**TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI ĐẾN THỊ TRƯỜNG**

**BẤT ĐỘNG SẢN VÀ GIẢI QUYẾT BẤT CẬP TRONG ĐẤU GIÁ ĐẤT**

***GS.TS. Hoàng Văn Cường***

***Phó Hiệu trưởng Trường Đại học Kinh tế Quốc dân***

**Tóm tắt**

Bất động sản là tài sản có giá trị lâu bền, không thể di dời gắn liền với đất đai. Đất đai là tiền đề và là yếu tố cấu thành của bất động sản, bất cứ bất động sản nào cũng phải gắn với đất đai. Do vậy, các yếu tố kinh tế và pháp lý đất đai luôn là cơ sở nền tảng có vai trò quyết định đối với các hoạt động phát triển, các quyền năng, giá trị kinh tế của bất động sản, có tác động trực tiếp tạo ra những biến động của thị trường bất động sản. Các chính sách kinh tế đất có tác động đến bất động sản và thị trường bất động sản là vô cùng rộng và phức tạp. Trong phạm bài viết này, chỉ đề cập đến các vấn đề về thay đổi mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất, thay đổi quy hoạch sử dụng đất; sự đồng bộ trong hệ thống thông tin đất đai và bất động sản, cơ chế điều tiết giá trị tăng lên từ đất tác động đến công tác quản lý thị trường bất động sản. Một số giải pháp căn bản được đề xuất nhằm giải quyết những bất cập trong đấu giá quyền sử dụng đất để ngăn ngừa các hành vi có tác động làm nhiễu loạn thị trường bất động sản.

*Từ khóa: bất động sản, đất đai, quy hoạch, đấu giá đất*

**I. Quyết định thay đổi mục đích sử dụng đất và gia tăng giá trị bất động sản**

Giá trị của đất luôn gắn liên với mục đích sử dụng đất. Giá trị đất đai tăng lên khi thay đổi mục đích sử dụng đất từ các hoạt động mang lại sức sinh lợi thấp (như nông, công viên cây xanh…) sang sử dụng cho các hoạt động có sức sinh lợi cao (như đất ở, đất kinh doanh thương mại dịch vụ…) thực chất là giá trị địa tô chênh lệch do thay đổi mục đích sử dụng đất tạo ra. Quyết định của cơ quan quản lý có thẩm quyền cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ tạo ra cơ hội mới cho các hoạt động đầu tư phát triển bất động sản, có thể biến các các công trình xây dựng trên đất từ chỗ không có giá trị thành các bất động sản có giá trị cao và mang lại lợi ích lớn cho người sở hữu bất động sản do được hưởng địa tô chênh lệch do thay đổi mục đích sử dụng đất mang lại. Do vậy, cần có cơ chế phân phối và điều tiết địa tô chênh lệch hình thành do thay đổi mục đích sử dụng đất khi thu hồi đất có mục đích sử dụng mang lại sức sinh lợi thấp, giao cho nhà đầu tư kèm theo quyết định cho phép thay đổi sang mục đích sử dụng đất có sức sinh lợi cao. Đó cũng là cơ chế để giải quyết những bất bình đẳng giữa nhà đầu tư bất động sản tiếp cận đất đai theo cơ chế thị trường với những nhà đầu tư bất động sản có cơ hội tiếp cận đất đai bằng các quyết định hành chính của nhà nước. Đó cũng là cơ chế để giải quyết những mâu thuẫn giữa nhà đầu tư phát triển bất động sản với người sử dụng đất bị thu hồi cho các dự án phát triển bất động sản.

Việc thay đổi cơ chế quản lý từ sử dụng các mệnh hành chính áp đặt sang sử dụng thống nhất cơ chế thị trường trong tiếp cận đất đai sẽ không chỉ chống thất thu, hạn chế tiêu cực tham nhũng từ đất, mà còn cho phép lựa chọn được nhà đầu tư bất động sản có năng lực sử dụng đất đai tốt nhất. Việc công nhận quyền sử dụng đất không được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao hợp pháp, không đi kèm với cơ chế thu hồi địa tô thông qua nghĩa vụ tài chính cũng là nguyên nhân thúc đẩy gia tăng các hoạt động đầu tư và giao dịch bất động sản không có đủ các điều kiện pháp lý, làm rối loạn thị trường bất động sản.

