

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN
KHOA BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KTTN**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU
CHUYÊN ĐỀ 4: QUẢN LÝ & PHÁT TRIỂN
THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

HÀ NỘI - 2021

NỘI DUNG CHÍNH CỦA CHUYÊN ĐỀ .

1

- Chuyên đề tập trung vào giai đoạn thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 Hội nghị Trung ương 6 khóa XI và triển khai Luật Đất đai 2013 đến nay (hết năm 2020)

2

- Chuyên đề này đi vào phân tích và đánh giá thực trạng ***“quản lý và phát triển thị trường QSD***

3

- Chuyên đề tập trung nghiên cứu hoạt động thị trường quyền sử dụng đất tại một số tỉnh thành phố.

4

- Đề xuất và kiến nghị nhằm gợi ý bổ sung, hoàn thiện chính sách để thúc đẩy phát triển thị trường QSDĐ và tài sản trên đất trong những năm tới

1. Tổng quan chung về quản lý và phát triển thị trường QSD và BĐS tại Việt Nam

1.1. Quan niệm về Thị trường đất đai:

- Thị trường đất đai là một thị trường phức tạp. Khi phân tích và nghiên cứu về thị trường đất đai sẽ có nhiều cách tiếp cận khác nhau
- Dưới góc độ quản lý đất đai là đề cập đến các vấn đề liên quan đến hoạt động quản lý nhà nước về đất đai nhằm thiết lập khung khổ, thể chế và hạ tầng liên quan để hàng hóa đất đai tham gia thị trường, điều tiết lợi ích của các bên liên quan đến đất đai và giao dịch đất đai
- Nhìn ở góc độ hình thức hàng hóa giao dịch, đất đai là một bộ phận cấu thành bất động sản (BDS) và hết các BDS đều gắn liền không tách rời yếu tố đất đai

VÌ VẬY:

Để đất đai trở thành hàng hóa cần thỏa mãn các điều kiện: (i) Đất đai phải có khả năng và có thể xác định ranh giới và khả năng quản lý ranh giới; (ii) Cần có các quy định của pháp luật về quyền đối với đất đai; (iii) Hoạt động quản lý đất đai và các quyền đối với đất đai được thực hiện, nghĩa là các quyền về đất đai cần được đảm bảo của pháp luật

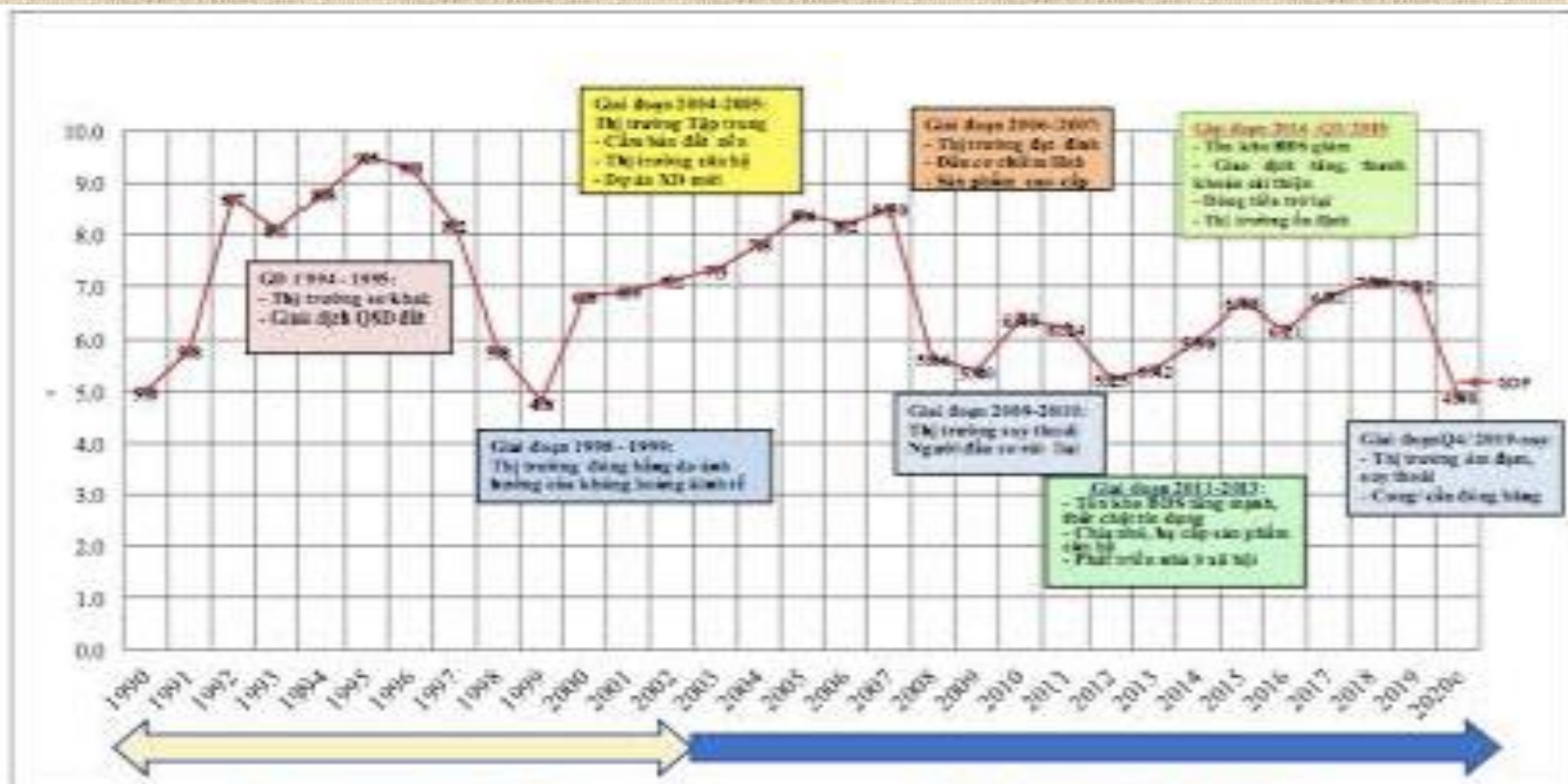
1. Tổng quan chung về quản lý và phát triển thị trường QSD và BĐS tại Việt Nam

