**NHỮNG THÁCH THỨC CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRONG TIẾN TRÌNH PHỤC HỒI KINH TẾ SAU ĐẠI DỊCH**

TRƯƠNG TRỌNG HIỂU[[1]](#footnote-1)

## **Dẫn nhập**

Khó có thể phủ nhận những tác động to lớn của đại dịch Covid-19 lên đời sống kinh tế - xã hội ở nước ta. Cùng với những đứt gãy về chuỗi cung cứng, hoạt động sản xuất kinh doanh cũng gần như bị ngưng trệ. Sau cơn địa chấn của làn sóng dịch thứ 4, đỉnh điểm là “cơn hồng thủy” của đại dịch tại TP.HCM vào giữa năm ngoái, mặc dù đã được khống chế và kiểm soát, các hoạt động kinh tế vẫn chưa thể tìm lại trạng thái phục hồi như ban đầu. Những khó khăn chung đó tiếp tục tác động đến quá trình phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian qua và ít nhất là trong khoảng thời gian ngắn sắp tới.[[2]](#footnote-2)

Cùng với những hạn chế vốn dĩ đã tồn tại từ lâu, tình trạng khan vốn hay cung sản phẩm bất động sản vừa thiếu vừa thừa tiếp tục chưa tìm được cách khắc phục.[[3]](#footnote-3) Mặc dù được đánh giá là thị thị trường bất động sản có nhiều cơ hội phục hồi, dựa trên nhiều xung lực mới,[[4]](#footnote-4) nhất là khi các “điểm thắt” được tháo gỡ, chính sách, pháp luật đất đai được sửa đổi và thông thoáng, quá trình phát triển của thị trường không phải vì vậy mà không đối diện với nhiều thách thức.[[5]](#footnote-5) Thách thức hiện tại chính là việc triển khai các giải pháp và thúc đẩy tiến trình pháp điển hóa pháp luật đất đai, tiêu biểu nhất là sớm sửa đổi và thông qua Luật đất đai mới. Nhận diện đúng thực trạng thị trường, các thách thức và giải pháp phát triển vì vậy có ý nghĩa quan trọng nhằm chấm dứt tình trạng “chưa ổn định, minh bạch, bền vững, tiềm ẩn nhiều rủi ro” của thị trường ở thời điểm hiện tại.[[6]](#footnote-6)

## **Những thách thức từ phía thị trường và khuyến nghị**

### ***Tiếp cận vốn của thị trường bất động sản ở thời điểm hiện tại***

Thách thức đầu tiên là nguồn vốn cung ứng cho thị trường. Không phủ nhận rằng, vốn cho thị trường bất động sản luôn là vấn đề khó. Thực tế hoạt động của thị trường bất động sản cho thấy, vốn vay từ các tổ chức tín dụng để đầu tư vào thị trường bất động sản chiếm tỷ trọng cao, kể cả vốn để triển khai dự án và vốn để đầu tư cá nhân. Điều đáng nói là vốn ngắn hạn và trung hạn cũng đã được sử dụng để cấp tín dụng dài hạn cho thị trường này. Những đổ vỡ của các thị trường bất động sản và tài chính ở các nước đã cho thấy, việc cân đối và tái sinh dòng tiền để đảm bảo giữa nhu cầu vốn dài hạn của các dự án và vốn ngắn, trung hạn của ngân hàng là không dễ, thậm chí là có quá nhiều rủi ro. Trong bối cảnh đó, siết dòng vốn đầu tư (và đầu cơ) bất động sản là cấn thiết.[[7]](#footnote-7) Theo quy định trước đây, các ngân hàng được sử dụng vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn tối đa là 34%.[[8]](#footnote-8) Do tác động và những khó khăn từ đại dịch Covid-19, tỷ lệ này sau đó đã được điều chỉnh và giãn cách lên đến 40%. Tuy nhiên, theo lộ trình, từ đầu năm 2022, con số này buộc phải quy về mức 34% và sẽ giảm xuống còn 30% vào đầu năm tới.[[9]](#footnote-9) Sau cơn địa chấn về phát hành trái phiếu (với lãi suất huy động có thời điểm tăng gấp 2 lần lãi suất tiền gửi),[[10]](#footnote-10) kênh huy động vốn này hiện nay đang bị thắc chặt và dự báo sớm có các điều chỉnh và quy định mới.[[11]](#footnote-11) Các áp lực về mặt tài chính khác, như yêu cầu về bảo đảm tài chính khi mở bán sản phẩm, hệ số rủi ro đối với các khoản vay mua bất động sản (dù đã được điều chỉnh giảm do tác động của đại dịch Covid-19),[[12]](#footnote-12) và các khoản vay có thế chấp bằng bất động sản, phân định rõ ràng về quyền sở hữu tài sản (nhà, căn hộ) giữa nhà đầu tư, người mua và thậm chí là quyền của ngân hàng trong thế chấp dự án để vay vốn và nhận bảo đảm[[13]](#footnote-13)… đặt thêm những gánh nặng mới.[[14]](#footnote-14)

Để thị trường hoạt động quy củ và minh bạch, những yêu cầu và điều kiện này là cần thiết. Dù vậy, không thể phủ nhận một thực tế rằng, việc tuân thủ đúng và đủ các đòi hỏi này buộc các doanh nghiệp bất động sản phải trả một khoản “phí” không nhỏ. Với không ít doanh nghiệp hoạt động nghiêm túc, “không tì vết” lâu này cũng phải đối với với tình trạng này. Đó là thách thức không dễ vượt qua.

Trong dài hạn, việc thắc chặt nguồn vốn đầu tư bất động sản là cần thiết và thậm chí là cần triển khai mạnh mẽ. Tuy nhiên, ở thời điểm hiện tại, do những tác động của đại dịch Covid-19 vẫn còn, những khó khăn về mặt tài chính và vốn đầu tư kinh doanh vẫn có,[[15]](#footnote-15) Chính phủ cần áp dụng đa dạng các chính sách giúp các doanh nghiệp giảm áp lực về vốn.[[16]](#footnote-16) Nhà nước cần có giải pháp kích ứng và thậm chí hỗ trợ, cần thiết bố trí nguồn vốn trái phiếu Chính phủ cho các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho công nhân và người lao động làm việc tại các khu vực tập trung[[17]](#footnote-17). Đối với một số gói tín dụng cần phải kiểm soát, Ngân hàng nhà nước có sử dụng dụng biện pháp “đóng băng”, khoanh nợ, giãn nợ và đặc biệt là có giải pháp “nắn dòng” và tầm soát kỹ lưỡng hoạt động phát hành trái phiếu thay vì hạn chế.[[18]](#footnote-18) Điều quan trọng hơn là tăng cường các quy định và yêu cầu trong thẩm định dự án và năng lực của nhà đầu tư. Đối với các dự án và nhà đầu tư đủ điều kiện, cần có giải phải để họ dễ dàng tiếp cận vốn và cung ứng vốn ra thị trường kịp thời.

### ***Thị trường nhà ở, quyền sử dụng đất ở tiếp tục có biểu hiện bất cân xứng cung – cầu***

Cân bằng cung – cầu trên thị trường bất động sản cũng là một thách thức lớn. So với thị trường quyền sử dụng đất công nghiệp (bao gồm cả đất thương mại, dịch vụ và các dự án đầu tư khác) và thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp, thị trường quyền sử dụng đất ở và nhà ở, đặc biệt là căn hộ, hoạt động khá sôi động.[[19]](#footnote-19) Một phần xuất phát từ đặc tính của phía cầu trên thị trường, bao gồm rất nhiều người tiêu dùng cá nhân. Trên thực tế, cung – cầu trên thị trường này có dấu hiệu bất cân xứng trong suốt một thời gian dài. Hướng đến dòng sản phẩm có thể mang lại doanh thu và lợi nhuận cao, nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hướng đến việc triển khai dự án nhà ở thương mại cung cấp cho phân khúc thị trường trung và cao cấp, nơi đa phần người mua sẵn lòng chi trả với mức giá cao như mong đợi của bên cung ứng. Tuy nhiên, đa phần người dân có nhu cầu về nhà ở lại thuộc nhóm người lao động có thu nhập trung bình và thấp, và vì vậy nhà ở có mức giá hợp lý mới là dòng sản phẩm họ tìm kiếm.[[20]](#footnote-20) Với chính sách về phát triển các dự án nhà xã hội, số lượng sản phẩm cung cấp cho phân khúc thị trường này gia tăng đáng kể. Dù vậy, hiện tại, thị trường nhà ở tiếp tục đối diện với một số khúc mắc.