**II. Tác động của quy hoạch đến biến động của thị trường bất động sản**

Quy hoạch là chỉ ra viễn cảnh phát triển tương trong lai, tao nên kỳ vọng thay đổi. Người tiêu dùng thì nhìn vào giá trị hiện tại của bất động sản, nhưng nhà đầu tư bất động sản lại luôn hướng đến giá trị kỳ vọng tương lại mang lại. Do vậy, những thông tin về quy hoạch luôn hấp dẫn và lôi kéo nhà đầu tư đi theo và tìm cách đón trước các thông tin và phương án quy hoạch. Đầu tư bất động sản phải gắn liện với vị trí cụ thể của đất đai, do vậy thông tin quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt là phương án phân bổ, khoanh định vị trí đất đai cho các mục tiêu phát triển sẽ luôn thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư. Khi quy hoạch đất đai được công bố cũng đồng nghĩa với việc công bố tương lai phát triển các công trình bất động sản trên các vùng đất đai đã qui hoạch hoặc triển vọng tạo lập các công trình hạ tầng mang lại vị thế và giá trị tương lai cho các công trình bất động sản.

Quy hoạch mới chỉ là tạo ra giá trị kỳ vọng, song giá trị đó có trở thành hiện thực hay không còn phụ thuộc vào kế hoạch đưa đất vào sử dụng cho các mục đích đã quy hoạch thông qua các hoạt động đầu tư. Việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất đã quy hoạch cho mục tiêu phát triển các công trình bất động sản chính là việc cung cấp yếu tố đầu vào quan trọng nhất – là không gian cho phát triển bất động sản. Việc nắm chắc quy hoạch dài hạn và tiến độ, lộ trình, kế hoạch thực hiện hàng năm các nội dung đã qui hoạch sẽ định hướng cho nhà đầu tư đánh giá đúng và phân biệt rõ những giá trị kỳ vọng và mức độ hiện thực hoá giá trị kỳ vọng đó. Sự thay đổi phương án quy hoạch đất đai hoặc thay đổi kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất không chỉ làm thay đổi kỳ vọng của nhà đầu tư đồng thời làm thay đổi các điều kiện vị thế tiềm năng của bất động sản và tất yếu tạo ra sự biến động của thị trường bất động sản khu vực có liên quan. Do vậy, việc công khai quy hoạch, quản lý chặt chẽ quy hoạch đã phê duyệt, tránh những thay đổi làm phá vỡ tính đồng bộ, tổng thể của khu vực sẽ góp phần ổn định các chương trình phát triển thị trường bất động sản.

**III. Thời hạn sử dụng đất và giá trị bất động sản**

Thời hạn sử dụng đất lâu dài không xác định thời hạn hay có giới hạn thời gian sẽ có tác động đến phương án đầu tư trên đất là dài hạn hay ngắn hạn. Cùng một phương án đã đầu tư, sự khác nhau về thời hạn sử dụng với cùng mục đích sử dụng đất không làm thay đổi giá trị sử dụng và công năng của bất động sản nhưng lại làm thay đổi về bản chất yếu tố pháp lý của bất động sản dẫn đến làm thay đổi căn bản giá trị bất động sản. Cùng một công trình bất động sản có công dụng như nhau nhưng được xây dựng trên các loại đất có thời hạn và mục đích sử dụng đất khác nhau thì giá trị của mỗi công trình rất khác nhau. Các loại hình bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ văn phòng sẽ có giá tăng bằng lần khi chỉ cần được pháp luật cho phép thay đổi tên gọi loại đất mà các bất động sản đó đang tọa lạc từ đất thương mại dịch vụ sử dụng có thời hạn sang đất ở không hình thành đơn vị ở không xác định thời hạn. Đó là lý do các nhà đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng mong muốn được thừa nhận khái niệm đất ở không hình thành đơn vị ở để hợp pháp hoá cho các bất động sản đã bán cho các nhà đầu tư cá nhân kèm cam kết được cấp sổ đỏ với quyền sử dụng đất lâu dài. Sự sôi động hay trầm lắng trong phân khúc bất động sản du lịch nghỉ dưỡng không chỉ phụ thuộc vào các yếu tố tiềm năng thị trường mà sẽ phụ thuộc rất lớn vào các thay đổi trong các quan hệ pháp luật về quyền sử dụng đất.