1.2. Đặc trưng cơ bản trong quản lý và phát triển thị trường đất đai

Cấp độ phát triển	Các đặc trưng thị trường
I. Giai đoạn ban đầu	
1. Chiếm giữ đất	Đây là thời kỳ chiếm giữ đất đai, xác định ranh giới, lãnh thổ của các quốc gia và khu vực. Trong giai đoạn này, đất đai như một nguồn lực xã hội, việc chiếm giữ đất đai đảm bảo ổn định và duy trì trật tự xã hội; Đảm bảo các mối quan hệ không gian trong việc sắp xếp đất đai. Đây là bước đầu tiên và căn bản, đảm bảo cho tất cả các cấp độ phát triển tiếp theo.
2. Xác lập quyền	Đây là thời kỳ mà các quyền liên quan đến đất đai được xác lập. Trong hệ thống luật pháp chính thức, hoạt động của hệ thống quản lý đất đai đóng vai trò là cơ sở xác lập quyền về đất đai. Cụ thể, bao gồm các hoạt động quản lý và sử dụng đất như: Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và xác lập quyền sở hữu đất đai. Các quyền này được nhà nước đảm bảo và quản lý theo chức năng hệ thống thuế, pháp lý và các hệ thống khác.
II. Giai đoạn phát triển	
3. Kinh doanh đất đai	Trong thời kỳ này các hoạt động kinh doanh (buôn bán, chuyển nhượng) đất đai phát triển thông qua các giao dịch giữa các chủ đất với nhau trong xã hội. Các quyền liên quan đến đất đai được chuyển nhượng và đảm bảo bằng các cơ sở pháp lý và kinh tế. Các quyền liên quan đến đất đai trở thành tài sản và nguồn lực đất đai được phân phối lại thông qua giao dịch trên thị trường. Khi mà nền kinh tế phát triển ở mức độ nhất định thì các hoạt động giao dịch liên quan đến đất đai càng phức tạp, đa dạng hơn với nhiều chủ thể tham gia thị trường. Theo đó, hệ thống đăng ký, ghi nhận hoạt động giao dịch của đất đai và quyền sở hữu đất đai cũng phát triển. Quá trình cung ứng hàng hóa đất đai ra thị trường phụ thuộc nhiều vào năng lực của cơ quan công quyền trong việc xác định, bảo đảm quyền năng và cơ hội phát triển đối với đất đai.
4. Thị trường đất đai	Trong cấp độ thị trường đất đai, việc kinh doanh các quyền liên quan đến đất đai càng phức tạp và tăng quy mô, sau đó phát triển thành thị trường tài sản trên đất (BDS) - Khi đó, các quyền về đất đai gắn liền với hoặc chuyển hóa thành các tài sản thực; Quá trình đầu tư phát triển đất gia tăng, nguồn lực đất đai tạo ra các yếu tố làm gia tăng của cải xã hội; Trong cấp độ này, hệ thống pháp lý và cơ sở hạ tầng trong quản lý đất đai sẽ hỗ trợ và thúc đẩy sự phát triển của thị trường BDS, đảm bảo giao dịch và hàng hóa trong thị trường ổn định; được chuyển nhượng và đảm bảo bằng đất.
5. Thị trường hàng hóa phức hợp	Trong cấp độ thị trường hàng hóa phức hợp, quản lý đất đai và các quyền đối với đất đai được thực hiện hiệu quả, tạo ra các sản phẩm mang tính tổng hợp: Các giấy chứng nhận về đất đai và tài sản trên đất, các sản phẩm liên quan đến thế chấp, các sản phẩm liên quan đến xây dựng/sở hữu/chuyển nhượng, các quỹ BĐS, các quỹ phát triển. Thị trường giao dịch hàng hóa phức hợp xuất hiện với các đảm bảo giao dịch thứ cấp và xác định quyền sở hữu; hiệu quả của cải liên quan đến đất đai gia tăng cấp số nhân; Thị trường có sự tham gia của các yếu tố nước ngoài (toàn cầu hóa) với các định chế tiêu biểu như: hợp nhất hóa, tài chính hóa v.v. Hệ thống hàng hóa phức hợp sẽ phụ thuộc nhiều vào quy định của pháp luật, năng lực của chính phủ, cũng như khả năng cạnh tranh của quốc gia để trong thu hút vốn đầu tư phát triển đất đai và BĐS.

