

QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG CÁC GIẢI PHÁP QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU CƠ ĐẤT ĐAI

1. Quan điểm chỉ đạo

Nhà nước thể hiện quan điểm của mình đối với hoạt động ĐCĐĐ qua các Văn kiện, Nghị quyết, Luật và các văn bản dưới luật. Tuy rằng đã có những mảng dành cho việc khắc phục đầu cơ nhưng chưa có một văn bản nào chuyên biệt cho việc điều chỉnh hoạt động này.

Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc Đảng cộng sản Việt Nam lần thứ VIII (1996) đã xác định là phải quản lý chặt chẽ thị trường BĐS, không cho tư nhân hoá đất đai, không cho phép mua bán đất đai và khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai. Nhà nước đã có chính sách thúc đẩy sự hình thành và phát triển thị trường BĐS. Tuy nhiên, “Hoạt động của thị trường BĐS không lành mạnh, tình trạng đầu cơ về đất đai và BĐS gắn liền với đất đai rất nghiêm trọng, đẩy giá đất lên cao, đặc biệt là ở đô thị, gây khó khăn cản trở lớn cho cả đầu tư phát triển và giải quyết nhà ở, tạo ra đặc quyền đặc lợi, dẫn đến tiêu cực và tham nhũng của một số cá nhân và tổ chức...”. – Nghị quyết số 26-NQ-TW ngày 12/03/2003 đã chỉ ra tác hại của hoạt động đầu cơ và tình hình nghiêm trọng của nó. Nghị quyết cũng chỉ ra những yếu kém, những mặt hạn chế của công tác quản lý thị trường BĐS, chính sách tài chính còn nhiều bất cập, gây thất thoát lớn cho Nhà nước...

Nghị quyết số 26 cũng chỉ ra tình hình hoạt động của thị trường BĐS ở nước ta là giá cả biến động mạnh như sau: trước 7/1992: ít biến động; 1999-1997: nóng; 1997-1999: đóng băng; 2000-2001: sốt; tỷ lệ giao dịch phi chính quy cao, cho đến nay khoảng trên 70%.

Hội nghị trung ương lần thứ 7 khoá IX cũng chỉ ra rằng: Nhà nước phải định hướng, điều tiết và kiểm soát thị trường, có các biện pháp chống các hành vi đầu cơ BĐS; tạo điều kiện thuận lợi cho các thành phần kinh tế tham gia thị trường BĐS...

Mới đây nhất, dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) cũng có các biện pháp chống đầu cơ đất đai như về tài chính đối với đất đai và giá đất, về thanh tra đối với đất đai, các loại đất được tham gia thị trường...

Ngoài ra chúng ta có hàng loạt các văn bản hướng dẫn thị trường tuy không dành riêng cho vấn đề chống ĐCĐĐ nhưng nhiều văn bản cũng có đề cập. Ví dụ như các quyết định thu hồi đất, các chỉ thị của cơ quan chính quyền thành phố, các nghị định quy định khung giá như nghị định 87/CP, 22/CP...

2. Phương hướng và đề xuất giải pháp khắc phục đầu cơ đất đai

Hoạt động ĐCĐĐ sẽ còn tồn tại đến khi nào mà thị trường BĐS được khơi thông, và hoạt động đầu cơ còn đem lại những món lời cho các nhà đầu cơ. Đó là lúc chúng ta chính thức thừa nhận sự tồn tại của thị trường này và hệ thống luật pháp là tương đối hoàn chỉnh, quan hệ cung cầu không còn mất cân đối nghiêm trọng như hiện nay. Với điều kiện của nước ta một nước có thị trường BĐS còn sơ khai như hiện nay thì việc giải quyết triệt để hiện tượng đầu cơ đất đai phải mất một thời gian khá dài và gặp nhiều khó khăn. Phương hướng là ngăn chặn và xoá bỏ nạn đầu cơ đất đai.

