

# TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU CƠ ĐẤT ĐAI Ở NƯỚC TA

## I. CƠ SỞ LÝ LUẬN

### 1. *Khái niệm.*

Hoạt động đầu cơ (HĐĐC) đất đai là hoạt động trao đổi đất đai nhằm mục đích kiếm lời bằng cách khai thác chênh lệch giá đất đai theo thời gian hoặc theo đối tượng mua.

Giá chênh lệch ở đây là mức chênh lệch giữa giá thị trường với giá trị sử dụng thực tế mà đất đai mang lại.

Như vậy, đất đai tham gia HĐĐC là đất đai không được dùng vào mục đích thoả mãn nhu cầu xây dựng nhà ở hoặc phục vụ sản xuất kinh doanh của chính người mua mà nó bị nằm chờ khi lên giá thì bán để thu lời và đất đai bị mua đi bán lại nhiều lần. Những đất đai được mua nhưng chưa sử dụng ngay mà chờ một thời gian mới được đưa vào sử dụng và ngay cả khi giá tăng lên người ta cũng không có nhu cầu bán thì đất đó không coi là đối tượng của HĐĐC đất đai.

#### *Ví dụ như sau:*

Một gia đình có con thi đỗ vào một trường đại học ở Tp. HCM và gia đình đó đã mua sẵn một căn hộ ở gần trường cho con cái của họ khi bắt đầu nhập học sẽ sử dụng để ở, trong thời gian chờ nhập học giá cả đã tăng lên nhiều nhưng mà họ không bán thì BĐS của họ không coi là tài sản bị sử dụng vào đầu cơ và đất có căn hộ đó không coi là đất đai của HĐĐC.

### 2. *Đặc điểm của hoạt động đầu cơ.*

*Hoạt động đầu cơ đất đai là hoạt động trái pháp luật.*

Đây là một hoạt động gây ra nhiều tác hại cho nền kinh tế và đời sống xã hội nên các nước trên thế giới luôn luôn tìm các biện pháp nhằm hạn chế tình trạng này (các tác hại ta sẽ xét ở phần sau này). Các biện pháp hạn chế tình trạng này đều được thể chế hoá bằng các văn bản luật và dưới luật. HĐĐC là hoạt động bị nghiêm cấm.

Tính chất trái pháp luật thể hiện ở chỗ sử dụng đất đai không đúng với mục đích sử dụng đất khi được giao, hoặc khi đăng ký mà chờ đất đai lên giá và bán. Việc mua bán chuyển nhượng đất đai diễn ra dưới hình thức trao tay không qua sự tham gia của Nhà nước và Nhà nước chẳng thu được gì từ đất đai do mình là chủ sở hữu, hoặc là đất công biến thành đất riêng để chờ thời cơ bán thu lời. Hơn nữa những người đầu cơ vì muốn thu lời cao nên luôn tìm cách tăng giá, phổ biến là việc đưa ra các thông tin ảo.

*Hoạt động đầu cơ đất đai (ĐCĐĐ) phụ thuộc rất lớn vào chính sách, pháp luật và công tác quản lý đất đai của Nhà nước.*

Do ĐCĐĐ là một hoạt động phi pháp nên những người đầu cơ đất đai luôn luôn rất nhạy bén với những thông tin thay đổi trong chính sách pháp luật và những thông tin quản lý đất đai của Nhà nước. Sở dĩ như vậy là vì người đầu cơ đất đai lo sợ đất đai mà mình đang nắm giữ sẽ bị thu hồi hoặc chịu những rủi ro khác. Khi chính sách pháp luật của Nhà nước còn nhiều kẽ hở, công tác quản lý đất đai còn nhiều bất cập thì hiện tượng này phát sinh mạnh mẽ và nhanh chóng lan rộng và ngược lại. Nếu Nhà nước thực hiện tốt chính sách pháp luật đã có hiệu lực thì không có lý do gì hoạt động đầu cơ không bị đẩy lùi, bởi lẽ nhiều khi luật đã đúng và luôn được sửa đổi, bổ sung nhưng hiện tượng này không giảm vì thực hiện pháp luật không đến độ cần thiết, việc quản lý đất đai cũng được quy định trong luật và các văn bản hướng dẫn nếu làm tốt thì hiện tượng đầu cơ không thể có cơ hội phát sinh và phát triển.