1. Tổng quan chung về quản lý và phát triển thị trường QSD và BĐS tại Việt Nam

1.3. Các giai đoạn phát triển thị trường đất đai - BĐS tại Việt Nam



Giai đoạn ban đầu

Giai đoạn phát triển

Nguồn: Tác giả tổng hợp dựa theo số liệu GSO, WB; Hoàng Văn Cường & cộng sự (2017); Nguyễn Thanh Lâm (2017).

2. QSDĐ tại Việt Nam và kết quả khi triển khai Nghị quyết 19-NQ/TW đến nay

2.2. Quyền hạn các bên tham gia thị trường QSDĐ

Giai đoạn	Quyền của người SDD tham gia thị trường	Cơ chế quản lý giá đất	Phương pháp định giá đất
Trước 14/10/1993	Không có các quyền được tham gia thị trường quyền sử dụng đất	Đất không có giá trị và không có giá trên thị trường	Không có quy định
15/10/1993 đến 31/12/1998	Hộ gia đình, cá nhân được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, cho thuê và thế chấp	Đất có giá và giá đất do Nhà nước quy định (thường chỉ bằng khoảng 10%-20% giá đất trên thị trường)	Hệ số K
01/01/1999 đến 31/06/2004	Hộ gia đình, cá nhân được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, cho thuê và thế chấp; Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất (hạn chế trong một số trường hợp) hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và góp vốn	Đất có giá và giá đất do Nhà nước quy định (được điều chỉnh cao hơn trước đó)	Hệ số K
01/07/2004 đến 30/06/2014	Hộ gia đình, cá nhân được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh và góp vốn; Tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước giao đất hoặc tổ chức kinh tế nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, tặng cho theo pháp luật, thế chấp, bảo lãnh và góp vốn	Đất có giá, giá đất do Nhà nước quy định phải phù hợp với giá đất trên thị trường	4 phương pháp
01/07/2014 đến nay	Hộ gia đình, cá nhân được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện quyền chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp và góp vốn	Đất có giá, giá đất khi nhà nước thu hồi đất tính theo giá đất thị trường	5 phương pháp

3. Cơ chế chính sách phát triển thị trường quyền SDD

3.1. Cơ chế giá đất – giá trị quyền sử dụng đất tại Việt Nam

- Giá đất tại nước ta được hiểu đó là biểu hiện của giá trị QSDD. Cơ chế giá đất của Việt Nam được khẳng định tại định Luật Đất đai 2013, “*Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất; Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.*”
- Cơ chế quản lý giá đất ở Việt Nam cơ bản vẫn theo cơ chế bao cấp dựa trên các quyết định hành chính để xác định giá đất. Cụ thể : (i) Giá đất nhà nước xác định thấp hơn nhiều so với thị trường ở mọi thời điểm; (ii) Nguồn thu từ đất đang bị thất thoát mà căn nguyên là do việc định giá đất thấp khi thực hiện toán tài chính về đất đai; (iii) Phương pháp xác định giá đất vẫn còn hạn chế; (iv) Cơ sở và thông tin thị trường để xác định giá đất rất yếu và thiếu chính xác; (v) Giá đất tính bồi thường khi thu hồi đất bất hợp lý v.v.

3. Cơ chế chính sách phát triển thị trường quyền SĐĐ

3.2. Chính sách quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất ở và nhà ở

- Các quy định về việc tạo quỹ đất cho phát triển các dự án bất động sản vẫn chưa theo cơ chế thị trường, còn mang nặng tính xin – cho, không có cơ chế quản lý các địa phương trong lập kế hoạch phát triển nhà ở và bất động sản nên tình trạng dự án bất động sản phát triển tràn lan, theo phong trào xảy ra khá phổ biến. Nhiều chủ đầu tư không có khả năng tài chính để thực hiện dự án, dẫn đến chậm triển khai. Thủ tục lập, phê duyệt dự án và thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư vẫn chưa thống nhất, đặc biệt là đối với các dự án của chủ đầu tư trong nước.

3. Cơ chế chính sách phát triển thị trường quyền SDD

3.3. Chính sách quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp

- Hoàn thiện các chính sách giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chính sách hạn điền và thời hạn sử dụng đất, để khắc phục tình trạng phân tán, manh mún trong sử dụng đất nông, lâm, ngư nghiệp,
- Nhà nước đã ban hành một số chủ trương chính sách khuyến khích tích tụ và tập trung ruộng đất để phát triển kinh tế hộ, kinh tế trang trại và sản xuất hàng hóa qui mô lớn.
- Nhà nước khuyến khích và đảm bảo cho sự phát triển của kinh tế trang trại. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư phát triển kinh tế trang trại được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài theo pháp luật để sản xuất kinh doanh.