Thứ nhất, nhà nước hiện nay chưa có chính sách đủ mạnh để khuyến khích doanh nghiệp bất động sản tự mình đầu tư các dự án nhà ở xã hội. Trên thực tế, có không ít doanh nghiệp đã tự tìm quỹ đất, huy động vốn để triển khai dự án. Tuy nhiên, theo quy định chung hiện hành, có vẫn phải thực hiện đầy đủ các thủ tục, thậm chí là phải mất thời gian cho việc thanh tra, kiểm toán dù không nhận bất kỳ gói hỗ trợ nào.

Thứ hai, bản thân thị trường nhà ở xã hội thứ cấp cũng đang gặp trục trặc. Theo quy định, người mua nhà xã hội không được bán căn hộ trong thời hạn năm năm. Quy định này tạo ra sự khan hiếm nhất định về nguồn sản phẩm được cung ứng và giao dịch trên thị trường. Như vừa nêu ở trên, các dự án nhà ở xã hội giảm dần, đồng nghĩa sản phẩm nhà ở xã hội được cung ứng cũng giảm theo mặc dù nhu cầu sử dụng sản phẩm vẫn còn cao. Vì vậy, không ít giao dịch mua bán “chui” nhà ở xã hội đã được thực hiện trước khoảng thời hạn năm năm chờ đợi nói trên. Thậm chí, giá giao dịch cũng tăng theo thị trường và tăng do sự khan hiếm do nguồn cung bị ngắt quãng như vừa nêu. Hệ quả là, thực tế này có thể gây ra không ít tranh chấp và hậu quả xấu sau này. Việc hoàn tất thủ tục và hợp thức hóa giao dịch để tiến hành thủ tục chuyển quyền, điều chỉnh hay cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng trở nên phức tạp hơn. Hơn hết là, nhà nước không kiểm soát được các giao dịch và trong hầu hết các trường hợp không thu được thuế thu nhập từ việc mua bán bất động sản và chuyển quyền sử dụng đất.

Chính vì vậy, Chính phủ cần có những khảo sát kỹ lưỡng và nghiên cứu áp dụng các chính sách mới hoặc đệ trình Quốc hội quyết định điều chỉnh một số quy định cho phù hợp. Trước hết, cần nghiên cứu để tiếp tục phát triển chính sách phát triển quỹ nhà ở xã hội, có biện pháp khuyến khích doanh nghiệp bất động sản chuyển hướng đầu tư dự án nhà ở xã hội hoặc nhà ở thương mại – xã hội kết hợp, đơn cử là phương án cho phép nhà đầu từ sử dụng một tỷ lệ quỹ đất thuộc dự án nhà ở xã hội để phát triển nhà ở thương mại.[[21]](#footnote-21) Một số quỹ chung cư hiện hữu (như khu chung cư Đức Khải, Thủ Đức, TP.HCM) cần được tận dụng và kịp thời sử dụng để phát triển nhà ở xã hội thay vì lựa chọn phương án phát triển nhà thương mại. Hiện tại, phương án xóa bỏ thời hạn năm năm không giao dịch đang được thảo luận, và có thể sẽ được thay thế bằng phương án giới hạn đối tượng giao dịch và bảo đảm quyền giao dịch của người mua nhà sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.[[22]](#footnote-22) Hướng tiếp cận này là phù hợp. Đồng thời, phương án hợp thức hóa và thừa nhận các giao dịch về nhà ở xã hội trong nhiều tình huống cần phải được xem xét.

### ***Thị trường quyền sử dụng đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ***

Phân khúc thị trường này còn được gọi là thị trường quyền sử dụng đất để phát triển kinh tế. Đây là thị trường được thu hút sự chú ý bởi lẽ giá trị quyền sử dụng đất giao dịch trên thị trường rất lớn. Có hai điểm đáng chú ý trong quy chế pháp lý về thị trường này. Thứ nhất, trong giai đoạn trước, đất được sử dụng cho các mục đích này đều được nhà nước chuyển giao cho nhà đầu tư sau khi đã thu hồi đất từ các chủ thể sử dụng đất đó. Sau Luật đất đai 2003, trường hợp thu hồi đất như vậy bị thu hẹp dần và tiếp tục được giới hạn bởi Luật đất đai 2013. Thay vào đó là sự định hình của thị trường quyền sử dụng đất, trên cơ sở đó nhà đầu tư cần đất phải tự thương lượng với người sử dụng đất để thuê (thuê lại), nhận góp vốn hoặc nhận chuyển nhượng để có quỹ đất triển khai dự án đầu tư của mình. Hay nói cách khác, “đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất” là chiến lược mới, được mở rộng và tăng cường, kể cả trong giai đoạn tới.[[23]](#footnote-23) Để “thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả”[[24]](#footnote-24) thì ngay cả thị trường đầu vào, yêu cầu đó cũng cần phải được phản ánh rõ. Đó là điểm đáng chú ý thứ hai.

Trên thực tế, việc trực tiếp thương lượng với người sử dụng đất theo phương thức đã được “thương mại hóa” của thị trường là không dễ, và trong nhiều trường hợp nhà đầu tư dự án đối diện với mức giá cao.[[25]](#footnote-25) Hiện tượng cơ quan quản lý tiếp tục thu hồi đất hộ do được doanh nghiệp “cầu cứu” đã xảy ra. Những tranh cãi, khiếu nại và khiếu kiện có thể sẽ giảm thiếu nếu quy trình được thực hiện dựa trên các yếu tố: (i) giá đất bồi thường được xây dựng hợp lý, phản ánh rõ nét giá thị trường, và (ii) việc bồi thường và thu tiền sử dụng đất (từ nhà đầu tư sau đó) không tạo ra chênh lệch quá lớn để thu ngân sách.[[26]](#footnote-26) Hay nói cách khác, người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất khi được điều phối đất đai trước đó thì nhà nước không có cơ sở để tiếp tục thu ngân sách lần hai hay nhiều lần tiếp theo trên một thửa đất sau đó chỉ thông qua hoạt động thu hồi đất. Trong trường hợp đó, nhà đầu tư cũng chỉ có thể thụ hưởng những giá trị tăng thêm được tạo ra từ dự án mà mình thực hiện chứ không thể là người thụ hưởng lợi ích từ đất, đáng ra thuộc về người sử dụng đất.[[27]](#footnote-27) Rõ ràng, yếu tố (i) có vai trò quan trọng để giảm thiểu mức địa tô chênh lệch này,[[28]](#footnote-28) và từ đó giảm thiểu nhu cầu thu hồi đất hộ. Nội dung về việc hình thành giá đất vì vậy cần được nhấn mạnh trong quá trình thảo luận để thông qua Luật đất đai sửa đổi. Tìm kiếm giải pháp phù hợp để cân bằng lợi ích và dung qua phương thức thu hồi – chuyển giao đất, điển hình như phương án thu hồi kết hợp thương lượng, cần được nghiên cứu và ghi nhận trong Luật đất đai mới.[[29]](#footnote-29)

Trong các trường hợp còn lại, việc nhà nước thu hồi đất là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc lựa chọn nhà đầu tư để chuyển giao đất và dự án cũng cần được “thương mại hóa”, hay nói cách khác là cần có cơ chế thu hút công khai và cạnh tranh bình đẳng.[[30]](#footnote-30) Nhiều năm qua, đấu giá đất được sử dụng làm cơ chế phổ biến để phân phối quỹ đất công. Tuy nhiên, quy chế về đấu giá đất cần được rà soát và đối soát kỹ lưỡng, tránh tình trạng lợi dụng đấu giá đất để chiếm dụng và thụ đắc đất công, nhận quyền sử dụng đất công với giá thấp và thậm chí là đấu giá hình thức, tiêu cực. Từ góc độ của Luật đất đai, các quy định cần đối chiếu và tương thích với Luật đấu giá tài sản và đặc biệt là Luật quản lý tài sản công.

