

KIỂM SOÁT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN DƯỚI GÓC ĐỘ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

NGUYỄN THỊ PHƯƠNG*

Kiểm soát thị trường bất động sản dưới góc độ quản lý nhà nước được thực hiện bởi các cơ quan có thẩm quyền nhà nước thông qua các công cụ, phương thức, cách thức nhằm bảo đảm cho thị trường bất động sản hoạt động lành mạnh, hạn chế những tiêu cực của hoạt động kinh doanh bất động sản. Kiểm soát thị trường bất động sản những năm qua đã đạt được những kết quả đáng khích lệ nhưng vẫn tồn tại nhiều hạn chế. Các giải pháp tăng cường hiệu lực, hiệu quả trong việc kiểm soát thị trường bất động sản nhằm tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển và thúc đẩy cho việc tăng trưởng kinh tế - xã hội ngày càng tốt hơn.

Từ khóa: Thị trường bất động sản; quản lý nhà nước; kiểm soát thị trường bất động sản.

The control of the real estate market from the perspective of state management is carried out by state competent authorities through tools and methods to ensure a healthy real estate market and reduce negative behaviors in the real estate business. The control of the real estate market has achieved encouraging results and revealed many inadequacies. Solutions to increase effectiveness and efficiency of the control of the real estate market aim to create conditions for development of the real estate market and promote socio-economic growth.

Keywords: Real estate market; state management; control of the real estate market.

NGÀY NHẬN: 10/4/2022

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 16/5/2022

NGÀY DUYỆT: 16/9/2022

1. Thực trạng thị trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay

Thị trường bất động sản (TTBĐS) theo cách hiểu chung nhất là thị trường đầu tư, giao dịch đất đai, là tổng thể các hoạt động về đầu tư, mua bán, kinh doanh bất động sản (BDS) (xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê) cùng các dịch vụ hỗ trợ khác, như: môi giới, định giá, tư vấn BĐS, quản trị BĐS hay các sàn giao dịch BĐS..., giữa các chủ thể có liên quan. TTBĐS ở nước ta hiện nay chủ yếu vẫn là thị trường nhà đất, được chia

thành hai loại: TTBĐS cấp 1 và TTBĐS cấp 2. Trong đó, *TTBĐS cấp 1* là thị trường chủ sở hữu về BĐS (Nhà nước chuyển giao quyền sử dụng đất (SDĐ) và tài sản gắn liền với đất thông qua hoạt động giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDĐ). *TTBĐS cấp 2* là thị trường người SDĐ chuyển giao lại quyền SDĐ cho người khác theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan.

* PGS.TS, Học viện Hành chính Quốc gia

Sau năm 2000, với sự phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế cùng với những cơ hội mới, như: Hiệp định thương mại Việt - Mỹ được ký kết; Luật Đất đai năm 1993 được sửa đổi và ban hành mới năm 2003 và năm 2013 theo hướng mở rộng quyền của người SDD; Nhà nước tập trung giải quyết những vướng mắc, điểm nghẽn về thủ tục hành chính trong việc đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền SDD; những thay đổi trong chính sách cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà và quyền SDD trong nước... đã làm cho nhu cầu về nhà đất ngày một gia tăng, tạo điều kiện cho TT BĐS ngày càng phát triển.

Bên cạnh những kết quả khả quan mà TT BĐS đem lại thì giá cả về nhà đất trên TT BĐS hiện nay ngày một tăng cao, tạo ra những cơn sốt (giai đoạn 2003 - 2007; 2011 - 2012; cuối 2021 - đến nay). Hiện tượng này được lý giải là do nhiều nhà đầu tư chuyển hướng đầu tư từ thị trường chứng khoán sang TT BĐS làm cho thị trường này ngày càng bùng phát. Bên cạnh đó, hiện tượng “sốt đất” thường rơi vào thời điểm gắn với những hoạt động lập và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch SDD của Nhà nước (như: kỳ quy hoạch và kế hoạch 2001 - 2010; mới đây Quốc hội khóa XV đã thông qua Nghị quyết về quy hoạch SDD quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và kế hoạch SDD 5 năm 2021 - 2025).