Để khắc phục được nạn đầu cơ đòi hỏi phải thực hiện tổng hợp các biện pháp, sau đây là những biện pháp có tính chất quyết định khắc phục hiện tượng này:

Tổ chức bộ máy ngành địa chính gọn nhẹ và hiệu quả

Cơ quan chuyên trách thực hiện sự quản lý Nhà nước về đất đai là ngành địa chính. Trước tiên phải tiến hành rà soát lại để bổ sung tiến tới hoàn thiện các chức năng, nhiệm vụ của ngành sao cho phù hợp với thực tiễn. Trên cơ sở đó tiến hành hoàn chỉnh bộ máy theo 4 cấp sau:

- Cơ quan quản lý Nhà nước (CQQLNN) về đất đai cấp trung ương (hiện nay là Bộ Tài nguyên và Môi Trường) với vai trò chủ đạo đó là chịu trách nhiệm về vấn đề chính sách, chiến lược trong lĩnh vực đất đai.

- CQQLNN về đất đai cấp tỉnh hoặc thành phố chỉ đạo thực hiện và kiểm tra, giám sát.

- CQQLNN về đất đai cấp huyện (quận) với vai trò chính là thực hiện, chỉ huy thực hiện và kiểm tra, giám sát.

- CQQLNN về đất đai cấp xã (phường) có vai trò thực hiện – hành động, cập nhật tình hình và giám sát.

“Kiểm tra” là sự kiểm tra của CQQLNN về đất đai cấp trên với các cấp dưới. “Giám sát” ở đây là giám của CQQLNN về đất đai đối với tất cả các cơ quan, đơn vị, các công dân trong việc thực hiện luật đất đai, chính sách quản lý đất đai...

Cần đào tạo cán bộ cho chuyên ngành Địa chính ở các cấp học khác nhau như: cao đẳng, đại học và trên đại học để bổ sung nhân lực có chất lượng phù hợp với chức năng của CQQLNN về đất đai, với tình hình thực tiễn.

Thực hiện tốt các nội dung quản lý đất đai

- Trước hết, tăng cường hoạt động quản lý sau giao đất nhằm đảm bảo mục đích sử dụng đất và phải thực hiện kiên quyết thu hồi những đất đai đã quá thời gian quy định mà vẫn không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích.

- Sớm công bố quy hoạch sử dụng đất và việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải được quản lý chặt chẽ.

- Xây dựng và hoàn thiện Luật kinh doanh BĐS vì hiện nay có quá nhiều văn bản hướng dẫn thị trường nên không tránh khỏi chồng chéo và khó thực hiện.

- Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận và coi đây là nhiệm vụ quan trọng tạo điều kiện cho các giao dịch về nhà đất và BĐS được thực hiện trên thị trường chính thức.

- Trong đền bù giải phóng mặt bằng, đối với nhà ở, đất ở chủ yếu thực hiện đền bù nhà ở, đất ở không đền bù bằng tiền.

Hiện đại hoá chính sách thu tài chính đất đai

- Thứ nhất, là phải sửa đổi, bổ sung các chính sách tài chính với đất đai cho theo kịp với thực tế quản lý đất đai, quản lý thị trường BĐS. Trong vấn đề tài chính đất đai nổi cộm là vấn đề thuế chuyển quyền sử dụng đất, Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất được ban hành năm 1994 và được sửa đổi, bổ sung vào năm 1999 nhằm đảm bảo công bằng cho những người có nghĩa vụ nộp thuế và động viên một phần thu nhập của người bán quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước. Giá đất để tính thuế là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định trong khung giá của Chính phủ phù hợp với thực tế ở địa phương và chia làm hai mức: 2% đối với sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, nuôi trồng thủy sản và 4% đối với đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác. Trong điều kiện hiện nay cần có quy định khác tiến bộ hơn bởi một lẽ, do căn cứ tính thuế là *toàn bộ giá trị giao dịch tính theo giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành*, mà giá đất này thường thấp xa so với thực tế chuyển nhượng và thuế suất là thuế suất tỷ lệ, nên chưa có tác dụng lớn trong việc điều tiết thu nhập của người chuyển quyền sử dụng đất một cách công bằng và linh hoạt, mức lợi nhuận thực tế lớn hơn nhiều nhất là khi có sốt đất. Ví dụ như thế này: thông thường người có đất nông nghiệp chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị 50 triệu đồng (giá do UBND tỉnh có đất ban hành) và người ta phải nộp cho Nhà nước một khoản là $2\% \times 50 = 1$ triệu đồng, nhưng hiện nay có sốt đất giá chuyển nhượng thực tăng cao lên 100 triệu đồng chứ không phải 50 triệu đồng như trên nhưng Nhà nước vẫn chỉ thu được 1 triệu thay vì 2 triệu. Chính vì thế nên đánh thuế trên giá trị gia tăng của đất.