*Hoạt động đầu cơ đất đai thường sôi động khi có “sốt đất”.*

Khi sốt đất (sốt nóng) là lúc cầu vượt quá cung rất nhiều, người có nhu cầu mua đất đai nhưng thông tin thị trường rất thiếu hụt, họ không nắm được giá cả thị trường trong khi đó khi có sốt đất giá cả biến động thất thường, họ không hề biết giá nào là giá ảo, giá nào là giá thực. Lợi dụng vào đó giới đầu cơ thu lời lớn, siêu lợi nhuận thì càng kích thích cho hoạt động này gia tăng mạnh mặc dù biết rằng việc làm này là trái pháp luật cũng giống như buôn ma tuý vậy mặc dù biết rằng là vi phạm pháp luật nhưng người ta vẫn làm vì lợi nhuận thu được là quá lớn.

*Hoạt động đầu cơ đất đai rất khó bị phát hiện.*

Do hoạt động đầu cơ là hoạt động trái pháp luật nên những người đầu cơ luôn luôn tìm cách che giấu, việc phát hiện ra hiện tượng này không phải là dễ nếu không quản lý chặt chẽ đất đai. Người trùm đất không mấy khi lộ diện nên nhiều khi phát hiện được đất đai có hiện tượng đầu cơ thì cũng khó mà tìm thấy chủ của mảnh đất đó. Hơn thế, nhiều khi biết rõ đất có HĐĐC mà không thể chứng minh chủ đất đó đang tích trữ chờ lên giá bởi vì do những người ĐCĐĐ luôn nhạy bén với thông tin thay đổi, mà các chính sách pháp luật ban hành không phải lúc nào cũng thực hiện được ngay nên người đầu cơ đất đai có thể tạm thời sử dụng đất đúng mục đích theo kiểu chống đối và vẫn đảm bảo được mục đích riêng của mình; Khi có sốt đất có nhiều mảnh đất được mua đi bán lại nhiều lần và sau mỗi lần giá đất lại tăng lên, khuyến khích hiện tượng đầu cơ mở rộng và nhà đầu cơ đất đai tìm ra nhiều thủ đoạn tinh vi khiến việc phát hiện là vô cùng khó khăn. Nói như thế không có nghĩa là HĐĐC không thể bị xoá bỏ mà các biện pháp để đối phó với HĐĐC ta sẽ xét sau.

*Hoạt động đầu cơ đất đai kéo theo sự hình thành của một thị trường ngầm.*

Ta đã biết rằng nhà ĐCĐĐ hoạt động nhằm mục đích khai thác giá đất do chênh lệch mà có và hoạt động của họ là hoạt động trái pháp luật. Do đó, người ĐCĐĐ đương nhiên sẽ không thể cho đất đai của mình tham gia vào thị trường chính thức nếu anh ta không hợp thức hoá được đất đai mình đang chiếm hữu. Khi giao dịch trên thị trường chính thức anh ta sẽ bị phát hiện và công lao bấy lâu của anh ta trở thành công dã tràng. Chính vì thế, mà người ta giao dịch dưới một thị trường ngầm không có sự kiểm soát của Nhà nước. Nhà đầu cơ sẽ dễ dàng thuyết phục người mua trong điều kiện thông tin thị trường là rất thiếu và tình trạng khan hiếm đất đai là phổ biến, lúc đó người mua không cần quan tâm đến tính hợp pháp của giấy tờ nhà, đất hoặc là bị những kẻ đầu cơ đất lừa gạt.