3. Cơ chế chính sách phát triển thị trường quyền SDĐ

3.3. Chính sách quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp

- Ưu tiên giao đất, cho thuê đất đối với những hộ nông dân có vốn, kinh nghiệm sản xuất, quản lý, có yêu cầu mở rộng quy mô sản xuất nông nghiệp hàng hoá và những hộ không có đất sản xuất nông nghiệp mà có nguyện vọng tạo dựng cơ nghiệp lâu dài trong nông nghiệp.
- Nhà nước còn hỗ trợ về vốn, khoa học-công nghệ, chế biến, tiêu thụ sản phẩm, xây dựng kết cấu hạ tầng, tạo điều kiện thuận lợi cho các trang trại phát triển bền vững. Cùng với hộ gia đình và trang trại, một số công ty cổ phần, doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cũng thuê đất của nông dân hoặc đất công để tổ chức sản xuất nông nghiệp.

3. Cơ chế chính sách phát triển thị trường quyền SĐĐ

3.3. Chính sách quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011 – 2020 đã định hướng phát triển khu công nghiệp bền vững và theo chiều sâu: “Bố trí hợp lý công nghiệp trên các vùng; phát huy hiệu quả các khu, cụm công nghiệp hiện có và đẩy mạnh phát triển công nghiệp theo hình thức cụm, nhóm sản phẩm, tạo thành các tổ hợp công nghiệp quy mô lớn, hiệu quả cao”. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011 – 2020 đặt ra mục tiêu đến năm 2020 “...tất cả các cụm, khu công nghiệp, khu chế xuất có hệ thống xử lý nước thải tập trung”.
- - Về cơ sở pháp lý, hiện nay, mô hình KCN, KCX hoạt động theo quy định tại Luật đầu tư số 61/2020/QH14, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021, Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/05/2018 và pháp luật chuyên ngành về đất đai, thương mại, lao động, xây dựng, thuế và một số pháp luật khác có liên quan.
- Các chủ thể tham gia thị trường quyền sử dụng đất công nghiệp được:
 - + Chuyển nhượng
 - + Cho thuê lại
 - + Thế Chấp

4. KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

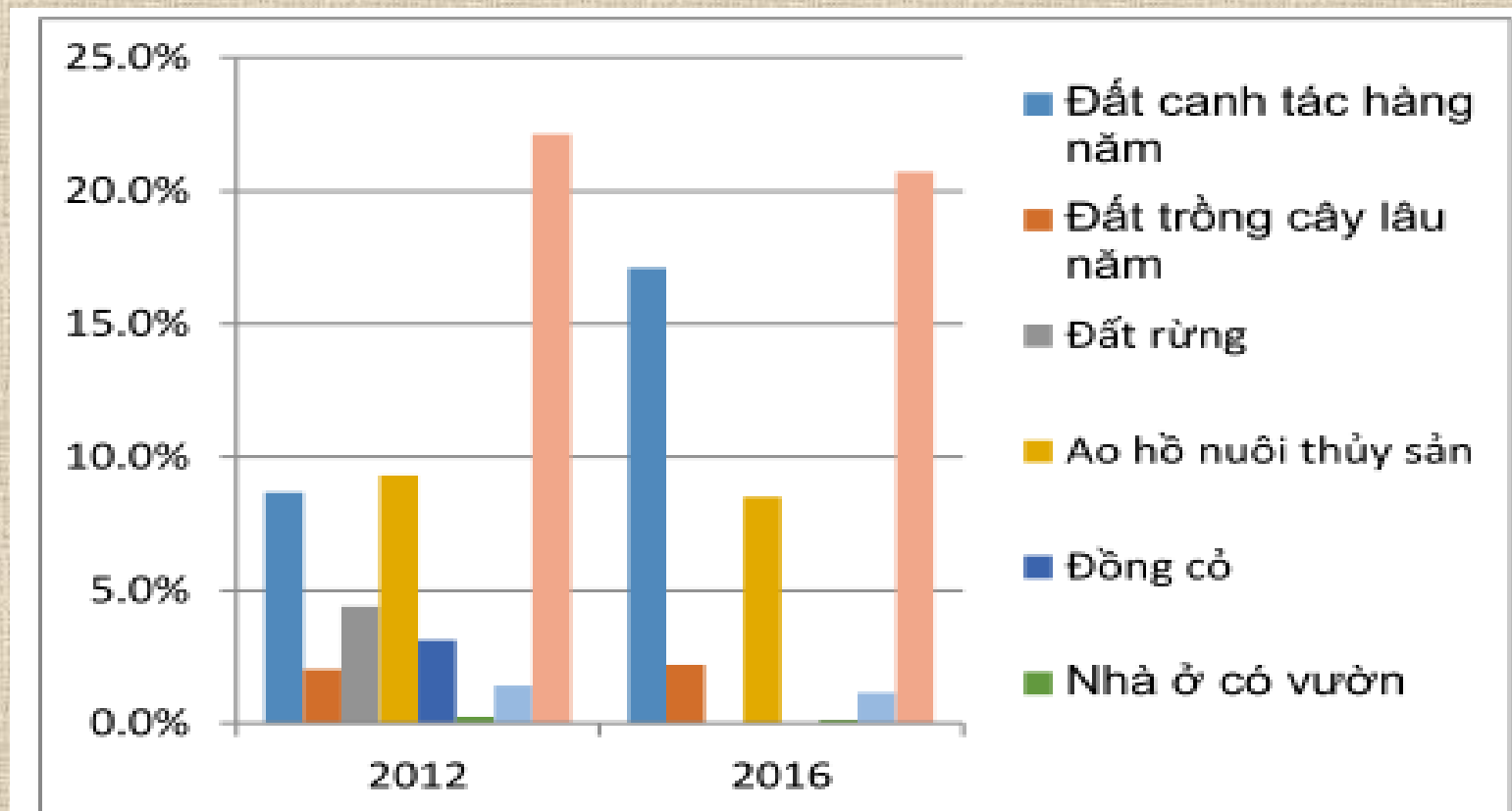
4.1. Kết quả phát triển thị trường giao dịch đất ở