Đầu năm 2022, hiện tượng “sốt đất” diễn ra tại nhiều nơi trên cả nước (có những vụ việc mang tính bất thường). Ngoài những cơn sốt đất tại TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội, thì theo thống kê trong cả nước có tới 20 địa phương cũng đang có nguy cơ sốt đất thông qua đấu giá. Trong khi đó, trên TT BĐS tại một số địa phương đã xuất hiện hiện tượng doanh nghiệp (DN) triển khai việc kinh doanh BĐS chưa đủ điều kiện pháp lý; chuyển nhượng đất đai, kinh doanh BĐS trái

quy định của pháp luật cũng diễn ra khá phức tạp cùng với việc thực hiện các dự án phân lô, bán nền trên diện tích đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở; hoặc thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất khi chưa đáp ứng đầy đủ điều kiện, cơ sở pháp lý, gây ảnh hưởng tới tình hình phát triển kinh tế - xã hội và sự phát triển lành mạnh của TT BĐS¹. Giá nhà đất tăng cao, đơn cử: giai đoạn 2020 - 2021, giá nhà tăng so với thời kỳ 2018 - 2019, trong đó căn hộ cao cấp tăng khoảng 0,5%; căn hộ trung cấp tăng từ 2 - 3%. Tăng giá mạnh nhất là phân khúc đất nền với mức khoảng 5%; có nơi tăng tới 10%². Thậm chí, một số trường hợp giá trúng đấu giá cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm đấu giá ban đầu, rồi sau đó lại hủy bỏ hợp đồng đấu giá (vụ đấu giá quyền SDD tại Thủ Thiêm - TP. Hồ Chí Minh cuối năm 2021). Nguyên nhân giá nhà đất tăng cao còn xuất phát từ việc nguồn cung hạn chế, nhiều dự án BĐS chưa hoàn thành nên chưa có sản phẩm chào bán trong khi nhu cầu về nhà đất vẫn tăng.

Nhận định về TT BĐS những năm tới, nhiều chuyên gia cho rằng, nhu cầu về TT BĐS sẽ còn diễn biến khá phức tạp do chính sách phát triển nhà ở xã hội, hạ tầng; thực hiện các dự án công - tư còn chưa rõ ràng, cụ thể. Mặt khác, giá nhiều loại BĐS trên thị trường tự do quá cao (nhà ở, đất ở tại những khu vực đã được phê duyệt quy hoạch) cũng đã làm cho việc tạo lập nhà ở của phần lớn người thu nhập thấp gặp nhiều khó khăn, nhất là những người nghèo, sẽ không thể hoặc khó mua được nhà với giá cả hiện nay. Đơn cử: giá bán trên thị trường sơ cấp trong quý I/2022 được ghi nhận trung bình ở mức 1.655 USD/m² (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 13% theo năm và 4% theo quý³.

Một vấn đề nữa cũng tác động không nhỏ tới TT BĐS, đó là hệ thống pháp luật quy

định về quản lý nhà nước (QLNN) đối với TT BĐS còn đang thiếu vắng một cơ quan quản lý thống nhất; mới chỉ dừng lại ở việc quy định một số cơ quan quản lý đối với mỗi yếu tố của BĐS, như: cơ quan xây dựng QLNN về nhà ở và công trình xây dựng; cơ quan tài nguyên và môi trường QLNN về đất đai; ngành nông nghiệp và phát triển nông thôn QLNN về đất nông nghiệp, lâm nghiệp; Bộ Tài chính có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính khác trong kinh doanh BĐS; Ngân hàng Nhà nước có trách nhiệm hướng dẫn việc thanh toán trong các giao dịch kinh doanh BĐS, việc cho vay thế chấp bằng BĐS, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra, cung ứng, bố trí các nguồn đất đai trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản⁴.