Ở nước ta, thị trường ngầm còn hình thành do sự quản lý thiếu khoa học trong lĩnh vực đất đai và BĐS bởi lẽ trong một thời gian dài chúng ta chưa chính thức thừa nhận thị trường đất đai trong khi các quan hệ mua bán, chuyển nhượng đất đai là một nhu cầu thực tế và ngày một tăng nên các quan hệ mua bán, chuyển nhượng đất đai phải hoạt động dưới dòng chảy của một thị trường ngầm. Đó là nguyên nhân khiến cho người có nhu cầu sử dụng đất đai muốn mua đất phải thực hiện mua đất trong thị trường không chính thức này và đây là điều kiện cho giới đầu thực hiện việc trao đổi đất đai trong thị trường ngầm một cách dễ dàng.

### **3. Phân loại đầu cơ đất đai.**

Căn cứ vào mục đích, đối tượng, phương thức và phạm vi hoạt động có thể chia HĐĐC ra làm 4 loại như sau:

- 1- Mua đất (nhà) dự trữ khi có lợi thì bán;
- 2- Lấn chiếm đất công đem bán trao tay để kiếm lời;
- 3- Mua đất đã bị lấn chiếm, chia lô, cắt thửa, thay đổi diện mạo của thửa đất và chờ thời cơ để thu lợi.
- 4- Mua đất rồi đầu tư xây dựng nhà để đó chờ thời cơ bán ra.

Trong 4 loại trên tính chất tinh khôn của hoạt động ở mức độ khác nhau. Loại 1 mang tính nghiệp dư, loại 2, 3 và loại 4 mang tính chuyên nghiệp cao, thể hiện ở chỗ: có mục đích duy nhất và rõ ràng là thu lợi có nguồn vốn lớn, có phương thức hoạt động đa dạng và tinh khôn, hoạt động liên tục ở quy mô lớn. Bai loại này gây hậu quả tai hại cho đời sống kinh tế – xã hội.

## II- NGUYÊN NHÂN CỦA HOẠT ĐỘNG ĐẦU CƠ ĐẤT ĐAI.

### 1. Đất đai là lĩnh vực đầu tư siêu lợi nhuận.

Trước hết, người đầu cơ đất đai hy vọng giá đất sẽ tăng cao trong một chu kỳ nhất định và sẽ đem lại cho họ một khoản lợi nhuận do chênh lệch giá tạo ra, và khoản lợi nhuận này sẽ thấp hơn nếu như đầu tư vào lĩnh vực khác.

Ở nước ta do luật pháp còn chưa hoàn chỉnh và thị trường BĐS còn ở mức sơ khai chưa có bề dày lịch sử phát triển nên còn nhiều điểm còn hạn chế. Trong cảnh tranh tối, tranh sáng này người ta thấy rằng đầu tư vào BĐS ít rủi ro và cho thu lợi lớn. Mặt khác, với các nguyên nhân đã nêu ở những phần trước thì ta thấy rằng người ĐCĐĐ tìm cách thu lợi bằng việc găm giữ đất đai chờ tăng giá. Việc đầu tư vào lĩnh vực đất đai ngay cả trên thị trường chính thức cũng cho thu lợi rất lớn, trong khi đó đất đai sinh lợi do đầu cơ còn lớn hơn nhiều vì không có sự kiểm soát của Nhà nước và điều đó càng làm gia tăng HĐĐC đất đai.

### 2. Nhà đầu cơ hy vọng đất đai được chuyển mục đích sử dụng từ loại đất có giá trị thấp sang đất có giá trị cao.

Giá đất đai phụ thuộc rất lớn vào mục đích sử dụng đất, do vậy nếu được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất có giá trị thấp sang loại đất có giá trị cao, trong khi nghĩa vụ tài chính thấp (Hiện nay đất đô thị tại các địa phương, giá tính tiền sử dụng đất đối với đất ở chỉ bằng khoảng 10 – 30% giá đất thực tế chuyển nhượng), và do vậy người sử dụng đất sẽ thu được một khoản chênh lệch khá lớn mà không phải mất nhiều chi phí đầu tư. Chính vì vậy, rất nhiều hộ gia đình được giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp mặc dù không có nhu cầu sử dụng nhưng vẫn nắm giữ đất, cho người khác thuê lại để chờ thời cơ chuyển mục đích sử dụng đất, hoặc là được đền bù.

