

---

# Từ “sốt đất” 2020 — 2021, kiến nghị về quản lý nhà nước đối với thị trường đất đai

Phạm Văn Dũng

Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội

Trong năm 2020 và những tháng đầu năm 2021, giá đất được đẩy lên rất cao, nhất là giá đất ở ven đô, ở nông thôn. Không chỉ đất ở, mà đất vườn ao, đất lâm nghiệp... cũng tăng cao. Nhiều nơi, giá đất tăng 100%, có nơi tăng đột biến 200%. Thị trường đất đai Việt Nam gần giống giai đoạn tăng giá của năm 2006. Tình trạng “sốt đất” để lại nhiều hệ lụy. Để hạ “sốt” và không có những lần “sốt” tiếp theo, quản lý nhà nước có vai trò đặc biệt quan trọng.

## 1. “Sốt đất”: nguyên nhân và hậu quả

### 1.1. Nguyên nhân “sốt đất”

“Sốt đất” là hiện tượng giá đất liên tục tăng cao trên phạm vi rộng và sau một thời gian nhất định lại giảm xuống gần với giá ban đầu. Trong xã hội, ý kiến bàn về nguyên nhân “sốt đất” vừa qua có nhiều. Có thể khái quát thành các nguyên nhân chủ yếu sau:

Thứ nhất, do ảnh hưởng của dịch Covid-19, nhiều ngành nghề bị ảnh hưởng nặng nề dẫn đến việc lãi suất ngân hàng xuống thấp, dòng tiền sụt giảm. Vì thế, người dân thay vì gửi tiền tiết kiệm sẽ chuyển sang tìm kiếm các kênh đầu tư khác sinh lời lớn hơn. Chính vì thế, bất động sản và chứng khoán là hai lĩnh vực đang thu hút đầu tư mạnh nhất. Đây có thể coi là nguyên nhân khách quan, phù hợp với cơ chế thị trường. Khi nền kinh tế trì trệ, suy giảm hay hồi phục, tăng trưởng nhanh sẽ tác động đến giá đất theo những chiều hướng khác nhau; giá đất có thể xuống, có thể lên nhưng không phải là “sốt đất”. Hơn nữa, giá đất tăng trong trường hợp này có thể được hạn chế bằng nỗ lực dập dịch của chính phủ và của người dân; bằng các chính sách của chính phủ hỗ trợ doanh nghiệp...

Thứ hai, thời kỳ 2020 — 2021 kết thúc một giai đoạn phát triển và mở đầu một giai đoạn phát triển mới. Do đó, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội trung hạn và dài hạn, trong đó có quy hoạch đất đai tất yếu phải được thực hiện. Vì thế, khi các thông tin về các công trình mới sẽ được xây dựng; một số khu đất mới được quy hoạch, các nhà đầu tư, đầu cơ, người dân... sẽ có những đồn đoán về triển vọng của các vùng, khu đất. Nếu các dự đoán triển vọng là tốt đẹp, mọi người sẽ đổ xô vào mua và làm cho giá đất tăng nhanh. Thậm chí, ngay khi quy hoạch đất đai mới ở mức dự kiến thực hiện, giá đất đã được đẩy lên rất cao. Tuy nhiên, giá đất ở các khu quy hoạch tăng lên mang tính

khách quan, theo các quy luật thị trường thì không thể coi là “sốt”. Vì thế, không thể coi việc công bố quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của đất nước và mỗi địa phương là nguyên nhân dẫn đến “sốt đất”.

Thứ ba, cung bất động sản thấp. Hiện nay, cầu nhà ở vẫn tăng rất mạnh trên toàn thị trường nhưng việc phê duyệt đầu tư các dự án bất động sản, tạo nguồn cung vẫn chưa có tín hiệu khả quan. Vì vậy, nguồn cung trên thị trường không được cải thiện. Đặc biệt là các dự án nhà ở phân khúc bình dân, nhà ở xã hội và dự án đất nền.

Thực chất của nguyên nhân này là, cung bất động sản tăng chậm, cầu bất động sản tăng nhanh làm cho giá đất tăng tăng mạnh. Đây là một đặc điểm của thị trường đất đai nhưng điều này cũng không phải là nguyên nhân dẫn đến “sốt đất”, mà sẽ làm cho giá đất cao dần, không thể trở về mức giá cũ.

Thứ tư, tín dụng cho thị trường bất động sản khá dồi dào. Các ngân hàng thương mại đã tung một lượng tín dụng lớn vào nền kinh tế, mà phần lớn đã đưa vào bất động sản.

