

TÀI LIỆU PHỤC VỤ HỘI THẢO KHOA HỌC QUỐC  
GIA: THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM  
TRONG BỐI CẢNH SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI,  
NHÀ Ở VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VỀ SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT GÓP PHẦN THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT TRIỂN AN TOÀN, LÀNH MẠNH, BỀN VỮNG.....</b>	<b>5</b>
<i>TS. Nguyễn Đắc Nhân</i>	
<b>KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN: BÀI HỌC CHO VIỆT NAM.....</b>	<b>13</b>
<i>ThS. Võ Công Hậu, Nguyễn Tấn Thành</i>	
<b>HẠN CHẾ RỦI RO CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT TỚI HOẠT ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN .....</b>	<b>32</b>
<i>TS. Phạm Thành Đạt</i>	
<b>THỊ TRƯỜNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM: THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT .....</b>	<b>39</b>
<i>Nguyễn Thị Minh Phương, Lê Anh Đức, Nguyễn Lê Khánh Duy, Dương Thị Phương Trang, Phạm Linh Chi, Đỗ Thị Việt Huệ</i>	
<b>CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở: KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN .....</b>	<b>59</b>
<i>Nguyễn Thị Minh Phương, Nguyễn Vân Bảo Ngọc, Nguyễn Minh Châu, Bùi Thị Diệu</i>	
<b>XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN HÀ NỘI TRƯỚC VÀ SAU KHI LUẬT NHÀ Ở SỬA ĐỔI CÓ HIỆU LỰC .....</b>	<b>76</b>
<i>ThS. Nguyễn Phạm Anh</i>	
<b>THỰC TIỄN ÁP DỤNG BẢNG GIÁ ĐẤT HIỆN NAY - THUẬN LỢI VÀ THÁCH THỨC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN .....</b>	<b>89</b>
<i>Nguyễn Như Quỳnh, Đỗ Vũ Bảo Lam</i>	
<b>THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TRONG BỐI CẢNH SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN .....</b>	<b>99</b>
<i>TS. Lê Thị Thúy Hà</i>	
<b>GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI BẰNG PHƯƠNG THỨC TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI MỘT SỐ CƠ HỘI VÀ THÁCH THỨC.....</b>	<b>117</b>
<i>Nguyễn Như Quỳnh, Đỗ Vũ Bảo Lam</i>	
<b>QUY ĐỊNH CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VỀ MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>126</b>
<i>ThS. Phạm Thị Hồng My</i>	

<b>NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ MÔ HÌNH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN CHIA NHỎ TRÊN NỀN TẢNG CÔNG NGHỆ BLOCKCHAIN TẠI VIỆT NAM.....</b>	<b>137</b>
<i>Phan Hoài Thiên Kim, Huỳnh Minh Quân</i>	
<b>NHỮNG ĐIỂM MỚI TRONG QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024: TÁC ĐỘNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐIỀU CHỈNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM .....</b>	<b>148</b>
<i>Nguyễn Lê Diệu Linh, Nguyễn Thị Hải Yến, Phạm Anh Tuấn</i>	
<b>KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ TÁC ĐỘNG CỦA CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH, ĐẶC BIỆT LÀ CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI VÀ CHÍNH SÁCH BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN .....</b>	<b>164</b>
<i>Trương Ngọc Diệp</i>	
<b>TÁC ĐỘNG CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VÀ MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ THỰC THI CHÍNH SÁCH .....</b>	<b>176</b>
<i>Nguyễn Quốc Huy</i>	
<b>TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN .....</b>	<b>184</b>
<i>Phạm Phương Nam, Nguyễn Thị Huệ</i>	
<b>PHÁP LUẬT VỀ QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM – THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP .....</b>	<b>195</b>
<i>Lưu Phi Yến</i>	
<b>CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH TÀI TRỢ VỐN CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CHO CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM.....</b>	<b>206</b>
<i>Nguyễn Hữu Dũng</i>	
<b>CHẤT LƯỢNG QUẢN TRỊ CHÍNH QUYỀN CẤP TỈNH VÀ CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG LÊN MỨC ĐỘ BỎ HOANG RUỘNG ĐẤT CỦA CÁC HỘ GIA ĐÌNH NÔNG THÔN VIỆT NAM.....</b>	<b>216</b>
<i>Phùng Minh Đức, Đặng Huy Ngân, Bùi Quốc Hoàn</i>	
<i>Nguyễn Thị Quý, Đoàn Trọng Tuyển</i>	
<b>CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT TẠI VIỆT NAM.....</b>	<b>233</b>
<i>Nguyễn Thị Thanh Dương, Lê Quốc Bình</i>	
<b>NGHIÊN CỨU VÀ ĐỀ XUẤT KHUYẾN NGHỊ HOÀN THIỆN MÔ HÌNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VIỆT NAM ...</b>	<b>247</b>
<i>Nguyễn Thanh Lâm, Trần Thị Minh Thư, Võ Đông Tùng</i>	

<b>MỘT SỐ ĐIỂM MỚI CỦA CÁC LUẬT LIÊN QUAN TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM.....</b>	<b>256</b>
<i>PGS.TS. Ngô Thị Phương Thảo, TS. Nguyễn Thanh Lâm</i>	
<b>QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP ĐẶT CỌC BẢO ĐẢM CHO GIAO KẾT/THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>276</b>
<i>ThS. Phạm Thị Hồng My</i>	
<b>CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG BỐI CẢNH HIỆN NAY QUA THỰC TẾ TẠI HÀ NỘI.....</b>	<b>284</b>
<i>TS. Trần Thị Minh Thư</i>	
<b>TỔNG QUAN CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ .....</b>	<b>293</b>
<i>ThS. Vũ Thành Bao</i>	
<b>MÔ HÌNH 4 GÓC <math>\frac{1}{4}</math> VÀ CHÍNH SÁCH TÍN DỤNG ĐỐI VỚI BẤT ĐỘNG SẢN .....</b>	<b>312</b>
<i>TS. Nguyễn Thị Hải Yến</i>	
<b>QUẢN LÝ THU TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP TẠI CỤC THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI .....</b>	<b>321</b>
<i>TS. Bùi Thị Hồng Việt, TS. Nguyễn Thị Lệ Thúy</i>	
<i>ThS. Nguyễn Bảo Dung</i>	

# **NỘI DUNG MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VỀ SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT GÓP PHẦN THỨC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT TRIỂN AN TOÀN, LÀNH MẠNH, BỀN VỮNG**

***TS. Nguyễn Đức Nhân***

*Phó Vụ Trưởng Vụ Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường*

Luật số 31/2024/QH15 (Luật Đất đai năm 2024) gồm 16 chương, 260 điều. Luật được chuẩn bị công phu, nghiêm túc trên cơ sở kết quả tổng kết đánh giá thực tiễn quá trình thi hành Luật Đất đai năm 2013, nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế phù hợp, đã thể chế hóa đầy đủ quan điểm, định hướng đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “*Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*” (Nghị quyết số 18-NQ/TW). Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ Năm, là sự kiện quan trọng đánh dấu những đổi mới mang tính đột phá về chính sách đất đai. Luật Đất đai năm 2024 đã cơ bản giải quyết được các vướng mắc, bất cập đã chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013; đáp ứng yêu cầu về quản lý sử dụng đất trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa trong bối cảnh hội nhập quốc tế sâu rộng; phù hợp với đòi hỏi của cuộc cách mạng công nghiệp 4.0. Những nội dung đổi mới của Luật Đất đai năm 2024 đã kịp thời đáp ứng mong mỏi và nguyện vọng của Nhân dân; đáp ứng yêu cầu sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững tài nguyên đất trong giai đoạn mới, hướng tới mục tiêu phát huy cao nhất nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội nói chung, trong đó “*Nội dung mới của Luật Đất đai năm 2024 về sử dụng đất kết hợp đa mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững*”.

## **I. Một số nội dung đổi mới của Luật Đất đai năm 2024**

### ***1.1. Về quyền của người sử dụng đất***

Luật quy định người sử dụng đất là cá nhân gồm: cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam. Như vậy người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam có đầy đủ quyền và nghĩa vụ trong quản lý, sử dụng đất như cá nhân trong nước. Như vậy sẽ nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Đối với đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử

dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được chuyển sang thuê đất trả tiền hàng năm nhằm sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai của đơn vị sự nghiệp công lập.

Luật bổ sung quy định tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án (nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hoặc để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh) mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Luật bổ sung quy định cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa trong hạn mức giao đất, trường hợp quá hạn mức thì phải thành lập tổ chức kinh tế, phải có phương án sử dụng đất trồng lúa và phải được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; bổ sung quy định cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Luật bổ sung quy định “Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan” (khoản 37 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024).