### 3. Chính sách, pháp luật đất đai còn chậm so với sự phát triển sinh động của thực tiễn.

Mặc dù khả năng chuyển đổi thành tiền mặt của đất đai (tính thanh khoản) thấp, do không phải ai cũng đủ khả năng tài chính để mua được tài sản có giá trị lớn như đất đai một cách dễ dàng. Khi mua đất đai lại phải chịu sự ràng buộc rất lớn về trình tự, thủ tục do Nhà nước ban hành. Song ở Việt nam, việc quản lý đất đai còn nhiều bất cập trong thời gian vừa qua thì việc mua đi, bán lại đất đai cũng rất dễ dàng vì chủ yếu là mua bán trao tay, không thông qua cơ quan đăng ký, không thực hiện các thủ tục theo quy định của luật pháp. Mặt khác, việc đầu tư vào đất đai vốn chứa đựng nhiều rủi ro bởi giá đất phụ thuộc rất nhiều vào tình hình phát triển kinh tế – xã hội, chính sách của Nhà nước về đất đai và quy hoạch của Nhà nước, nhưng do việc mua bán trong thị trường ngầm diễn ra trong một thời gian dài mà không bị ngăn chặn, xử lý



kịp thời và nghiêm minh khiến người ta lầm tưởng rằng việc kinh doanh, nắm giữ đất đai có độ rủi ro thấp. Vì thế mà lĩnh vực đất đai càng trở nên hấp dẫn và đôi khi người ta quên đi vai trò của Nhà nước.

#### ***4. Do buông lỏng quản lý đất đai.***

- Do chưa chú ý đúng mức tới thị trường BĐS và chưa chính thức thừa nhận về mặt pháp lý đối với thị trường BĐS nên Nhà nước chưa có khung pháp lý rõ ràng cho thị trường BĐS nói chung và thị trường đất đai nói riêng hoạt động và do đó, Nhà nước hầu như không quản lý được hoạt động của các tổ chức, cá nhân tham gia vào thị trường đất đai và BĐS. Việc quản lý các loại đất công gần như bị bỏ ngỏ và đó là nguyên nhân của đầu cơ đất đai loại 2 phát sinh và phát triển.

- Công tác quản lý, sử dụng đất đai chưa được coi trọng đúng mức, thực hiện chưa tốt, nhất là đối với đất ở cho dân cư tại các đô thị. Trong khi dân cư đô thị tăng nhanh, thu nhập và sức mua của dân cư được nâng cao làm cho cầu về đất ở vượt quá cung. Điều này làm cho kinh doanh đất đai có lợi nhuận cao và do đó khuyến khích hoạt động ĐCĐĐ. Hiện tượng ĐCĐĐ diễn ra rất phổ biến và đa dạng song các cơ quan quản lý Nhà nước lại hầu như chưa quan tâm và chưa có biện pháp kịp thời để ngăn chặn.

- Thông tin về thị trường nói chung và thị trường đất đai nói riêng là thiếu nên những người sử dụng đất rất khó tiếp cận được với thông tin cần thiết và chính xác. Đây chính là điều kiện cho các thông tin sai lệch do người môi giới và người ĐCĐĐ phát huy tác dụng.

- Việc quản lý thị trường tiền tệ, tín dụng còn nhiều bất cập, trong đó đáng chú ý là một số ngân hàng và tổ chức tín dụng chưa quản lý và giám sát chặt chẽ việc sử dụng các khoản tiền cho các Doanh nghiệp kinh doanh BĐS vay, nên họ dùng vốn vay đầu tư để ĐCĐĐ thu lời.

