



## **Phần 4.**

# **Vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản**

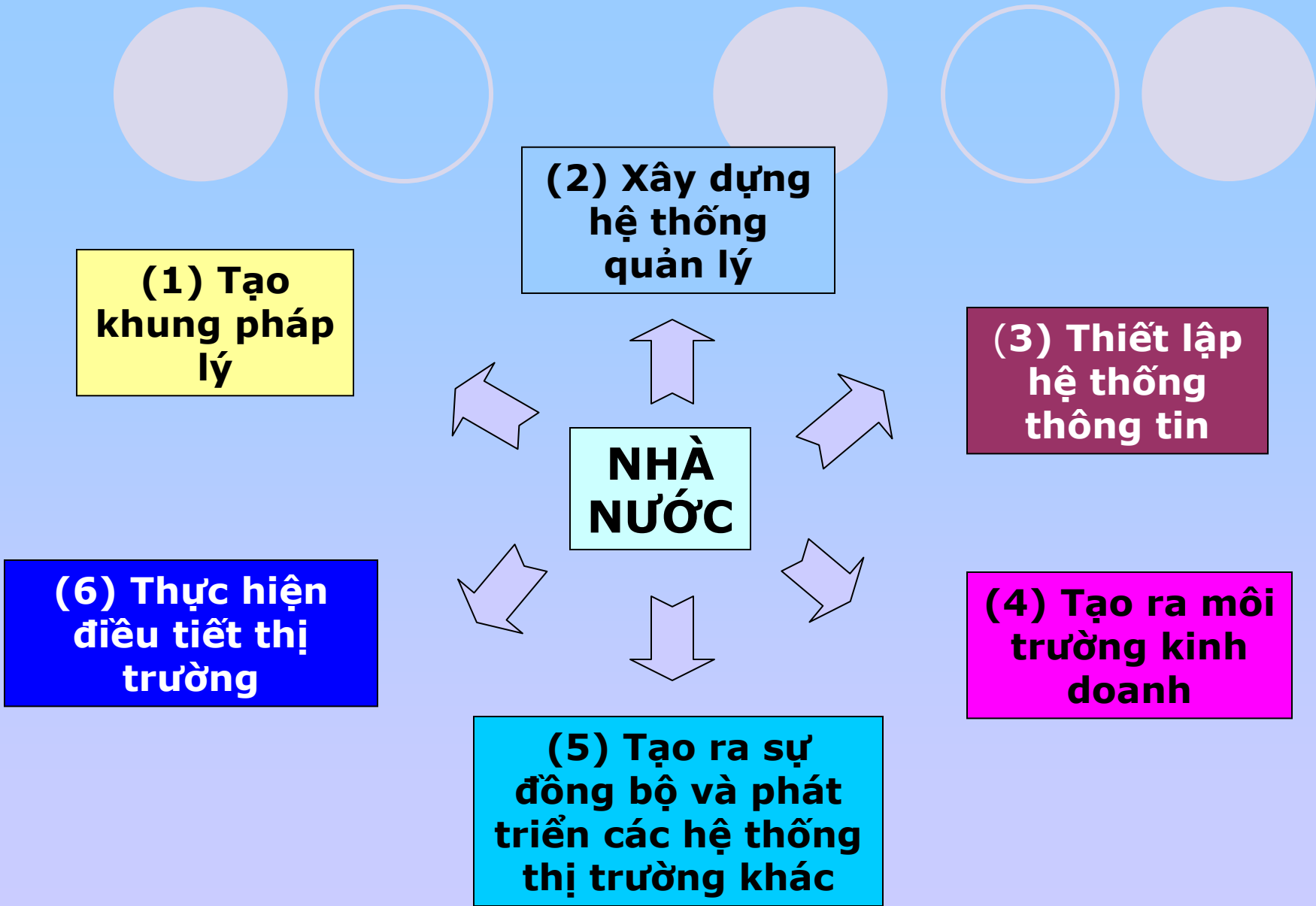
# Phần 4. Vai trò của Nhà nước

## 1. CHỨC NĂNG CỦA NHÀ NƯỚC

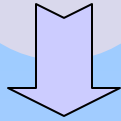
Chức năng điều khiển: Nhà nước phải duy trì như là trọng tài của toàn bộ nền kinh tế xã hội.

Chức năng phát triển:

- thực hiện một hệ thống các chính sách và công cụ quản lý vĩ mô
- để điều khiển và tác động vào các mối quan hệ kinh tế trong xã hội
- nhằm bảo đảm tăng trưởng kinh tế và công bằng xã hội.



# NHÀ NƯỚC



## (1) Tạo khung pháp lý

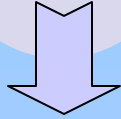
**Luật Dân sự 2005:** quy định các vai trò, trách nhiệm, quyền hạn của các bên liên quan đến các giao dịch về bất động sản:

- Điều 181: định nghĩa BĐS
- Chương 3: Mục 1, 2, 3: quyền sở hữu
- Điều 346 – 362: thế chấp tài sản
- ...

