Quyết định 36/2009/QĐ-UBND ngày 06-05-2009 ban hành Quy chế phối hợp liên ngành để giải quyết hồ sơ công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đang sử dụng đất trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh...

Một số minh chứng về văn bản pháp lý điều tiết TT BĐS như sau:

Hộp 1: Tác động tích cực của văn bản quản lý thị trường BĐS ở TP. Hồ Chí Minh

Năm 1999, UBND TP. Hồ Chí Minh có 2 văn bản: Số 695/CV-UB-QLĐT (ngày 22-2-1999) và Số 4081/UB-QLĐT (ngày 28-9-1999) quyết định chấp thuận cho phép thí điểm sử dụng đất xây dựng nhà ở đơn lẻ tại các quận huyện. Chủ trương này đáp ứng đúng tâm lý người dân là muốn có riêng một miếng đất cho bản thân và gia đình. Sau đó, hàng loạt các dự án khu dân cư ra đời theo chủ trương này, nhưng chỉ một số ít khu đáp ứng đầy đủ yêu cầu; còn đa số thì “*chỉ lập quy hoạch phân lô rồi bán nền, một số hộ nông dân thậm chí đã phân lô bán đất (nông nghiệp, vườn...) trái phép không qua việc lập và xét duyệt quy hoạch, dẫn đến tình trạng mua bán đầu cơ đất và xây dựng trái phép tràn lan, hình thành các khu dân cư không bảo đảm các yêu cầu tối thiểu về hạ tầng kỹ thuật, gây mất mỹ quan đô thị và ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng lâu dài tới sự phát triển ổn định, bền vững của Thành phố*” (theo Chỉ thị 05/2002/CT-UB ngày 13-3-2002). Chỉ thị này chấm dứt việc thí điểm sử dụng đất xây dựng nhà ở lẻ theo kiểu phân lô bán nền; tiếp theo Thành phố ra Chỉ thị 08/2002/CT-UB ngày 22-4-2002 về cấm phân lô bán nền và xử lý nghiêm túc các vi phạm quy định nhà nước về quản lý đất đai. Các văn bản pháp luật đó đã ngay lập tức làm đóng băng thị trường BĐS vốn đang *nóng bỏng* vì đầu cơ. Có thể nói Chỉ thị 08/22/CT-UB của TP. Hồ Chí Minh đã đi trước cả Nghị định 181/2004/NĐ-CP (ngày 29-1-/2004), hướng dẫn Luật Đất đai năm 2003 về cấm phân lô, bán nền!

Cuối năm 2001, đầu năm 2002, xảy ra cơn sốt phân lô, bán nền, giá nhà đất tăng đột biến

làm phá vỡ quy hoạch, phát triển manh mún. Trước tình hình đó Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ban hành nhiều chỉ thị để chấn chỉnh TT BĐS như: Chỉ thị 08, Chỉ thị 18, Chỉ thị 20; bên cạnh đó Ủy ban nhân dân Thành phố còn áp dụng nhiều biện pháp xử lý nghiêm minh nhằm răn đe, hạn chế vi phạm - như cưỡng chế, tháo dỡ công trình sai phạm, không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn: Trần Thị Thu Lương (năm 2008): Quản lý và sử dụng đất đô thị ở TP. Hồ Chí Minh: Thực trạng và giải pháp, Nxb Đại học quốc gia TP. Hồ Chí Minh, tr. 111-112

Hộp 2: Đóng góp xây dựng văn bản pháp luật chung về quản lý TT BĐS của TP. Hồ Chí Minh

Năm 2004, 2005 do giá vàng tăng cao và khung giá đất mới đưa vào áp dụng làm cho TT BĐS chững lại, trầm lắng, đóng băng, Ủy ban nhân dân đã ban hành một số giải pháp và kiến nghị lên Chính phủ và được Chính phủ đưa vào nội dung Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27-1-2006 về sửa đổi Nghị định 181/2004 và Nghị định 187/2004/CP (về chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần).

TP. Hồ Chí Minh còn ra quyết định thành lập Ban chỉ đạo quản lý TT BĐS và thành lập Hiệp hội bất động sản TP. Hồ Chí Minh với trên 500 thành viên. Những yếu tố này đã góp phần quản lý, hoạch định thể chế quản lý hiệu quả hơn cho TT BĐS TP. Hồ Chí Minh.