Biểu hiện của thị trường cho thấy, doanh nghiệp lớn gần như chiếm vị trí thống lĩnh trong tiếp cận quỹ đất công (hay quỹ đất qua thu hồi). Cơ chế đấu giá trong một vài trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gần đây cho thấy các doanh nghiệp lớn sẵn sàng lấn át bằng các mức giá cao. Nghị quyết 18-NQ/TW vì vậy đã nhận định rằng, thời gian qua, “việc tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp nhỏ và vừa còn khó khăn.”[[31]](#footnote-31) Việc thắc chặt quy chế đấu giá đất vì vậy cũng cần phải cân nhắc việc tạo cơ hội cho nhóm đối tượng này. Đơn cử, nếu cho rằng, cần phải tăng cường quá nhiều điều kiện để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thì có thể các doanh nghiệp vừa và nhỏ không đáp ứng và vì vậy chính quy định đó của pháp luật vô hình trung trở thành rào cản gia nhập thị trường của không ít doanh nghiệp.[[32]](#footnote-32) Điều quan trọng là, về mặt lý luận, việc đặt ra quá nhiều điều kiện về năng lực triển khai dự án ở giai đoạn đầu tham gia đấu giá là không cần thiết vì không phải tất cả những người tham gia đấu giá đều là người thắng đấu giá. Trong khi đó, đấu giá đã có cơ chế rất thị trường là người thắng đấu giá không tiếp tục mua tài sản đấu giá phải chịu phạt vi phạm hợp đồng.[[33]](#footnote-33)

### ***Thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp chưa phát triển***

Đề cập đến việc hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất đồng bộ với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, Nghị quyết số 18-NQ/TW của BCHTW Đảng nêu rõ, nhà nước cần phải “có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là *thị trường cho thuê đất nông nghiệp*.”[[34]](#footnote-34) Điều đó có nghĩa, thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp, nhất là thị trường cho thuê quyền sử dụng đất trong giai đoạn hiện tại chưa thật sự phát triển. Thực ra, tiếp cận đến quyền sử dụng đất nông nghiệp, cần phải nhận thức được việc cần thiết phải bảo đảm quá trình sử dụng đất để tiến hành hoạt động kinh tế nông nghiệp của nông dân lẫn nhu cầu thực hiện quyền tiến hành giao dịch về quyền sử dụng đất. Việc mở rộng cơ chế phát triển thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp là một trong những phương án quan trọng để tiếp tục gia tăng quá trình tích tụ đất đất cho sản xuất nông nghiệp lớn.[[35]](#footnote-35)

Với những giới hạn hiện tại về hạn mức giao đất lẫn nhận chuyền quyền sử dụng đất, trong nhiều trường hợp nhà đầu tư và người sử dụng đất nông nghiệp đã gặp không ít khó khăn để xây dựng và hình thành các trang trại hay cánh đồng lớn, có thể cần có diện tích lên đến vài trăm hec ta.[[36]](#footnote-36) Do tính “hữu hạn” của quỹ đất quốc gia, việc tiếp tục triển khai phương án cho thuê đất không khả thi vì quỹ đất nông nghiệp “nhàn rỗi” tại nhiều địa phương không còn hoặc không nhiều. Các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp không thật sự được khuyến khích vì khi đó người sử dụng đất ban đầu, là nông dân, sẽ không còn quyền sử dụng đất. Cho nên, các phương án điều chỉnh gia tăng hạn mức đất giao hay nhận chuyền quyền sử dụng đất không thật sự có ý nghĩa và là lựa chọn cần phải cân nhắc kỹ trong quá trình sửa đổi Luật đất đai 2013.

Vì lẽ đó, thị trường đất nông nghiệp nên tiếp tục được kích hoạt theo hướng phát triển các giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất. Một số điểm cần lưu ý cho hướng phát triển này như sau:

Một là, tiếp tục tăng cường, nâng cao nhận thức của người dân về tầm quan trọng của quyền sử dụng đất nông nghiệp và ích lợi của việc lựa chọn giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất. Các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương đóng vai trò lớn trong đề xuất này.

Hai là, hình thành và phát triển trung tâm ký gởi đất nông nghiệp, đặc biệt là ở những địa phương có nhu cầu giao dịch về quyền sử dụng đất nông nghiệp lớn. Trong giai đoạn đầu, sự tham gia của các doanh nghiệp và sàn giao dịch bất động sản sẽ có phần rụt rè. Vì vậy, hoạt động này có thể được các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương hỗ trợ và có thể là một phần nội dung hoạt động cũng như dịch vụ công của các đơn vị sự nghiệp, đơn cử là các trung tâm phát triển quỹ đất.

Ba là, ở tầm vĩ mô, Chính phủ cần xây dựng chính sách cũng như đệ trình Quốc hội áp dụng các chính sách hỗ trợ cho các bên liên quan khi tiến hành giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp, đơn cử là miễn thuế, lệ phí trước bạ và thậm chí là phí hành chính khác.

Bốn là, đối với hình thức “thục” đất. Trên thực tế, hình thức “thục” đất được sử dụng khá phổ biến và đã từng được thảo luận để đề xuất ghi nhận vào Luật đất đai 2003. Tuy nhiên, việc nhận diện đúng bản chất giao dịch này là không dễ. Thoạt nhìn, đây là giao dịch cầm cố tài sản nhưng số tiền được trả cho việc cầm cố là khá lớn. Ngược lại, khác với các loại tài sản hưởng quy chế là tài sản được cầm cố và được cất giữ trong kho, quyền sử dụng đất được bên nhận “thục” đất khai thác và hưởng lợi. Cho nên, nhìn ở góc độ này, họ là bên thuê đất. Tuy nhiên, trong trường hợp bên “thục” đất không trả lại được số tiền, và đa phần đều khó trả được vì tiền “thục” đất khá cao như vừa nói thì người nhận “thục” đất xem như có quyền sử dụng đất. Kết quả này lại phản ánh đặc tính của giao dịch chuyển quyền. Tuy nhiên, nếu đối chiếu hệ quả xảy ra trong gần như tất cả các trường hợp “thục” đất này thì người sử dụng đất ban đầu đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá quá thấp, dù đã được xem là trả khá cao (nếu so với trường hợp cầm cố) như đề cập. Hay nói cách khác, quyền lợi của người sử dụng đất khi buộc phải “thục” đất trong những trường hợp ngặt nghèo không được bảo đảm.