Thực hiện bố trí, sắp xếp lại đất của các cơ quan hành chính sự nghiệp

Bố trí sắp xếp lại theo hướng sau:

+ Đối với các cơ quan, đơn vị có diện tích vượt mức sử dụng trụ sở làm việc theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì thực hiện việc hoán đổi trụ sở giữa các cơ quan, thu hồi phần diện tích không có nhu cầu sử dụng để bán hoặc bố trí cho các đơn vị khác có nhu cầu.

+ Còn đối với các cơ quan, đơn vị có trụ sở quá chật hẹp hoặc không phù hợp với quy hoạch và yêu cầu công tác thì thực hiện hoán đổi trụ sở với cơ quan khác hoặc cho phép bán nhà kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển trụ sở cơ quan đến nơi khác.

+ Phần đất của cơ quan, đơn vị dành cho cán bộ, công chức làm nhà ở, nếu phù hợp với quy hoạch về đất ở thì cho phép bán nhà cho cán bộ, công chức, nếu không phù hợp với quy hoạch, thì kiên quyết di chuyển các hộ ra khỏi cơ quan.

+ Nếu cơ quan hành chính sự nghiệp có phần diện tích đã sử dụng vào sản xuất kinh doanh hoặc cho các tổ chức, cá nhân khác thuê để sản xuất kinh doanh, nếu phù hợp với quy hoạch thì được chuyển sang mục đích khác và cơ quan tài chính Nhà nước thực hiện quản lý, cho thuê theo quy định hiện hành; nếu không thì cho phép tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng, sau đó tiến hành thu hồi hoặc buộc cơ quan hành chính sự nghiệp phải sử dụng đúng mục đích được giao.

Thực hiện cơ chế một giá đối với đất đai

Về vấn đề giá đất thì chúng ta cần thực hiện chính sách một giá thay vì chính sách hai giá như hiện nay bởi lẽ sự chênh lệch giữa giá quy định theo khung giá của Nhà nước và giá thị trường là quá lớn và đây là kẽ hở tạo điều kiện cho những kẻ đầu cơ kiếm lời. Giá đất đai duy nhất phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế, Nhà nước cần công bố chuẩn mực, phương pháp định giá làm cơ sở cho định giá đất. Thành lập các tổ chức định giá độc lập có chức năng theo dõi sự biến động của giá đất và thực hiện việc định giá đất. Nhà nước căn cứ trên kết quả định giá đất của các tổ chức này để quyết định giá đất tính các khoản thu về đất đai hằng năm.

Hoàn thiện trong tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá đất là hình thức xuất hiện ở nước ta và được thực hiện ở một vài nơi như Hải Phòng, Hà Nội, Đà Nẵng... Chỉ có Hà Nội là nơi thành công nhất, tuy nhiên công tác chuẩn bị vẫn còn chậm chạp và chưa đạt được tiến độ mong muốn. Đây là một bước tiến trong quản lý đất đai, góp phần làm giảm đầu cơ đất, Nhà nước huy động được tối đa nguồn vốn một cách công khai để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vì vậy, cần mở rộng đấu giá quyền sử dụng đất tạo sự cạnh tranh lành mạnh giữa các chủ đầu

tư. Tuy vậy, cần có các quy định chặt chẽ trong đấu giá đất và có các biện pháp chống đầu cơ đất xung quanh khu vực có đất được đấu giá. Việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất cần phải được tổ chức thật công khai, nghiêm túc và đúng pháp luật.