Ngoài ra, TT BĐS hiện nay vẫn thiếu vắng các tổ chức chuyên nghiệp tham gia hoạt động kinh doanh, kể cả việc niêm yết giao dịch trên sàn chứng khoán. Thực tế cho thấy, các sàn giao dịch BĐS, như: sàn giao dịch địa ốc của Công ty cổ phần Địa ốc ACB (ACBR) và sàn giao dịch BĐS do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa có tính thống nhất của một mô hình sàn giao dịch BĐS; phương thức kinh doanh không mang tính bài bản, chuyên nghiệp; tiềm lực tài chính của các DN kinh doanh BĐS chưa đủ lớn mạnh, thiếu chiến lược kinh doanh dài hạn và thiếu văn hóa, bản sắc kinh doanh. Hiện vẫn tồn tại một số DN kinh doanh BĐS theo kiểu cơ hội, thời vụ hoặc manh mún, rời rạc... Các công ty trên vẫn hoạt động trên cơ sở sử dụng thế mạnh về giao dịch thị trường, tập trung được nhiều nguồn cung sản phẩm cũng như thu hút

được sự chú ý của nhiều đối tượng có nhu cầu thuê, mua, chuyển nhượng, quảng cáo, tiếp thị BĐS.

Có thể nói, TT BĐS ở nước ta hiện còn mang tính tự phát, thiếu chiến lược, kế hoạch phát triển cụ thể nên chưa bảo đảm sự cân đối trong việc điều tiết các nguồn cung cầu, giá cả, các nhà đầu tư mới chỉ tập trung quan tâm đối với các dự án nhà ở, dự án khu đô thị, thương mại, dịch vụ và du lịch để bán cho những người có thu nhập cao. Trong khi các dự án nhà ở để bán trả dần hoặc cho thuê, cho thuê lại dành cho các đối tượng có mức thu nhập thấp chưa được quan tâm đúng mức. Thị trường nhà ở, đất ở chưa phát triển tương xứng với nhu cầu của xã hội đòi hỏi cần phải có giải pháp can thiệp về cơ chế, chính sách và pháp luật từ phía Nhà nước để thúc đẩy TT BĐS phát triển đồng bộ theo yêu cầu của xã hội cũng như bảo đảm tính thống nhất về QLNN.

2. Kiểm soát thị trường bất động sản ở nước ta hiện nay

a. Về cơ sở pháp lý cho việc kiểm soát thị trường bất động sản

Để kiểm soát việc quản lý và SDD nói chung, TT BĐS nói riêng, từ năm 1993 đến nay, Nhà nước đã ban hành, sửa đổi và bổ sung nhiều văn bản quy phạm pháp luật. Đơn cử: *Luật Đất đai* năm 2013, *Luật Xây dựng* năm 2014, *Luật Nhà ở* năm 2014, *Bộ luật Dân sự* năm 2015, *Luật Kinh doanh BĐS* năm 2014, *Luật Đầu tư* năm 2020; *Luật Thuế chuyển quyền SDD* năm 1994... Đặc biệt, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ hướng dẫn thi hành *Luật Kinh doanh BĐS* đã cụ thể hóa các nội dung, làm cơ sở cho các cơ quan có thẩm quyền theo dõi, kiểm tra, thanh tra, kiến nghị các tổ chức, cá nhân thực hiện các quy định về kinh doanh BĐS nghiêm minh và đúng pháp luật.