### **Luật Đầu tư 2005:**

- Cơ chế chính sách đối với nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.
- Điều 29 quy định ngành kinh doanh BĐS thuộc nhóm lĩnh vực đầu tư có điều kiện.
- Điều 55, 56, 58 quy định về thủ tục giao nhận đất dự án, chuẩn bị mặt bằng xây dựng và thực hiện các dự án có xây dựng

# NHÀ NƯỚC

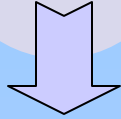


## (1) Tạo khung pháp lý

### Luật Đất đai 2003:

- quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
- Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất (Mục 2, Điều 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29).
- Quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản (Mục 7, Điều 61, 62, 63), bao gồm loại đất được tham gia thị trường bất động sản, Điều kiện để đất tham gia thị trường bất động sản, Quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản.
- Giấy tờ tham gia giao dịch bất động sản (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Quyền sử dụng đất ở).

# NHÀ NƯỚC



## (1) Tạo khung pháp lý

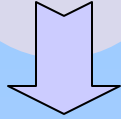
### **Luật Kinh doanh BĐS 2006:**

- quy định về hoạt động kinh doanh BĐS;
- quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh và giao dịch BĐS.

Luật này quy định cụ thể về:

- Các nguyên tắc hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh;
- Điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh;
- Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước;
- Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

# NHÀ NƯỚC



## (1) Tạo khung pháp lý

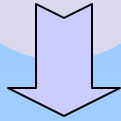
### **Luật Nhà ở 2005:**

Quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở và áp dụng đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở.

Luật quy định cụ thể về:

- Chủ sở hữu nhà ở và đối tượng được sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;
- Phát triển nhà ở tại các vùng đô thị, nông thôn, miền núi;
- Phát triển nhà ở theo dự án; phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.
- Quy hoạch kiến trúc nhà ở;
- Phát triển nhà ở thương mại;
- Phát triển nhà ở xã hội;
- Các giao dịch về nhà ở.

**NHÀ  
NƯỚC**



**(1) Tạo  
khung pháp  
lý**

### **Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007:**

Điều 3. Thu nhập chịu thuế: nguồn thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, bao gồm:

- a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở;
- c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, thuê mặt nước;
- d) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản.

Điều 14 quy định thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản.



# Phần 4. Vai trò của Nhà nước

## 2. Các Quyền

### 1. Quyền định đoạt về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai

- a) Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất;
- c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; và
- d) Định giá đất.

# Phần 4. Vai trò của Nhà nước

## 2. Các Quyền

### 1. Quyền định đoạt về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai

Chính sách tài chính về đất đai như

- a) Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- b) Thu thuế sử dụng đất; thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất;
- c) Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

# Phần 4. Vai trò của Nhà nước

## 2. Các Quyền

### 1. Quyền định đoạt về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai

Trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức:

- a) giao đất,
- b) cho thuê đất,
- c) công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định;
- d) quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

# Phần 4. Vai trò của Nhà nước

## 2. Các Quyền

### 2. Quyền tối thượng về thu hồi đất

Nhà nước có quyền thu hồi đất trong các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế; các trường hợp sử dụng đất không hiệu quả.

**Thu hồi** (eminent domain) là quyền của chính phủ để thu lại những tài sản tư mà không cần sự đồng ý của người chủ cho mục đích sử dụng công thông qua việc bồi thường.

# Phần 4. Vai trò của Nhà nước

## 2. Các Quyền

### 3. Quyền phân vùng, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, thực hiện đăng ký quyền sở hữu bất động sản và quyền sử dụng đất đai

- Về phương diện quy hoạch, phân vùng, Nhà nước có quyền định đoạt trên tổng thể và chi tiết việc sử dụng đất ở cả cấp quốc gia và cấp địa phương.

# Phần 4. Vai trò của Nhà nước

## 2. Các Quyền

### 4. Quyền đánh thuế tài sản bất động sản

- Các nước phát triển: thuế BĐS là nguồn thu lớn nhất trong doanh thu.
- Hầu hết thuế bất động sản là thuế theo giá bất động sản.
- Ở Việt Nam: thu thuế thông qua (1) các dạng thuế, phí trong các giao dịch mua, bán, chuyển nhượng, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các BĐS khác và (2) thuế thu nhập cá nhân từ các thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

# Phần 4. Vai trò của Nhà nước

## 2. Các Quyền

### 5. Quyền quản lý và kiểm soát thị trường bất động sản

- Nhà nước xác lập môi trường kinh doanh và bảo hộ kinh doanh BĐS
- Xác định vai trò quản lý, can thiệp trong tất cả các hoạt động giao dịch kinh doanh trên thị trường.

# Phần 4. Vai trò của Nhà nước

## 2. Các Quyền

### 6. Cung cấp các dịch vụ pháp lý và tư vấn pháp luật

- thành lập và cho phép thành lập các tổ chức tư vấn pháp luật phục vụ cho các giao dịch của thị trường BĐS.
- ban hành các quy định chặt chẽ về tiêu chuẩn hành nghề, tiêu chuẩn đạo đức.
- cung cấp các thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, các thông tin về diện tích, ranh giới, xác lập quyền sở hữu ...