3. Kinh nghiệm chống đầu cơ đất đai của các nước

3.1. Kinh nghiệm của Singapore.

Để chống HĐĐC người ta đánh thuế cao hành vi đầu cơ bằng cách căn cứ vào thời gian giữa mua và bán: đất mua đi bán lại trong năm đầu tiên bị đánh thuế 100% trên giá trị chênh lệch mua bán, sau 2 năm thì mức thuế là 50% sau 3 năm là 25% giảm dần cho các năm sau. Vì thế đất đai có giá thị trường, nên không thể khai thác thấp giá đất để trốn thuế. Như vậy, nếu một người muốn đầu cơ thì phải 4 năm sau mới có lời. Rủi ro trong 4 năm là rất lớn bởi lẽ đất đai phụ thuộc rất nhiều vào chính sách pháp luật của Nhà nước, công tác quản lý đất đai, vì thế họ phải tính cách đầu tư khác có lợi hơn cho họ và như vậy cũng lợi hơn cho nền kinh tế.

3.2. Kinh nghiệm từ Trung Quốc.

Trung Quốc có kinh nghiệm chống ĐCĐĐ qua quy hoạch và giảm kinh phí đền bù giải toả, họ chỉ giải toả một bên đường và giải toả vượt quá mốc lộ giới rất nhiều để lấy đất làm quỹ vốn. Sau khi giải toả mở đường, giá đất cạnh mặt đường mà Nhà nước nắm giữ sẽ tăng lên. Tất cả được bán đấu giá để lấy tiền xây dựng đường. Như vậy vừa có tiền xây đường, vừa có tiền đền bù, vừa chống những kẻ đầu cơ đợi con đường mở và nhà đất xung quanh lên giá, vừa đảm bảo trật tự mỹ quan đô thị.

3.3. Kinh nghiệm của Anh, Pháp, Mỹ.

Để tránh lãng phí đền bù giải phóng mặt bằng các nước này không mở rộng lộ giới nội đô mà xây dựng hẳn các cụm thành phố vệ tinh mới. Tiền mở rộng một con đường nội đô có thể xây dựng được 10 con đường và hạ tầng cơ sở ở thành phố vệ tinh mới. Sau khi san lấp và trước khi xây đường, giá đất ở các khu đô thị mới sẽ tăng, Nhà nước tổ chức bán đấu giá đất hay xây nhà chung cư bán giá cao để lấy vốn. Như vậy, vừa phát triển được thành phố vừa không phải bỏ vốn lại hạn chế được nạn đầu cơ.

3.4. Kinh nghiệm của Hàn Quốc

Tại Hàn Quốc giá đất đã tăng vùn vụt vào những năm 1980 đe dọa đến những vấn đề xã hội và chính trị, tính nguyên vẹn của quốc gia. Theo ước tính chỉ một mình lãi vốn có được từ việc gia tăng giá đất năm 1989 đã nhiều hơn 35% tổng thu nhập do toàn thể người lao động đô thị trong năm đó.

Mặt khác, giá đất làm cho chi phí đền bù đất đai cho xây dựng cơ sở hạ tầng tăng, đưa đến chi phí xây dựng đường xá tốn kém như 1970 – 1972 chi phí 900- 100 triệu Won/km, năm 1993 chi phí 27.000 Won/km gấp 270 lần, tạo nên sự bất ổn đe dọa các lợi ích và tính bền vững của tăng trưởng kinh tế.