- Nhìn từ góc độ tác động của chính sách bất động sản trong thời gian gần đây có thể nhận thấy hướng tác động của chính sách đã có chiều hướng tích cực tác động làm sôi động lại thị trường.
- Các chính sách đã thực sự giúp các chủ đầu tư bất động sản có sự linh hoạt trong chiến lược đầu tư, có định hướng trong giải quyết các bế tắc của các dự án bất động sản trong thời gian qua.
- Các chủ đầu tư có thể xin điều chỉnh cơ cấu dự án, chuyển đổi mục đích đầu tư phù hợp, hướng đến cầu tiêu dùng bất động sản. Hoặc có thể chuyển nhượng dự án khi có đối tác muốn mua lại dự án. Ngoài ra, khi thị trường được tiếp nhận thêm các nhà đầu tư, các khách hàng mua nhà có tiềm lực tài chính từ các khoản đầu tư trực tiếp nước ngoài và khách hàng nước ngoài là điều kiện mở rộng thị trường, đồng thời, tăng tính cạnh tranh trên thị trường.
- Hình thành nhiều phân khúc nhà ở trên thị trường, đáp ứng nhu cầu về các loại hình nhà ở

4. KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. Kết quả phát triển thị trường giao dịch đất nông nghiệp

Hình 3. Tỷ lệ hộ có đất cho thuê phân theo loại đất



Nguồn: Kết quả VARHS 2012 và 2016, dẫn lại Australian & IPSARD (2018).

4. KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. Kết quả phát triển thị trường giao dịch đất nông nghiệp

- **Thị trường chuyển nhượng, chuyển đổi QSDĐ:**
- Hoạt động chuyển nhượng QSDĐ có thể diễn ra giữa các hộ dân hoặc giữa hộ dân với doanh nghiệp/tổ chức. Các hộ chuyển nhượng QSDĐ SXNN thường là các hộ có đất SXNN nhưng đến nay không có nhân lực để làm nông nghiệp do tuổi đã cao, các con đi làm công việc phi nông nghiệp xa nhà hoặc hộ có đất SXNN nhưng làm các nghề phi nông nghiệp khác, một số trường hợp do hộ sản xuất nông nghiệp không hiệu quả, muốn chuyển nhượng QSDĐ để có vốn chuyển sang việc làm phi nông nghiệp. Các hộ nhận chuyển nhượng thường là hộ không có đất, hộ SXNN hiệu quả, muốn mở rộng quy mô sản xuất hoặc hộ có tài chính nên đầu tư mua đất SXNN rồi cho thuê lại, đầu tư mua đất chờ bồi thường, chuyển đổi mục đích sử dụng.
- **Thị trường cho thuê/đi thuê QSDĐ:** Các hộ nông dân cho thuê đất thường là các hộ nông nghiệp được chia đất hiện không còn đủ sức lao động, các con đã thoát ly đi làm nghề phi nông nghiệp, hộ nông dân có nhiều đất nhưng thiếu lao động hoặc là hộ nông dân có tiền, chủ động mua thêm đất SXNN rồi cho thuê lại

4. KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. Kết quả phát triển thị trường giao dịch đất công nghiệp

Tình hình phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn cả nước tính đến cuối năm 2020

Chỉ tiêu	Đã thành lập					Đã đi vào hoạt động				
	Số KCN	Đất tự nhiên (ha)	Đất công nghiệp (ha)	Đất công nghiệp đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Số KCN	Đất tự nhiên (ha)	Đất công nghiệp (ha)	Đất công nghiệp đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy
KCN ngoài KKT	329	95,854.01	63,390.03	37,825.20	59.7%	257	72,032.47	49,139.37	36,274.96	73.8%
KCN trong ven biển	34	16,635.13	9,387.40	4,094.42	43.6%	22	1,904.02	7,167.57	3,520.69	49.1%
KCN trong cửa khẩu	6	1,509.34	777.62	290.54	37.4%	5	1,084.80	777.62	290.54	37.4%
Tổng cộng	369	113,998.48	73,555.05	42,210.16	57.4%	284	85,021.29	57,084.56	40,086.19	70.2%

4. KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. Kết quả phát triển thị trường giao dịch đất công nghiệp

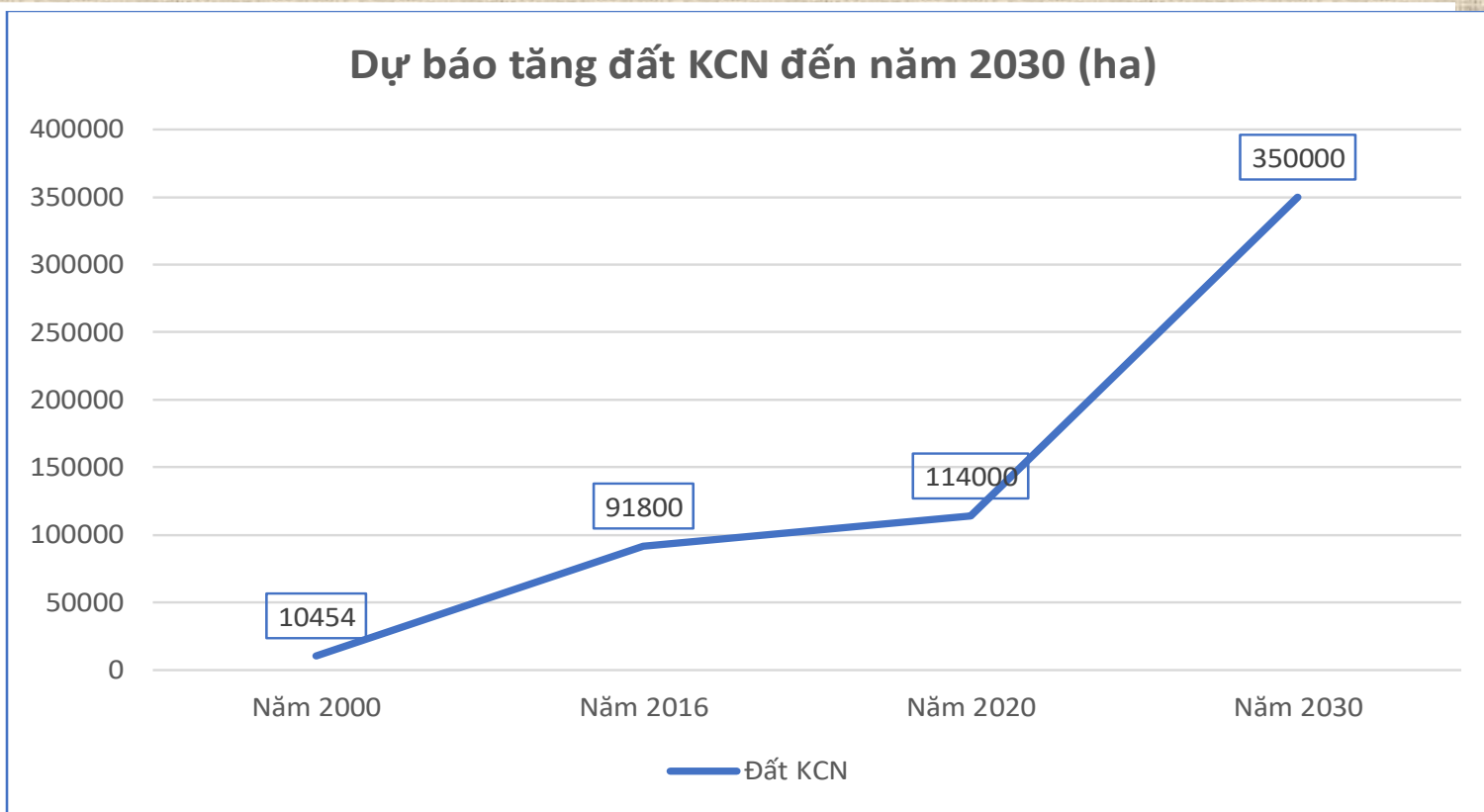
Trong Quý IV và cả năm 2020, bất động sản khu công nghiệp là loại hình có sự tăng trưởng tích cực về cả giá thuê và tỷ lệ lấp đầy

Các khu công nghiệp đã có những đóng góp tích cực vào thành tựu tăng trưởng và phát triển của Việt Nam, thông qua việc thu hút mạnh mẽ nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; khơi dậy và nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn lực trong nước, bổ sung nguồn vốn quan trọng trong tổng vốn đầu tư xã hội; gia tăng kim ngạch xuất khẩu, góp phần mở rộng thị trường quốc tế, thay đổi cơ cấu hàng xuất khẩu; đóng góp đáng kể vào nguồn thu ngân sách và tạo việc làm.

4. KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. Kết quả phát triển thị trường giao dịch đất công nghiệp

Dự báo tăng đất khu công nghiệp đến năm 2030



5. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. Hạn chế phát triển thị trường giao dịch quyền sử dụng đất ở

Thứ nhất, Quỹ đất dành để phát triển dự án BĐS nhà ở tại các đô thị lớn hiện không còn nhiều. Sự quá tải hạ tầng xã hội ngày càng trầm trọng hơn tại các khu vực đô thị đang đặt ra nhiều thách thức cho quá trình quy hoạch và phát triển các đô thị trong thời gian tới. Ngoài ra, tình trạng thiếu vốn trong đầu tư phát triển các dự án phát triển dự án nhà ở tại đô thị làm cho các dự án chậm tiến độ, theo đó, quỹ đất và nhà ở không sớm được đưa vào sử dụng như kế hoạch đã làm cho lãng phí và giảm hiệu quả sử dụng đất đô thị.