### 3. Các thất bại của thị trường

1. Thị trường phát triển các sản phẩm thiên lệch.
2. Thị trường bất động sản phát triển theo xu hướng bong bóng.
3. Thị trường không ổn định, thường xuyên có các cơn sốt “nóng” hoặc đóng băng.
4. Hoạt động đầu cơ diễn ra phổ biến, không kiểm soát được.

## 4. Các can thiệp của Nhà nước

### 1. Tác động đến cung đất đai:

- Cấm hình thức kinh doanh phân lô bán nền (2002);
- Tạo quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà cho người thu nhập thấp (2009);

### 2. Tác động đến cung vốn:

- Áp dụng chính sách thắt chặt tiền tệ vào đầu năm 2008;
- Áp dụng chính sách nới lỏng tiền tệ vào đầu năm 2009;
- Cung ứng vốn cho chương trình phát triển nhà ở xã hội, nhà cho người thu nhập thấp;

## 4. Các can thiệp của Nhà nước

### 3. Tác động đến môi trường kinh doanh:

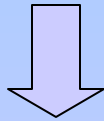
- Giao dịch BĐS phải qua sàn giao dịch;
- hạn chế các hình thức mua bán trực tiếp, không thông qua các cơ quan quản lý và
- kiểm soát chặt chẽ hơn các hoạt động giao dịch mua bán bất động sản.

### 4. Tác động đến giá:

- Xác lập khung giá đất;
- điều tiết thuế từ các thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản;

# 1. Bất động sản và nền kinh tế

Đầu tư BĐS bùng nổ trong giai đoạn 2005-2007



Giai đoạn đình trệ, đóng băng: từ quý 2, 3/2008

Ngân hàng: thiếu thanh khoản, dư nợ lớn, khó thu hồi

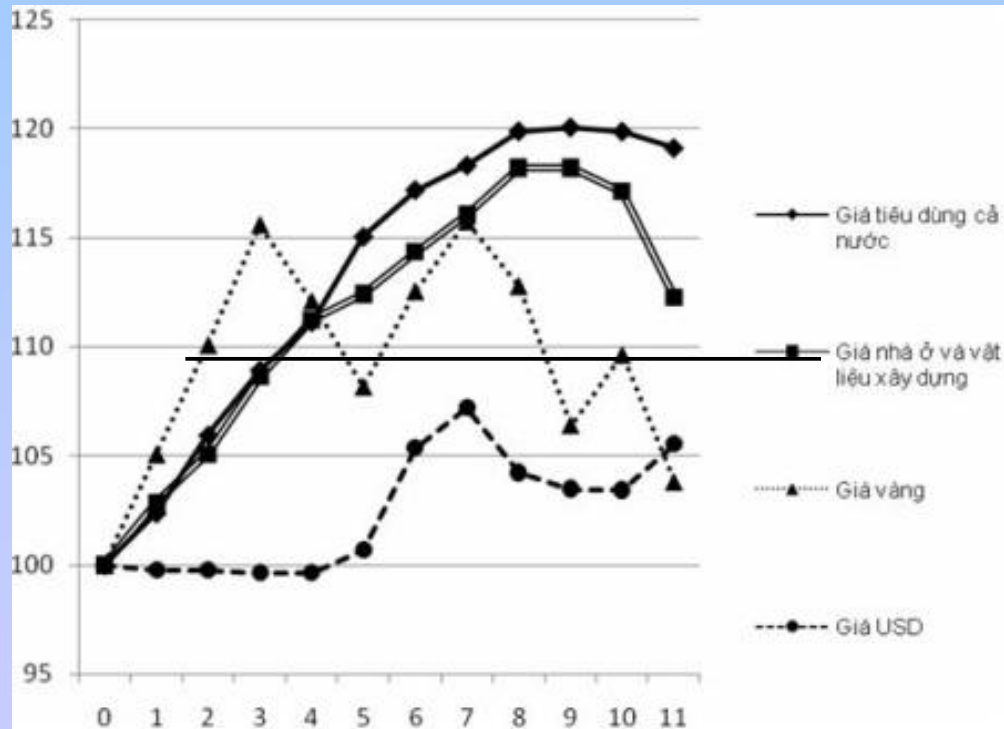
Thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước

Dư nợ cho vay BĐS tăng: 135 ngàn tỷ đồng (4/08)

Dư nợ cho vay BĐS: 115 ngàn tỷ đồng (9/08); chiếm 9,15% tổng dư nợ

Dư nợ cho vay BĐS tại TP.HCM: 61 ngàn tỷ đồng (9/08); chiếm 15% tổng dư nợ

# 1. Bất động sản và nền kinh tế



## Biểu đồ. Diễn biến chỉ số giá thị trường BĐS năm 2008

(*Nguồn:* Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ TN & MT, trích theo Kiều Thuật, Cafef.com.vn<sup>[1]</sup> )

<sup>[1]</sup> Trang web <http://cafef.vn/20081227112529495CA35/10-su-kien-bat-dong-san-noi-bat-trong-nam-2008.chn>