Khủng hoảng BĐS vào cuối những năm 1980 ở Hàn Quốc vô cùng nghiêm trọng, đặc biệt vì lạm phát giá đất ở mức quá cao khiến nếu không kiểm soát được giá, thì tăng trưởng kinh tế bị giảm và phúc lợi công dân bị ảnh hưởng. Cuối những năm 80 xung đột bạo động xảy ra dai dẳng. Mặc dù, mức lương tăng nhanh, công nhân nhận thấy dù lương của họ bắt kịp giá nhà và tiền thuê gia tăng. Chính quyền nhận thấy rằng nếu không giải quyết đúng đắn vấn đề phân phối của cải xã hội công bằng thì không những chỉ làm xáo trộn nền chính trị mà còn làm cản trở phát triển kinh tế của đất nước. Chính phủ đã đề ra các biện pháp nhằm giảm đáng kể những lợi nhuận tạo ra đầu cơ BĐS.

Chính phủ đã vạch ra chính sách mới chủ yếu tập trung phạt những hộ giữ đất quá nhiều hay không cần thiết. Các biện pháp cấm đầu cơ và ổn định giá đất những năm 1978 được thực hiện bằng cách tăng thuế đối với lãi vốn từ việc bán đất và sở hữu nhà nhân rồi, chính phủ đưa ra thuế sở hữu đất toàn diện, lũy tiến theo quy mô đất, gia tăng gánh nặng thuế lên vai người sở hữu đất quy mô lớn, sau đó ban hành thuế lượng ra giá trị của đất đánh vào đất nhân rồi với mục đích đầu cơ, là công cụ quan trọng trong việc giảm đầu cơ đất. Đồng thời chính phủ quy định mức trần diện tích đối với đất thổ cư đô thị/hộ buộc chủ đất sang nhượng đất dư thừa, thuế dư thừa ở mức đến 11% giá trị thị trường của đất dư thừa. Ngoài ra đưa ra lệ phí đầu tư đánh vào đất phát sinh lợi nhuận nhờ đầu tư của Nhà nước vào cơ sở hạ tầng và dịch vụ.

3. 5. Kinh nghiệm của MALAYSIA

Những chính sách đất đô thị nhìn chung thực sự thành công trong việc thúc đẩy phát triển nền kinh tế xã hội của đất nước. Tỷ lệ tăng trưởng kinh tế Malaysia 8% năm là bằng chứng rõ ràng.

Mục tiêu chủ yếu của Malaysia là, tăng trưởng cùng với công lý và công bằng xã hội. Các chính sách đất đô thị đã được soạn thảo để giúp đạt được mục tiêu kép tái cơ cấu xã hội và giảm nghèo.

Vì những diện tích lớn ở Malaysia được sở hữu trong thời kỳ thuộc địa, nên trong nhiều trường hợp chính phủ phải thu hồi đất tư khi muốn thực hiện những dự án quy mô lớn. Malaysia có những luật thu hồi đất đai rất mạnh không những cho những dự án công cộng mà còn để bán lại cho tư nhân. Chính phủ can thiệp vào phát triển đất đai thông qua việc kiểm soát quy hoạch và kiểm soát đất đai. Không ai có thể tiến hành

bất kỳ hình thức phát triển nào nếu không được sự cho phép của chính quyền địa phương.

Để ngăn chặn việc tích tụ đất của những người mua được đất rẻ để xây nhà ở, tiểu bang ban hành quy định là đất phải được phát triển trong vòng hai năm kể từ khi chuyển quyền sở hữu.

Để ngăn chặn những người mua được đất bán lại để thu lợi nhuận nhanh chóng, các lô nhà phải kèm theo điều kiện là chúng không thể được bán hoặc chuyển nhượng nếu không có được chính quyền tiểu bang cho phép.

