

Hoàn thiện các quy định pháp luật về đất đai và nhà ở là vô cùng quan trọng cần thiết cho sự phát triển trở lại của thị trường bất động sản và nền kinh tế trong điều kiện bình thường mới



TS. Nguyễn Quốc Việt
 Phó viện trưởng viện VEPR
 Đại Học Kinh Tế- ĐH Quốc Gia Hà Nội



TS. Hương Trần Kiều Dung
 Phó Chủ tịch thường trực HĐQT FLC, Phó Chủ tịch HĐQT hãng hàng không Bamboo Airways, Ủy viên BTV Hiệp hội Bất động sản Việt Nam

No 10. Oct 13, 2021

Tự do kinh doanh và bảo đảm quyền tài sản là những đặc điểm cơ bản của thể chế kinh tế thị trường; do đó, bảo đảm và bảo vệ quyền tự do kinh doanh, quyền tài sản là chức năng cơ bản của nhà nước. Quyền tài sản luôn được xem là cơ sở cho quan hệ kinh tế, chế độ kinh tế trong xã hội và được pháp luật bảo vệ bằng nhiều phương thức khác nhau. Hệ thống pháp luật về quyền tài sản ở nước ta khá đa dạng. Hiến pháp ghi nhận quyền sở hữu tài sản và xác lập các nguyên tắc bảo vệ tài sản. Bộ luật dân sự xác định khái niệm về tài sản, quyền tài sản; và quy định cụ thể về bảo vệ quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản. Đăng ký tài sản được quy định tại nhiều văn bản khác nhau theo các lĩnh vực chuyên ngành

Chính vì vậy, dưới góc độ của một doanh nhân, tiến sĩ Hương Trần Kiều Dung, Phó Chủ tịch thường trực HĐQT FLC, Phó Chủ tịch HĐQT hãng hàng không Bamboo Airways, Ủy viên BTV Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, cho rằng các doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản rất mong các quy định pháp luật về đất đai và nhà ở, hai lĩnh vực vô cùng quan trọng không chỉ cho cộng đồng DN bất động sản nói riêng, DN nói chung cũng như các địa phương, có thể phát huy tiềm năng, lợi thế, tiếp tục có những cơ sở vững chắc, tạo đà cho sự phát triển của nền kinh tế nước nhà.

Từ sự nhìn nhận trên trong lĩnh vực bất động sản, suy rộng ra, thể chế nói chung và các quy định pháp luật nói riêng, làm cho thị trường phát huy tốt các nguyên tắc, quy luật của thị trường; từ đó, thị trường sẽ thực hiện tốt hơn vai trò của mình trong phân bổ nguồn lực từ nơi thừa sang nơi thiếu, từ nơi sử dụng kém hiệu quả sang nơi sử dụng có hiệu quả cao hơn. Nhìn chung, trên thế giới, các học giả và nhà hoạch định

chính sách có quan điểm thống nhất rằng mức độ thịnh vượng của nền kinh tế và quyền tài sản có mối liên quan mật thiết tới nhau. Quyền tài sản (property rights) được xem như nhân tố chính thể hiện quyền tự do của loài người, đóng vai trò là chất xúc tác cho tăng trưởng kinh tế và xã hội.

Theo đó, tạo ra một hệ thống bảo vệ tài sản tư nhân hợp pháp trở thành một thể chế hữu ích cho xã hội vì nó vận hành để bảo vệ các quyền tự do. Vai trò của việc bảo đảm quyền tài sản đối với thúc đẩy hoạt động đầu tư, kinh doanh và phát triển kinh tế thể hiện trên những khía cạnh như sau:

- Nếu quyền tài sản được pháp luật bảo vệ tốt, người dân và doanh nghiệp sẽ luôn cố gắng khai thác tối ưu những lợi thế và công năng của tài sản, nhằm đạt được năng suất và hiệu quả cao nhất. Họ có thể sử dụng tài sản để thế chấp vay vốn hoặc chuyển nhượng tài sản để tìm kiếm cơ hội và thực hiện hoạt động đầu tư, kinh doanh. Ngược lại, nếu quyền tài sản không được bảo vệ hữu hiệu sẽ hạn chế cơ hội và sự sáng tạo của người dân trong việc khai thác tối ưu và hiệu quả giá trị của tài sản. Vì thế, quyền tài sản là một trong những tiêu chí quan trọng của môi trường kinh doanh ở mỗi quốc gia. Các nhà đầu tư tiềm năng thường tham khảo về mức độ bảo đảm quyền tài sản ở các quốc gia khi quyết định hoạt động đầu tư, kinh doanh.
- Quyền tài sản được bảo đảm góp phần thúc đẩy các hoạt động trao đổi và cho phép người mua, người bán tìm kiếm lợi nhuận thông qua các giao dịch. Nếu tài sản được quản lý bởi những người có thể sử dụng chúng theo cách có năng suất nhất thì không chỉ tạo thêm lợi nhuận cho người nắm giữ tài sản mà còn góp phần tăng hiệu quả chung của nền kinh tế.
- Quyền tài sản cũng đóng vai trò như là công cụ tiết kiệm và bảo hiểm có giá trị. Khi tài sản được bảo hộ tốt, chúng có thể giúp tạo ra của cải, mang lại lợi ích cho một xã hội rộng lớn hơn và đóng góp vào xóa đói giảm nghèo.

Như vậy, quyền tài sản nói chung và quyền về đất đai và nhà ở nói riêng, luôn được xem là cơ sở cho quan hệ kinh tế, chế độ kinh tế trong xã hội và được pháp luật bảo vệ bằng nhiều phương thức khác nhau. Chính vì vậy, tại cuộc gặp mặt của doanh nhân với Thủ tướng Chính phủ nhân Ngày Doanh nhân Việt Nam (13/10), Bà Hương Trần Kiều Dung tiếp tục nhấn mạnh vai trò của Chính phủ trong việc tạo dựng thể chế phù hợp trong lĩnh vực đất đai và nhà ở, và nhấn mạnh trong thời gian qua, Thủ tướng Chính phủ luôn dành sự quan tâm rất lớn cho phát triển kinh tế và sự đóng góp của giới doanh nhân. Thủ tướng cũng rất quan tâm cải cách thể chế để các doanh nghiệp có cơ sở phát triển. Đại diện cho giới doanh nhân bà mong mỗi rằng: “Chúng tôi mong tinh thần chỉ đạo, các chủ trương, quyết sách của Chính phủ, Thủ tướng sớm đi vào thực tiễn thông qua các văn bản pháp luật, hệ thống pháp luật... Một lần nữa, chúng tôi tiếp tục bày tỏ sự đồng lòng đến các quyết sách của Chính phủ, Thủ tướng, chúng ta quyết tâm vượt qua, khắc phục những khó khăn trong đại dịch để có những bước phát triển mạnh mẽ trong giai đoạn sắp tới”.