Nguồn: Sdd.

Mặc dù đã có những kết quả tích cực như đã nêu, nhưng thực tế hiện nay hệ thống văn bản pháp lý về quản lý TT BĐS trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh của chính quyền vẫn còn những khoảng trống, chưa chế định đầy đủ, toàn diện, cụ thể như:

- Hiện các văn bản chế định nằm phân lập ở hai mảng đất đai và xây dựng công trình BĐS, chứ chưa hội tụ chung về các văn bản chi phối lĩnh vực kinh doanh và vận hành TT BĐS.

- Phương cách phối hợp và trách nhiệm trong việc xây dựng quy hoạch đô thị, kế hoạch sử dụng đất chưa rõ,

- Phương thức giải quyết đền bù giải tỏa chưa hợp lý,

- Biện pháp điều tiết địa tô chênh lệch chưa rõ và chưa hiệu quả,

- Cơ chế giám sát hoạt động của các sàn, trung tâm giao dịch BĐS; thể chế môi giới BĐS; chế tài nghiêm minh khi xử phạt vi phạm lĩnh vực BĐS chưa có.

Tuy vậy, về tổng thể thấy rằng: các cấp lãnh đạo, chính quyền TP. Hồ Chí Minh đã lắng nghe từng "hơi thở" của TT BĐS, đồng hành cùng sự vận động của thị trường; luôn cùng với nhà đầu tư, cộng đồng doanh nghiệp

trong Hiệp hội BĐS Thành phố tìm tòi kiến nghị bổ sung, điều chỉnh sửa chữa các hạn chế, bất cập của hệ thống văn bản pháp lý cho phù hợp đòi hỏi của thực tiễn phát triển của TT BĐS TP. Hồ Chí Minh.

2. Khuyến nghị điều chỉnh, bổ sung hệ thống văn bản pháp luật quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh

2.1. Kiến nghị điều chỉnh, bổ sung văn bản pháp lý với các cấp trung ương

Cần thiết ban hành ngay Luật Đăng ký bất động sản để tạo điều kiện quản lý, minh bạch hóa thông tin về BĐS; Nhà nước cũng sẽ nắm hiện trạng và xây dựng quy hoạch hiệu quả hơn. Nhà đầu tư khi được đăng ký BĐS sẽ xác lập quyền sở hữu bền vững hơn, tạo động lực cho họ đầu tư, tăng hiệu suất sử dụng BĐS và minh bạch hóa các giao dịch.

Sửa đổi Luật Đất đai theo hướng tạo hành lang pháp lý thông thoáng, công bằng đối với mọi chủ thể tham gia TT BĐS, đất đai, đặc biệt là việc bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư và làm rõ cách thức xác lập giá đất theo cơ chế thị trường.

Sửa đổi Luật Nhà ở, Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06-9-2006 để tạo điều kiện cho các

loại nhà ở dễ dàng tham gia TTBDS; Nghị định 153/2007/NĐ-CP về kinh doanh BĐS, cần bổ sung các vấn đề về bảo hiểm, tín dụng, quỹ tín thác... thuộc chính sách tài chính BĐS để hỗ trợ thị trường hoạt động hiệu quả. Bổ sung sửa đổi Luật Đầu thầu để công khai minh bạch trong giao đất, cho thuê đất và điều chỉnh tối ưu các địa tô phát sinh...

Ngoài ra, đề nghị điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung các quy phạm pháp luật cụ thể sau:

- *Sửa đổi điều 8, Nghị định 90/2006/NĐ-CP* theo hướng: bãi bỏ quy định dự án nhà ở không sử dụng vốn ngân sách phải được ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện (theo phân cấp) phê duyệt, hoặc thẩm định. Cơ quan nhà nước chỉ cần nắm khâu cho phép đầu tư, thẩm định, phê duyệt về quy hoạch thiết kế, hạ tầng, môi trường, giao thuê đất... là đủ.

- *Cho phép doanh nghiệp được huy động vốn của khách hàng sau khi đã bồi thường giải phóng mặt bằng, duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, đã nộp tiền sử dụng đất, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*; bởi lẽ, tại thời điểm này doanh nghiệp đã có đủ quyền theo quy định của pháp luật đất đai và doanh nghiệp rất cần được bổ sung vốn. Bãi bỏ quy định phải làm xong móng mới được huy động vốn. Bổ sung quy định: doanh nghiệp phải có nghĩa vụ sử dụng vốn huy động đúng mục đích để hoàn tất công trình đúng hợp đồng với khách hàng.

