

Tránh đi vào “vết xe đổ” hậu sửa Luật Đất đai

Việc sửa Luật Đất đai trong quá khứ đã mở ra nhiều cơ hội mới thúc đẩy thị trường bất động sản nhưng cũng thường gặp phải một số vấn đề như: Chậm trễ ban hành các văn bản hướng dẫn, thiếu nhất quán trong xác định giá đất theo giá thị trường, thiếu sự đồng bộ giữa các luật liên quan rõ ràng để phát triển thị trường bền vững.

KỶ THU (THỰC HIỆN)

Cho tới nay, văn bản pháp luật đất đai qua các thời kỳ bao gồm: Luật Cải cách ruộng đất 1953, Luật đất đai 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai sửa đổi 1998, Luật đất đai sửa đổi 2001, Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014. Đầu tư Tài chính đã có cuộc trao đổi với Luật sư Nguyễn Thanh Hà, Chủ tịch Công ty Luật SBLAW, xung quanh vấn đề sửa đổi Luật Đất đai.

Trải qua các lần sửa đổi, Luật Đất đai đã có những bước tiến hoàn thiện như thế nào và đâu sẽ là những trọng tâm chính trong các lần sửa đổi này, thưa ông?

Trong quá trình phát triển của Việt Nam, chính sách và pháp luật về đất đai có vai trò rất quan trọng, là một trong các yếu tố đầu vào có thể vốn hóa tạo nên nguồn lực tài chính phục vụ cho đầu tư phát triển.

Kể từ sau đổi mới năm 1986, pháp luật về đất đai đã từng bước hoàn thiện, thể hiện ở Luật Đất đai năm 1987 và được sửa đổi qua các năm 1993, 1998, 2001, 2003 và 2013. Mỗi lần sửa đổi Luật Đất đai đều có những trọng tâm chính khác nhau, phản ánh những mục tiêu và chiến lược phát triển của Nhà nước trong từng giai đoạn. Có thể kể ra một số trọng tâm chính như sau:

Luật Đất đai 1987: Trọng tâm là phân bổ và giao cho người dân sử dụng ruộng rẫy theo hình thức thuê lại từ Nhà nước; xác lập quyền sử dụng ruộng rẫy cho người dân; xác lập quyền sử dụng ruộng rẫy cho các tổ chức kinh tế khác; xác lập quyền sử dụng đất ở, đất làm việc, đất làm nghề, đất công cộng, đất công ích và đất dự trữ.

Luật Đất đai 1993: Trọng tâm là thực hiện chính sách xã hội hóa sử dụng và quản lý đất; giao đất cho người dân và doanh nghiệp theo hình thức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phát triển thị trường bất động sản bằng cách cho phép người dân và doanh nghiệp có quyền sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp và kinh doanh bất động sản.



Luật Đất đai 2003: Trọng tâm là hoàn thiện hơn nữa các quy định về quyền sở hữu, sử dụng và quản lý đất; tăng cường vai trò của người dân và doanh nghiệp trong phát triển kinh tế - xã hội; phân loại đất theo mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng; cải tiến thủ tục hành chính liên quan đến đất đai.

Luật Đất đai 2013: Trọng tâm là khắc phục những hạn chế và tồn tại của các luật trước, cải thiện hiệu quả quản lý và sử dụng đất, bảo vệ quyền lợi của người dân và doanh nghiệp, góp phần xây dựng một thị trường bất động sản minh bạch và ổn định. Một số nội dung mới trong luật này bao gồm: Quy hoạch sử dụng đất quốc gia; Quyền sở hữu nhà ở trên mặt đất; Quyền sử dụng riêng biệt một phần diện tích nhà chung cư; Quản lý giá đất theo nguyên tắc thị trường; Quản lý giá bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.



triển khai các dự án. Điều này đã dẫn tới sự thiếu hụt nguồn cung, tăng giá và khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở cho người dân, đặc biệt là người có thu nhập thấp và trung bình.