Người sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm (trừ đơn vị sự nghiệp công lập) được thế chấp, góp vốn, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định của Luật; ngoài ra, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm có quyền để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

## ***1.2. Về quy hoạch sử dụng đất***

Luật quy hoạch sử dụng đất được lập đồng bộ, thống nhất từ trung ương đến địa phương (Cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện).

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia chỉ kiểm soát đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh. Giao cho các địa phương xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch

sử dụng đất để các địa phương chủ động phát triển kinh tế - xã hội của địa phương mình.

Nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện quy định trong Luật đơn giản hơn, không yêu cầu phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất gắn liền với thửa đất ở của hộ gia đình, cá nhân; Quy định cụ thể một số trường hợp không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

### **1.3. Về thu hồi đất**

Luật quy định điều kiện, tiêu chí thu hồi đất với 31 trường hợp cụ thể Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; ngoài ra, để bảo đảm cho trường hợp thực sự cần thiết thu hồi đất phát sinh nhưng chưa có trong quy định của Luật, tại khoản 32 Điều 79 đã quy định trường hợp khác (phát sinh) thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều 79 theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Đặc biệt, với trường hợp thu hồi đất để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị, Luật quy định “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng” (khoản 27 Điều 79) sẽ tạo ra diện mạo đô thị văn minh, hiện đại, góp phần cải thiện và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân đô thị. Đồng thời, Luật còn quy định các trường hợp thu hồi đất nhằm tạo quỹ đất thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản như: thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; dự án tái định cư (Khoản 21 Điều 79); dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển (Khoản 26 Điều 79).

### **1.4. Về Tài chính đất đai**

Luật không quy định khung giá đất;

Luật quy định cụ thể 04 phương pháp định giá đất, bao gồm: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; đồng thời giao Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác ngoài 04 phương pháp này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Luật quy định các trường hợp, điều kiện áp dụng đối với từng phương pháp định giá đất.

Luật quy định mở rộng thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, ngoài các

ơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân, có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham gia cuộc họp thẩm định giá đất để đảm bảo tính độc lập khách quan trong quá trình định giá.

### ***1.5. Về phân cấp, phân quyền trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai***

Để tạo sự chủ động, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương, Luật phân cấp toàn bộ thẩm quyền cho phép chuyển CMĐ SD đất rừng, đất trồng lúa cho HĐND cấp tỉnh (Luật Đất đai 2013 quy định thẩm quyền này là của TTCP hoặc HĐND cấp tỉnh tùy theo quy mô diện tích cần chuyển MĐ) để tạo sự chủ động, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương

Phân cấp cho Chính phủ phê duyệt KHSDĐ cấp quốc gia (Luật 2013 là do Quốc hội quyết định); Phân cấp cho Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, KHSDĐ cấp tỉnh (Luật 2013 là do Chính phủ phê duyệt) để tạo sự chủ động, linh hoạt trong điều hành của Chính phủ và các địa phương.

Phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất,... thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện để tạo sự chủ động cho địa phương, góp phần đẩy nhanh tiến độ giao đất, cho thuê đất để thực hiện các công trình, dự án phát triển KTXH, trong đó có các dự án bất động sản.

## **II. Nội dung mới của Luật Đất đai năm 2024 về sử dụng đất kết hợp đa mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững**

### ***2.1. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích***

#### ***1. Khái niệm về “Sử dụng đất kết hợp đa mục đích”***

Từ những quy định của Luật Đất đai năm 2024 (Điều 218) và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Điều 99) có thể đưa ra khái niệm về “Sử dụng đất kết hợp đa mục đích” như sau:

“Sử dụng đất kết hợp đa mục đích” là việc sử dụng một phần diện tích đất của mục đích sử dụng đất chính vào mục đích khác, mục đích sử dụng đất chính là mục đích của thửa đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, đang sử dụng đất ổn định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất



ở sử dụng kết hợp đa mục đích. Việc “Sử dụng đất kết hợp đa mục đích” không làm thay đổi loại đất chính theo phân loại đất và đã được xác định theo quy định trong pháp luật đất đai; không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính; phải tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan.

## *2. Quy định về chế độ “Sử dụng đất kết hợp đa mục đích”*

Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, quy định đất được sử dụng kết hợp đa mục đích được quản lý, sử dụng như sau:

### *a) Về loại đất được sử dụng kết hợp đa mục đích:*

Luật Đất đai năm 2024 quy định các loại đất được sử dụng kết hợp đa mục đích tại Khoản 1 Điều 218. Theo đó, đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu; đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất xây dựng công trình sự nghiệp hoặc đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ; đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh; đất có mặt nước được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định về chế độ sử dụng đất có mặt nước là ao, hồ, đầm, chế độ sử dụng đất có mặt nước ven biển, chế độ sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối; đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024 được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

Quy định chi tiết về phạm vi sử dụng đất kết hợp đa mục đích, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định việc sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyên mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích.

### *b) Về yêu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích*

Luật Đất đai năm 2024 quy định việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải đáp ứng 07 yêu cầu (tại Khoản 2 Điều 218), gồm: (1) Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 và đã được xác định tại các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai năm 2024; (2) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính; (3) Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; (4) Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; (5) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề; (6) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;

(7) Tuân thủ pháp luật có liên quan.

*c) Về điều kiện sử dụng đất kết hợp đa mục đích*

Luật Đất đai năm 2024 quy định: Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ thì phải chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích kết hợp đó; việc khai thác, sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải được hạch toán theo quy định của pháp luật. Các trường hợp sử dụng đất kết hợp với thương mại, dịch vụ thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp bao gồm: (a) Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng (vị trí, diện tích, hình thức sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất); (b) Diện tích, mục đích sử dụng đất kết hợp, thời hạn sử dụng đất kết hợp; (c) Nội dung đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Quy định chi tiết về điều kiện sử dụng đất kết hợp đa mục đích, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ; diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp; đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước; việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan; thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

Như vậy, với việc bổ sung quy định về sử dụng đất kết hợp đa mục đích trong Luật Đất đai năm 2024, đặc biệt là quy định loại đất sử dụng vào mục đích công cộng được, đất xây dựng công trình sự nghiệp hoặc đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ; đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh đã tạo hành lang pháp lý khơi thông nguồn lực đất đai, đưa đất đai vào sử dụng cho các mục với tiềm năng và lợi thế vốn có của các loại đất. Đây cũng là động lực, là đòn bẩy góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trong thời gian tới.

## **2.2. Nội dung mới của Luật Đất đai năm 2024 về chuyển mục đích**

Về chuyển mục đích sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 và văn bản quy định chi tiết thi hành đã có những nội dung đổi mới, như đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, rút

gọn hoặc giảm bớt thủ tục hành chính về chuyển MĐ sử dụng đất, ... nhằm tạo cơ chế thông thoáng, nhanh và hiệu quả hơn trong việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư nói chung, các dự án bất động sản nói riêng.

Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể điều kiện, thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó phân cấp toàn bộ thẩm quyền chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng (phòng hộ, rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên) cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (Điều 122 và 123). Đồng thời, trong Luật Đất đai quy định sửa đổi một số điều của Luật Lâm nghiệp để thống nhất phân cấp toàn bộ thẩm quyền chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng rừng cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh. Quy định đổi mới này của Luật Đất đai năm 2024 nhằm đơn giản thủ tục hành chính trong việc chuyển mục đích sử dụng trồng lúa, đất rừng sang các mục đích khác, thúc đẩy tiến độ các dự án đầu tư, trong đó có các dự án bất động sản.

Luật quy định rõ hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (Điều 116).

Luật cho phép người sử dụng đất được tự thực hiện dự án đầu tư nhà ở thương mại, cụ thể Luật quy định “*Trường hợp người đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác có đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án*” (Khoản 7 Điều 127).

Bên cạnh những quy định đổi mới về chuyển mục đích sử dụng đất nhằm thúc đẩy tiến độ các dự án đầu tư, Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định cơ chế kiểm soát chặt chẽ về chuyển mục đích sử dụng đất nhằm tránh tham nhũng, tiêu cực, tránh lợi dụng chính sách trong việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư, như: (i) Kiểm soát việc chuyển mục đích sử dụng đất từ bước quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thông qua quy định về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định cụ thể diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó có diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất được phép chuyển mục đích; (ii) Kiểm soát việc chuyển mục đích sử dụng đất từ bước cơ quan có thẩm quyền tổ chức quyết định chủ trương đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất,

đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua quy định việc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào quyết định chủ trương đầu tư, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; (iii) Quy định đầy đủ các hành vi bị nghiêm cấm, theo đó Luật đã bổ sung nghiêm cấm đối với hành vi “cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”; quy định việc xử lý người có hành vi vi phạm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi thi hành công vụ; quy định về giám sát của Quốc hội, Mặt trận tổ quốc Việt Nam, Hội đồng nhân dân các cấp, của công dân, trách nhiệm theo dõi và đánh giá, thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đối với quản lý, sử dụng đất đai, trong đó có nội dung về chuyển mục đích sử dụng đất.