- Điều chỉnh việc chứng minh năng lực tài chính đối với chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp. Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS không quy định cụ thể điều kiện vốn chủ sở hữu đối với các dự án. Tuy nhiên tại khoản (1.b) điều 11 Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 05-01-2006, khoản 2 điều 12 Nghị định 90/2006/NĐ-CP và tại khoản 1 điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP lại quy định: chủ đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án từ 20ha trở lên. Các quy phạm pháp luật trên đây không phù hợp với thực tế và chưa nhất quán.

- Điều chỉnh, sửa đổi khoản 2, điều 20, Nghị định 90/2006/NĐ-CP quy định: các dự án nhà ở từ 10ha trở lên phải dành đến 20% quỹ đất ở giao lại địa phương làm nhà ở xã hội (quy định này không khuyến khích đầu tư các dự án trên 10 ha) theo hướng: giao quyền cho ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phương thức tạo quỹ đất cho nhà ở xã hội và nghĩa vụ của mọi doanh nghiệp trong đó có các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cùng tham gia thực hiện chương trình nhà ở xã hội. Cần thực hiện đúng khoản (4.a) điều 7 Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 05-01-2006 quy định: nhà đầu tư các dự án phát triển khu đô thị mới phải có quy hoạch đất ở để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp và đối tượng chính sách.

- Điều chỉnh sửa đổi điều 7, Nghị định 153/2007/NĐ-CP theo hướng: cho doanh nghiệp được chuyển nhượng dự án sau khi đã bồi thường giải phóng mặt bằng, đã duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, đã nộp tiền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bỏ quy định phải làm xong hạ tầng dự án hoặc dự án thành phần mới cho chuyển nhượng); bởi lẽ, tại thời điểm này, doanh nghiệp đã có đủ quyền theo quy định của pháp luật đất đai. Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện dự án. Nếu nhà đầu tư mới có nhu cầu điều chỉnh, sửa đổi quy hoạch chi tiết, thiết kế xây dựng, thì thực hiện theo trình tự thủ tục quy định.

- Điều chỉnh tiêu chuẩn thiết kế nhà ở thương mại, nhà ở xã hội tại điều 40 và điều 47 Luật Nhà ở quy định: căn hộ chung cư thương mại có diện tích sàn không thấp hơn 45m²; nhà ở xã hội phải là chung cư 5 - 6 tầng (áp dụng cho TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội), các đô thị khác không quá 6 tầng, diện tích mỗi căn hộ không quá 60m² và không được thấp hơn 30m² (Nghị định 90/2006/NĐ-CP tại khoản 2 điều 11 và khoản 1 điều 22 cũng yêu cầu tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế trên).

Đề nghị sửa đổi luật theo hướng giao quyền cho địa phương quyết định cho phù hợp tình hình thực tế và hiệu quả sử dụng quỹ đất ở.

Đặc biệt TP. Hồ Chí Minh kiến nghị Nhà nước thừa nhận nhu cầu của xã hội cần có loại *căn hộ nhỏ*, khoảng trên 30m² với giá bán từ 300-500 triệu đồng, phù hợp với sinh viên mới ra trường, mới lập nghiệp, mới kết hôn, công nhân, hộ độc thân, người về hưu, người có thu nhập thấp. Bởi doanh nghiệp đang quan tâm đầu tư loại căn hộ này và nhiều người thu nhập thấp có khả năng mua loại căn hộ này; điều đó sẽ góp phần giảm gánh nặng cho Nhà nước trong đầu tư nhà ở xã hội.

- Triển khai rộng rãi phương thức đấu giá đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư và có cơ chế thực hiện chặt chẽ để bảo đảm tính công khai, minh bạch và công bằng; bổ sung định chế đấu thầu dự án có sử dụng đất vào Luật Đấu thầu.