b. Về cơ quan thực hiện thẩm quyền kiểm soát thị trường bất động sản

Hoạt động kiểm soát về TT BĐS được quy định tại *Luật Đất đai* năm 2013 đối với các cơ quan có thẩm quyền chung về QLNN về đất đai, bao gồm: (1) Hoạt động giám sát việc QLNN về đất đai, nhà ở gắn liền với quyền sử dụng của các cơ quan quyền lực nhà nước, như: Quốc hội, Hội đồng nhân dân trong việc thực hiện chức năng phê duyệt quy hoạch, kế hoạch SDD, trong hoạt động giám sát hoạt động QLNN về đất đai của Chính phủ và UBND các cấp tại Điều 45, 198, 199). (2) Hoạt động thanh tra, kiểm tra giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và SDD của các cơ quan chuyên môn QLNN về đất đai quy định từ Điều 22 - 25, 201, 204, 205. (3) Thông qua chức năng xét xử các vụ án tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với quyền SDD của Tòa án nhân dân (Điều 203). Cùng với đó, thẩm quyền kiểm soát TT BĐS cũng được quy định tại *Luật Kinh doanh BĐS* năm 2014 và tại Điều 15 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP cũng đã cụ thể hóa về thẩm quyền kiểm soát trực tiếp đối với TT BĐS của các cơ quan nhà nước bao gồm: bộ Xây dựng trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm; các bộ, ngành có liên quan; UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Ngoài việc quy định hệ thống các cơ quan có thẩm quyền chung kiểm soát về đất đai thông qua các chức năng chuyên biệt trong QLNN, pháp luật về kinh doanh BĐS đã quy định trực tiếp cho Bộ Xây dựng (các bộ, ngành có liên quan) và UBND cấp tỉnh có thẩm quyền trực tiếp thực hiện việc kiểm soát hoạt động kinh doanh BĐS thông qua việc thực hiện chức năng thanh tra, kiểm tra, xử lý các vi phạm pháp luật về các dự án kinh doanh BĐS nhằm bảo đảm cho TT BĐS hoạt động ngày càng lành mạnh, nghiêm minh và hạn chế nạn đầu cơ về đất đai.

c. Về thực trạng kiểm soát thị trường bất động sản những năm qua

Trên phương diện thực tế, kiểm soát BĐS là toàn bộ các hoạt động của cơ quan có thẩm quyền nhà nước thực hiện việc thanh tra, kiểm tra và đánh giá các giao dịch, hợp đồng kinh doanh BĐS nhằm ngăn chặn, loại bỏ những nguy cơ, những hành vi vi phạm pháp luật của các chủ thể (gồm cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân) trong việc kinh doanh BĐS. Từ đó, bảo đảm cho hoạt động kinh doanh BĐS trên thị trường diễn ra công khai, minh bạch và đúng pháp luật.

Một là, về giá cả TT BĐS. Theo thẩm quyền, những năm qua, Bộ Xây dựng đã trực tiếp thực hiện rà soát, kiểm tra nhiều dự án xây dựng, kinh doanh BĐS, nhất là việc phát triển nhà ở và đất ở cũng như các công trình dự án đã và đang hình thành trong tương lai khi chuyển mục đích SDD. Đặc biệt, việc kiểm tra đánh giá kết quả các cuộc đấu giá SDD tại địa phương, nhất là việc đấu giá các khu đất có giá cao bất thường để có đánh giá chung về TT BĐS. Theo tìm hiểu chung, giá cả TT BĐS những năm qua đều tăng, song thực tế lại là hiện tượng tăng giả tạo, nhất là vào thời điểm cuối 2021. Theo ý kiến từ phía cơ quan quản lý là Bộ Xây dựng và một số chuyên gia cho rằng, thị trường có dấu hiệu “bong bóng” nhưng khó vỡ, “sốt đất” ảo⁵.

Hai là, việc niêm yết và phát hành trái phiếu kinh doanh BĐS. Để kiểm soát, Thủ tướng Chính phủ và Bộ Xây dựng ban hành các văn bản để chỉ đạo kiểm tra các DN BĐS phát hành trái phiếu với khối lượng lớn, lãi suất cao (như: Công ty cổ phần Mường Thanh, Tập đoàn Vingroup, Sungroup, Bitexco, Công ty cổ phần FLC, Công ty Địa ốc Đại Quang Minh, Công ty TNHH Nam Thăng Long, Công ty Kinh doanh địa ốc Hưng Thịnh...). Bên cạnh đó, Công điện số 304/CD-TTg ngày 07/4/2022 của Thủ tướng Chính phủ về chấn chỉnh hoạt động thị trường trái phiếu DN và

đấu giá quyền SDD do có hiện tượng lừa đảo chiếm đoạt tài sản xảy ra tại một số tập đoàn và các tổ chức, đơn vị có liên quan đến phát hành trái phiếu, huy động tiền của nhà đầu tư...⁶.