Ngoài ra còn do sự thiếu minh bạch và bất định của thị trường bất động sản. Việt Nam xếp thứ 77/180 quốc gia về chỉ số minh bạch trong năm 2022, với điểm số là 42/100. Điều này cho thấy sự thiếu minh bạch trong việc công bố thông tin về dự án, giao dịch, giá cả và chất lượng của bất động sản. Sự thiếu minh bạch này đã gây ra sự thiếu tin tưởng, nghi ngờ và lo ngại của người mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

Ngoài ra, thị trường bất động sản còn bị ảnh hưởng bởi các yếu tố không ổn định như biến động của nền kinh tế, chính sách tín dụng, quy hoạch hạ tầng, dịch bệnh và thiên tai. Điều này đã gây ra sự biến động và không phản ánh được giá trị thực của bất động sản. Do đó, đã đến lúc phải thay đổi tư duy về tiếp cận đất đai

Vậy Luật Đất đai lần này cần thay đổi những gì để giải quyết những bất cập trên?

Luật Đất đai là một văn bản quy phạm pháp luật quan trọng, liên quan đến nhiều lĩnh vực của đời sống xã hội. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã được hoàn thiện và trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến. Dự thảo

Luật Đất đai (sửa đổi) có nhiều nội dung mới và đổi mới, nhằm khắc phục những hạn chế và tồn tại của Luật Đất đai 2013, thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội.

Có thể kể ra một số điểm Luật Đất đai cần phải sửa đổi để hoá giải các mâu thuẫn, đưa đất đai thành động lực hàng đầu cho sự phát triển như sau:

Thứ nhất, cần sửa đổi để đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất quốc gia; thống nhất các loại bản đồ liên quan đến quản lý và sử dụng đất; cải tiến thủ tục hành chính liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Thứ hai, cần sửa đổi để thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất; xây dựng cơ sở dữ liệu về quyền sử dụng đất; công bố thông tin về quyền sử dụng đất; bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất.

Ngoài ra, cần hoàn thiện các chế độ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; xác lập cơ chế giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất; bảo vệ quyền lợi của người dân và doanh nghiệp khi bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất.

Trân trọng cảm ơn ông!

Những sửa đổi này đã tác động như thế nào tới thị trường bất động sản, thưa ông?

Những sửa đổi của Luật Đất đai đã góp phần tạo ra một hành lang pháp lý rõ ràng, công khai, minh bạch và thống nhất cho hoạt động sử dụng và quản lý đất đai; tăng cường quyền lợi và trách nhiệm của người dân và doanh nghiệp trong sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp và kinh doanh bất động sản; phát triển thị trường bất động sản theo nguyên tắc thị trường, cạnh tranh và bảo vệ lợi ích của người tiêu dùng; khuyến khích đầu tư và sử dụng đất đai hiệu quả, bền vững và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Cùng với đó, mở ra nhiều cơ hội mới thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam phát triển lành mạnh, giúp kiểm soát tình trạng đầu cơ đất đai, mang đến sự an toàn cho nhà đầu tư và khắc phục những lỗ hổng về mặt pháp lý.

Bên cạnh những tác động tích cực thì việc sửa đổi Luật Đất đai qua từng thời kỳ cũng đã gây ra một số vấn đề và khó khăn cho thị trường bất động sản. Một số vấn đề có thể kể ra như sau:

Thứ nhất là sự chậm trễ trong việc ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, gây ra sự mơ hồ, bất ổn và khó khăn trong việc áp dụng luật vào thực tiễn.

Thứ hai là sự thiếu nhất quán trong việc xác định giá đất theo giá thị trường, gây ra sự chênh lệch, biến động và không phản ánh được giá trị thực của bất động sản.

Thứ ba là sự chưa đồng bộ thống nhất giữa Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đầu thầu, Luật Đầu tư, gây ra nhiều trở ngại và khó khăn cho sự phát triển của thị trường bất động sản.

Thứ tư, luật chưa có cơ chế để thúc đẩy sự phát triển thị trường một cách bền vững, vẫn có phổ biến hiện tượng đầu cơ, thổi giá và bong bóng bất động sản.

