

**NGHỊ QUYẾT của Chính phủ số
06/2004/NQ-CP ngày 19/5/2004
về một số giải pháp phát triển
lành mạnh thị trường bất động
sản.**

Nghị quyết Hội nghị lần thứ chín Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa IX đã khẳng định một trong những mục tiêu, nhiệm vụ chủ yếu về phát triển kinh tế trong nửa nhiệm kỳ còn lại của Đại hội lần thứ IX là hình thành đồng bộ các loại thị trường, trong đó yêu cầu “khẩn trương hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản pháp luật có liên quan khác để phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản; áp dụng những biện pháp mạnh mẽ, đồng bộ để xóa bao cấp về đất, chống đầu cơ trục lợi, kích cầu ảo, gây khan hiếm, “sốt” nhà đất giả tạo, tham nhũng, chiếm dụng trái phép và lãng phí đất đai. Thực hiện chính sách điều tiết để đảm bảo lợi ích của Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu và là nhà đầu tư lớn nhất phát triển hạ tầng, làm tăng giá trị của đất”.

Thực trạng thị trường bất động sản nước ta nói chung cũng như thị trường nhà đất tại đô thị và khu vực phát triển đô thị những năm qua đã có những chuyển biến tích cực, góp phần vào việc thúc đẩy kinh tế - xã hội của đất nước phát triển với nhịp độ tương đối cao, nhiều dự án trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh, dịch vụ đã phát huy các nguồn vốn trong xã hội, từng bước nâng cao

hiệu quả sản xuất kinh doanh, mức sống của nhân dân và làm thay đổi bộ mặt đô thị, nông thôn, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Qua thực tiễn hoạt động của thị trường bất động sản ở nước ta, môi trường đầu tư cũng như cơ sở pháp lý được hình thành theo hướng phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động của thị trường bất động sản thời gian qua cũng đã bộc lộ những mặt yếu kém: do chưa nhận thức đầy đủ về vai trò, vị trí của thị trường bất động sản đối với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tài sản nhà đất chưa được khai thác, sử dụng có hiệu quả, lãng phí, thất thoát lớn; Nhà nước chưa có giải pháp hữu hiệu trong quản lý và điều tiết thị trường bất động sản; tình trạng đầu cơ nhà đất, kích cầu ảo để nâng giá bất động sản diễn ra khá phổ biến; tình trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất trái quy định, mua bán “trao tay” và xây dựng tự phát... gây ảnh hưởng không tốt đến hoạt động đầu tư cũng như quản lý xây dựng theo quy hoạch, giảm nguồn thu cho ngân sách, gây tác động xấu tới tâm lý và đời sống của nhân dân nhất là các đối tượng có thu nhập thấp, những hộ bị thu hồi đất và làm cho sự phát triển đô thị thiếu bền vững.

Để khắc phục tình trạng nêu trên nhằm thực hiện mục tiêu phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, trước hết là đối với bất động sản nhà đất trong khu vực đô thị và khu vực đô thị hóa, cần tập

trung thực hiện một số giải pháp trong thời gian tới là:

I. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1. Khai thác, sử dụng có hiệu quả các loại bất động sản, đặc biệt là bất động sản nhà đất, phát huy tối đa nguồn lực từ đất đai, nhà và công trình trên đất để phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

2. Thu hút các nguồn lực của xã hội, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển hàng hóa bất động sản, đặc biệt là đầu tư xây dựng các công trình sản xuất kinh doanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Góp phần hình thành đồng bộ các loại thị trường cùng các thể chế phù hợp với kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế. Nhà nước chủ động định hướng, điều tiết và kiểm soát để ổn định thị trường bất động sản, khắc phục tình trạng tự phát, đầu cơ bất động sản.

II. CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

A. CÁC GIẢI PHÁP CHUNG

1. Tập trung xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, các cơ chế chính sách phù hợp đảm bảo tính đồng bộ, thống

nhất và đủ hiệu lực nhằm tạo điều kiện cho thị trường bất động sản hoạt động theo quy định của pháp luật. Việc ban hành chính sách phải bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, giảm tối đa sự can thiệp của Nhà nước vào quan hệ kinh tế nhằm phát huy tiềm năng của bất động sản tham gia vào thị trường phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Tăng cường tính cạnh tranh, khai thông ách tắc để thị trường hoạt động lành mạnh và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản đồng thời tạo điều kiện để chủ động hội nhập kinh tế quốc tế; tập trung xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đăng ký bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Thuế sử dụng đất và Luật Thuế tài sản theo Chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh của Quốc hội; cùng với việc khẩn trương xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Luật Xây dựng phải tiến hành rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành liên quan đến thị trường bất động sản nhằm khắc phục những quy định chồng chéo, mâu thuẫn hoặc còn bất cập làm hạn chế hiệu quả của thị trường bất động sản.

2. Nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung một số loại thuế và lệ phí về nhà đất theo hướng khuyến khích sử dụng có hiệu quả bất động sản, đồng thời phát triển mạnh các giao dịch chính thức trên thị trường. Thông qua thuế, phí và lệ phí, Nhà nước điều tiết thị trường bất động sản, đặc biệt là địa tô chênh lệch đối với các trường hợp do Nhà nước đầu tư kết cấu hạ tầng tạo ra, khuyến khích sử dụng có

hiệu quả tài nguyên đất đai, hạn chế đầu cơ, đồng thời giảm thuế và phí trong giao dịch trên thị trường bất động sản ở mức hợp lý nhằm khuyến khích giao dịch chính thức, khắc phục tình trạng giao dịch “ngầm”, các hành vi trốn tránh nghĩa vụ tài chính gây thất thu cho ngân sách nhà nước.

Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các loại thuế và lệ phí liên quan đến bất động sản nhà đất theo hướng trên để Chính phủ trình Quốc hội thông qua trong năm 2005.

3. Hoàn thiện chính sách về tín dụng phục vụ yêu cầu phát triển thị trường bất động sản; nghiên cứu hoàn thiện cơ chế chính sách thế chấp - giải chấp, bảo lãnh cũng như việc xử lý bất động sản thế chấp để thu hồi nợ vay, tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp, người dân có thể thế chấp bất động sản nhà đất để vay vốn phát triển kinh tế; đề xuất các giải pháp cho vay dài hạn với lãi suất phù hợp trong xây dựng nhà ở cho thuê, bán trả dần và các loại nhà khác để hỗ trợ phát triển hàng hóa cho thị trường bất động sản.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu trình Chính phủ ban hành trong năm 2004 chính sách đăng ký giao dịch bảo đảm và các chính sách thế chấp, bảo lãnh, đăng ký giao dịch đảm bảo và xử lý bất động sản thế chấp để vay vốn; giải pháp cho vay dài hạn với lãi suất phù hợp đối với

các trường hợp mua nhà trả góp, xây dựng nhà cho thuê.

4. Tăng khả năng cung cấp hàng hóa bất động sản nhất là đất cho sản xuất kinh doanh và bất động sản nhà ở để chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu, đồng thời góp phần thực hiện chính sách xã hội. Để thực hiện có kết quả giải pháp này, bên cạnh việc phát triển quỹ đất để điều tiết thị trường theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, cần khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư phát triển bất động sản nhà ở, cũng như các loại bất động sản thương mại khác, đặc biệt là nhà ở cho thuê, nhà ở bán trả dần thông qua chính sách tạo điều kiện để người thu nhập thấp, hộ gia đình chính sách xã hội gặp khó khăn có điều kiện cải thiện chỗ ở, trên nguyên tắc xóa bao cấp, thực thi chính sách hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội, khả năng của ngân sách nhà nước và của từng địa phương. Kiên quyết thu hồi và tổ chức bán đấu giá các lô đất trong các dự án mà chủ đầu tư thứ cấp không đầu tư sau 12 tháng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam và các Bộ, ngành có liên quan xây dựng Đề án nhà ở áp dụng đối với người thu nhập thấp và các đối tượng chính sách xã hội trình Chính phủ vào quý IV năm 2004; đồng thời phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư

hướng dẫn các địa phương kiểm tra việc thực hiện các dự án phát triển nhà và đô thị, tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ vào quý II năm 2005.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì nghiên cứu cơ chế chính sách thu hút nguồn lực từ dân cư và các tổ chức kinh tế trong nước và nước ngoài tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tìm kiếm nguồn vốn ODA từ nước ngoài và các tổ chức tín dụng quốc tế để bổ sung nguồn vốn vay cho lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản và đề xuất giải pháp phát triển thị trường bất động sản đồng bộ về trình độ phát triển với các thị trường khác trong nền kinh tế để trình Chính phủ ban hành trong năm 2004.