Ba là, hoạt động thanh tra, kiểm tra tiến độ giải ngân kế hoạch vốn đầu tư BĐS công hạn chế việc chậm thực hiện tiến độ các dự án đã được phê duyệt. Bộ Xây dựng cũng đề nghị Chính phủ điều hành tín dụng với lãi suất cho vay trong năm 2021 tiếp tục giảm để thúc đẩy cho việc vay vốn kinh doanh BĐS. Đặc biệt, tại hội nghị trực tuyến sáng ngày 05/4/2022 của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các cơ quan chức năng xử lý quyết liệt các vi phạm trong lĩnh vực BĐS, thị trường chứng khoán, phát hành trái phiếu DN, hoạt động đấu giá quyền SDD không tuân thủ nghiêm các quy định của pháp luật đối với hàng loạt các công ty có dấu hiệu vi phạm. Theo đó, kết quả thanh tra, kiểm tra TT BĐS tại nhiều tỉnh, Bộ Xây dựng cũng phát hiện hàng loạt vi phạm hoạt động kinh doanh BĐS, xây dựng sai phép, không đủ điều kiện bàn giao nhà ở, đất ở tại nhiều dự án khu đô thị, khu nhà ở xã hội, như: Bắc Ninh⁷, Bắc Giang⁸, Hà Nội...⁹.

Bốn là, kết quả thanh tra, kiểm tra việc ban hành và thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến đất đai, tài nguyên, môi trường, xây dựng và kinh doanh BĐS. Theo chức năng, nhiệm vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã rà soát 440 văn bản, trong đó xác định 40 văn bản có nội dung chưa thống nhất, đồng bộ, còn bất cập, mâu thuẫn. Bộ cũng thực hiện thanh tra, kiểm tra, rà soát, thu hồi đất với diện tích lên tới 16 nghìn ha; yêu cầu đưa vào sử dụng gần 53 nghìn ha; chấm dứt chủ trương đầu tư 7,7 nghìn ha. Cơ bản hoàn thành rà soát, cắm mốc ranh giới đất nông, lâm trường ở 45/45 địa phương¹⁰. Bên cạnh đó, Tổng cục Quản lý Đất đai cũng đã có văn bản gửi UBND các

tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nhằm chấn chỉnh tình trạng sốt đất, trong đó có yêu cầu các địa phương phải công khai thông tin về quy hoạch, kế hoạch SDD, về giá đất.

Như vậy, việc kiểm soát TT BĐS của các cơ quan có thẩm quyền thông qua việc thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính đã đạt được những kết quả nhất định. Tuy nhiên, thực tế còn có những hạn chế, bất cập. Điều này, xuất phát từ một số nguyên nhân, như: hệ thống thông tin, dự báo về TT BĐS thiếu thống nhất, thiếu độ tin cậy, cũng như chưa bảo đảm tính công khai, minh bạch của thị trường nên gây khó khăn cho công tác thanh tra, kiểm tra. Trong QLNN, chưa xây dựng được hệ thống theo dõi thống kê tình hình TT BĐS, hệ thống quản lý và thống kê dữ liệu về sở hữu BĐS, giao dịch BĐS chưa được thiết lập theo hướng đồng bộ từ trung ương đến địa phương gây khó khăn cho công tác chỉ đạo, điều hành; chưa phát huy được vai trò của cơ quan QLNN trong việc định hướng, điều tiết vĩ mô và kiểm soát hoạt động của TT BĐS.

3. Một số giải pháp về kiểm soát thị trường bất động sản

Một là, cần tiếp tục hoàn thiện chính sách đầu tư theo hướng khuyến khích các chủ thể tham gia đầu tư để tăng nguồn “cung” cho TT BĐS góp phần bình ổn thị trường. Từng bước tạo điều kiện khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài tham gia TT BĐS theo hướng bình đẳng.

Hai là, nghiên cứu sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các Luật khác có liên quan để bảo đảm đồng bộ từ khâu quy hoạch, thuế, cơ chế tài chính, đầu tư xây dựng đến kinh doanh, quản lý vận hành các loại BĐS. Tập trung đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại quy mô vừa và nhỏ, giá thấp để giải quyết chỗ ở cho người có thu nhập thấp và điều chỉnh cơ cấu

BDS nhà ở. Đồng thời, đơn giản hóa thủ tục hành chính, nhất là thủ tục hành chính về giao dịch BDS theo hướng công khai, minh bạch, thuận tiện, hiệu quả; thành lập hệ thống các cơ quan dịch vụ công về đất đai tại các tỉnh còn chưa thành lập theo Điều 116, 124 Luật Đất đai... nhằm đáp ứng đòi hỏi của quá trình hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường, trong đó có TTBDs.