\*

\* \*

Đồng thời với việc kế thừa, sửa đổi, bổ sung các điều, khoản của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung các điều, khoản (quy định) mới từ việc nghiên cứu luật hóa các quy định pháp luật về đất đai trong các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 và thể chế hóa các vấn đề đã “chín”, đã rõ, đã được thí điểm thực hiện và được thực tế chứng minh là đúng, là phù hợp. Do vậy, Luật Đất đai năm 2024 được hoàn thiện với nhiều nội dung đổi mới quan trọng, trong đó Luật đã bổ sung quy định về sử dụng đất kết hợp đa mục đích; bổ sung, hoàn thiện hơn các quy định về chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư, tạo khung pháp lý về quản lý, sử dụng đất đầy đủ, toàn diện hơn nhằm khơi thông, giải phóng nguồn lực đất đai, góp phần quản lý, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững tài nguyên đất trong giai đoạn mới, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường sinh thái. Đây cũng là động lực thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững như kỳ vọng và mong muốn của Nhà nước và mỗi người dân./.

# KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN: BÀI HỌC CHO VIỆT NAM

*ThS. Võ Công Hậu, Nguyễn Tân Thành*

*Trường Đại học Giao thông vận tải TP. Hồ Chí Minh*

**Tóm tắt:** Bài báo phân tích thực trạng và triển vọng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam, đồng thời rút ra các bài học từ các quốc gia phát triển như Mỹ, Úc, Trung Quốc. Nội dung nhấn mạnh sự cần thiết của khung pháp lý minh bạch và hiệu quả, chính sách kiểm soát giá bất động sản, quản lý rủi ro và phát triển nhà ở xã hội nhằm đảm bảo sự ổn định và bền vững của thị trường. Bài viết cũng đưa ra các kiến nghị cụ thể cho cơ quan quản lý nhà nước và các bên liên quan trong việc điều chỉnh, phát triển thị trường bất động sản Việt Nam theo hướng minh bạch, hiệu quả và bền vững.

**Từ khóa:** thị trường bất động sản Việt Nam, bất động sản, quản lý đất đai, nhà ở xã hội, khung pháp lý

## 1. GIỚI THIỆU

Thị trường bất động sản (BDS) đóng vai trò thiết yếu trong sự phát triển kinh tế của mọi quốc gia. Không chỉ là một phần quan trọng của nền kinh tế quốc dân, thị trường BDS còn ảnh hưởng mạnh mẽ đến các ngành công nghiệp liên quan như xây dựng, tài chính, và dịch vụ. Sự phát triển bền vững của thị trường này tạo ra điều kiện thuận lợi cho các hoạt động kinh doanh, đầu tư, và nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

Trong giai đoạn 2022-2023, thị trường BDS Việt Nam đã phải đối mặt với nhiều khó khăn, chủ yếu xuất phát từ các vấn đề pháp lý và sự chậm trễ trong việc giải quyết các vướng mắc quy hoạch. Tuy nhiên, với sự thông qua của các đạo luật quan trọng như Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024, thị trường đang có dấu hiệu phục hồi và được kỳ vọng sẽ phát triển theo hướng bền vững hơn trong tương lai.

Những tháng đầu năm 2024, thị trường BDS đã ghi nhận các động thái tích cực về cung - cầu, với nhiều phân khúc như căn hộ, bất động sản công nghiệp và bất động sản thương mại cho thấy sự khởi sắc. Mặc dù vậy, tiến trình phục hồi vẫn có sự phân hóa, đặc biệt trong phân khúc bất động sản du lịch và nghỉ dưỡng, khi lĩnh vực này vẫn gặp nhiều khó khăn do các vấn đề pháp lý chưa được giải quyết triệt để.

Trước tình hình đó, Đảng và Nhà nước đã có những chỉ đạo quyết liệt để hỗ trợ

sự phục hồi của thị trường BĐS. Nghị quyết 41 của Bộ Chính trị đã nhấn mạnh việc tháo gỡ các vướng mắc và khó khăn, đặc biệt là trong khu vực tư nhân – được xem là động lực chính thúc đẩy nền kinh tế. Bên cạnh đó, Quốc hội cũng đã thông qua ba bộ luật quan trọng, tạo ra khung pháp lý vững chắc và minh bạch hơn cho thị trường. Ngoài ra, Bộ Tài chính cũng đã chỉ đạo việc điều chỉnh các quy định về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, giúp giảm bớt gánh nặng tài chính cho các doanh nghiệp và hộ gia đình. Việc này nhằm hỗ trợ và thúc đẩy quá trình phục hồi thị trường BĐS, đồng thời tăng cường khả năng tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp, đặc biệt trong phân khúc bất động sản nông nghiệp và công nghiệp. Sự điều chỉnh này cũng góp phần quan trọng trong việc giảm chi phí đầu vào, tăng tính cạnh tranh cho các doanh nghiệp trong quá trình phát triển kinh tế.

Mục tiêu của bài viết là phân tích kinh nghiệm quản lý và phát triển thị trường BĐS từ các quốc gia có hệ thống quản lý thành công, nhằm rút ra các bài học quý báu để áp dụng cho thị trường BĐS Việt Nam. Những kinh nghiệm này sẽ góp phần hỗ trợ Việt Nam trong việc xây dựng khung pháp lý minh bạch và hiệu quả, từ đó thúc đẩy thị trường BĐS phát triển theo hướng bền vững, giải quyết các thách thức hiện tại, và tận dụng cơ hội tiềm năng trong tương lai.

## **2. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC TẾ**

### ***2.1. Các mô hình quản lý bất động sản tại các nước phát triển***

#### ***2.1.1. Mỹ***

Thị trường BĐS Mỹ có sự phân chia rõ ràng và được điều chỉnh bởi các đạo luật liên bang và tiểu bang, với sự giám sát chặt chẽ từ các tổ chức như Multiple Listing Service (MLS). Đây là hệ thống thông tin trực tuyến cho phép các đại lý BĐS truy cập dữ liệu về các giao dịch BĐS tại khu vực cụ thể. MLS cung cấp thông tin minh bạch và chi tiết, từ giá bán, tình trạng tài sản đến các quyền lợi pháp lý, tạo nên một môi trường kinh doanh minh bạch, giảm thiểu rủi ro cho nhà đầu tư. Tại Mỹ, việc môi giới BĐS được quản lý nghiêm ngặt, yêu cầu người môi giới phải có giấy phép hành nghề, trải qua các khóa đào tạo từ 60 đến 120 giờ, và có kinh nghiệm thực tế.

Mỹ là một quốc gia có lãnh thổ rộng lớn, dân số hơn gần 4 lần so với Việt Nam, nhưng lại không đối diện với những bất ổn hay bức xúc liên quan đến vấn đề đất đai. Một trong những lý do quan trọng khiến thị trường bất động sản Mỹ ổn định là nhờ chính sách quản lý chặt chẽ và minh bạch, giúp đảm bảo lợi ích cho nền kinh tế và toàn xã hội. Việt Nam có thể học hỏi từ mô hình quản lý đất đai của Mỹ để giảm thiểu các mâu thuẫn và bất cập đang gặp phải trong lĩnh vực này.

### *Thứ nhất, chính sách thương mại tự do và quyền sở hữu bất động sản*

Mỹ thực hiện chính sách tự do thương mại với đất đai và bất động sản rất cởi mở. Bất kỳ ai, kể cả người nước ngoài, đều có thể mua bán và sở hữu bất động sản nếu đáp ứng đủ các yêu cầu tài chính. Quyền sở hữu này được pháp luật bảo vệ nghiêm ngặt, ngoại trừ những trường hợp vi phạm cụ thể. Chính sách này tạo ra một thị trường minh bạch, củng cố niềm tin của nhà đầu tư và đảm bảo sự ổn định trong dài hạn.