#### ***5. Các biện pháp xử phạt vi phạm hành chính thực hiện chưa kiên quyết và thường xuyên.***

Như đã nói, hoạt động ĐCĐĐ diễn ra phổ biến và đa dạng song các cơ quan quản lý Nhà nước lại hầu như chưa có biện pháp nào kịp thời và cần thiết để ngăn chặn kịp thời tình trạng này. Các biện pháp hành chính của Nhà nước trong việc xử lý các trường hợp sử dụng đất sai mục đích (tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất), chuyển nhượng trái pháp luật, sử dụng đất lãng phí chưa thực hiện nghiêm túc, thường xuyên dẫn đến hiệu lực quản lý Nhà nước còn kém hiệu quả.

## **6. Các công cụ tài chính chưa hợp lý và linh hoạt.**

Điều này thể hiện ở chỗ, các công cụ tài chính chưa thực sự góp phần vào việc điều tiết thu nhập từ việc sử dụng đất, nắm giữ, chuyển nhượng đất đai một cách công bằng, linh hoạt và hợp lý.

Một số cơ quan, đơn vị mặc dù không có ý định ĐCĐĐ để sinh lời do pháp luật không cho phép mua bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại, nhưng do không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước hoặc chi trả ở mức thấp, trong khi biện pháp xử lý hành chính là không kiên quyết, nên họ vẫn nắm giữ đất đai với một số lượng lớn mà nếu để không rất lãng phí hoặc sử dụng vào mục đích cho thuê kiếm lời mà Nhà nước không điều tiết được. Nếu như họ bị xử phạt thì tiền cho thuê cũng vẫn đem lại cho họ một khoản lợi sau khi đã nộp phạt.

## **III- ƯU ĐIỂM CỦA HOẠT ĐỘNG ĐẦU CƠ ĐẤT ĐAI.**

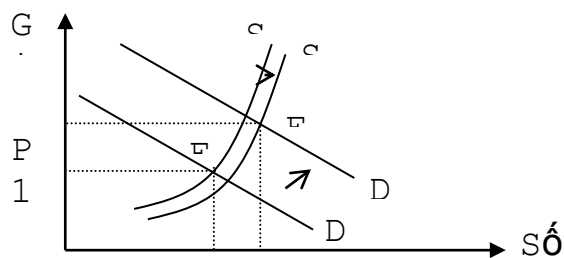
Hoạt động ĐCĐĐ hầu như chẳng có những tác dụng nào chỉ toàn gây tác hại cho nền kinh tế và đời sống xã hội. Hoạt động này xuất hiện có tác dụng làm cho hệ thống luật pháp và các cơ chế chính sách của Nhà nước phải thay đổi cho phù hợp với sự thay đổi của thực tiễn. Luật và văn bản dưới luật luôn luôn hướng vào việc quản lý tốt nguồn tài nguyên đất đai và hạn chế những tiêu cực trong lĩnh vực này trong đó có hoạt động ĐCĐĐ. Hoạt động này là nguồn thông tin phản hồi cho biết tác dụng của các cơ chế chính sách quản lý đất đai ra sao, dựa trên đó mà các nhà quản lý biết được những chính sách nào, những văn bản nào đã lỗi thời cần phải thay thế, bổ sung và cần tìm ra phương pháp nào để khắc phục HĐĐC đất đai nhằm quay lại điều chỉnh những khuyết tật hiện có.

# **TTBD ĐBDC**

## **IV- HẬU QUẢ CỦA TÌNH TRẠNG ĐẦU CƠ ĐẤT ĐAI.**

### **1. Hoạt động đầu cơ đất đai làm cho giá đất đai tăng lên (Qua phân tích cung – cầu).**

Do hoạt động ĐCĐĐ thường nắm giữ đất đai chờ lên giá trong khi đất đai lại có hạn và nhu cầu về đất đai thì ngày càng tăng cho hầu hết các mục đích, dẫn đến tình trạng cung tăng không theo kịp sự tăng của cầu trong những điều kiện nhất định dẫn đến giá tăng cao.