Việc thay đổi thời hạn sử dụng các loại đất sử dụng vào mục kinh doanh từ có xác định thời hạn sang đất sử dụng lâu dài, không xác định thời hạn sẽ làm giá trị đất đai và giá trị bất động sản đã xây dựng trên đất đó tăng lên là lợi ích trước mắt của nhà đầu tư và xã hội. Tuy nhiên, việc xác định thời hạn sử dụng lâu dài sẽ có nguy cơ đóng khung các hoạt động sử dụng đất và chủ thể sử dụng đất lâu dài theo thời hạn sử dụng đất. Điều này sẽ cản trở việc thay đổi chủ thể sử dụng đất, cản trở việc đổi mới các hoạt động đầu tư để khai thác nguồn lực đất đai có hiệu quả hơn. Hậu quả sẽ làm chia cắt các tiềm năng, lợi thế kinh doanh từ đất đai do không thể đổi mới đầu tư, đổi mới các phương án khai thác, sử dụng đất đai có hiệu quả hơn, thay đổi lựa chọn người có khả năng khai thác, sử dụng đất có hiệu quả hơn. Do vậy, để luôn lựa chọn được người sử dụng đất cũng như phương án sử dụng đất phù hợp, hiệu quả nhất thì đất dùng vào mục đích kinh doanh chỉ nên là đất cho thuê có thời hạn.

**IV. Đăng ký giao dịch và thông tin thị trường bất động sản**

Các quyền năng và tính pháp lý của bất động sản luôn gắn liền và phụ thuộc vào tính pháp lý của quyền sử dụng đất. Một bất động sản chỉ được xác lập các quan hệ pháp lý khi tính pháp lý về quyền sử dụng đất được xác định. Các giao dịch về bất động sản chỉ được đăng ký và thông tin thị trường bất động sản chỉ có thể được kiểm soát khi quyền sử dụng đất được đăng ký và xác lập. Trong bối cảnh quyền sử dụng đất chưa được đăng ký và cấp giấy chứng nhận đầy đủ, việc sử dụng đất không đầy đủ giấy tờ pháp lý vẫn được thừa nhận và bảo vệ thì việc mua bán bất động sản trao tay và thị trường ngầm sẽ vẫn phát triển phổ biến. Thị trường ngầm trong giao dịch bất động sản và mua bán bất động sản trao tay không chỉ làm thất thu ngân sách nhà nước từ giao dịch bất động sản mà còn tạo ra những cơn sốt gây nhiễu loạn thị trường mà Nhà nước không thể kiểm soát được. Do vậy, để kiểm soát các hoạt động giao dịch của thị trường bất động sản thì điều kiện tiên quyết là tất cả đất đai đều phải được đăng ký và chỉ chấp nhận bảo vệ quyền sử dụng cho người đã đăng ký, không chấp nhận, không bảo vệ, có các hình thức xử lý thích đáng, thậm chí thu hồi đất đai đối với các giao dịch không qua đăng ký.

Giao dịch, mua bán đất đai bất động sản là hàng hoá có giá trị rất lớn, là hoạt động ít quen biết với số đông người dân, trong khi các thông tin về đất đai bất động sản thường là thông tin bất đối xứng giữa người bán và người mua. Đất đai, bất động sản đều là tài sản bắt buộc phải đăng ký các thông tin giao dịch với nhà nước. Các thông tin về giao dịch đất đai, bất động sản cần có cơ quan trung gian độc lập có đủ năng lực xác định tính xác thực của các thông tin về hàng hoá đưa vào giao dịch do người bán cung cấp và có đủ năng lực đánh giá mức độ phù hợp của giá cả giao dịch với giá trị thị trường của bất động sản tham gia giao dịch. Do vậy cần qui định bắt buộc các hoạt động giao dịch đất đai, bất động sản đều phải thông qua sàn giao dịch kiểm tra và xác thực, thay cho việc thực hiện công chứng như hiện nay, chỉ có tác dụng như lập vi bằng xác nhận có diễn ra giao dịch.