Đối với các ngân hàng thương mại, cho vay để tìm kiếm lợi nhuận là tất yếu. Trong khi nhu cầu vay để kinh doanh bất động sản và chứng khoán tăng cao, các lĩnh vực khác lại suy giảm nghiêm trọng thì việc các ngân hàng thương mại cho vay theo cầu của thị trường là không tránh khỏi. Tuy nhiên, tín dụng cho kinh doanh bất động sản và chứng khoán chỉ tăng lên khi cầu về tín dụng ở hai lĩnh vực này tăng cao, tức là “sốt đất” xuất hiện sẽ làm tín dụng cho mua đất mới tăng lên chứ không phải ngược lại. Khi tín dụng cho kinh doanh đất tăng lên sẽ góp phần đẩy giá đất lên cao hơn nữa. Như vậy, tăng trưởng tín dụng cho kinh doanh đất chỉ là nguyên nhân thứ phát góp phần gây ra “sốt đất”.

Thứ năm, đầu cơ thổi giá đất. Sau nhiều lần “sốt đất” trước đây, nhiều nhà đầu tư và người dân đã có những am hiểu nhất định về thị trường bất động sản nói chung, đất đai nói riêng. Thêm vào đó, tiềm lực kinh tế của họ đã gia tăng mạnh mẽ trong những năm vừa qua. Những người nhiều tiền có thể đầu tư vào đất đai. Nếu họ đầu tư tập trung vào một thời điểm sẽ tạo ra lực cầu vô cùng to lớn, góp phần quan trọng làm giá đất tăng nhanh và khi giá đất xuống thì họ sẽ bị thiệt hại. Vì thế, nhân tố này sẽ được hạn chế khi người dân có hiểu biết đầy đủ hơn về thị trường đất đai, tránh được cách hành xử theo tâm lý đám đông.

Do đặc điểm của thị trường bất động sản nói chung, thị trường đất đai nói riêng, hoạt động môi giới trong mua bán đất đai là tất yếu và trở thành một nghề. Tuy nhiên, lĩnh vực hoạt động này đang có nhiều bất cập. Nổi bật là tình trạng buông lỏng quản lý nhà nước đối với các hoạt động môi giới mua bán bất động sản. Tình trạng những người môi giới mua bán nhà đất nâng giá hưởng chênh lệch trở thành phổ biến, trực tiếp làm cho giá nhà đất tăng cao. Họ thổi phồng những thông tin tốt lành về các dự án đất đai, về hạn chế các nguồn cung; thổi phồng nhu cầu mua nhà, đất; kết nối với các ngân hàng thương mại giúp người mua để dàng tiếp cận với nguồn tín dụng... Chính những người môi giới đã làm những nguyên nhân nêu trên thật sự góp phần đẩy giá đất đai lên cao.

## 1.2. Hậu quả của tình trạng “sốt đất”

Thứ nhất, lãng phí các nguồn lực. Giá đất tăng nhanh đã hút nguồn lực lớn của xã hội vào vòng xoáy này, làm giảm đầu tư vào sản xuất, kinh doanh ở nhiều ngành, lĩnh vực khác. Sau “sốt” đất, tình trạng hàng loạt biệt thự, nhà liền kề, chung cư bỏ không sẽ xuất hiện. Nhiều loại tài nguyên trên đất đai bị xâm phạm, chuyển đổi chức năng không phù hợp quy định pháp luật. Điều này làm lãng phí tài nguyên, ảnh hưởng phát triển kinh tế, thậm chí gây bất ổn cho địa phương tại những khu vực đó.

Thứ hai, ảnh hưởng xấu đến thu hút đầu tư. “Sốt đất” cản trở việc kêu gọi, thu hút đầu tư vào các địa phương vì giá đất tăng cao kéo theo hàng loạt chi phí khác tăng theo, đặc biệt là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng. Không ít các dự án phải đình, hoãn triển khai, thậm chí không ít nhà đầu tư trở thành nhà môi giới, chuyển nhượng dự án. Điều này sẽ gây khó khăn, ảnh hưởng không tốt đến việc phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương và đất nước.

Thứ ba, ảnh hưởng xấu đến thị trường đất đai và nhà ở. “Sốt đất” hiển nhiên là trạng thái không bình thường của thị trường đất đai. Khi có “sốt đất”, lượng giao dịch thường giảm mạnh vì cả mua và bán đều khó khăn. Sau “sốt đất” sẽ là thời kỳ trì trệ và hồi phục

kéo dài. Nhiều người giàu lên nhưng cũng không ít người phá sản...