Điều đáng chú ý là thị trường bất động sản Mỹ không có sự phân biệt giữa công dân và người nước ngoài. Điều này khác biệt so với nhiều quốc gia khác, nơi quyền sở hữu đất đai của người nước ngoài bị hạn chế. Trong khi có những lo ngại về việc nước ngoài có thể chiếm giữ một phần lớn bất động sản của Mỹ, lịch sử cho thấy rằng điều này không gây ra bất ổn đáng kể cho thị trường. Thập niên 1980, người Nhật đã mua nhiều bất động sản tại Mỹ, nhưng sau đó họ đã bán lại do chi phí duy trì quá cao. Sự ổn định của thị trường bất động sản Mỹ, kể cả trong những thời kỳ biến động lớn, là minh chứng cho hiệu quả của hệ thống quản lý đất đai tại quốc gia này.

### *Thứ hai, vai trò của thuế bất động sản trong việc ổn định thị trường*

Thuế bất động sản là một trong những yếu tố quan trọng giúp duy trì sự ổn định của thị trường đất đai tại Mỹ. Mức thuế dao động từ 1% đến 5% tùy theo từng bang và giá trị bất động sản. Chính sách thuế này không chỉ tạo áp lực lên những người có ý định đầu cơ đất đai, mà còn khuyến khích người mua sử dụng đất một cách hiệu quả. Điều này giúp ngăn chặn tình trạng tích trữ đất mà không có kế hoạch sử dụng cụ thể, một vấn đề phổ biến tại Việt Nam.

Ngoài ra, thuế bất động sản còn là nguồn thu chính cho các chính quyền địa phương, đóng góp vào việc phát triển các dịch vụ công cộng như giáo dục, cơ sở hạ tầng và an ninh. Điều này vừa đảm bảo nguồn tài nguyên đất đai được sử dụng hiệu quả, vừa nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu vực.

### *Thứ ba, minh bạch trong quy hoạch và phát triển xây dựng*

Quy hoạch và xây dựng tại Mỹ tuân thủ các quy định rõ ràng và công khai. Các doanh nghiệp lớn thường xây dựng kế hoạch phát triển khu dân cư dài hạn dựa trên nhu cầu thị trường thực tế. Họ chỉ bắt tay vào xây dựng khi đã chắc chắn về nhu cầu tiêu thụ, điều này giúp giảm thiểu rủi ro từ việc đầu cơ đất đai.

Quá trình xây dựng tại Mỹ thường được tiến hành theo phương thức từng phần (cuốn chiếu), nghĩa là chỉ xây dựng một phần nhỏ, bán xong rồi mới tiếp tục xây dựng phần tiếp theo. Cách làm này giúp doanh nghiệp quản lý tốt rủi ro khi thị trường gặp

khó khăn. Chính sự minh bạch trong quy hoạch và cách thức phát triển xây dựng đã hạn chế hiện tượng đầu cơ đất đai và giữ giá bất động sản ở mức hợp lý.

Mô hình quản lý bất động sản của Mỹ, với sự kết hợp giữa chính sách tự do thương mại, thuế bất động sản, và quy hoạch minh bạch, là một bài học quý báu cho Việt Nam. Sự bình ổn của thị trường đất đai đã góp phần quan trọng vào sự phát triển bền vững của nền kinh tế Mỹ và tạo ra một môi trường sống an lành, ổn định cho xã hội.

### ***2.1.2. Vương quốc Anh***

Dự báo đến năm 2024, quy mô thị trường bất động sản nhà ở tại Vương quốc Anh sẽ đạt khoảng 360,27 tỷ USD và tiếp tục tăng trưởng, dự kiến chạm mức 476,46 tỷ USD vào năm 2029, với tốc độ CAGR (tốc độ tăng trưởng hàng năm kép) là 5,75% trong giai đoạn 2024-2029.

Vương quốc Anh có hệ thống quản lý bất động sản với các quy định pháp lý rất nghiêm ngặt, đặc biệt là Luật Đất đai 1925. Các giao dịch bất động sản tại đây được quản lý bởi các cơ quan chức năng của chính phủ nhằm đảm bảo sự minh bạch và bảo vệ quyền lợi cho cả người mua lẫn người thuê. Các chính sách thuế và kiểm soát giá đất tại Anh cũng góp phần ngăn chặn tình trạng đầu cơ và đảm bảo sự ổn định trên thị trường bất động sản.

Với tư cách là một quốc gia phát triển, Vương quốc Anh đã xây dựng và triển khai một hệ thống quản lý bất động sản hoàn chỉnh, không chỉ hướng đến sự công bằng và minh bạch mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho mọi đối tượng tham gia thị trường, từ người dân đến nhà đầu tư. Các quy định pháp lý về đăng ký đất đai và quản lý giao dịch bất động sản đã giúp hệ thống vận hành trơn tru và hiệu quả.

#### ***Thứ nhất, khung pháp lý trong quản lý bất động sản***

Tại Anh, các quy định về đăng ký đất đai và môi giới bất động sản là những yếu tố cốt lõi trong việc điều chỉnh hoạt động mua bán và giao dịch bất động sản. Mọi giao dịch bất động sản đều phải thông qua các văn phòng môi giới hoặc luật sư được cấp phép để đảm bảo tính chuyên nghiệp và sự minh bạch trong giao dịch.

Cụ thể, chỉ có các luật sư được cấp chứng chỉ hành nghề mới được phép xử lý các thủ tục liên quan đến chuyển nhượng bất động sản. Điều này bao gồm việc kiểm tra giấy tờ, xác minh các yêu cầu pháp lý và hoàn tất các giao dịch. Việc tất cả các giấy tờ liên quan phải được luật sư xác nhận đã giúp hạn chế các rủi ro về pháp lý và bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch.

#### ***Thứ hai, mô hình Real Estate Investment Trusts (REITs)***



REITs tại Anh được ra đời vào năm 2007, dựa trên Luật Tài chính 2006, nhằm tạo ra một kênh đầu tư bất động sản hiệu quả cho nhà đầu tư cá nhân và tổ chức. Các REIT phải tuân thủ nguyên tắc phân phối ít nhất 90% thu nhập của mình dưới dạng cổ tức cho các nhà đầu tư, đồng thời ít nhất 75% tài sản của họ phải được đầu tư vào bất động sản.

Mô hình này đã chứng minh hiệu quả khi tăng cường tính thanh khoản cho thị trường bất động sản và tạo ra nhiều cơ hội đầu tư hơn cho cả cá nhân và tổ chức. Đến cuối năm 2009, tổng giá trị vốn hóa của thị trường REITs tại Anh đã đạt 37 tỷ USD với 22 quỹ REITs niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Tính đến tháng 6 năm 2022, số lượng REIT tại Anh đã tăng lên 53 quỹ, với tổng vốn thị trường của toàn ngành đạt 83,5 tỷ USD, theo số liệu từ Hiệp hội Bất động sản Công Châu Âu (EPRA). Từ năm 2020 đến 2021, vốn thị trường của REITs tại Anh đã tăng 87,1%, nhưng sau đó giảm 30,5% vào năm 2022. Nguyên nhân của sự suy giảm này chủ yếu là do các khó khăn tài chính gây ra bởi cuộc khủng hoảng năng lượng, cùng với sự gián đoạn hậu đại dịch COVID-19 và các bất ổn trong cấu trúc kinh tế.

Mặc dù thị trường gặp nhiều thách thức, REITs đã trở thành một trong những lựa chọn đầu tư bất động sản hàng đầu tại Anh. Một trong những ưu điểm lớn của REITs là việc được miễn thuế doanh nghiệp đối với thu nhập từ hoạt động cho thuê bất động sản trong phạm vi lãnh thổ Anh. Tuy nhiên, REITs phải tuân thủ quy định phân phối ít nhất 90% thu nhập miễn thuế của họ cho các nhà đầu tư trong vòng 12 tháng kể từ khi kết thúc kỳ kế toán. Phần thu nhập còn lại từ hoạt động kinh doanh hoặc các hoạt động không cho thuê sẽ chịu mức thuế 19%, mức này đã tăng lên 25% kể từ tháng 4 năm 2023.

Một điểm cần lưu ý là REITs tại Anh không phù hợp với các khoản đầu tư bất động sản ngoài lãnh thổ quốc gia. Tuy nhiên, nếu các rào cản này được loại bỏ, thị trường REITs của Anh có thể thu hút thêm nhiều nhà đầu tư hơn, đặc biệt là các nhà đầu tư nhỏ lẻ và quản lý tài sản. Đây sẽ là cơ hội để thúc đẩy sự tăng trưởng thị trường trong thời gian tới.

Với vị thế là thị trường REIT lớn nhất tại châu Âu, REITs của Vương quốc Anh có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của thị trường REITs toàn châu lục, và các xu hướng tại đây thường dẫn dắt sự thay đổi trong lĩnh vực bất động sản châu Âu.