**V. Điều tiết giá trị gia tăng, chống đầu cơ bất động sản**

Bất động sản có giá trị cao không phải chỉ do chi phí đầu tư xây dựng cấu thành công trình bất động sản mà chủ yếu do đất đai mà bất động sản đó tọa lạc có giá trị cao. Sự gia tăng giá trị bất động sản thường không phụ thuộc nhiều vào việc đầu tư xây dựng mà chủ yếu do sự thay đổi về vị trí, địa thế của bất động sản làm tăng địa tô của đất đai mà bất động sản đó tọa lạc. Các hoạt động đầu cơ bất động sản đón trước quy hoạch, đón đầu các công trình hạ tầng chính là đón trước cơ hội để được hưởng địa tô chênh lệch từ đất đai mang lại. Do vậy, cơ chế và chính sách điều tiết giá trị gia tăng từ đất không phải do nhà đầu tư tạo ra không chỉ đảm bảo hoài hòa lợi ích giữa các bên liên quan mà sẽ là giải pháp căn bản để hạn chế đầu cơ trên thị trường bất động sản.

 Đối với đại đa số người dân Việt Nam, bất động sản nhà ở không chỉ đơn thuần với mục đích để đáp ứng yêu cầu về chỗ ở mà còn được coi như là gia tài để lại cho đời sau. Do vậy giá trị bất động sản không chỉ đơn thuần là tổng luồng thu nhập và lợi ích mang lại được lượng hóa thành tiền của cả vòng đời tồn tại của bất động sản, mà còn bao hàm giá trị của việc bảo toàn tài sản của người chủ sở hữu. Mua và giữ bất động sản được coi như là một kênh đầu tư vừa có ý nghĩa bảo toàn giá trị vừa có cơ hội làm gia tăng giá trị tích lũy vì giá bất động sản luôn có xu hướng tăng lên. Đây là một trong các yếu tố làm giá bất động sản ở nước ta được đánh giá là cao hơn so với mức thu nhập nhưng mọi người vẫn muốn mua và sở hữu động sản chứ không lựa chọn phương án thuê nhà ở dù được quyền lựa chọn để phù hợp với nhu cầu hơn mà chi phí kinh tế có thể thấp hơn đi mua. Chính vì mục tiêu này nên người dân tỏ ra không hào hứng với qui định nhà chung cư sở hữu có thời hạn theo tuổi thọ công trình, mặc dù lợi ích về chỗ ở mang lại cho người sở hữu nhà chung cư có thời hạn không khác gì so với nhà chung cư sở hữu không có thời hạn. Nếu nhà chung cư được sở hữu có thời hạn thì người mua nhà sẽ chỉ trả tiền mua tương đương giá trị luồng thu nhập và lợi ích mang lại theo thời hạn tồn tại của công trình, khi đó không chỉ giá mua bán nhà chung cư sẽ trở về mức hợp lý mà hình thức thuê nhà sẽ phát triển và những tồn tại nan giải của việc cải tạo nhà chung cư cũ như hiện nay sẽ được tháo gỡ. Do vậy, chính sách sở hữu nhà chung cư có thời hạn chỉ có thể được thực hiện khi chính sách về đất xây dựng nhà chung cư phải là đất sử dụng có thời hạn dưới hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian là tuổi thọ của công trình.

 Tiến xa hơn nữa, để hạn chế tình trạng chuyển sang đầu tư mua nhà mặt đất làm tài sản tích lũy và để lại cho đời sau, nhiều nước trên thế giới đã sử dụng thuế chiếm hữu bất động và thuế thu nhập cao đối với bất động sản thừa kế. Đây sẽ là một khó khăn trong thay đổi tư tưởng sở hữu và tích lũy của người dân, song đó sẽ là một chính sách tạo lập sự bình đẳng về cơ hội cho mọi người dân và thay đổi mục đích và hành vi đầu cơ khi tham gia thị trường bất động sản.

**VI. Đấu thầu dự án sử dụng đất và đấu giá quyền sử dụng đất**

Đất đai là tài nguyên hữu hạn, giữ vai trò là điều kiện tối cần thiết, trước hết làm mặt bằng cho các hoạt động phát triển diễn ra trên đất. Các phương thức khai thác sử dụng đất của những nhà đầu tư khác nhau trên cùng một khu vực đất có thể làm cho đất đai tạo ra giá trị khác nhau được gọi là địa tô chênh lệch II. Do vậy, việc đấu thầu dự án sử dụng đất hay đấu giá quyền sử dụng đất đều có mục đích chung là chọn được nhà đầu tư có phương án khai thác, sử dụng nguồn lực đất hợp lý nhất, mang lại hiệu quả cao nhất cho xã hội.