Chính quyền ban hành một loạt thuế, thuế thu nhập BĐS được dùng để giảm thiểu sự đầu cơ đất và BĐS. Chính sách yêu cầu chủ đầu tư tư nhân phải dành một phần các toà nhà mới xây cho một nhóm người Malaysia nhất định. Điều này dựa trên lý luận cho rằng nếu để mặc cho tác động của thị trường thì nhiều nhóm kinh tế xã hội có thể bị tính giá cắt cổ trên thị trường đất, Nhà nước yêu cầu các nhà đầu tư đất đai tư nhân phải dành một phần đất nhất định trong các kế hoạch phát triển của họ cho những người nghèo, chỉ tiêu này quy định cho từng tiểu bang, giảm giá bán trên giá quảng cáo 5-15%. Chính phủ cũng yêu cầu những nhà đầu tư tư nhân phải xây dựng một tỷ lệ 30% nhất định những căn hộ giá rẻ trong chương trình xây nhà của họ.

3.6. Kinh nghiệm của THÁI LAN.

Tình hình ở Thái Lan thì khác, khu vực tư nhân đóng một vai trò quan trọng hơn trong phát triển đất đai. Kinh doanh BĐS liên quan đến đất đai hầu như nằm trong tay tư nhân. Thị trường đất đô thị tại Thái Lan đặc biệt là sử dụng đất nhà ở cho người bán và nhà đầu tư kiểm soát, chứ không phải do người tiêu dùng. Thị trường BĐS chỉ tác động đến số ít dân chúng, những tầng lớp có thu nhập trung bình và cao, còn phần lớn cư dân nghèo không có khả năng mua căn hộ rẻ nhất trên thị trường tự do. Cơ chế tài trợ xây dựng cho người nghèo, cuối cùng kích thích thị trường đầu cơ đất đai, làm tăng sức ép buộc dân nghèo phải di dời.

Thị trường đất đai sôi động đã đẩy giá đất đạt mức chưa từng có và thu nhập từ những giao dịch này rất cao, đầu tư vào các chứng khoán BĐS đứng thứ ba trong số các loại cổ phiếu và tài khoản, trước khi mở đầu khủng hoảng kinh tế tài chính của Thái Lan trước đây, rồi lan ra các nước khác như Indonesia, Philippines, cũng có tình hình như vậy, như chúng ta đã biết.

4. Một số kiến nghị

- Trước hết, bộ máy quản lý đất đai phải trong sạch. Luật pháp phải được thực hiện nghiêm chỉnh và kiên quyết. Bởi vì, chúng ta đang xây dựng Nhà nước pháp

quyền nhưng xem ra hiệu lực của luật pháp chưa cao, người chịu sự điều chỉnh của luật pháp vì thế chẳng cần biết luật làm gì, không thực hiện cũng chẳng sao, hoặc có bị phạt cũng chỉ nhẹ nhàng. Hệ thống luật pháp cần phải được hoàn thiện, thống nhất và dễ thực hiện. Đối với hoạt động ĐCĐĐ chúng ta cần có “Luật chống đầu cơ đất đai” riêng biệt nhưng thống nhất với các luật khác để điều chỉnh hoạt động này trong đó cần nói rõ như thế nào là đầu cơ đất đai? Nếu người sử dụng đất đầu cơ thì họ phải chịu biện pháp xử lý thế nào?, trách nhiệm chống đầu cơ thuộc về ai?... và người đầu cơ đất đai bị phát hiện phải bị xử lý nghiêm minh và ĐCĐĐ phải được coi như là tội xâm phạm lợi ích quốc gia.

- Mọi cá nhân, tổ chức hoạt động kinh doanh đất đai đều phải đăng ký kinh doanh và phải chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật. Tránh tình trạng như hiện nay các tổ chức, cá nhân tư vấn đất đai mở ra các văn phòng, trung tâm nhà đất nhưng không có sự quản lý của các cơ quan có thẩm quyền. Các trung tâm, văn phòng này về mặt tích cực là đã giúp cho cầu có thể gặp được cung nhưng mặt khác, một bộ phận không nhỏ không đăng ký kinh doanh, không nộp thuế cho Nhà nước và họ làm phá hỏng quy hoạch đất đai vì không hiểu quy hoạch nên tư vấn không chính xác.