Dù đã trải qua nhiều lần sửa đổi nhưng dường như thị trường bất động sản Việt Nam vẫn phát triển chưa bền vững. Tình trạng giá nhà cao nhiều lần so với thu nhập hay các khiếu kiện về đất đai vẫn là vấn đề nổi cộm. Ông đánh giá như thế nào về vấn đề này?

Về vấn đề giá nhà cao nhiều lần so với thu nhập, tình trạng này đang gây ra nhiều khó khăn cho người dân, đặc biệt là những người có thu nhập thấp hoặc trung bình. Sự tăng giá nhanh chóng của bất động sản có thể làm cho việc mua nhà trở nên khó khăn và tạo ra bất bình đẳng xã hội. Điều này đòi hỏi sự can thiệp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kiểm soát giá nhà và cân nhắc các biện pháp hỗ trợ cho người mua nhà.

Còn về vấn đề khiếu kiện về đất đai, các tranh chấp đất đai thường xảy ra là về bồi thường, hỗ trợ tái định cư; cấp, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

quyết định xử phạt vi phạm hành chính về vi phạm chế độ quản lý, sử dụng đất đai; tranh chấp ranh giới sử dụng đất...

Tình trạng khiếu kiện về đất đai bắt nguồn từ nhiều nguyên nhân, trong đó, có thể là do nhận thức của người dân về sở hữu đất đai không đồng nhất với quy định của pháp luật; chính sách, pháp luật về đất đai chưa theo kịp cơ chế kinh tế thị trường, đặc biệt là chính sách tài chính đất đai chưa điều tiết hoặc đã điều tiết, phân phối nhưng chưa hợp lý phần giá trị tăng thêm mang lại từ đất khi sử dụng đất cho các dự án đầu tư như trong công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất bị thu hồi...

Do đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần đề ra các biện pháp chính sách hiệu quả. Điều này có thể bao gồm kiểm soát giá nhà, cải thiện quản lý đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án bất động sản bền vững, và thúc đẩy đầu tư vào các loại hình nhà ở xã hội và nhà ở giá rẻ.

Theo ông, nguyên nhân nào dẫn tới thực trạng phát triển chưa bền vững của thị trường bất động sản?

Thị trường bất động sản Việt Nam là một thị trường năng động và có nhiều động lực phát triển, nhưng cũng đối mặt với nhiều thách thức và vấn đề. Một số nguyên nhân chính dẫn tới thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam chưa bền vững, như sau:

Đầu tiên, do khung chính sách, hành lang pháp lý đất đai, phát triển thị trường bất động sản hiện vẫn chưa hoàn thiện, còn chông chéo, mặc dù đã có sự thay đổi mạnh mẽ trong nhận thức, cách tiếp cận, cập nhật mới qua nhiều thời kỳ.

Nguyên nhân thứ hai là sự thiếu hợp lý trong quy hoạch và quản lý đất đai. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, hiện nay, Việt Nam có khoảng 1.000 đô thị, trong đó chỉ có 40% có quy hoạch chi tiết. Sự thiếu minh bạch và cập nhật thông tin về quy hoạch đã gây ra sự bất ổn, biến động và không phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường. Ngoài ra, việc quản lý đất đai còn gặp nhiều khó khăn do sự phân tán trách nhiệm giữa các cơ quan nhà nước, sự thiếu nhất quán trong việc áp dụng các văn bản pháp luật, sự chậm trễ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các tranh chấp liên quan.

Nguyên nhân thứ ba là sự thiếu cân bằng giữa cung và cầu bất động sản. Việt Nam là một trong những nước có tốc độ đô thị hóa nhanh trong khu vực Đông Á. Mỗi năm, ước tính các đô thị Việt Nam có thêm từ 1 đến 1,3 triệu dân. Điều này đã tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở và các loại hình bất động sản khác ở các thành phố lớn. Tuy nhiên, nguồn cung bất động sản lại không đáp ứng được nhu cầu này, do sự hạn chế về nguồn vốn, diện tích đất, hạ tầng kỹ thuật và tiến độ