5. Từng bước hoàn thiện cơ cấu của thị trường và lành mạnh các giao dịch trên thị trường bất động sản trong đó đặc biệt chú trọng việc thiết lập “Sàn giao dịch quyền sử dụng đất” để thực hiện các hình thức đấu giá, đấu thầu hoặc treo biển đối với các loại đất được đưa vào thị trường bất động sản và các “Trung tâm giao dịch bất động sản” để tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể dễ dàng tham gia thị trường, bảo đảm cho thị trường công khai, minh bạch và có sự quản lý của Nhà nước, góp phần hạn chế đầu cơ, ổn định thị trường. Quy định bắt buộc việc bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải thực hiện công khai để mọi đối tượng có nhu cầu được tiếp cận các thông tin qua các Trung tâm giao dịch bất động sản; hoàn

thiện và tăng cường năng lực hoạt động của các tổ chức tư vấn, môi giới, bảo hiểm và thông tin về bất động sản để tạo điều kiện cho thị trường bất động sản vận hành minh bạch, hiệu quả.

Trong năm 2004, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các địa phương trọng điểm thực hiện thí điểm mô hình tổ chức và hoạt động của “Sàn giao dịch quyền sử dụng đất” để thực hiện giao và cho thuê đất thông qua các hình thức như đấu giá, đấu thầu, bảo đảm công khai, đơn giản về thủ tục nhằm đạt hiệu quả cao.

Bộ Xây dựng hoàn thành trong năm 2004 việc hướng dẫn các địa phương kiện toàn mô hình tổ chức và hoạt động của các “Trung tâm giao dịch bất động sản” theo hướng xã hội hóa nhằm tạo điều kiện thuận lợi để các chủ thể dễ dàng tham gia giao dịch bất động sản thuộc quyền sở hữu của mình trên thị trường, tăng khả năng lưu thông của hàng hóa, bảo đảm cho thị trường công khai, minh bạch và có sự quản lý của Nhà nước.

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định để chủ đầu tư các dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất được phép huy động vốn thông qua việc áp dụng phương thức bán đấu giá, công bố giá công khai để mọi người có nhu cầu nhà ở đều được tham gia.

B. CÁC GIẢI PHÁP CẤP BÁCH

Để thực hiện mục tiêu phát triển thị

trường bất động sản lành mạnh, trước mắt tập trung vào bất động sản nhà, đất tại các đô thị đã sử dụng ổn định; bất động sản nhà, đất tại các khu vực đô thị hóa và bất động sản nhà, đất đã giao cho các cơ quan, đơn vị quản lý sử dụng mà chưa thu tiền với các giải pháp cụ thể sau:

1. Đối với nhà, đất tại các đô thị đã đưa vào sử dụng ổn định:

a) Tập trung chỉ đạo thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận nhà, đất theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho mọi hàng hóa bất động sản có đủ điều kiện giao dịch hợp pháp, công khai trên thị trường bất động sản.

Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận nhà, đất theo quy định của pháp luật vào năm 2005, bảo đảm đơn giản hóa các thủ tục, tạo điều kiện cho chủ sở hữu thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong quá trình sử dụng cũng như giao dịch trên thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật.

Sớm nghiên cứu ban hành các quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và công trình có nhu cầu giao dịch trên thị trường bất động sản trước hết đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ, ngành liên quan nghiên cứu soạn thảo quy định cụ thể về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối

với loại bất động sản này để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình Chính phủ ban hành chậm nhất trong quý I năm 2005 làm cơ sở để Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương triển khai thực hiện.

b) Để thực hiện tốt chủ trương xã hội hóa vấn đề nhà ở, tạo điều kiện duy trì và nâng cấp quỹ nhà ở thuộc sở hữu toàn dân, Bộ Xây dựng đôn đốc các địa phương thực hiện đơn giản hóa các thủ tục để đẩy mạnh việc bán nhà ở cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 hoàn thành chậm nhất vào năm 2005. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương sớm triển khai các giải pháp phù hợp để khai thác có hiệu quả quỹ nhà ở này kể cả việc xây dựng lại theo quy hoạch đối với các nhà ở thuộc diện không được bán hoặc thuộc diện được bán nhưng những người ở thuê không có nhu cầu mua.

c) Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có giải pháp cụ thể nhằm quản lý chặt chẽ việc xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp nhà ở bảo đảm các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, môi sinh, môi trường và hạ tầng đô thị, kiên quyết ngăn chặn tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở tự phát tại đô thị và ven các trục đường giao thông.