Thứ hai, Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn nhiều hạn chế. Hạn chế ở xác định đúng nhu cầu về sử dụng đất tại từng địa phương đối với đất ở và nhà ở trong khi nhu cầu thực tế chưa sử dụng, dẫn đến hầu hết các tỉnh thành lãng phí tài nguyên đất, diện tích đất nông nghiệp bị chuyển đổi sang đất ở quá lớn. Đây là sự lãng phí trong chiến lược sử dụng tài nguyên đất đai.

5. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. Hạn chế phát triển thị trường giao dịch quyền sử dụng đất nông nghiệp

(i) Chưa tháo gỡ được nguồn cung QSD đất nông nghiệp trên thị trường thứ cấp QSD đất nông nghiệp hiện được giao cho hộ gia đình sử dụng theo hình thức giao QSD đất có thu tiền sử dụng đất và giao QSD đất không thu tiền sử dụng đất, nhưng phần lớn hộ nông dân được giao QSD đất không thu tiền sử dụng đất

- (ii) QSD đất nông nghiệp đóng vai trò bảo hiểm rủi ro cho người lao động rút khỏi nông nghiệp, làm hạn chế nguồn cung QSD đất nông nghiệp ra thị trường. Nước ta có diện tích đất nông nghiệp vào loại thấp trong khi số lượng lao động nông nghiệp còn đông nên bình quân diện tích đất nông nghiệp rất thấp. Đất nông nghiệp ít lại chia nhỏ và manh mún nên hiệu quả sản xuất thấp.
- (iii) Tiềm lực kinh tế của hộ nông dân còn quá yếu, chưa có điều kiện để tích tụ, tập trung ruộng đất để phát triển kinh tế trang trại. Quy mô của kinh tế hộ nông dân tuy đã có sự tiến bộ nhưng chỉ mới thoát khỏi tự cấp, tự túc, tiềm lực về vốn, khoa học công nghệ, kỹ năng quản lý, thâm nhập thị trường, thông tin, sản xuất hàng hóa, quan hệ thị trường... còn yếu

5. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. Hạn chế phát triển thị trường giao dịch quyền sử dụng đất nông nghiệp

- *(iv) Chưa thu hút được sự đầu tư của khu vực doanh nghiệp vào nông thôn*
- Mặc dầu đã có nhiều cố gắng trong thu hút doanh nghiệp đầu tư vào nông thôn nhưng do tỷ suất lợi nhuận nông nghiệp thấp, quy mô đất đai của hộ manh mún, cơ sở hạ tầng nông thôn chậm phát triển...nên chưa hấp dẫn các nhà đầu tư quan tâm đầu tư vào nông nghiệp.
- *(v) Về mặt thể chế, hiện vẫn đang còn có các rào cản chính sách đối với sự phát triển của thị trường QSDĐ nông nghiệp.*
- - Quy định hạn mức nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp không quá 10 lần hạn mức giao đất (Điều 130 Luật Đất đai 2013) đã giảm động lực tích tụ đất đai, đầu tư sản xuất lớn vào nông nghiệp đồng thời quy định này đã tạo ra thị trường giao dịch đất phi chính thức;
- - Hạn chế về các đối tượng thực hiện chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê QSDĐ nông nghiệp làm hạn chế cung đất đai trên thị trường QSDĐ nông nghiệp. Hiện nay, để các thửa đất tham gia vào giao dịch trên thị trường thì thửa đất đó cần được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, hiện nay, theo thống kê chưa đầy đủ trong cả nước, tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận còn khá lớn (khoảng 20 -30%) (Ispard, 2018);
- - Hạn chế về đối tượng nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp đã làm giảm sức cầu trên thị trường.

5. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. Hạn chế phát triển thị trường giao dịch quyền sử dụng đất công nghiệp

- Về quy định pháp luật đối với các giao dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp có một số vấn đề tồn tại như sau: Chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được phép thực hiện, kể cả đất trong KCN

Phạm vi thế chấp của chủ thể sử dụng đất trong khu công nghiệp: Sự phân biệt đối xử trên cũng là nguyên nhân dẫn đến sự khó khăn trong việc tiếp cận vốn của các chủ thể kinh doanh.

6. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

6.1. GIẢI PHÁP CHUNG

- **Một là:** Cần thống nhất nhận thức rằng, mối quan hệ đất đai vận động trong thị trường đất đai (thị trường QSDĐ) theo cơ chế thị trường đó là sự vận động của giá trị đất gắn liền với giá trị sử dụng đất. Theo đó, sự vận động của quan hệ đất đai (QSDĐ) trên thị trường trong bối cảnh chế độ sở hữu toàn dân đất đai tại Việt Nam có những khác biệt so với các hàng hóa thông thường khác. .
- **Hai là:** Thúc đẩy các cơ chế chuyển dịch đất đai theo định hướng trên thị trường sơ cấp và thứ cấp QSDĐ tại Việt Nam. Cụ thể, Nhà nước cần nâng cao chất lượng các quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển đô thị. Qua đó, Nhà nước sẽ chủ động được vai trò cung trên thị trường đất đai sơ cấp và có thể đưa quỹ đất hợp lý vào thị trường đất đai thứ cấp. Ngoài ra, trên thị trường đất sơ cấp: Nhà nước cần đẩy mạnh cơ chế đấu giá đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất trên khi chuyển dịch QSDĐ từ nhà nước đến người sử dụng đất. Thêm vào đó, cần có những nghiên cứu xem xét lại chế định về thu hồi đất, bổ sung thêm quy định nhằm thúc đẩy cơ chế chuyển dịch đất đai tự nguyện, cơ chế tạo quỹ đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

6. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

6.1. GIẢI PHÁP CHUNG

- **Ba là:** Hoàn thiện thể chế, chính sách để điều chỉnh cơ cấu hàng hóa trên thị trường QSDĐ và BĐS; dần từng bước khắc phục tình trạng “lệch pha” cung - cầu đối với từng loại đất và BĐS; thu hút đầy đủ các thành tố thị trường và các nguồn đầu tư tham gia mạnh mẽ vào thị trường đất đai và BĐS để đa dạng sản phẩm BĐS và thúc đẩy các cấp độ phát triển của thị trường.
- **Bốn là:** Hoàn thiện hệ thống công cụ tài chính - kinh tế trong quản lý và điều tiết sự phát triển của thị trường đất đai (thị trường QSDĐ). Trong đó, có một vấn đề cụ thể liên quan đến các công cụ như sau:
- **Năm là:** Hoàn thiện cơ chế giá đất và phương pháp định giá đất:
- Về lý thuyết, căn cứ chủ yếu và phổ biến nhất để xác định giá đất là dựa trên giá trị thị trường và sự tương tác giữa cung - cầu. Theo đó, giá cả đất đai trên thị trường sẽ phản ánh giá trị đất đai. Theo đó, cơ chế xác định giá đất cần căn cứ và dựa trên các bằng chứng thị trường về các giao dịch liên quan đến đất đai và BĐS. Chính vì vậy, trong quá trình phát triển thị trường đất đai cần phải hoàn thiện các phương pháp xác định giá đất cũng như điều kiện về thông tin thị trường, nhân sự định giá trong quá trình xác định giá đất.

6. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

6.1. GIẢI PHÁP CỤ THỂ

ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

- *(i) Pháp luật hóa công nhận quyền sử dụng đất là quyền tài sản*
- *(ii) Tăng và tiến tới xoá bỏ thời hạn sử dụng đất nông nghiệp.*
- *(iii) Điều tiết phần lớn địa tô chênh lệch khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất vào tay Nhà nước thông qua hoàn thiện chính sách giá đất và chính sách thuế sử dụng đất*
- *(iv) Đẩy mạnh thực thi Luật Quy hoạch và nâng cao chất lượng quy hoạch*
- *Minh bạch và hiện đại hóa thông tin thị trường QSD đất nông nghiệp*

6. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

6.1. GIẢI PHÁP CỤ THỂ

ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

- Thứ nhất, chú trọng công tác quy hoạch phát triển nhà ở. Nên chăng thực hiện công tác quy hoạch nhà ở 5 năm một lần trong đó xác định rõ quy hoạch phải phù hợp với từng địa phương

- Thứ hai, trước khi đầu tư phát triển nhà ở cần đầu tư phát triển hệ thống giao thông hiện đại, tạo các trục xương sống cho nền kinh tế

Thứ ba, Chính phủ nên chủ động tạo nguồn cung cấp nhà ở nhà ở xã hội. Vấn đề chủ động cung cấp nhà ở phúc lợi dưới hình thức cho thuê là điều quan trọng.

- Thứ tư, Xây dựng chính sách ưu đãi về lãi suất cho các doanh nghiệp đầu tư bất động sản phân khúc nhà ở giá rẻ và bất động sản nhà ở xã hội

6. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

6.1. GIẢI PHÁP CỤ THỂ

ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG NGHIỆP

- Thứ nhất, Hoàn thiện phân bố quy hoạch không gian và chuyển dịch cơ cấu ngành công nghiệp:
- *Thứ hai*, Tiếp tục hoàn thiện chính sách tạo cơ chế thông thoáng trong việc thực hiện các thủ tục đầu tư dự án; đẩy mạnh cải cách hành chính nhằm cung cấp các dịch vụ hành chính thuận lợi cho các nhà đầu tư.
- *Ba là*, tập trung cải thiện chất lượng thu hút đầu tư vào KCN. Theo đó, tập trung ưu tiên thu hút các ngành nghề, lĩnh vực có hàm lượng công nghệ tiên tiến, thâm dụng vốn, thân thiện với môi trường, các ngành nghề xác định là mũi nhọn phát triển và có lợi thế của Việt Nam.
- *Bốn là*, đa dạng hóa các phương thức hợp tác đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN; khuyến khích huy động nguồn lực tư nhân và hình thức đối tác công - tư trong xây dựng, phát triển KCN.