Đối với những mảnh đất đã ấn định các ràng buộc về sử dụng đất mà bất cử người nào cũng đều phải thực hiện phương án sử dụng đất giống nhau thì thước đo người sử dụng có hiệu quả nhất chính là lượng tiền người đó có thể trả để được nhận quyền khai thác, sử dụng mảnh đất đó – coi như là giá đất. Vì vậy, đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được áp dụng cho từng thửa đất riêng lẻ đã được ấn định các thông số kỹ thuật sử dụng đất. Người trả giá cao nhất chính là người có thể khai thác sử dụng thửa đất đó mang lại hiệu quả cao nhất. Khi đó, tiêu chí trả giá cao nhất trở thành tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư sử dụng đất. Trên thực tế, đã xuất hiện tình trạng trả giá cao bất thường không phải vì hiệu quả mảnh đất mang lại mà nhằm trục lợi thông qua đẩy giá thị trường tăng lên để bán những mảnh đất đã có với giá cao thu lợi hoặc mượn giá cao để làm gia tăng giá trị tài sản của nhà đầu tư nhằm hợp pháp hoá cho các hoạt động huy động vốn. Để ngăn chặn tình trạng này, việc xây dựng kế hoạch đấu giá, phải xác định giá khởi điểm sát với giá trị thị trường, khi xuất hiện tình trạng bỏ giá cao một cách bất thường so với giá khởi điểm thì cơ quan quản lý nhà nước phải thực hiện ngay các biện pháp cảnh báo ngăn chặn các hành vi lợi dụng trả giá cao để trục lợi. Đồng thời, điều kiện để những nhà đầu tư được tham gia đấu giá phải có năng lực tài chính tương đương với giá trị lô đất đưa ra đấu giá, được chứng minh bằng tài khoản phong toả tại ngân hàng hoặc được ngân hàng bảo lãnh thanh toán. Người tham gia đấu giá vi phạm sẽ bị xử lý tiền phong toả hoặc bảo lãnh của ngân hàng.

Phương thức giao đất thông qua đấu thầu dự án sử dụng đất sẽ được áp dụng phổ biến để lựa chọn nhà đầu tư chưa ấn định qui hoạch chi tiết, chỉ giới hạn về các chỉ tiêu sử dụng nhằm đáp ứng tốt nhất các mục tiêu phát triển. Nhà đầu tư được quyền sáng tạo các phương án quy hoạch chi tiết trong giới hạn các chỉ tiêu qui hoạch chung của nhà nước đã phê duyệt. Nhà đầu tư có đủ năng lực, có phương án sử dụng đất hợp lý, hiệu quả nhất thông qua đóng góp được nhiều nhất cho các mục tiêu phát triển sẽ được lựa chọn. Chỉ tiêu đóng góp về tài chính khi đấu thầu dự án chỉ là cam kết tối thiểu mức đóng góp của nhà đầu tư; sau khi dự án đầu tư hoàn thành, việc định giá lại giá trị đất thương phẩm để điều tiết vào ngân sách phần giá trị gia tăng tương đương với giá đất cùng loại bên ngoài dự án, nhà đầu tư được hưởng toàn bộ phần giá trị cao hơn giữa đất thương phẩm trong dự án với đất cùng loại bên ngoài dự án là giá trị của nhà đầu tư mang lại.

Từ góc nhìn về tác động của các chính sách pháp luật đất đai đến thị trường bất động sản như trên, cần thực hiện một số giải pháp hoàn thiện chính sách pháp luật góp phần phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững.

*Một là*, Cơ chế giá đất cho phát triển bất động sản phải xác định phù hợp với giá trị thị trường của đất đai và sử dụng cơ chế thị trường trong lựa chọn các nhà đầu tư dự án phát triển bất động sản.

*Hai là*, Nhà nước phải trực tiếp thực hiện thu hồi và đền bù giải phóng mặt bằng theo cơ chế thống nhất đối với mọi dự án đầu tư phát triển bất động sản có quyết định phê duyệt đầu tư của Nhà nước: người dân có đất thu hồi được hưởng chính sách bồi thường và tái định cư thống nhất, đảm bảo tái lập cuộc sống tốt hơn sau tái định cư; doanh nghiệp có đất sách để thực triển khai đầu tư thực hiện dự án mà không gặp phải những vướng mắc như cơ chế tự thoả thuận; Nhà nước sẽ thu hồi được giá trị địa tô chệnh lệch từ chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi giao đất cho nhà đầu tư phát triển bất động sản.