2. Đối với nhà và đất tại các khu vực đô thị hóa:

Để phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản cần đổi mới toàn

diện công tác lập quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch. Ủy ban nhân dân các cấp phải tập trung thực hiện quy hoạch xây dựng đô thị và điểm dân cư nông thôn, làm cơ sở cho đầu tư phát triển và quản lý xây dựng theo quy hoạch nhằm khắc phục tình trạng xây dựng tự phát, xây dựng trái quy hoạch, cụ thể là:

a) Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải tập trung chỉ đạo lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 và quy hoạch điểm dân cư nông thôn với chất lượng cao làm cơ sở quản lý chặt chẽ hoạt động đầu tư xây dựng. Thực hiện công khai hóa quy hoạch chi tiết để các tổ chức, cá nhân có nhu cầu đều có thể tiếp cận dễ dàng các thông tin cần thiết, khắc phục tình trạng mua bán, kinh doanh bất động sản nhà đất có tính lừa đảo, kích cầu "ảo", nâng giá bất động sản lên cao một cách giả tạo.

b) Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo các địa phương quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai nhất là việc chuyển mục đích sử dụng đất tại các khu vực đô thị hóa; tất cả các dự án phải có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Trên cơ sở quy hoạch chi tiết được duyệt cần triển khai áp dụng phương thức đấu thầu, đấu giá hoặc áp dụng hình thức treo biển đối với diện tích đất phát triển bất động sản mang tính kinh doanh. Đối với các loại đất phục vụ các yêu cầu khác thì áp dụng chính sách giá

đất phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2003.

d) Căn cứ quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các địa phương căn cứ vào điều kiện thực tế kết hợp triển khai mở đường với thu hồi đất hai bên đường để chủ động xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh đường và phố đồng thời sử dụng có hiệu quả nguồn thu từ quỹ đất hai bên đường.

đ) Chấm dứt cơ chế bao cấp đối với doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng các khu công nghiệp, khu chế xuất cũng như chính sách ưu đãi cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhà ở thương mại tại các khu vực đô thị và khu vực đô thị hóa.

e) Ủy ban nhân dân các địa phương có nhiệm vụ chỉ đạo và kiểm tra công tác đền bù giải phóng mặt bằng đối với tất cả các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, bảo đảm thực hiện đúng chính sách. Phải công khai, minh bạch trong việc thực hiện bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất để nhân dân hiểu và đồng thuận. Các dự án đầu tư phát triển và kinh doanh bất động sản chỉ được phép giải phóng mặt bằng khi đã chuẩn bị được nơi tái định cư, bảo đảm nguyên tắc nơi tái định cư phải có điều kiện tốt hơn chỗ ở cũ.

3. Đối với nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước đã giao cho các cơ quan, đơn vị quản lý sử dụng mà chưa thu tiền:

a) Bộ Xây dựng chủ trì cùng với các Bộ: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường chỉ

đạo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương triển khai việc điều tra, thống kê cụ thể hiện trạng nhà đất cũng như tình hình sử dụng nhà đất của các tổ chức, cơ quan và báo cáo Chính phủ chậm nhất là tháng 6 năm 2005. Trong quá trình điều tra thống kê, những trường hợp nhà đất mà các cơ quan, tổ chức hiện đang sử dụng không đúng mục đích, lãng phí, thất thoát hoặc buông lỏng trách nhiệm quản lý đã xác định rõ thì phải thu hồi và khai thác có hiệu quả.

b) Bộ Xây dựng phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan xây dựng Đề án nhằm khai thác sử dụng có hiệu quả bất động sản nhà đất thuộc sở hữu toàn dân được thu hồi trình Chính phủ vào quý IV năm 2005.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Đổi mới nhận thức về thị trường bất động sản để tạo cơ chế, chính sách thúc đẩy thị trường này phát triển cùng với thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường khoa học công nghệ và các thị trường khác tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội, góp phần thiết thực vào quá trình phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

2. Các Bộ, ngành căn cứ vào chức năng nhiệm vụ được giao, tổ chức nghiên cứu trình Chính phủ ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính

sách để triển khai các giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh theo tinh thần Nghị quyết của Chính phủ chậm nhất trong quý IV năm 2005.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần triển khai ngay trong năm 2004 các biện pháp nâng cao năng lực và hiệu lực quản lý đối với thị trường bất động sản trước hết là thực hiện tốt các giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản tại địa phương đồng thời tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và xử lý nghiêm đối với tổ chức, cá nhân có sai phạm theo quy định của pháp luật; kiểm tra toàn diện các dự án xây dựng nhà chung cư đã và đang thực hiện tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bộ Xây dựng, Văn phòng Chính phủ có nhiệm vụ theo dõi, đôn đốc, kiểm tra và tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo định kỳ về tình hình thực hiện Nghị quyết này. Nếu có vướng mắc phải kịp thời xin ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

5. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

TM. CHÍNH PHỦ

Thủ tướng

Phan Văn Khải