### ***Minh họa giá đất tăng lên do hoạt động ĐCĐĐ***

Giá đất càng tăng cao thì càng hấp dẫn đầu tư vào đất đai và HĐĐC phát triển từ đó đất đai vốn đã khan hiếm lại càng khan hiếm và trở lên có giá trị hơn, giá đất vì thế lại tăng cao. Sự khan hiếm này mang tính giả tạo đã đẩy giá đất lên cao và là nguyên nhân của các cơn sốt.

Trên hình vẽ thể hiện, ban đầu tình hình cung cầu ở mức E1, do nhu cầu về đất đai tăng lên dẫn đến đường cầu dịch chuyển từ D1 đến D2, trong khi đó cung đất đai chỉ tăng từ S1 đến S2 và sự tăng này thấp hơn sự tăng của cầu có phần do cung đất đai do khu vực Nhà nước cung cấp là thiếu hụt cộng với hoạt động đầu cơ gây ra, giá tăng từ P1 đến P2, ngay cả khi giá đến P2 người đầu cơ cũng chưa có ý định trao đổi đất đai đó mà còn mong chờ mức giá cao hơn nữa.

### ***2. Hoạt động đầu cơ đất đai làm cho giá đất đai tăng lên (Quả những mảnh lát của nhà đầu cơ).***

Thông thường nhà đầu cơ có tâm lý muốn bán với giá cao để thu lợi lớn nên họ thường dùng những thủ đoạn để tăng giá đất lên. Biện pháp hay dùng nhất là đưa ra thông tin giả nhằm che mắt những người mua thiếu thông tin, từ đó người mua tin rằng họ đã mua được mảnh đất với giá cả phải chăng và hợp pháp. Những thông tin ảo này vô tình đã làm cho giá cả bị đội lên do thị trường BĐS là một dạng của thị trường không hoàn hảo và giá cả thay đổi thường xuyên do phụ thuộc rất nhiều vào các thị trường khác và các điều kiện xung quanh nhất là cơ sở hạ tầng nơi có BĐS, đất đai; phụ thuộc vào chính sách pháp luật của Nhà nước như ta đã nghiên cứu, vì thế không phải ai cũng nắm được những thông tin thay đổi và việc giới ĐCĐĐ giờ trò là chuyện không thể tránh khỏi. Chẳng hạn, giới đầu cơ tung tin đồn vùng một vùng đất nào đó sắp được quy hoạch thành khu đô thị, người mua đất không biết rằng đó là thông tin ảo và họ tin rằng điều đó là có thực vì những thông tin ảo đó rất gần với các điều kiện để xảy ra việc khu vực đó được quy hoạch thành khu đô thị mới. Do vậy họ không ngần ngại bỏ ra một khoản tiền lớn để mua một mảnh đất trong khu vực gần nơi “sắp được quy hoạch” và đương nhiên là bạn bè họ cũng sẽ dễ dàng tin rằng đó là khu đất có triển vọng...

Một thủ đoạn khác của giới đầu cơ là đón trước thông tin về những văn bản chính sách của Nhà nước, của thành phố có liên quan đến đất đai. Hoặc là móc ngoặc với cán bộ dự án để đôi bên cùng có lợi !.