Giá đất tăng làm cho giá nhà ở tăng theo. Người dân sẽ khó khăn hơn trong việc tự giải quyết vấn đề nhà ở. Giá đất tăng cao là cho việc thu hồi đất để phát triển nhà ở khó khăn hơn, chi phí phát triển cao hơn. Việc thực thi các chính sách phát triển nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội của Chính phủ gặp nhiều khó khăn...

Thứ tư, ảnh hưởng xấu đến phát triển nông nghiệp. “Sốt đất” ở ven đô và các vùng nông thôn khiến người dân địa phương không thể yên tâm canh tác, sản xuất. Những người có nhu cầu đầu tư vào trang trại, nông nghiệp cũng gặp khó vì không thể mua đất khi giá đang tăng cao... và hoạt động sản xuất nông nghiệp cũng bất ổn theo. “Sốt đất” làm cho người có tiền là mua đất để dành, thay vì đầu tư cho sản xuất, kinh doanh.

“Sốt đất” còn gây ra nhiều hệ lụy khác. Người có nhu cầu thực không thể đủ tiền để mua được nhà, đất vì giá bị đẩy lên quá cao. Người đầu cơ không có nhu cầu sử dụng cũng không dễ bán được. Tình trạng ngày càng nhiều nhà, đất hoang hóa là không tránh khỏi... “Sốt đất” sẽ ảnh hưởng xấu đến sự phát triển thị trường bất động sản, đến an ninh kinh tế và trật tự an toàn xã hội.

## 2. Một số khuyến nghị về quản lý nhà nước đối với thị trường đất đai

Từ nghiên cứu nghiên cứu lý luận và thực tiễn thị trường bất động sản nói chung, thị trường đất đai nói riêng ở nước ta trong thời gian vừa qua, chúng tôi xin có một số khuyến nghị về quản lý nhà nước đối với thị trường này.

Một là, xây dựng, hoàn thiện và công khai chiến lược, kế hoạch sử dụng đất đai trên phạm vi cả nước và mỗi địa phương.

Để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội phải căn cứ vào các nguồn lực, trong đó có đất đai. Do đó, việc điều tra, phân loại và quy hoạch sử dụng đất đai phải được thực hiện nghiêm túc trên phạm vi cả nước cũng như ở mỗi địa phương, cả trung hạn và dài hạn. Quy hoạch đất đai cần có sự tham gia của các chuyên gia trong nhiều lĩnh vực, đặc biệt là người dân vì liên quan trực tiếp đến lợi ích của họ. Đồng thời, đây là cơ sở quan trọng thực hiện công khai, minh bạch thông tin cho toàn dân. Điều này góp phần xây dựng thị trường đất đai lành mạnh, hiện đại, chống lợi ích nhóm. Do được tiếp cận đầy đủ thông tin chính thức, người dân và doanh nghiệp sẽ có được các quyết định phù hợp với điều kiện của họ, tránh được lựa chọn nghịch trong đầu tư và đầu tư tập trung vào một thời điểm.

Hai là, sử dụng các công cụ điều tiết thị trường linh hoạt, hiệu quả.

Luật pháp là công cụ đầu tiên để điều tiết thị trường đất đai. Những hoạt động thao túng, nâng giá đất đai cần được xử lý nghiêm minh. Luật kinh doanh bất động sản (trong đó có đất đai) đã được Quốc hội thông qua năm 2014, có hiệu lực từ 2015. Luật này đã nêu rõ những điều kiện các tổ chức, cá nhân được phép môi giới mua bán bất động sản. Thực hiện nghiêm túc Luật kinh doanh bất động sản sẽ góp phần xây dựng đội ngũ môi giới chuyên nghiệp trên thị trường này. Những tổ chức, cá nhân môi giới đất đai có thể có thu nhập tương xứng với đóng góp của họ khi thị trường hoạt động bình thường. Điều này có ý nghĩa quan trọng trong việc phát triển thị trường bất động sản hiện đại, lành mạnh; đồng thời thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản, chống đầu cơ, nâng giá.

Điều đó cũng có nghĩa là nhà nước phải thường xuyên kiểm soát, xử lý hành chính và hình sự những tổ chức và cá nhân môi giới không đủ điều kiện môi giới. Cần phải coi những hoạt động gây “sốt đất” là một loại tội phạm vì làm mất trật tự an toàn xã hội và ảnh hưởng xấu đến nền kinh tế. Luật kinh doanh bất động sản cần được điều chỉnh theo hướng này.