Rủi ro hơn cho xã hội là không ít tranh chấp đã phát sinh khi xuất hiện một bên thứ ba, sẵn sàng ứng tiền cho người sử dụng đất để họ em trả cho bên nhận “thục” đất rồi chuyển nhượng lại cho bên thứ ba đó. Trong tất cả mọi tình huống, việc giải quyết đều khó khăn. Nếu thừa nhận giao dịch “thục” đất trên thực tế ban đầu, cơ quan quản lý sẽ không có cơ sở để ghi nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận “thục” đất. Dù có thể không dễ để bên “thục” đất ký miễn phí, nhưng nếu họ đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng sau đó thì hợp đồng này có thể được xem là hợp đồng giả cách. Nếu không công nhận và tiếp tục khẳng định bên “thục” đất có quyền trả tiền lấy lại đất để chuyển giao cho bên thứ ba thì có thể pháp luật đã tạo kẻ hở để người có quyền sử dụng đất tiến hành giao dịch hai lần trên một thửa đất. Cho nên, thay vì ghi nhận giao dịch “thục” đất, Luật đất đai 2013 sửa đổi trong thời gian tới nên xem đây là giao dịch thuê đất và Chính phủ cần có quy định chi tiết về các phương thức thực hiện giao dịch cho thuê đất nông nghiệp. Việc thực hiện đúng các phương thức đó đều được công nhận và được hưởng chính sách khuyến khích vừa được đề xuất nêu trên. Điều đặc biệt là, người nhận “thục” đất không được ghi nhận là đã nhận chuyền quyền sử dụng đất và không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### ***Các biểu hiện khác***

Ngoài những điểm mấu chốt vừa nêu, các quan sát bước đầu đều cho thấy, thị trường bất động sản giai đoạn hiện thời có một số biểu hiện cần được lưu ý sau:

Thứ nhất, đại dịch Covid-19 khiến nhiều hoạt động sản xuất và kinh doanh, thương mại bị ngưng trệ và cho đến nay nhiều trường hợp chưa thể khôi phục lại hoạt động kinh doanh ban đầu. Thực tế thị trường vì vậy tồn đọng một số lượng vốn nhàn rỗi đáng kể.[[37]](#footnote-37) Đương nhiên, nguồn vốn này không quá nhiều để có thể gánh thay cho các hoạt động cấp tín dụng chính thức cho thị trường bất động sản nhằm giải quyết bài toán khát vốn nói trên. Tuy nhiên, khi được sử dụng cho một vài phân khúc thị trường nhất định, nó cũng có tác động ít nhiều. Đặc biệt, bất động sản tiếp tục được lựa chọn là kênh đầu tư chủ yếu sau khoảng thời gian sôi động ngắn ngủi và trầm lắng của thị trường chứng khoán sau vụ việc của FLC.[[38]](#footnote-38)

Thứ hai, một lượng vốn nhàn rỗi đáng kể được đầu tư và kích hoạt thị trường đất nền ven đô[[39]](#footnote-39) sau các chương trình cải tạo và nâng cấp cơ sở hạ tầng.[[40]](#footnote-40) Thực tế, sau đại dịch Covid-19, hoạt động của thị trường bất động sản bớt sôi động đôi chút. Tuy nhiên, giá của các dòng sản phẩm trên thị trường gần như không giảm đáng kể, thậm chí tăng ở một vài địa phương.[[41]](#footnote-41) Ngoài ra, do số lượng căn hộ đang tồn đọng rất nhiều trên thị trường vẫn là căn hộ trung và cao cấp.[[42]](#footnote-42) Việc đầu tư dòng sản phẩm này được dự báo có mức sinh lời không cao, trong khi thị trường cho thuê căn hộ đang giảm và có mức giá thấp, có khả năng chậm thu hồi vốn. Vì vậy, phần lớn nguồn tiền nhàn rỗi của một số nhà đầu tư cá nhân do các hoạt động kinh doanh khác hầu hết bị ngưng trệ và chưa kịp phục hồi đó chảy vào dòng sản phẩm bất động sản này (và điều này là một phần lý do khiến giá tăng).[[43]](#footnote-43)

Thứ ba, không thể phủ nhận thực tế rằng, thị trường bất động sản Việt Nam sau nhiều năm phát triển và được kiểm soát, hiện tượng đầu cơ vẫn rất phổ biến và đó là một trong các nguyên nhân khiến thị trường “tiềm ẩn nhiều rủi ro”.[[44]](#footnote-44) Nghị quyết 18 – NQ/TW khẳng định việc “kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai” là một trong những yêu cầu quan trọng để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững.[[45]](#footnote-45) Luật đất đai sửa đổi sắp tới tiếp tục chú ý nội dung này.[[46]](#footnote-46) Thay đổi chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và tiếp tục sử dụng sắc thuế này như một công cụ để kéo giảm hiện tượng đầu cơ tiếp cận cần được tăng cường. Nhưng quan trọng hơn là phải hiểu và định vị đúng vai trò và có sự chi phối lớn đến thị trường, ít nhất là ở thời điểm hiện tại. Thực tế, một lượng không nhỏ bất động sản nhà ở (đa phần là trung và cao cấp như vừa nói) được các công ty mở bán được săn đón bởi giới đầu cơ. Đó là chưa nói không ít nguồn vốn chảy vào thị trường bất động sản qua kênh đầu cơ này thông qua các chương trình vay hỗ trợ mua nhà hay các gói tín dụng khác của các ngân hàng thương mại. Nếu nhìn thị trường phát triển, giao dịch vẫn được thiết lập, giá bất động sản vẫn được duy trì và thậm chí cho rằng nhu cầu thị trường là rất lớn thì liệu rằng việc đổi mới chính sách có chấp nhận tiếp cận thị trường ở hướng ngược lại. Sự thay đổi tư duy là quan trọng và quan trọng hơn nữa là cả thái độ chấp nhận là thị trường phát triển (bởi đầu cơ) hay thị trường không phát triển (khi quyết liệt không để giới đầu cơ chi phối quá trình đầu tư tài sản bất động sản trên thị trường.

Cuối cùng, là sự minh định chính sách đối với một số sản phẩm bất động sản đặc thù. Thực ra, có nhiều nội dung và vấn đề cần được giải quyết trong quá trình hoàn thiện chính sách và pháp luật đất đai ở thời điểm hiện tại. Nhưng ít ra trong khuôn khổ của bài viết này, người viết cho rằng có một vấn đề pháp lý là nhà nước không thể tiếp tục kéo dài tình trạng “bỏ trống” quy chế pháp lý cho bất động sản tích hợp, như bất động sản nghỉ dưỡng (condotel) và bất động sản nhà ở - văn phòng (offictel)… Trên thực tế, có không ít các dự án và sản phẩm phẩm đang lưu thông trên thị trường nhưng lại thiếu quy chế pháp lý chính thức, và vì vậy có nguy cơ phát sinh rủi ro và tranh chấp cao.[[47]](#footnote-47) Việc thừa nhận các bất động sản này là nhà ở hay đất ở và người sở hữu được cấp giấy chứng nhận đã từng xảy ra. Sau đó, vì lý do không có quy định về quyền sử dụng đất đối với “đất ở không hình thành đơn vị ở” chưa được pháp luật ghi nhận nên các “sổ đỏ” đã được cấp đồng loạt bị thu hồi.[[48]](#footnote-48) Vì công trình xây dựng vẫn được triển khai nên Bộ xây dựng cũng ban hành tiêu chuẩn xây dựng cho condotel hay offictel nhưng ở giai đoạn hiện tại, condotel và offictel vẫn hiện diện mà thiếu hẳn quy chế pháp lý chính thức. Người viết bài không hẳn đề xuất phương án thừa nhận bởi còn còn khá nhiều tranh luận về các rủi ro phát sinh.[[49]](#footnote-49) Nhưng vấn đề ít nhất cần được giải quyết là condotel hay offictel chỉ được sử dụng cho mục đích kinh doanh du lịch[[50]](#footnote-50) hay loại hình sản phẩm bất động sản nào và hưởng quy chế gì.[[51]](#footnote-51) Hay thậm chí, nếu không thừa nhận thì điều đó phải được ghi nhận rõ trong Luật đất đai sửa đổi sắp tới cũng như cần thiết phải có phương án giải quyết đối với các dự án đang tồn tại ở thời điểm hiện tại do trước đây đã từng được phê duyệt và chấp nhận. Đặc biệt, quy chế pháp lý về condotel của Luật đất đai cần phải có cách thức tiếp cận chung và tương thích với pháp luật nhà ở và kinh doanh bất động sản.[[52]](#footnote-52)