### *Thứ ba, chính sách thuế và khuyến khích phát triển bất động sản*

Thuế bất động sản là một công cụ quan trọng trong việc điều tiết thị trường tại Vương quốc Anh, đồng thời ngăn chặn tình trạng đầu cơ đất đai. Bất động sản tại đây

không chỉ chịu thuế khi mua bán mà còn có thuế hàng năm như thuế thổ cư, giúp khuyến khích việc sử dụng đất một cách hợp lý.

Ngoài ra, Chính phủ Anh còn khuyến khích phát triển các dự án nhà ở xã hội thông qua các chính sách thuế ưu đãi và hỗ trợ tài chính. Các chương trình cho vay mua nhà với lãi suất thấp đã giúp người dân có thu nhập trung bình dễ dàng tiếp cận hơn với các dự án nhà ở.

#### *Thứ tư, hiệp hội nhà ở và vai trò trong cung cấp nhà ở xã hội*

Các hiệp hội nhà ở tại Anh đóng vai trò then chốt trong việc cung cấp nhà ở giá rẻ cho các đối tượng yếu thế, bao gồm người thu nhập thấp, người vô gia cư và người khuyết tật. Sau cuộc chuyển giao nhiệm vụ từ chính quyền địa phương vào năm 1988, các hiệp hội này đã trở thành lực lượng chính trong việc cung cấp nhà ở xã hội, được hỗ trợ bởi chính phủ và hoạt động phi lợi nhuận.

Các hiệp hội không chỉ cung cấp nhà ở xã hội mà còn cải thiện cơ sở hạ tầng và nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng dân cư. Điều này góp phần giảm thiểu tình trạng thiếu hụt nhà ở và mang lại một môi trường sống ổn định cho người dân.

Với hệ thống pháp luật và các công cụ quản lý tài chính như REITs, Vương quốc Anh đã thiết lập được một thị trường bất động sản ổn định và minh bạch, tạo điều kiện cho người dân và nhà đầu tư tiếp cận bất động sản một cách dễ dàng và công bằng hơn. Những bài học từ hệ thống này có thể giúp các quốc gia khác, trong đó có Việt Nam, phát triển thị trường bất động sản một cách bền vững và hiệu quả hơn.

#### **2.1.3. Úc**

Úc nổi bật với hệ thống quản lý bất động sản hiện đại, minh bạch, tập trung vào việc bảo vệ quyền lợi cho cả nhà đầu tư và người dân. Nhờ hệ thống pháp lý vững chắc, người dân có thể dễ dàng tiếp cận thông tin về quyền sở hữu và giao dịch bất động sản thông qua các cơ sở dữ liệu công khai. Bên cạnh đó, Úc cũng áp dụng phương thức đấu thầu công khai trong các giao dịch bất động sản, đảm bảo tính công bằng và minh bạch trong toàn bộ quá trình.

Chính phủ Úc đã triển khai nhiều biện pháp kiểm soát thị trường như các quy định về thuế nhà đất và chính sách hỗ trợ tài chính cho người mua nhà lần đầu. Sự kết hợp giữa quản lý pháp lý chặt chẽ, ứng dụng công nghệ hiện đại và các chính sách hỗ trợ đã giúp Úc duy trì sự ổn định, bền vững của thị trường bất động sản.

Thị trường bất động sản thương mại tại Úc, dự kiến đạt quy mô 34,07 tỷ USD vào năm 2024, được dự báo sẽ tăng lên 51,14 tỷ USD vào năm 2029, với tốc độ tăng

trưởng hàng năm (CAGR) là 8,46%. Những biến động do đại dịch COVID-19 vào năm 2020 đã tạo cơ hội cho nhiều nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản, khi người tiêu dùng ngày càng ưa chuộng thương mại điện tử và nhiều nhân viên chọn làm việc từ xa. Đến năm 2022, với lãi suất thấp và các chính sách kích cầu từ chính phủ, thị trường bất động sản thương mại tại Úc đã mở ra kỷ nguyên mới, đầy tiềm năng cho các nhà đầu tư.

Hai yếu tố chính đang thúc đẩy thị trường bất động sản thương mại của Úc là sự đô thị hóa và gia tăng dân số. Thêm vào đó, sự xuất hiện của các xu hướng như văn phòng chia sẻ, kết nối kỹ thuật số và cải thiện khả năng tiếp cận đã làm thay đổi cách vận hành của thị trường. Khả năng thích ứng với các thách thức về khí hậu cũng đặt ra yêu cầu đổi mới để duy trì đà tăng trưởng.

Theo một báo cáo của Cushman & Wakefield, nguồn cung kho bãi tại Úc đang đối mặt với tình trạng thiếu hụt nghiêm trọng. Ước tính trong thập kỷ tới, sẽ có khoảng 10 triệu m<sup>2</sup> diện tích kho bãi cần được đáp ứng để theo kịp nhu cầu. Đến năm 2023, tỷ lệ trống trong phân khúc bất động sản công nghiệp toàn quốc chỉ còn khoảng 1,2%, một mức thấp kỷ lục so với mức cân bằng thông thường là 5%.

Trong một cuộc khảo sát với 130 nhà đầu tư từ nhiều khu vực trên thế giới, 86% lựa chọn bất động sản công nghiệp làm ưu tiên hàng đầu khi đầu tư vào thị trường Úc, vượt qua các lĩnh vực khác như văn phòng, bán lẻ hay khách sạn.

#### *Thứ nhất, chính sách quản lý và điều tiết thị trường bất động sản*

Chính phủ Úc điều tiết thị trường bất động sản chủ yếu thông qua các công cụ tài chính như lãi suất ngân hàng và thuế, thay vì can thiệp trực tiếp vào quá trình giao dịch. Các quy định nghiêm ngặt về việc cấp phép cho các nhà môi giới và đại lý bất động sản cũng giúp đảm bảo tính minh bạch và an toàn trong các giao dịch. Sự hiện diện của các Quỹ Tín thác Bất động sản (REITs) tại Úc cũng đóng vai trò quan trọng trong việc tăng cường tính thanh khoản của thị trường và cung cấp nguồn thu nhập ổn định cho nhà đầu tư.

#### *Thứ hai, vai trò của môi giới thế chấp và đầu tư bất động sản*

Môi giới thế chấp là một phần thiết yếu trong thị trường bất động sản Úc, đặc biệt trong việc thúc đẩy các khoản vay thế chấp nhà ở. Hơn 30% các giao dịch bất động sản được thực hiện thông qua các nhà môi giới, thể hiện sự phát triển mạnh mẽ của mảng vay vốn đầu tư bất động sản tại Úc, từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư tham gia thị trường.

#### *Thứ ba, hệ thống Quỹ Tín thác Bất động sản (REITs)*

Thị trường REITs tại Úc, một trong những thị trường lớn nhất thế giới, đã phát triển mạnh mẽ trong nhiều thập kỷ qua. REITs tại Úc hoạt động dưới hai mô hình chính: quỹ tín thác đơn lẻ và quỹ tín thác trao đổi cổ phiếu. Những mô hình này cung cấp sự linh hoạt cho các nhà đầu tư, đồng thời giúp thị trường bất động sản duy trì tính thanh khoản cao và mang lại lợi ích ổn định thông qua cổ tức.

Tóm lại, thị trường bất động sản Úc được vận hành dưới sự quản lý chặt chẽ của chính phủ với các quy định về thuế, lãi suất và cấp phép cho các bên môi giới. Hệ thống REITs đóng vai trò quan trọng trong việc tăng cường tính thanh khoản và mang lại thu nhập ổn định cho các nhà đầu tư, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản tại quốc gia này.

## ***2.2. Các mô hình quản lý BĐS tại các quốc gia đang phát triển***

### ***2.2.1. Trung Quốc***

Trung Quốc là một trong những quốc gia có thị trường bất động sản lớn và phức tạp, với nhiều thách thức. Chính phủ Trung Quốc kiểm soát chặt chẽ quyền sở hữu đất đai và phát triển bất động sản thông qua hệ thống pháp lý và các biện pháp hành chính nghiêm ngặt. Tuy nhiên, thị trường này đối mặt với các vấn đề nghiêm trọng như bong bóng bất động sản, đầu cơ, và sự chênh lệch rõ rệt giữa các đô thị phát triển và khu vực nông thôn.

Để kiểm soát các vấn đề này, chính phủ Trung Quốc đã triển khai nhiều biện pháp nhằm ổn định giá cả và giảm thiểu tình trạng đầu cơ. Các chính sách như tăng cường quản lý tín dụng và đánh thuế bất động sản đã giúp hạn chế rủi ro từ bong bóng nhà đất, đồng thời đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, tạo điều kiện để người dân có thể tiếp cận nhà ở với giá cả hợp lý.