Thuế là một trong những công cụ phổ biến nhất để quản lý tài nguyên đất đai một cách hiệu quả. Có ý kiến đề xuất nên đánh thuế chuyển nhượng thật cao để triệt tiêu đầu cơ đất đai. Điều này sẽ ảnh hưởng xấu đến sự phát triển của thị trường đất đai, đến phát triển kinh tế - xã hội của đất nước cũng như mỗi địa phương; làm cho việc lách luật, trốn thuế gia tăng. Về nguyên tắc, thuế phải là công cụ điều tiết thị trường đất đai, chống được các khuyết tật của thị trường (trong đó có đầu cơ), nhưng đồng thời phải tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường phát triển nhanh, lành mạnh. Do đó, các loại thuế, mức thuế cần đa dạng và linh hoạt, không được rập khuôn, máy móc.

Để thuế chuyển nhượng đất đai thật sự là công cụ quản lý nhà nước hiệu quả, giá đất tính thuế phải sát với giá thị trường. Vì thế, các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phải dựa vào các doanh nghiệp thẩm định giá để đưa ra được mức giá cho từng loại đất không phải 5 năm một lần, mà 3-6 tháng một lần. Để hạn chế đầu cơ cũng cần đánh thuế lũy tiến với những người sở hữu từ 2 mảnh đất trở lên.

Tín dụng là công cụ kinh tế trực tiếp ảnh hưởng đến cung, cầu trên thị trường đất đai. Cơ quan quản lý nhà nước về thị trường đất đai phải xác định được nhu cầu tín dụng cho thị trường đất đai hàng năm để tư vấn chính sách tín dụng cho Chính phủ. Chính sách tín dụng vừa phải đáp ứng được nhu cầu vốn cho khai thác, sử dụng đất đai, nhu cầu mua đất của người dân nhưng phải hạn chế được đầu cơ, gây “sốt đất”, cần đối nguồn vốn đầu tư cho các ngành...

Ba là, nâng cao năng lực và trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước đối với thị trường đất đai

Đất đai vừa là nguồn lực, vừa là tài sản có giá trị cao, liên quan đến lợi ích của nhiều loại chủ thể. Do đó, thị trường đất đai là thị trường đặc biệt với những khuyết tật: đầu cơ, lừa đảo, tranh chấp, kiện cáo... diễn ra phổ biến và có thể gây ra những hậu quả kinh tế - xã hội nghiêm trọng. Vì vậy, quản lý nhà nước đối với thị trường này là cần được tổ chức đặc biệt.

Do tầm quan trọng tính chất phức tạp của thị trường đất đai, quản lý nhà nước đối với thị trường này cần có cơ quan chuyên trách. Cơ quan này vừa phải có các chuyên gia giỏi, vừa phải có đủ quyền lực để giải quyết các vấn đề của thị trường đất đai ở cả cấp trung ương và địa phương. Cơ quan quản lý nhà nước đối với thị trường đất đai không chỉ tư vấn chính sách về thị trường đất đai cho Đảng, Nhà nước, mà có toàn quyền xử lý và chịu trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến thị trường này.

Hoạt động quản lý nhà nước đối với thị trường đất đai phải được tiến hành thường xuyên. Đối với các khuyết tật của thị trường, quản lý nhà nước phải tập trung vào ngăn ngừa, còn khắc phục hậu quả chỉ là bất đắc dĩ. Nếu được như vậy, “sốt đất” sẽ không thể xuất hiện, thị trường đất đai sẽ phát triển lành mạnh./.

## Tài liệu tham khảo

Bộ Khoa học và Công nghệ (2009): Chính sách phát triển thị trường bất động sản: Kinh nghiệm quốc tế và bài học cho Việt Nam, NXB Thống kê — 2009.

Đinh Thị Mai Phương (2013): Các giải pháp để hoàn thiện thể chế thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội.

Quốc hội Nước CHXHCNVN (2014): Luật kinh doanh bất động sản.

<https://batdongsan.com.vn/tin-thi-truong/quy-1-2021-sot-dat-khap-noi-dinh-thi-truong-bds-duoc-tai-hien-ar106549>

<https://dantri.com.vn/bat-dong-san/co-dat-luot-coc-tao-song-20210408065508935.htm>