## **Nhu cầu xây dựng dữ liệu quốc gia về đất đai**

Dễ nhận thấy, không ít những trục trặc trên thị trường bất động sản thời gian qua có nguyên nhân từ việc thiếu vắng cơ sở dữ diệu đất đai và thị trường đầy đủ, đồng bộ. Điều này gây khó khăn không những đối với người sử dụng đất mà còn đối với hoạt động quản lý của các cơ quan nhà nước. Đơn cử như hoạt động thu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất. Để kiểm soát tình trạng khai man giá giao dịch thực tế trên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ít trường hợp cơ quan thuế chọn phương án trả hồ sơ và yêu cầu các bên ghi lại giá đúng trên hợp đồng. Tuy nhiên, cơ sở nào để thẩm định, thẩm tra và thậm chí để phát hiện ra dấu hiệu bất thường của các giao dịch ghi giá sai là gút mắc khó có thể tháo gỡ khi dữ liệu về giá đất chưa được hình thành.[[53]](#footnote-53)

Điều đáng nói hơn, giá của giao dịch phản ánh mức giá chung nên việc ghi nhận đúng giá thương thảo trên hợp đồng là cơ sở quan trọng trong việc hành thành nên dữ liệu giá chung đó. Tuy nhiên, cần chú ý đến sự tác động hai chiều. Thị trường chính thống, minh bạch là định hướng giá giao dịch và giá giao dịch phản ánh giá thị trường. Cho nên, sẽ chẳng ý nghĩa gì đối với việc ghi nhận đúng giá nếu chúng ta chưa có một thị trường thật sự chính quy và chuyên nghiệp. Thay vào đó, việc cần thiết và quan trọng hơn hết là cần một bộ dữ liệu về giá đất hay dữ liệu về đất đai nói chung để thị trường có thể dựa vào đó vận hành.

Dữ liệu giá đầy đủ và chính xác đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng chính sách, mức thu và quá trình thu thuế bất động sản. Dữ liệu về giá đất có thể được xem là một trong minh chứng điển hình cho tầm quan trọng và nhu cầu thiết lập dữ liệu đất đai nói chung lẫn quá trình thực hiện sắc thuế thu nhập nói riêng. Dữ liệu về giá đất bị khiếm khuyết đương nhiên việc xác định giá đất của nhà nước cũng khó khăn, khó phản ánh đúng mặt bằng giá của thị trường và điều này sau đó có thể tiếp tục gây tranh cãi trong việc xác định mức giá bồi thường thiệt hại cho người có đất bị thu hồi.

Thông qua nhiều hội nghị, diễn đàn và cuộc bàn thảo, có thể nhận thấy việc xây dựng cơ sở dữ liệu chính xác về nhà, đất và thu thuế bất động sản là sự mong mỏi và đau đáu của các cơ quan quản lý nhà, đất cũng, quản lý tài chính cũng như người dân. Xuất phát từ sự cần thiết và tầm quan trọng của dữ liệu đất đai trong phát triển thị trường quyền sử dụng đất và bất động sản, Nghị quyết 18-NQ/TW đã khẳng định việc “xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai” là một trong những nhiệm vụ quan trọng để tiếp tục hoàn thiện và phát triển thị trường bất động sản trong giai đoạn mới.[[54]](#footnote-54) Thực ra, yêu cầu xây dựng bộ dữ liệu này đã được đề cập từ lâu, ít nhất là từ sau Luật đất đai 2003 rồi Luật đất đai 2013 nhưng thời gian qua chúng ta chưa quyết liệt triển khai. Nguy hiểm là, “công tác đăng ký, thống kê đất đai, đặc biệt là đăng ký biến động đất đai chưa thực hiện nghiêm”[[55]](#footnote-55) trong khi kết quả đạt được của hoạt động này có ý nghĩa quan trọng trong quyền hình thầy hồ sơ địa chính và dữ liệu quản lý đất đai. Nội dung này vì vậy cần phải được quy định chi tiết hơn nữa trong Luật đất đai sửa đổi sắp tới.

Tổng hợp, phát triển và tìm kiếm cơ sở thực tế để xây dựng dữ liệu đất đai không hề đơn giản, thậm chí đòi hỏi một quy trình đánh giá, thẩm định phức tạp. Tuy nhiên, điều đó không có nghĩa là dữ liệu này không thể hình thành khi nhiều bộ dữ liệu quốc gia khác đã định hình như dữ liệu hộ tịch của công dân. Không những thế, không ít các quốc gia đã triển khai thành công nhiều biện pháp kiểm soát, minh bạch hóa thị trường để từ đó để thị trường tự hành thành nên dữ liệu giao dịch riêng cho chính mình. Tại nhiều quốc gia, với khung chế tài đủ mạnh và được áp dụng trong một vài vụ việc cụ thể đã có thể đủ lan tỏa khiến các bên không đủ can đảm chấp nhận rủi ro tiến hành các giao dịch khuất tất nếu không tuân thủ đầy đủ điều kiện minh bạch thông tin. Nhưng quan trọng hơn hết pháp luật và hoạt động quản lý tại các quốc gia đã tạo dựng được một thị trường bất động sản chính thống thống nhất.[[56]](#footnote-56) Thị trường chính thống, minh bạch là định hướng giá giao dịch và giá giao dịch phản ánh giá thị trường. Kết quả là, hầu như tất cả các giao dịch dù điểm xuất phát là sự kết nối giữa hai cá nhân có nhu cầu mua và bán tài nhà, đất đều được đưa đến các sàn giao dịch, nơi mà bên bán buộc hoặc lựa chọn ký gửi tài sản, dù có thể đó chỉ là một giao dịch thuê nhà trọ. Với đòi hỏi này, các thủ tục tiếp theo đều do bên thứ ba xúc tiến và đương nhiên họ chịu trách nhiệm cũng như sẽ phải đối diện với chế tài rất nặng nếu vi phạm. Thực ra, trong một thị trường khá minh bạch thì việc che đậy giá giao dịch thực tế là không dễ vì dễ bị nghi ngờ và rà soát nên có lẽ vì vậy mà khả năng này ít xảy ra.

Việc ứng dụng khoa học công nghệ, thậm chí là phát triển phần mềm hay ứng dụng trên điện thoại thông minh hay các công cụ hỗ trợ tiện ích khác là không khó với trình độ phát triển khoa học công nghệ hiện nay. Điều quan trọng còn lại là dữ liệu để “chạy” các ứng dụng này.[[57]](#footnote-57) Bộ Tài nguyên môi trường vì vậy cần chủ động và đóng vai trò điều phối chính trong triển khai và thiết lập dữ liệu. Xét về mặt cấu trúc, dữ liệu đất đai quốc gia gồm dữ liệu về quản lý đất đai và dữ liệu về sử dụng đất. Xét về mặt kỹ thuật, việc xây dựng dữ liệu có thể được xúc tiến như sau:

Thứ nhất, trên cơ sở kết quả của các đề án trước đây, dữ liệu quản lý đất đai hiện nay đều được quản lý dưới hình thức dữ liệu số. Từ dữ liệu này, Bộ Tài nguyên Môi trường xây dựng kịch bản yêu cầu các địa phương chuyển dữ liệu về một đầu mối mình quản lý, thường xuyên cập nhập và ngược lại cấp quyền cho các cơ quan quản lý ở địa phương tiếp cận và sử dụng. Vì vậy, theo kinh nghiệm của các nước cho thấy, cải cách và nâng cao hiệu quả hoạt động đăng ký và quản lý thông tin, dữ liệu về đất đai có ý nghĩa quan trọng.[[58]](#footnote-58) Quá trình triển khai phải thật sự quyết liệt để có thể đạt được mục tiêu đến năm 2025 cả nước phải “hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông” mà Nghị quyết 18-NQ/TW đã đề ra.