#### ***Thứ nhất, chính sách quản lý mua bất động sản***

Từ năm 1984, Trung Quốc bắt đầu cho phép người nước ngoài mua nhà ở tại nước này, nhưng đến năm 2006 và 2007, quy định đã được thắt chặt nhằm hạn chế hoạt động đầu cơ của người nước ngoài. Theo đó, chỉ những người nước ngoài đã cư trú tại Trung Quốc trong vòng một năm mới được phép mua một căn nhà thương mại để ở, và không được mua với mục đích đầu cơ.

Ngoài ra, để bảo vệ lợi ích của thị trường nội địa, người nước ngoài hoặc các tổ chức quốc tế có ý định mua bất động sản với mục đích không sử dụng riêng phải thông qua các công ty có vốn đầu tư nước ngoài, như công ty liên doanh hoặc 100% vốn nước ngoài.

### *Thứ hai, quy định về thanh toán và quản lý ngoại hối*

Chính phủ Trung Quốc áp dụng các quy định nghiêm ngặt về quản lý thanh toán và ngoại hối đối với các giao dịch bất động sản liên quan đến cá nhân và tổ chức nước ngoài. Người mua phải sử dụng ngân hàng ngoại hối được chỉ định để thanh toán và tuân thủ các quy trình theo quy định của chính phủ, nhằm đảm bảo tính minh bạch và tránh các vấn đề về quản lý dòng tiền quốc tế.

### *Thứ ba, chính sách thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)*

Trung Quốc được đánh giá là một trong những quốc gia thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) lớn nhất thế giới, đặc biệt là trong lĩnh vực công nghiệp hóa và hiện đại hóa. Từ năm 1984, Trung Quốc đã thực hiện mở cửa nền kinh tế, thiết lập các đặc khu kinh tế và các khu vực ưu đãi thuế quan nhằm thu hút đầu tư nước ngoài. Trung Quốc đã tiếp nhận trung bình gần 50 tỷ USD FDI mỗi năm trong những năm gần đây, góp phần đáng kể vào sự phát triển của nền kinh tế và thị trường bất động sản.

### *Thứ tư, tác động đến thị trường bất động sản*

Chính sách quản lý chặt chẽ cùng với dòng vốn FDI đổ vào đã thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản Trung Quốc, tạo động lực tăng trưởng cho nền kinh tế. Tuy nhiên, một số vấn đề về pháp lý và các quy định đối với doanh nghiệp nước ngoài vẫn tồn tại, điển hình là những trường hợp "lỗ giả, lãi thật" hoặc "chung vốn giả" đã gây thiệt hại cho nền kinh tế và làm mất niềm tin trong các giao dịch quốc tế.

### *Thứ năm, bài học điều tiết thị trường bất động sản từ Trung Quốc*

Chính sách quản lý bất động sản của Trung Quốc đã phát triển qua nhiều giai đoạn, từ việc kiểm soát chặt chẽ đến những giải pháp linh hoạt hơn nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường. Bảy điểm chính trong việc điều tiết bao gồm: hạn chế đầu cơ, đảm bảo khả năng chi trả của người dân, hỗ trợ tài chính cho doanh nghiệp bất động sản và người mua nhà, phát triển nhà cho thuê giá rẻ, nới lỏng hạn chế định cư, cải thiện môi trường kinh doanh và bảo vệ quyền lợi người mua, cùng với các biện pháp giải quyết nợ xấu.

Trung Quốc đã xây dựng một hệ thống quản lý bất động sản chặt chẽ với trọng tâm là bảo vệ thị trường nội địa và thu hút FDI. Nhờ vào các quy định về việc mua bất động sản và quản lý ngoại hối, thị trường bất động sản Trung Quốc đã giữ được sự ổn định và tiếp tục phát triển bền vững trong bối cảnh quốc tế đầy biến động.

### **2.2.2. Thái Lan**

Một điểm đặc trưng trong hệ thống quản lý bất động sản của Thái Lan là những

quy định nghiêm ngặt về quyền sở hữu đất đối với người nước ngoài. Mặc dù đất đai thuộc quyền sở hữu tư nhân, chính phủ Thái Lan không cho phép người nước ngoài sở hữu đất hoàn toàn mà chỉ có thể thuê đất. Cụ thể, người nước ngoài được phép thuê đất với thời hạn 30 năm và có thể gia hạn thêm hai lần, mỗi lần 30 năm, với tổng thời gian thuê không vượt quá 90 năm.

Đối với quyền sở hữu nhà ở, người nước ngoài cần có visa kinh doanh hoặc visa hưu trí để đủ điều kiện mua nhà. Họ cũng chỉ được phép sở hữu tối đa 49% diện tích sàn của các dự án chung cư. Ngoài ra, người mua còn phải chứng minh rằng tài sản được mua bằng nguồn vốn ngoại hối chuyển vào Thái Lan, điều này giúp chính phủ kiểm soát chặt chẽ dòng vốn nước ngoài đổ vào thị trường bất động sản.

Những quy định này cho thấy sự cẩn trọng của Thái Lan trong việc bảo vệ quyền lợi của công dân trong nước và hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản từ các cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài. Qua đó, Thái Lan duy trì được sự ổn định và phát triển bền vững của thị trường bất động sản trong dài hạn.

### **2.2.3. Inonesia**

Thị trường bất động sản tại Indonesia dự kiến sẽ đạt 64,78 tỷ USD vào năm 2024 và tiếp tục tăng trưởng lên đến 85,97 tỷ USD vào năm 2029, với tốc độ tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) là 5,82% trong giai đoạn này. Nhờ những cải thiện đáng kể trong các chính sách cơ cấu và kinh tế vĩ mô suốt 15 năm qua, nền kinh tế Indonesia đã đạt được tốc độ tăng trưởng ổn định, cho phép quốc gia này đẩy mạnh các chương trình phát triển. Sự gia tăng dân số nhanh chóng và quá trình đô thị hóa đã làm tăng nhu cầu về bất động sản, khiến thị trường này trở thành một trong những lĩnh vực phát triển nhanh nhất trong khu vực.

Mặc dù chịu tác động từ đại dịch COVID-19, thị trường bất động sản Indonesia đã chứng minh được khả năng chống chịu tốt, với GDP từ hoạt động bất động sản đạt 468,22 nghìn tỷ IDR (tương đương 29,85 tỷ USD) vào năm 2021. Số liệu này cho thấy sự tăng trưởng liên tục của thị trường kể từ năm 2014. Chính phủ Indonesia, cùng với các nhà đầu tư nước ngoài và các tổ chức như Ngân hàng Thế giới, đã thúc đẩy các dự án nhà ở giá rẻ, giúp hỗ trợ sự phát triển của thị trường bất động sản trong những năm tới. Chương trình "Một triệu ngôi nhà" (OMH) do chính phủ khởi xướng nhằm xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà mỗi năm đã đạt được kết quả tích cực, với 312.290 căn nhà được ghi nhận vào cuối tháng 5 năm 2021.

Sự phát triển của tầng lớp trung lưu và nhu cầu cao về nhà ở đã thúc đẩy làn sóng Proptech (công nghệ bất động sản) đầu tiên tại Indonesia, giúp người mua và thuê nhà

dễ dàng tiếp cận thông tin và giao dịch qua các nền tảng trực tuyến.

#### *Thứ nhất, chính sách mua và sở hữu bất động sản của người nước ngoài*

Luật pháp Indonesia, tính đến tháng 6/2011, quy định người nước ngoài có thể mua và sở hữu bất động sản tại nước này với một số điều kiện cụ thể. Người nước ngoài có thể thuê đất với thời hạn sở hữu ban đầu là 25 năm, có thể gia hạn hai lần, lần lượt là 20 năm và 25 năm, cho phép thời gian sở hữu tối đa lên tới 70 năm.

Ngoài ra, người nước ngoài có thể mua đất từ công dân hoặc các tập đoàn Indonesia với đầy đủ quyền lợi như mua bán, thế chấp, và thừa kế. Đối với căn hộ chung cư và nhà ở gắn với quyền sử dụng đất, họ được phép sở hữu với thời hạn từ 20 đến 30 năm, phụ thuộc vào sự gia hạn của cơ quan quản lý đất đai quốc gia. Để bảo vệ quyền lợi của công dân trong nước, chính phủ Indonesia chỉ cho phép người nước ngoài mua bất động sản có giá trị từ 15 tỷ đến 2 tỷ rupiah, nhằm giữ cho phân khúc nhà ở giá rẻ phục vụ đối tượng thu nhập thấp trong nước.