### ***3. Hoạt động đầu cơ đẩy quan hệ cung – cầu ngày càng căng thẳng, là nguyên nhân của khủng hoảng kinh tế.***

Như đã nói HĐĐC đất đai tạo ra sự khan hiếm nguồn cung giả tạo, trong khi đó cầu vẫn tăng cao là một nguyên nhân đẩy giá đất lên cao hơn mức thông thường, tạo ra các cơn sốt nhà, đất. HĐĐC lấn chiếm đất gây khó khăn, làm chậm trễ và phức tạp quá trình phát triển quỹ nhà ở đô thị. Điều này sẽ làm cho quan hệ cung cầu về nhà ở của dân cư càng thêm căng thẳng. Sự căng thẳng này lại thúc đẩy HĐĐC gia tăng. Sự gia tăng trong HĐĐC đất đai lại làm trầm trọng thêm các vấn đề xã hội và đến nền kinh tế. Thị trường bị rối loạn, đến một giới hạn nào đó sự tăng giá của đất đai sẽ gây ra phản ứng mang tính chất dây chuyền làm tăng giá hầu hết các sản phẩm vì đất đai là yếu tố “đầu vào” của hầu hết các ngành sản xuất, thương mại và dịch vụ trong nền kinh tế quốc dân. Khi đó giá vàng, giá ngoại tệ mạnh sẽ tăng lên. Tùy theo mức độ tăng của giá đó mà phân phối giá trị tổng sản phẩm xã hội và các quan hệ về lợi ích kinh tế sẽ bị rối loạn.

Nếu như không có sự can thiệp kịp thời của Nhà nước vào giá đất đai và BĐS khác, giá vàng, giá ngoại tệ mạnh và các sản phẩm quan trọng cho đời sống và cho sản xuất thì mặt bằng giá cả sẽ biến động mạnh. Sự hoạt động của các quy luật trong cơ chế thị trường như: quy luật giá trị, cung cầu, quy luật lưu thông tiền tệ... sẽ tự phát điều tiết các quan hệ vĩ mô trong nền kinh tế quốc dân như: quan hệ cung – cầu, giá cả với tiền lương, hàng hoá với tiền tệ... Khi xảy ra tình trạng này thì cho dù Nhà nước có can thiệp đi nữa thì cũng đã quá muộn, khủng hoảng kinh tế sẽ xảy ra. Thực tế đã chứng minh nhiều cuộc khủng hoảng kinh tế, tiền tệ bắt nguồn từ cơn sốt BĐS. Ví dụ như cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ khu vực Châu Á 05/1997-1999 bắt nguồn từ cơn sốt BĐS.

### ***4. Ngân sách Nhà nước thất thu và lòng tin của nhân dân vào chính sách pháp luật của Nhà nước giảm sút.***

Hoạt động ĐCĐĐ làm thất thoát loại BĐS quan trọng nhất, có hạn nhất và quý hiếm nhất đối với đời sống, kinh tế và xã hội. Hoạt động ĐCĐĐ làm cho đất đai được sang tay, chuyển nhượng qua nhiều đối tượng khác nhau, trong đó có những đối tượng được che chắn bởi những “vỏ bọc” khá vững chắc. Ngân sách Nhà nước phải chi ra những khoản tiền lớn khi cần thu hồi đất đai cho nhu cầu chung của xã hội. Quá trình giải phóng mặt bằng hiện đang là vấn đề gay gắt nhất vô cùng phức tạp, khó khăn và tốn kém thời gian và tiền của trong khi cơ sở hạ tầng còn thấp kém.



Hoạt động ĐCĐĐ đã tách một bộ phận đất đai giao dịch phi chính thức và Nhà nước hoàn toàn không kiểm soát được do đó những giá trị gia tăng Nhà nước không thu được, những nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với nhà nước không được thực hiện, trong khi ngân sách Nhà nước có nguồn thu chủ yếu là từ thuế và lệ phí.

***5. Hoạt động ĐCĐĐ đất đai lấn chiếm đất công làm giảm hiệu quả kinh tế, kỹ thuật, xã hội mất đi ưu thế của hệ thống giao thông vận tải hiện đại.***

Hoạt động ĐCĐĐ lấn chiếm đất lưu không của các quốc lộ để làm địa bàn cư trú phát triển thương mại, dịch vụ. Muốn mở rộng, nâng cấp, hiện đại hoá hệ thống giao thông Nhà nước phải đầu tư gấp nhiều lần so với bình thường. Ngay cả khi có thể nâng cấp, hiện đại hoá thì cũng không thể thực hiện được mục tiêu cơ bản.