Thứ hai, triển khai phương thức hình thành dữ liệu về sử dụng đất, trong đó có hai loại dữ liệu là giá đất và diện tích đất có nhu cầu giao dịch. Từ cổng thông tin dữ liệu chung được thiết lập, Bộ Tài nguyên môi trường có lộ trình, đẩy nhanh việc kết nối với các trang web lẫn dữ liệu về các đối tượng quyền sử dụng đất và bất động sản khác được được lưu giữ tại các sàn giao dịch bất động sản. Kết quả giao dịch của các bất động sản tại các sàn, đặc biệt là giá giao dịch, được cập nhật lên hệ thống. Mục tiêu “hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản”[[59]](#footnote-59) khi đạt được cũng sẽ tạo cú hích quan trọng cho tiến trình hình thành bộ dữ liệu này của thị trường bất động sản.

Song song đó, thông tin dữ liệu giao dịch từ các kênh khác cũng được kết nối, như hoạt động cấp tín dụng, thế chấp hay đăng ký giao dịch bảo đảm[[60]](#footnote-60) hay từ các văn phòng công chứng[[61]](#footnote-61)… Một trong những yêu cầu đặt ra đối với bên có liên quan chính là cơ quan quản lý thuế. Thông tin từ các giao dịch được khai thuế buộc phải được nhập liệu số và cơ quan thuế có nghĩa vụ chuyển đến cổng thông tin dữ liệu đất đai do Bộ TNMT quản lý. Để cải tiến quy trình và tiết kiệm thời gian, chi phí quy trình khai thuế online được áp dụng bắt buộc trước khi các bên chuyền hồ sơ gốc đến cơ quan thuế để cơ quan thuế đối chiếu, kiểm tra. Điều quan trong hơn hết là chính các hoạt động này từng bước lành mạnh hóa và minh bạch thị trường như yêu cầu đã được Nghị quyế 18-NQ/TW đặt ra.[[62]](#footnote-62)

Thứ ba, tiếp tục kiểm soát chặt việc tuân thủ các quy định về giao định bất động sản. Hay nói cách khác, quá trình thực hiện cần có sự thay đổi lớn về mặt nhận thức. Có thể, quy định pháp luật sẽ phải thay đổi hay điều chỉnh rất nhiều theo hướng đặt ra yêu cầu chặt chẽ về đăng ký giao dịch hay siết chặt hơn nữa yêu cầu đăng ký sàn giao dịch và buộc tiến hành giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản bất kể giao dịch lớn hay nhỏ. Điều này đương nhiên làm phát sinh chi phí giao dịch. Tuy nhiên, đó là chi phí cần phải được bỏ ra để đổi lấy một thị trường bất động sản thống nhất, quy củ và minh bạch. Né tránh các loại chi phí giao dịch đương nhiên phải có có thể sẽ khiến thị trường tiếp tục đối diện với tình trạng nhiễu loạn giao dịch như thời gian qua.