- Thay đổi cách tính tiền sử dụng đất doanh nghiệp phải nộp. Nên chuyển sang cách tính thu tiền sử dụng đất bằng khoảng 10% - 20% khung giá đất theo mục đích sử dụng sau đầu tư để loại bỏ việc xin - cho xét khấu trừ tiền sử dụng đất. Nếu vẫn giữ cơ chế xét khấu trừ như hiện nay, thì đề nghị tính đúng giá trị thực tế mà nhà đầu tư đã bỏ ra và được khấu trừ trên toàn bộ diện tích đất dự án chứ không chỉ trên đất ở của dự án.

- Về công tác giải phóng mặt bằng, kiến nghị giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, thành phố tổ chức thực hiện theo cơ chế giá thị trường, sau đó đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án chọn nhà đầu tư. Như vậy sẽ hạn chế được khiếu kiện của người dân. Đối với các dự án đã được doanh nghiệp bồi thường từ 80% diện tích trở lên, phần còn lại gặp khó khăn thì đề nghị ủy ban nhân dân quận, huyện hỗ trợ doanh nghiệp giải phóng mặt bằng.

2.2. Kiến nghị điều chỉnh, hoàn thiện văn bản pháp luật quản lý thị trường bất động sản của chính quyền TP. Hồ Chí Minh

Trên cơ sở chủ trương của Đảng và Nhà nước, TP. Hồ Chí Minh cần xác định rõ định hướng việc đổi mới hệ thống văn bản quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản. Đề xuất một số kiến nghị như sau:

- Phát huy tối đa nguồn lực từ đất đai; khai thác sử dụng có hiệu quả các loại BĐS, đặc biệt là BĐS để phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa, hội nhập kinh tế quốc tế của Thành phố.

- Tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, BĐS. Kiên quyết lập lại trật tự trong quản lý sử dụng BĐS theo quy hoạch, pháp luật và nguyên tắc quản lý đô thị lớn. Hoàn thiện từng khâu trong cơ chế tổ chức hoạt động, kiểm soát và quản lý TT BĐS (trong đó có TT QSDĐ). Các cấp quản lý của Thành phố chủ động đưa ra các biện pháp định hướng, điều tiết và kiểm soát để ổn định TT BĐS, khắc phục tình trạng tự phát, vô chính phủ, đầu cơ trái phép, ồ ạt vào bất động sản.

- Hoàn thiện hệ thống văn bản, quyết định, chỉ thị hướng dẫn về chính sách tài chính BĐS trên cả hai góc độ: với đất đai, nhà ở và với các giao dịch BĐS khác.

- Có chính sách hỗ trợ pháp lý thuận lợi để đảm bảo cho người sử dụng đất thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ. Khuyến khích nhà đầu tư kinh doanh, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, nhà ở; khuyến khích thu hút mọi nguồn lực xã hội, thành phần kinh tế tham gia đầu tư, phát triển hàng hóa BĐS, đặc biệt là xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

2.3. Khuyến nghị về bổ sung, sửa đổi văn bản pháp luật để quản lý thị trường bất động sản ở TP. Hồ Chí Minh hiện nay như sau

- Ban hành quy chế phối hợp và trách nhiệm trong việc xây dựng quy hoạch đô thị, kế hoạch sử dụng đất giữa các Sở Xây dựng, Quy hoạch kiến trúc, Tài nguyên môi trường... vì hiện nay chưa rõ;

- Thống nhất một cơ quan quản lý và tham mưu ban hành các văn bản pháp luật quản lý TT BĐS: là Ban Quản lý TT BĐS hoặc Sở xây dựng;

- Hoàn thiện phương thức giải quyết đền bù, giải tỏa với giá cả hợp lý hơn do hiện nay giá quá thấp từ 300.000-900.000 đồng/m²; trong

khi nền đất tái định cư giá từ 1,5 triệu đồng tới hàng chục triệu đồng.

- Đưa ra biện pháp điều tiết địa tô chênh lệch phù hợp tránh bức xúc và bất lợi cho Nhà nước và người dân bị thu hồi đất. Hiện nay, Nhà nước phải đầu tư lớn vào hạ tầng, người dân được đền bù quá thấp nhưng địa tô chênh lệch lại thường “rơi vào túi” doanh nghiệp kinh doanh BĐS gây bức xúc, khiếu kiện kéo dài...

- Ban hành cơ chế giám sát hoạt động của các sàn, trung tâm giao dịch: quy định về báo cáo định kỳ, tiêu chuẩn sàn, tiêu chuẩn nhân viên, phối hợp cấp giấy chứng thư cho hàng hóa BĐS giao dịch qua sàn, giấy phép và rút giấy phép hoạt động...