*Ba là*, Thực hiện cơ chế điều tiết giá trị tăng lên của đất đai và bất động sản không do nhà đầu tư tạo ra thông qua cơ chế đánh thuế cao đối với phần chênh lệch giá bất động sản theo cơ chế luỹ thoái theo độ dài khoảng thời gian giữa khi mua và bán; đánh thuế cao đối với diện tích và giá trị đất đai và bất động sản chiếm dụng vượt trên mức bình quân của xã hội.

*Bốn là*, Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất dành cho phát triển các công trình và dự án bất động sản phải phù hợp với chiến lược phát triển thị trường bất động sản để đảm bảo các dự án bất động sản được triển khai theo đúng tiến độ và đáng ứng đúng các nhu cầu về bất động sản phù hợp với qui mô, mức độ phát triển kinh tế xã hội. Đặc biệt là quy hoạch quỹ đất phát triển nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở dành cho các đối tượng chính sách xã hội theo tỷ lệ tối thiểu bằng 20-30% quĩ đất quy hoạch cho phát triển nhà ở thương mại trong cùng một địa bàn. Áp dụng chính sách thuê đất trả tiền một lần cho cả chu kỳ bằng tuổi thọ nhà ở chung cư để khuyến khích thuê nhà ở và sở hữu nhà chung cư có thời hạn.

*Năm là*, Đăng ký và thực hiện số hoá toàn bộ thông tin đất đai và bất động sản để hình thành hệ thống thông tin số về đất đai và bất động sản thống nhất, đồng bộ phục vụ cho quản lý biến động và thông tin chiếm giữ bất động sản. Nghiêm cấm việc mua bán trao tay về đất đai bất động sản không qua đăng ký giao dịch, không bảo vệ thậm chis thu hồi đất đai, bất động sản giao dịch trao tay không đăng ký.

*Sáu là*, Quy định bắt buộc các giao dịch mua bán đất đai bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch, tránh những thông tin không xác thực hoặc các hành vi giả mạo có thể gây rủi ro cho người mua và bán. Quy định tiêu chuẩn và điều kiện hành nghề của người môi giới; điều kiện hoạt động và chức năng, trách nhiệm của sàn giao dịch bất động sản trong việc trung gian giao dịch và các dịch vụ mua bán, hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thủ tục thanh toán, đồng thời có trách nhiệm trong quản lý, cung cấp thông tin cho các cơ quan quản lý nhà nước về đăng ký nhà đất và quản lý thị trường bất động sản.

*Bảy là*, Kiểm soát năng lực tài chính của nhà đầu tư phát triển bất động sản, tham gia đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất để tránh tình trạng dự án bỏ hoang chậm tiến độ, đất đấu giá cao rồi bỏ cọc. Các chủ đầu tư phải chứng minh được năng lực tài chính của mình khi tham gia dự án và phải được ký quỹ vào tài khoản đóng tại ngân hàng hoặc được ngân hàng bảo lãnh. Khi đấu giá đất mà bỏ cọc hoặc nhận dự án không triển khai thì ngân hàng phải trích tiền từ tài khoản ký quĩ của nhà đầu tư hoặc bâor lãnh để nộp phạt vào ngân sách nhà nước.

*Tám là*, Phát triển các kênh dẫn vốn cho thị trường bất động sản theo hướng bền vững như quỹ tín thác đầu tư bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp có bảo đảm. Kiểm soát dòng vốn tín dụng vào lĩnh vực đầu tư phát triển công trình và sản phẩm bất động sản, hạn chế tín dụng vào đâu tư đất đai cũng như cho vay mua nhà với giá trị lớn và tỷ lệ vốn vay cao. Nên thay thế phương thức huy động vốn thông qua bán nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư cũng như việc giao dịch mua bán bất động sản hình thành trong tương lai của các nhà đầu tư thứ cấp bằng phương thức huy đông vốn thông qua trái phiếu công trình có chuyển đổi thành quyền mua sản phẩm sau khi công trình hoàn thành.

Trên đây là một số đề xuất, giải pháp về chính sách pháp luật đất đai có liên quan và tác động đến thị trường bất động sản nhằm thức đẩy phát triển, lạnh mạnh, ổn định thị trường bất động sản nước ta trong thời gian tới./.