1. ThS. NCS. Giảng viên Trường ĐH Kinh tế - Luật, ĐHQG TP.HCM. [↑](#footnote-ref-1)
2. Nguyễn Quốc Hùng, “Sửa đổi Luật Đất đai để khơi thông thị trường bất động sản,” *Báo Kinh tế đô thị*, July 9, 2022, sec. Thị trường, https://kinhtedothi.vn/sua-doi-luat-dat-dai-de-khoi-thong-thi-truong-bat-dong-san.html. [↑](#footnote-ref-2)
3. H. Quyên, “Dự báo thị trường bất động sản đối mặt với nhiều khó khăn những tháng cuối năm (Trà lời phỏng vấn của ông Nguyễn Văn Đính - PCT Hiệp hội BĐS VN),” gov, Trang thông tin điện tử về tài sản nhà nước - Bộ tài chính, August 13, 2022, https://taisancong.vn/du-bao-thi-truong-bat-dong-san-doi-mat-voi-nhieu-kho-khan-nhung-thang-cuoi-nam-15015.html. [↑](#footnote-ref-3)
4. Toàn Thắng, “Thêm xung lực cho thị trường BĐS phục hồi và thích ứng hậu COVID-19,” *Báo Chính phủ điện tử*, March 15, 2022, https://baochinhphu.vn/them-xung-luc-cho-thi-truong-bds-phuc-hoi-va-thich-ung-hau-covid-19-102220315153142865.htm; Hồng Quyên, “Nhiều xung lực cho thị trường bất động sản phục hồi,” *Thời báo Tài chính Việt Nam*, March 21, 2022, https://thoibaotaichinhvietnam.vn/nhieu-xung-luc-cho-thi-truong-bat-dong-san-phuc-hoi-102087.html. [↑](#footnote-ref-4)
5. Hải Yên, “Cơ hội và thách thức cho đà phục hồi thị trường bất động sản phía Nam,” *Báo Tin tức online*, April 15, 2022, sec. Bất động sản, https://baotintuc.vn/news-20220415171219976.htm. [↑](#footnote-ref-5)
6. BCH TW, “Nghị Quyết 18-NQ/TW 2022 về Hoàn Thiện Thể Chế Sử Dụng Đất Tạo Động Lực Phát Triển Thu Nhập Cao,” June 16, 2022 Mục I. [↑](#footnote-ref-6)
7. Vũ Kim Hạnh Dung and Trần Quốc Đạt, “Pháp Luật Đất Đai về Đấu Giá Bất Động Sản: Thực Trạng và Các Giải Pháp Tổng Thể,” *Tapchitoaan.Vn*, accessed September 20, 2022, https://tapchitoaan.vn/phap-luat-dat-dai-ve-dau-gia-bat-dong-san-thuc-trang-va-cac-giai-phap-tong-the6919.html. [↑](#footnote-ref-7)
8. Khoản 5 Điều 17 NHNN, “Thông Tư 22/2019/TT-NHNN” (2019). [↑](#footnote-ref-8)
9. Điều 1 NHNN, “Thông Tư 08/2020/TT-NHNN Sửa Đổi Thông Tư 22/2019/TT-NHNN” (2020). [↑](#footnote-ref-9)
10. Nguyễn Phương Châm, “Giải Pháp Hạn Chế Rủi Ro Cho Nhà Đầu Tư Cá Nhân Trên Thị Trường Trái Phiếu Doanh Nghiệp Bất Động Sản ở Việt Nam,” *Tạp Chí Xây Dựng* 5 (2022): 118. [↑](#footnote-ref-10)
11. Duy Anh, “Siết chặt trái phiếu bất động sản: Một đợt ‘bắt sâu nhổ cỏ,’” *VietNamNet*, October 5, 2022, https://vietnamnet.vn/siet-dong-von-vao-bat-dong-san-danh-chuot-khong-duoc-lam-vo-binh-2017855.html; Đình Sơn, “Một số công ty bất động sản có nguy cơ ‘vỡ’ trái phiếu doanh nghiệp,” *Báo Thanh Niên*, August 17, 2022, sec. Địa ốc, https://thanhnien.vn/post-1489264.html; Thu Hằng, “Siết Tín Dụng Bất Động Sản: Thay vì ‘Ngăn Sông’ Hãy ‘Nắn Dòng,’” *VietnamPlus/TTXVN*, May 17, 2022, https://www.vietnamplus.vn/siet-tin-dung-bat-dong-san-thay-vi-ngan-song-hay-nan-dong/790518.vnp. [↑](#footnote-ref-11)
12. Vũ Kim Hạnh Dung and Trần Quốc Đạt, “Pháp Luật Đất Đai về Đấu Giá Bất Động Sản”; NHNN, “Thông Tư 23/2020/TT-NHNN” (2020); NHNN, Thông tư 22/2019/TT-NHNN. [↑](#footnote-ref-12)
13. NHNN, “Thông Tư 13/2017/TT-NHNN (Sửa Đổi Thông Tư 07)” (2017); NHNN, “Thông Tư 07/2015/TT-NHNN Quy Định về Bảo Lãnh Ngân Hàng” (2015). [↑](#footnote-ref-13)
14. M.PM.P, “Gỡ Vướng Cho Người Mua Nhà Liên Quan Đến Bảo Lãnh Ngân Hàng,” *Đảng Cộng Sản Việt Nam*, September 29, 2021, https://dangcongsan.vn/tai-chinh-va-chung-khoan/go-vuong-cho-nguoi-mua-nha-lien-quan-den-bao-lanh-ngan-hang-592437.html. [↑](#footnote-ref-14)
15. Thực tế, theo số liệu từ Bộ Xây dựng, trong quý 1/2022, số lượng dự án nhà ở thương mại được cấp phép mới giảm 59% so với cùng kỳ. Văn Giáp, “Nhiều thách thức mới đối với doanh nghiệp bất động sản,” *VietnamPlus*, July 4, 2022, sec. Bất động sản, https://www.vietnamplus.vn/nhieu-thach-thuc-moi-doi-voi-doanh-nghiep-bat-dong-san/802785.vnp. [↑](#footnote-ref-15)
16. Nguyễn Minh Phong, “Cải Thiện Áp Lực Vốn Cho Doanh Nghiệp Bất Động Sản,” *Tạp Chí Ngân Hàng* 19 (2021): 30–32. [↑](#footnote-ref-16)
17. Hoàng Công Gia Khánh and Nhóm Nghiên cứu, “Phát Triển Thị Trường Nhà ở Giá Hợp Lý: Nghiên Cứu Trường Hợp TP.HCM” (Kỷ yếu Hội thảo “Phát triển bền vững thị trường bất động sản trong bối cảnh mới” do Ban KTTW và DDHQG TP.HCM tổ chức, TP.HCM, November 3, 2022), 368. [↑](#footnote-ref-17)
18. Nguyễn Phương Châm, “Giải Pháp Hạn Chế Rủi Ro Cho Nhà Đầu Tư Cá Nhân Trên Thị Trường Trái Phiếu Doanh Nghiệp Bất Động Sản ở Việt Nam,” 118; Thu Hằng, “Siết Tín Dụng Bất Động Sản: Thay vì ‘Ngăn Sông’ Hãy ‘Nắn Dòng.’” [↑](#footnote-ref-18)
19. Đơn cử, số lượng nhà chung cư tại TP.HCM tăng 90% trong 10 năm (2010-2019). Hoàng Công Gia Khánh and Nhóm Nghiên cứu, “Phát Triển Thị Trường Nhà ở Giá Hợp Lý: Nghiên Cứu Trường Hợp TP.HCM,” 367. [↑](#footnote-ref-19)
20. Hoàng Công Gia Khánh and Nhóm Nghiên cứu, 367–68. [↑](#footnote-ref-20)
21. Doãn Hồng Nhung, “Tiếp Cận Đất Đai Của Doanh Nghiệp ở Địa Phương Việt Nam -Thực Tiễn và Đề Xuất Một Số Giải Pháp,” *Tài Nguyên và Môi Trường* 18 (2021): 20. [↑](#footnote-ref-21)
22. B. Ngọc, “Người thuộc diện ưu đãi mới được chuyển nhượng nhà ở xã hội,” *Tuổi trẻ online*, September 17, 2022, sec. Nhà đất, https://nhadat.tuoitre.vn/news-20220917141336179.htm. [↑](#footnote-ref-22)
23. BCH TW, “Nghị Quyết 18-NQ/TW 2022 về Hoàn Thiện Thể Chế Sử Dụng Đất Tạo Động Lực Phát Triển Thu Nhập Cao” Mục 2.6. [↑](#footnote-ref-23)
24. BCH TW Mục 2.6. [↑](#footnote-ref-24)
25. Đậu Anh Tuấn, “Nguyên tắc cân bằng của Luật đất đai mới,” *Tuổi trẻ online*, August 8, 2022, https://nhadat.tuoitre.vn/news-20220808000250352.htm. [↑](#footnote-ref-25)
26. Trương Trọng Hiểu, “Chính Quyền Không Được Thu Hồi Đất Cho Nhà Đầu Tư Kiếm Lời,” *Tạp Chí Kinh Tế Sài Gòn*, May 8, 2019. [↑](#footnote-ref-26)
27. Trương Trọng Hiểu. [↑](#footnote-ref-27)
28. Doãn Hồng Nhung, “Tiếp Cận Đất Đai Của Doanh Nghiệp ở Địa Phương Việt Nam -Thực Tiễn và Đề Xuất Một Số Giải Pháp,” 18. [↑](#footnote-ref-28)
29. Doãn Hồng Nhung, 20; Đậu Anh Tuấn, “Nguyên tắc cân bằng của Luật đất đai mới.” [↑](#footnote-ref-29)
30. Doãn Hồng Nhung, “Tiếp Cận Đất Đai Của Doanh Nghiệp ở Địa Phương Việt Nam -Thực Tiễn và Đề Xuất Một Số Giải Pháp,” 19. [↑](#footnote-ref-30)