- Xây dựng quy chế môi giới BĐS: quy định rõ về tiêu chuẩn, giấy phép và rút giấy phép hành nghề; quy trình đào tạo; thẩm quyền và trách nhiệm pháp lý; khung giá môi giới, thẩm định; có cơ chế xã hội hóa dịch vụ môi giới...

- Ban hành chế tài nghiêm minh khi xử phạt vi phạm lĩnh vực kinh doanh BĐS: như phạt, đánh thuế cao, rút giấy phép, cấm hoạt động...

- Giải quyết hậu quả lịch sử của cơ chế cũ trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, liên thông trong cấp giấy và thẩm định hiện trạng hàng hóa BĐS...

- Thành lập đội công tác liên ngành trong việc thẩm định, rà soát, điều chỉnh các văn bản pháp lý bất cập liên quan đến quản lý thị trường BĐS...

3. Kết luận

Văn bản pháp lý là công cụ quản lý của các cơ quan nhà nước. Nội dung các văn bản pháp lý đúng đắn, có cơ sở khách quan thì dễ được người dân chấp nhận; ngược lại, nội dung văn bản không phù hợp sẽ gây sự chống đối lẫn tránh, lách luật. Vì thế, việc ban hành văn bản pháp lý phù hợp để quản lý thị trường BĐS Thành phố đối với Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh là rất cần thiết.

Mỗi văn bản pháp lý chế định TT BĐS có mục tiêu, đối tượng tác động cụ thể, nhưng tất cả đều hướng vào mục đích chung là tạo ra và

duy trì sự ổn định, sự phát triển lành mạnh, bền vững về mọi mặt kinh tế - chính trị - xã hội - môi trường cho TT BĐS. Những văn bản pháp luật điều tiết TT BĐS có vai trò hết sức quan trọng không chỉ với sự phát triển của TT BĐS, mà còn với các loại thị trường khác trong ở TP. Hồ Chí Minh.

Thời gian qua, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ban hành khá nhiều văn bản pháp lý để cụ thể hóa các văn bản luật, pháp lệnh, nghị định, quyết định của cấp trên để điều tiết thị trường BĐS. Nhờ có hệ thống văn bản pháp lý này TT BĐS ở TP. Hồ Chí Minh đã dần đi vào trật tự, ổn định; quy mô, chủng loại hàng hóa ngày càng tăng lên, các giao dịch BĐS đi vào nề nếp, chính quy hơn.

Tuy nhiên các văn bản pháp lý chưa chế định hết các đối tượng liên quan, còn để lại các khoảng trống hoặc giữa chúng còn mâu thuẫn, chồng lấn lên nhau.

Để thị trường BĐS TP. Hồ Chí Minh hoạt động hiệu quả, cần tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản pháp lý có liên quan. Hướng ưu tiên hoàn thiện là sửa đổi những quy định không phù hợp, bãi bỏ các quy định trùng lặp và ban hành các văn bản mới. Quá trình hoàn thiện các văn bản pháp lý liên quan đến TT BĐS ở TP. Hồ Chí Minh đương nhiên rất cần sự hỗ trợ của quá trình hoàn thiện các văn bản pháp lý ở cấp trung ương./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Bộ Xây dựng (2006): *Nghiên cứu các yếu tố cấu thành thị trường BĐS nhà đất, đề xuất cơ sở khoa học của các chính sách quản lý thị trường bất động sản, nhà đất*, Hà Nội.
2. Thái Bá Cẩn, Trần Nguyên Nam (2003): *Thị trường bất động sản những vấn đề lý luận và thực tiễn ở Việt Nam*, Nxb Tài chính, Hà Nội.
3. Lê Xuân Bá (2003): *Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam*, Nxb Khoa học kỹ thuật, Hà Nội.
4. Trần Thị Thu Lương (2008): *Quản lý và sử dụng đất đô thị ở TP. Hồ Chí Minh: thực trạng và giải pháp*, Nxb ĐHQG TP. Hồ Chí Minh.
5. www.horea.org.vn
6. www.hochiminhcity.gov.vn
7. www.sggp.org.vn ; <http://www.thesaigontimes.vn>
8. www.Hồ Chí Minhcpv.org.vn.