***6. Hoạt động đầu cơ đất đai ảnh hưởng xấu đến sự đầu tư vốn vào các lĩnh vực khác.***

Tỷ suất sinh lời cao và sự an toàn trong HĐĐC đất đai đã thu hút nguồn vốn đáng kể ra được đầu tư vào các lĩnh vực kinh doanh khác nhau, vào việc thực hiện cổ phần hoá, cho thuê, vào thị trường chứng khoán... bị thu hẹp lại.

Ta đã biết rằng, ĐCĐĐ thường sôi động khi có “sốt đất” và nó là nguyên nhân đẩy giá đất đã cao lại càng cao hơn. Bộ phận vốn sẽ tập trung vào BĐS ngày càng nhiều, thất thu ngân sách ngày càng lớn và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư tăng cao ảnh hưởng đến việc Nhà nước đầu tư vào phát triển cơ sở hạ tầng, thực hiện các chính sách xã hội...

***7. Hoạt động ĐCĐĐ làm lãng phí đất đai – một tài nguyên quý giá.***

Đất đai bị lãng phí thể hiện ở việc đất đai bị sử dụng không đúng mục đích. Trong khi Nhà nước phải bỏ ra một khoản tiền không nhỏ để khai hoang đất trống, đất đồi... ở những vùng sâu, vùng xa, hoặc phải bỏ kinh phí để đền bù cao để xây dựng trụ sở cho các cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp thì ngay trong lòng đô thị hoặc ở đồng bằng lại tồn tại những khu đất bỏ hoang, không tạo ra sản phẩm cho xã hội và cũng không tạo ra nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Việc ĐCĐĐ để chờ thời cơ chuyển mục đích sử dụng đất đã vô hiệu hoá việc quản lý đất đai theo mục đích sử dụng, phá vỡ quy hoạch sử dụng đất và làm nghèo đất.

## V. NHỮNG RỦI RO MÀ NHÀ ĐẦU CƠ ĐẤT CÓ THỂ GẶP PHẢI.

Nhà ĐCĐĐ có thể gặp phải những rủi ro do cơ chế chính sách, do pháp luật và công tác quản lý đất đai đưa lại. Rủi ro lớn nhất nằm trong quy hoạch và bị thu hồi đất.

Có trường hợp tại phường Bình Thạnh quận 7 - Tp. HCM một chủ đầu tư có tới 1,2 ha đất nông nghiệp. Năm 2000, người đó quyết định đầu cơ và mua với giá 700.000đ/m<sup>2</sup> (có sổ đỏ), với hy vọng là khi có quy hoạch khu vực này trở thành khu dân cư giá đất sẽ tăng cao khoảng 2 – 2,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> vì gần khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Nhưng bất ngờ số đất đó bị thu hồi để xây dựng một số khu văn hoá thể thao... nếu được đền bù thì chỉ có 50.000đ/m<sup>2</sup> thế là chủ đất mất 7,8 tỷ đồng. Một số người khi mua bán mới có giấy viết tay hay hồ sơ mới ở cấp phường xã, chưa có sổ đỏ, khi quận này công bố quy hoạch chi tiết khu vực này thì gần như mất trắng vì mua bất hợp pháp sẽ không được nhận tiền đền bù 50.000đ/m<sup>2</sup>.

Ngoài ra các giải pháp hành chính, tài chính...trong lĩnh vực đất đai cũng là những liều thuốc đáng sợ với những người đầu cơ đất đai. Một rủi ro khác mà cũng thường xuyên xảy ra là mua phải đất có tranh chấp giữa các thành viên trong gia đình người bán, nhưng người ĐCĐĐ cũng không biết.



**TTBD ĐBDC**