Ba là, tiếp tục sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các chính sách, như: chính sách về thuế liên quan đến thị trường (thuế tài sản, thuế hạ tầng, thuế chuyển quyền SĐĐ) nhằm bảo đảm quyền lợi của Nhà nước, góp phần ổn định thị trường; chính sách đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư cho phù hợp và sát với giá đất trên thị trường, hạn chế tình trạng khiếu kiện, khiếu nại kéo dài, góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án BDS.

Bốn là, tiếp tục hoàn thiện cơ chế cho thuê đất đối với trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở, nhà thương mại, dịch vụ, du lịch, nhà ở cho công nhân, người lao động trong các khu công nghiệp, khu kinh tế để cho thuê, hoặc cho thuê lại, góp phần thúc đẩy thị trường cho thuê BDS nhà ở phát triển bền vững. Đổi mới công tác quy hoạch xây dựng, đặc biệt là quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, nông thôn, các khu công nghiệp, tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư dễ dàng tiếp cận thông tin về quy hoạch; khắc phục sự trùng lặp, chồng chéo giữa quy hoạch xây dựng và quy hoạch phát triển vùng, địa phương.

Năm là, tăng cường năng lực và hiệu lực thanh tra kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính của các cơ quan chức năng. Bảo đảm TTBDs phát triển lành mạnh, minh bạch, an toàn; có chế tài cảnh báo sớm, quản lý rủi ro và xử lý mạnh mẽ, nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật, như: các trường hợp môi giới, mua bán BDS, dự án BDS không đúng

quy định, không đủ hồ sơ pháp lý, không đủ điều kiện kinh doanh.

Về xu hướng tới, cần nghiên cứu và xác định cơ quan quản lý BDS vào một đầu mối để tạo điều kiện cho việc thực hiện chức năng kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm ngày càng rõ ràng, trách nhiệm và hiệu quả hơn. □

Chú thích:

- 1, 2. Bộ Xây dựng vào cuộc kiểm soát nguy cơ xảy ra “bong bóng” bất động sản. <https://www.vietnam-plus.vn>, ngày 26/12/2021.
3. Đầu cơ hạ nhiệt, bất động sản vẫn tăng giá. <https://www.cafe.vn>, ngày 08/4/2022.
4. Điều 77, 78 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
5. Kiểm soát tốt thị trường bất động sản, ngăn chặn đầu cơ gây “sốt đất” ảo. <https://tapchitaichinh.vn>, ngày 05/3/2022.
6. Thanh tra việc phát hành trái phiếu của doanh nghiệp bất động sản. <https://nld.com.vn>, ngày 10/12/2021.
7. Thanh tra phát hiện loạt khu đô thị, dự án nhà ở xây sai phép, chưa đủ điều kiện bàn giao. <http://tienphong.vn>, ngày 08/4/2022.
8. Vi phạm kinh doanh bất động sản, Công ty Everland bị phạt 140 triệu đồng. <http://tuoitre.vn>, ngày 29/3/2022.
9. Hà Nội công bố vi phạm, xử phạt 2 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. <http://www.hanoimoi.com.vn>, ngày 04/5/2022.
10. Kiểm soát chặt chẽ việc “sốt đất”, thanh tra quản lý đất đai toàn diện 26 tỉnh, thành. <https://thanhphohaiphong.gov.vn>, ngày 28/4/2021.

Tài liệu tham khảo:

1. Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.
2. Luật Đất đai năm 2013.
3. Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014.
4. Luật Nhà ở năm 2014.
5. Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.
6. Đinh Thị Mai Phương. Các giải pháp để hoàn thiện thể chế thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam. H. NXB Chính trị Quốc gia, 2013.