31. BCH TW, “Nghị Quyết 18-NQ/TW 2022 về Hoàn Thiện Thể Chế Sử Dụng Đất Tạo Động Lực Phát Triển Thu Nhập Cao” Mục I. [↑](#footnote-ref-31)
32. Doãn Hồng Nhung, “Tiếp Cận Đất Đai Của Doanh Nghiệp ở Địa Phương Việt Nam -Thực Tiễn và Đề Xuất Một Số Giải Pháp,” 17–19. [↑](#footnote-ref-32)
33. Trương Trọng Hiểu and Châu Thị Khánh Vân, “Một Số Kiến Giải về Pháp Luật Đấu Giá Tài Sản và Kiến Nghị” (Kỷ yếu Hội thảo “Đấu giá quyền sử dụng đất: Thực tiễn pháp lý và giải pháp” do Báo Pháp Luật TP.HCH, Viện KInh tế xanh và Trường ĐH Kinh tế - Luật tổ chức, TP.HCM, April 20, 2022), 86–89. [↑](#footnote-ref-33)
34. BCH TW, “Nghị Quyết 18-NQ/TW 2022 về Hoàn Thiện Thể Chế Sử Dụng Đất Tạo Động Lực Phát Triển Thu Nhập Cao” Mục 2.6. [↑](#footnote-ref-34)
35. Nguyễn Văn Trình and Huỳnh Tấn Hưng, “Một Số Vấn Đề Cần Chỉnh Sửa, Bổ Sung Trong Luật Đất Đai Để Phát Triển Thị Trường Quyền Sử Dụng Đất Nông Nghiệp” (Kỷ yếu Hội thảo “Phát triển bền vững thị trường bất động sản trong bối cảnh mới” do Ban KTTW và DDHQG TP.HCM tổ chức, TP.HCM, November 3, 2022), 189. [↑](#footnote-ref-35)
36. Nguyễn Văn Trình and Huỳnh Tấn Hưng, 190–92. [↑](#footnote-ref-36)
37. Cường Ngô, “Dòng tiền nhàn rỗi ‘cuồn cuộn chảy’ vào chứng khoán gây ra nhiều hệ luỵ,” *Báo Lao Động Online*, April 22, 2022, sec. Kinh doanh, https://laodong.vn/kinh-doanh/dong-tien-nhan-roi-cuon-cuon-chay-vao-chung-khoan-gay-ra-nhieu-he-luy-1036897.ldo. [↑](#footnote-ref-37)
38. Nhung Thu, “Đầu tư thời Covid-19: Sẵn tiền nhàn rỗi có nên mua bất động sản chờ tăng giá?,” *Báo Kinh tế đô thị*, August 19, 2021, sec. Thị trường, https://kinhtedothi.vn/dau-tu-thoi-covid-19-san-tien-nhan-roi-co-nen-mua-bat-dong-san-cho-tang-gia.html. [↑](#footnote-ref-38)
39. Vân Giang, “Sau dịch bệnh, đất ven đô Hà Nội lại được săn lùng?,” *Đại đoàn kết*, February 10, 2021, http://daidoanket.vn/sau-dich-benh-dat-ven-do-ha-noi-lai-duoc-san-lung-5669084.html; Nguyễn Hùng, “Hạ tầng ‘hâm nóng’ thị trường căn hộ ven đô,” *Báo giao thông*, March 17, 2022, sec. Bất động sản, https://www.baogiaothong.vn/ha-tang-ham-nong-thi-truong-can-ho-ven-do-d545705.html. [↑](#footnote-ref-39)
40. Văn Giáp, “Nhiều thách thức mới đối với doanh nghiệp bất động sản.” [↑](#footnote-ref-40)
41. Văn Giáp. [↑](#footnote-ref-41)
42. Theo báo cáo của Bộ xây dựng, tại TP. HCM và HN, hiện nay Không còn căn hộ chung cư có giá dưới 25 triệu đồng/m2. H. Quyên, “Dự báo thị trường bất động sản đối mặt với nhiều khó khăn những tháng cuối năm (Trà lời phỏng vấn của ông Nguyễn Văn Đính - PCT Hiệp hội BĐS VN).” [↑](#footnote-ref-42)
43. Văn Giáp, “Nhiều thách thức mới đối với doanh nghiệp bất động sản.” [↑](#footnote-ref-43)
44. BCH TW, “Nghị Quyết 18-NQ/TW 2022 về Hoàn Thiện Thể Chế Sử Dụng Đất Tạo Động Lực Phát Triển Thu Nhập Cao” Mục 2.6. [↑](#footnote-ref-44)
45. BCH TW Mục 2.6. [↑](#footnote-ref-45)
46. Quang Thế and Bảo Ngọc, “Sửa Luật Đất Đai 2013: Giải Phóng Nguồn Lực Đất Đai (Bộ Trưởng Bộ TNMT Trả Lời Phỏng Vấn),” *Tuổi Trẻ Online*, August 8, 2022, https://nhadat.tuoitre.vn/sua-luat-dat-dai-2013-giai-phong-nguon-luc-dat-dai-20220826084443719.htm. [↑](#footnote-ref-46)
47. Lê Thị Bích Chi and Trương Trọng Hiểu, “Nhận Diện Rủi Ro Pháp Lý Đối Với Giao Dịch về Condotel,” *Nhà Nước và Pháp Luật* 3 (2022): 33–38. [↑](#footnote-ref-47)
48. Tấn Lộc, “Bỏ Cái Gọi Là ’đất ở Không Hình Thành Đơn vị ở,” *Phap Luat TP.HCM Online*, March 12, 2021, https://plo.vn/content/NjE2OTc4.html. [↑](#footnote-ref-48)
49. Nguyễn Thành Nguyên and Nguyễn Anh Tuấn, “Phân Tích Dự Báo Lợi Ích và Rủi Ro Đối Với Đô Thị Nếu Chuyển Đổi Condotel Thành Căn Hộ Chung Cư,” *Tạp Chí Xây Dựng* 2 (2022): 54–59. [↑](#footnote-ref-49)
50. Tr. Tân, “Condotel ở Khánh Hòa Chỉ Được Kinh Doanh Du Lịch,” *Tuoi Tre Online*, August 16, 2017, https://tuoitre.vn/condotel-o-khanh-hoa-chi-duoc-kinh-doanh-du-lich-1369582.htm. [↑](#footnote-ref-50)
51. Doãn Hồng Nhung, “Tiếp Cận Đất Đai Của Doanh Nghiệp ở Địa Phương Việt Nam -Thực Tiễn và Đề Xuất Một Số Giải Pháp,” 19; Doãn Thành, “Xây dựng khung pháp lý cho Condotel: Cần phải xác định sở hữu chung – riêng (Pv ông Lê Hoàng Châu - CT HoREA),” *Kinh tế đô thị*, February 18, 2020, http://kinhtedothi.vn/xay-dung-khung-phap-ly-cho-condotel-can-phai-xac-dinh-so-huu-chung-rieng-365489.html. [↑](#footnote-ref-51)
52. Doãn Hồng Nhung, “Tiếp Cận Đất Đai Của Doanh Nghiệp ở Địa Phương Việt Nam -Thực Tiễn và Đề Xuất Một Số Giải Pháp,” 20. [↑](#footnote-ref-52)
53. Quang Huy, “Tổng cục Thuế chỉ đạo cấm trả hồ sơ khai thuế chuyển nhượng bất động sản,” *Báo Pháp Luật TP. Hồ Chí Minh*, June 12, 2022, sec. Bất động sản, https://plo.vn/post-684301.html. [↑](#footnote-ref-53)
54. BCH TW, “Nghị Quyết 18-NQ/TW 2022 về Hoàn Thiện Thể Chế Sử Dụng Đất Tạo Động Lực Phát Triển Thu Nhập Cao” Mục 2.6. [↑](#footnote-ref-54)
55. BCH TW Mục I. [↑](#footnote-ref-55)
56. Bùi Tiến Đạt and Trần Thị Trinh, “Quản Trị Đất Đai ở Một Số Nước và Giá Trị Tham Khảo Cho Việt Nam,” *Nghiên Cứu Lập Pháp* 02+03/2022 (Summer 2022): 101–3. [↑](#footnote-ref-56)
57. Nguyễn Thị Hồng Hạnh and Nguyễn Hoàng Long, “Xây Dựng Ứng Dụng Quản Lý Thông Tin Đất Đai Trên Điện Thoại Thông Minh,” *Khoa Học và Công Nghệ Nông Nghiệp* 2 (2021); Nguyễn Bảo Trung, “Điện Toán Đám Mây và Bài Toán Xây Dựng Phần Mềm Quản Lý Thông Tin Đất Đai,” *Tài Nguyên và Môi Trường* 10 (2015). [↑](#footnote-ref-57)
58. Bùi Tiến Đạt and Trần Thị Trinh, “Quản Trị Đất Đai ở Một Số Nước và Giá Trị Tham Khảo Cho Việt Nam,” 103. [↑](#footnote-ref-58)
59. BCH TW, “Nghị Quyết 18-NQ/TW 2022 về Hoàn Thiện Thể Chế Sử Dụng Đất Tạo Động Lực Phát Triển Thu Nhập Cao” Mục 2.6. [↑](#footnote-ref-59)
60. Bùi Tiến Đạt and Trần Thị Trinh, “Quản Trị Đất Đai ở Một Số Nước và Giá Trị Tham Khảo Cho Việt Nam,” 101. [↑](#footnote-ref-60)
61. Doãn Hồng Nhung, “Tiếp Cận Đất Đai Của Doanh Nghiệp ở Địa Phương Việt Nam -Thực Tiễn và Đề Xuất Một Số Giải Pháp,” 20. [↑](#footnote-ref-61)
62. BCH TW, “Nghị Quyết 18-NQ/TW 2022 về Hoàn Thiện Thể Chế Sử Dụng Đất Tạo Động Lực Phát Triển Thu Nhập Cao” Mục 2.6. [↑](#footnote-ref-62)