#### *Thứ hai, chính sách bảo vệ và phát triển bền vững*

Chính phủ Indonesia đang nỗ lực điều chỉnh các chính sách bất động sản nhằm tránh tình trạng đầu cơ, đồng thời bảo vệ quyền lợi của người dân có thu nhập thấp. Các biện pháp này không chỉ đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản mà còn giúp duy trì sự cân bằng giữa cung và cầu, đặc biệt trong bối cảnh đô thị hóa nhanh chóng và gia tăng nhu cầu nhà ở.

Tóm lại, với sự hỗ trợ từ chính phủ và các tổ chức quốc tế, cùng sự phát triển của tầng lớp trung lưu và công nghệ Proptech, thị trường bất động sản Indonesia đang trên đà phát triển mạnh mẽ và bền vững. Các chính sách quản lý chặt chẽ giúp duy trì sự ổn định và tạo điều kiện thuận lợi cho cả nhà đầu tư trong nước lẫn quốc tế.

### **3. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM**

#### ***3.1. Thực trạng phát triển***

Trong nửa đầu năm 2023, thị trường bất động sản Việt Nam đã chứng kiến nhiều biến động đáng kể. Theo Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam, tỷ trọng bất động sản trong tổng tài sản của nền kinh tế dự kiến sẽ chiếm khoảng 21,2% (tương đương 462,7 tỷ USD) vào năm 2025 và tăng lên 22,0% vào năm 2030, đạt giá trị 1.232,29 tỷ USD trên tổng 5.601,31 tỷ USD. Ngành bất động sản và xây dựng đã có những đóng góp quan trọng cho GDP, với bất động sản chiếm khoảng 3,6% và xây dựng chiếm khoảng 10,6% trong năm 2022. Tổng giá trị vốn hóa của ngành ước tính vào khoảng 1,7-1,8 triệu tỷ đồng, đóng góp 11% vào tổng thu ngân sách, trong đó bất động sản

chiếm 4,5%.

Mặc dù thị trường đối mặt với nhiều thách thức, bất động sản vẫn là kênh đầu tư tiềm năng và phát triển dài hạn. Quá trình đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế đô thị đã thúc đẩy nhu cầu nhà ở và phát triển bất động sản tại các đô thị lớn, trong khi tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam tăng từ 30,5% năm 2010 lên gần 40% vào năm 2020, với tốc độ tăng trưởng hàng năm khoảng 2,75%.

Theo Bộ Xây dựng, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực bất động sản đạt 4,45 tỷ USD trong năm 2022, tăng 70% so với năm 2021. Tính đến ngày 12/7/2023, tổng vốn FDI trong lĩnh vực này đạt 67,161 tỷ USD. TP.HCM dẫn đầu về thu hút FDI, với tổng vốn đăng ký đạt 16,3 tỷ USD, theo sau là Hà Nội, Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu. Singapore là quốc gia dẫn đầu trong các đối tác đầu tư, với 19,1 tỷ USD, tiếp đến là Hàn Quốc, British Virgin Islands và Nhật Bản.

Những con số này khẳng định rằng bất động sản Việt Nam đang thu hút sự quan tâm mạnh mẽ từ các nhà đầu tư quốc tế, đặc biệt là trong phân khúc bất động sản công nghiệp và các dự án lớn.

Theo Chiến lược Phát triển Nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người dự kiến sẽ đạt khoảng 27m<sup>2</sup> vào năm 2025 và 30m<sup>2</sup> vào năm 2030. Tuy nhiên, hiện nay con số này chỉ mới đạt khoảng 25,6m<sup>2</sup>. Trong khi có tới 3.823 dự án nhà ở đã được phê duyệt, nguồn cung nhà ở vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu, đặc biệt là trong phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Trong nửa đầu năm 2023, thị trường bất động sản nhà ở chứng kiến sự giảm sút mạnh về nguồn cung, với chỉ 25 dự án hoàn thành, cung cấp khoảng 10.000 căn hộ, đạt 50% so với 6 tháng cuối năm 2022. Dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai cũng chỉ đạt 37,5% so với năm 2022, tạo ra sự thiếu hụt đáng kể.

Tuy nhiên, chính phủ đã khởi động Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội", với mục tiêu giải quyết nhu cầu cấp thiết về nhà ở xã hội. Tính đến giữa năm 2023, đã hoàn thành 41 dự án nhà ở xã hội với quy mô khoảng 19.516 căn và đang triển khai 294 dự án với quy mô 288.499 căn.

Phân khúc bất động sản du lịch và nghỉ dưỡng cũng đang gặp khó khăn, với lượng tiêu thụ biệt thự nghỉ dưỡng và nhà phố giảm từ 5-6% so với cuối năm 2022 do áp lực lãi suất cao và khó khăn trong việc tiếp cận vốn.

Ngược lại, phân khúc bất động sản công nghiệp là điểm sáng của thị trường. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp ở TP.HCM, Đồng Nai, và Bắc Ninh duy trì ở mức



cao (87-90%), với giá thuê đất tăng nhẹ khoảng 3% so với cuối năm 2022. Nhiều dự án khu công nghiệp mới đã được chấp thuận và triển khai trong 6 tháng đầu năm 2023.

Thị trường bất động sản Việt Nam vẫn đang đối mặt với nhiều thách thức liên quan đến pháp lý và dòng vốn. Các vấn đề pháp luật về định giá đất, quy hoạch và thủ tục hành chính chậm trễ đã gây ảnh hưởng lớn đến niềm tin của nhà đầu tư và tiến độ triển khai dự án. Khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay với lãi suất cao (lên tới 11-12%/năm) càng làm gia tăng gánh nặng cho các doanh nghiệp bất động sản.

Tuy nhiên, Chính phủ đã có những động thái tích cực nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường, bao gồm việc ban hành Nghị định 08 về trái phiếu doanh nghiệp và Nghị quyết 33 về giải pháp thúc đẩy phát triển bất động sản. Ngân hàng Nhà nước cũng đã thực hiện 4 lần giảm lãi suất điều hành, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp tiếp cận vốn tín dụng.

Dự kiến, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ dần phục hồi từ quý II hoặc quý III năm 2024, khi các cải cách pháp lý và chính sách hỗ trợ phát huy tác dụng. Phân khúc nhà ở xã hội và khu công nghiệp được kỳ vọng sẽ phát triển mạnh mẽ nếu Đề án 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội được triển khai theo đúng tiến độ. Các sản phẩm bất động sản mới cũng sẽ xuất hiện để đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của thị trường, trong khi các phân khúc truyền thống như nhà ở và bất động sản nghỉ dưỡng vẫn giữ vai trò chủ đạo.

Nhìn chung, mặc dù gặp nhiều khó khăn trong ngắn hạn, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn cho thấy tiềm năng phát triển lâu dài, với những cải cách và chính sách hợp lý từ chính phủ, hứa hẹn tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững.

### **3.2. Chu kỳ phát triển mới**

Thị trường bất động sản Việt Nam đang bước vào một chu kỳ phát triển mới với nhiều thách thức và cơ hội. Dù vẫn tồn tại những vấn đề lớn như mất cân đối cung – cầu, cơ cấu sản phẩm không hợp lý, giá bất động sản tiếp tục tăng cao bất chấp khó khăn, cùng với những bế tắc về tài chính và pháp lý, nhưng những thay đổi trong chính sách và sự cải thiện từ phía Chính phủ đang tạo điều kiện cho sự phục hồi của thị trường.

Thách thức hiện tại:

- Mất cân đối cung – cầu: Nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân vẫn cao, trong khi nguồn cung không đủ để đáp ứng. Điều này làm cho sự bất đối xứng cung – cầu ngày càng lớn.

- Cơ cấu sản phẩm không hợp lý: Phân khúc nhà ở cao cấp chiếm tỷ trọng lớn

trong khi nguồn cung nhà ở giá rẻ thiếu trầm trọng, dẫn đến những khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở cho người thu nhập thấp.

- Giá bất động sản tăng cao: Dù thị trường gặp nhiều khó khăn, giá bất động sản vẫn tiếp tục tăng, khiến việc mua nhà trở nên khó khăn hơn cho nhiều người.

- Bế tắc về tài chính: Doanh nghiệp khó tiếp cận tài chính và gặp nhiều hạn chế trong việc phát hành trái phiếu, làm suy yếu khả năng triển khai các dự án bất động sản.