- Việc công khai quy hoạch sử dụng đất là cần thiết để thông tin thị trường là rõ ràng và việc người dân nắm bắt thông tin là nhanh nhạy và chính xác. Việc công khai quy hoạch cần phải được kết hợp với nhiều biện pháp khác để phát huy hiệu quả chống đầu cơ như: quy định thời gian giải phóng mặt bằng; đền bù giải phóng mặt bằng đối với nhà ở, đất ở bằng nhà ở, đất ở, không đền bù bằng tiền; đền bù theo biện pháp của tỉnh Long An là một cách làm cần được nhân rộng.

- Đẩy nhanh tiến độ cấp sổ đỏ vì hiện nay chúng ta mới cấp được 16% để làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý tốt tài nguyên đất đai, đồng thời thúc đẩy các giao dịch trên thị trường chính quy.

- Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về quản lý sử dụng đất đai cần phải được làm thường xuyên và đồng loạt ở các cấp.

- Chính sách thu chi tài chính cần phải được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển sinh động của thực tiễn, khuyến khích được các giao dịch dân sự, tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

- Thực hiện cơ chế một giá thống nhất, Nhà nước cần đưa ra căn cứ tính giá, phương pháp tính giá để người dân có thể tự mình tính được giá trị thửa đất từ đó các giao dịch có hiệu quả hơn, giá đất sát với giá trị sử dụng của đất hơn.

- Cần có những văn bản pháp luật có tính chất đột phá như Chỉ thị 08/2002 CT-UB của UBND Tp. HCM ngày 22/04/2002 nhằm có tác dụng hạn chế đầu cơ và điều tiết thị trường có hiệu quả.

- Thị trường BĐS nước ta còn non trẻ vì thế cần áp dụng biện pháp chống đầu cơ đất đai của các nước có điều kiện gần giống với chúng ta như cách làm của Singapore, Trung Quốc...đã nêu.

- Nhà nước cũng cần có chính sách giúp đỡ những người có thu nhập thấp để họ có khả năng tiếp cận với đất ở, nhà ở có giá trị cao hơn như đảm bảo quyền tiên mãi, cho vay lãi suất thấp... và phải quy định các nhà đầu tư phát triển nhà ở thuộc khu vực tư nhân phải dành một phần nhà ở, đất ở cho người có thu nhập thấp nhất định. Đồng thời phải có biện pháp xóa bỏ khu vực cung không chính thức.

Tóm lại, đầu cơ đất đai là một hoạt động trái pháp luật và việc khắc phục hiện tượng này không phải một sớm một chiều, nhất là trong điều kiện nước ta mới chuyển sang cơ chế thị trường và thị trường BĐS (thực chất là thị trường nhà đất) còn rất mới mẻ, rất sơ khai. Hoạt động của thị trường mang tính tự phát và bất thường, các giao dịch trong thị trường BĐS chủ yếu là các giao dịch ngầm (>trên 70%) gây thất thu cho ngân sách Nhà nước và gây tổn hại cho nền kinh tế cũng như đời sống xã hội dân cư. Một phần do luật pháp chưa hoàn chỉnh, phần vì công tác quản lý thị trường còn bỏ ngỏ, công tác quản lý đất đai còn nhiều hạn chế...Dường như, lĩnh vực đất đai khi đụng đến vấn đề gì là thấy ngay yếu kém, chính vì vậy trong suốt một thời gian hàng chục năm qua hoạt động ĐCĐĐ đã sinh sôi và phát triển mạnh mẽ mà chưa có biện pháp nào ngăn chặn, đẩy lùi được. Muốn khắc phục được hiện tượng này đòi hỏi phải có các biện pháp tổng hợp và phải được thực hiện thường xuyên, nghiêm túc. Các biện pháp như đã nêu chỉ là vấn đề lý thuyết, vấn đề quan trọng là phải thực thi tốt để chúng phát huy hiệu quả góp phần làm lành mạnh hoá thị trường BĐS ở nước ta.