Triển vọng phục hồi Tuy nhiên, trong nửa đầu năm 2024, thị trường đã có những tín hiệu phục hồi tích cực. Tổng cung và tổng cầu, cùng với các yếu tố vĩ mô và vĩ mô, đều đang cho thấy sự cải thiện. Nhu cầu đầu tư vào thị trường bất động sản vẫn lớn, đặc biệt trong các phân khúc như căn hộ, bất động sản công nghiệp và bất động sản thương mại. Bất động sản công nghiệp tiếp tục tăng trưởng, trong khi phân khúc bất động sản thương mại cũng đón nhận nhiều tín hiệu khởi sắc.

Những yếu tố thúc đẩy chu kỳ phát triển mới Các chính sách mới của Chính phủ, bao gồm việc thông qua ba luật quan trọng là Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024, sẽ tạo nền tảng pháp lý vững chắc để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển. Những quy định mới nhằm gỡ bỏ các vướng mắc pháp lý, cải thiện khả năng tiếp cận thị trường đất đai và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội. Đặc biệt, việc đẩy mạnh chính sách tín dụng với lãi suất ưu đãi sẽ giúp người dân dễ dàng hơn trong việc mua nhà, từ đó kích thích nhu cầu trong thị trường.

Kỳ vọng cho giai đoạn tới dự kiến, từ quý II và quý III năm 2024, thị trường bất động sản sẽ quay trở lại trạng thái bình thường “mới”. Nguồn cung sẽ tiếp tục tăng, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội và nhà ở công nhân theo Đề án 1 triệu căn nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, các phân khúc bất động sản bán lẻ, công nghiệp và condotel cũng được dự báo sẽ có những dấu hiệu tăng trưởng mạnh mẽ hơn.

Tuy nhiên, tiến trình phục hồi vẫn phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc. Trong khi phân khúc căn hộ chung cư và bất động sản công nghiệp đang ghi nhận sự phục hồi nhanh chóng, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng vẫn đối mặt với nhiều khó khăn trong ngắn hạn do các vấn đề về pháp lý và nguồn cầu yếu.

Nhìn chung, chu kỳ phát triển mới của bất động sản Việt Nam đang dần định hình với sự tham gia tích cực của Chính phủ, các doanh nghiệp và nhà đầu tư. Các chính sách và luật mới được kỳ vọng sẽ tạo nền tảng pháp lý minh bạch, vững chắc, giúp thị trường phát triển lành mạnh và bền vững trong những năm tới.

#### **4. CÁC BÀI HỌC KINH NGHIỆM VÀ KIẾN NGHỊ CHÍNH CHO VIỆT NAM**

#### **4.1. Bài học kinh nghiệm**

*Một là, sự cần thiết của khung pháp lý minh bạch và hiệu quả*

Từ các quốc gia như Mỹ và Úc, có thể thấy một khung pháp lý minh bạch, rõ ràng là nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản (BDS). Mỹ đã xây dựng một hệ thống quản lý BDS với các luật liên bang và tiểu bang chặt chẽ, đảm bảo mọi giao dịch đều minh bạch và công bằng thông qua hệ thống MLS (Multiple Listing Service). Ở Úc, chính phủ cũng triển khai các cơ chế đấu thầu công khai, đảm bảo tính minh bạch trong các giao dịch BDS. Đối với Việt Nam, cần thiết phải tiếp thu và áp dụng những bài học này bằng cách xây dựng khung pháp lý chặt chẽ hơn để quản lý và điều tiết thị trường, đồng thời tạo điều kiện cho người dân và nhà đầu tư có thể dễ dàng tiếp cận thị trường đất đai.

*Hai là, chính sách kiểm soát giá và quản lý rủi ro*

Việt Nam có thể học hỏi từ các quốc gia như Mỹ và Trung Quốc về cách kiểm soát giá BDS nhằm tránh bong bóng bất động sản và giảm thiểu rủi ro đầu cơ. Ở Trung Quốc, chính phủ đã triển khai nhiều biện pháp kiểm soát chặt chẽ giá cả và đánh thuế bất động sản nhằm hạn chế rủi ro. Các chính sách này không chỉ giúp ổn định giá BDS mà còn đảm bảo thị trường phát triển bền vững. Việt Nam cần áp dụng các biện pháp tương tự, đặc biệt là việc thiết lập cơ chế kiểm soát giá và giảm thiểu đầu cơ, từ đó giữ cho thị trường không bị biến động lớn và tăng cường tính ổn định.

*Ba là, phát triển nhà ở xã hội và tiếp cận nhà ở cho mọi tầng lớp*

Một bài học quan trọng cho Việt Nam là từ các nước phát triển, nơi mà việc phát triển nhà ở xã hội được xem là một phần không thể thiếu trong chính sách BDS. Ở Anh, các hiệp hội nhà ở đóng vai trò then chốt trong việc cung cấp nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và các đối tượng yếu thế. Chính phủ cũng triển khai các chương trình cho vay mua nhà với lãi suất thấp, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận nhà ở. Đối với Việt Nam, việc phát triển các chính sách hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp, cùng với việc triển khai các dự án nhà ở xã hội, sẽ giúp giải quyết vấn đề thiếu hụt nhà ở, đồng thời đảm bảo mọi tầng lớp trong xã hội đều có cơ hội sở hữu nhà.

*Bốn là, phát triển cơ sở hạ tầng đồng bộ và dài hạn*

Một trong những bài học quan trọng từ các quốc gia phát triển là tầm quan trọng của việc quy hoạch và phát triển cơ sở hạ tầng đi kèm với thị trường BDS. Các quốc gia như Mỹ và Úc đã rất chú trọng đến việc xây dựng hạ tầng giao thông, điện, nước, và viễn thông trước khi triển khai các dự án BDS lớn. Tại Trung Quốc, chính phủ cũng có

những kế hoạch dài hạn để phát triển các khu công nghiệp và đô thị gắn liền với hạ tầng cơ sở hiện đại, đảm bảo tăng trưởng bền vững. Đối với Việt Nam, việc đầu tư phát triển hạ tầng cần được đặt lên hàng đầu, giúp giảm tải áp lực lên các thành phố lớn, đồng thời phát triển các khu vực ngoại thành và đô thị vệ tinh.

#### *Năm là, tăng cường công tác giám sát và quản lý thị trường*

Một bài học khác từ các quốc gia phát triển là việc tăng cường giám sát và quản lý chặt chẽ thị trường BĐS. Ở các nước này, chính phủ thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động mua bán, giao dịch để phát hiện và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm, đầu cơ và gian lận. Trung Quốc và Mỹ đều đã triển khai các biện pháp mạnh mẽ nhằm giám sát thị trường, từ đó đảm bảo tính minh bạch và công bằng cho người mua nhà. Việt Nam có thể học hỏi và xây dựng các cơ chế giám sát hiệu quả hơn, đặc biệt là việc ứng dụng công nghệ số trong quản lý và giám sát thị trường.

#### *Sáu là, hỗ trợ phát triển nhà ở cho công nhân và người lao động*

Ngoài việc phát triển nhà ở xã hội, các quốc gia như Singapore và Trung Quốc đã chú trọng đến việc phát triển nhà ở cho công nhân và người lao động. Đây là nhóm đối tượng có nhu cầu rất cao nhưng thường bị bỏ qua trong quy hoạch nhà ở. Trung Quốc đã triển khai nhiều chính sách hỗ trợ cho người lao động tại các khu công nghiệp bằng cách xây dựng các dự án nhà ở giá rẻ và cho thuê dài hạn. Việt Nam cần áp dụng các mô hình này để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của nhóm người lao động nhập cư và các khu công nghiệp.

#### *Bảy là, phát triển các công cụ tài chính BĐS linh hoạt*

Một bài học quan trọng từ Mỹ là sự phát triển của các công cụ tài chính linh hoạt như REITs (Quỹ tín thác đầu tư bất động sản), giúp người dân dễ dàng tham gia đầu tư vào thị trường BĐS mà không cần sở hữu tài sản vật chất. Ở Việt Nam, sự phát triển của các công cụ tài chính như vậy có thể giúp tăng thanh khoản cho thị trường và tạo điều kiện cho người dân và nhà đầu tư tham gia dễ dàng hơn vào lĩnh vực này.

## **4.2. Kiến nghị**

Dưới bối cảnh thị trường bất động sản tại Việt Nam đang đối diện với nhiều thách thức về cung cầu, cơ chế pháp lý, và sự phát triển bền vững, việc rút ra các bài học và đề xuất cụ thể để thúc đẩy thị trường này là điều vô cùng cần thiết. Dựa trên kinh nghiệm quốc tế và phân tích thực trạng trong nước, dưới đây là những kiến nghị nhằm hỗ trợ cơ quan quản lý nhà nước và các bên liên quan trong việc phát triển thị trường bất động sản Việt Nam một cách hiệu quả, minh bạch và bền vững.

#### ***4.2.1. Kiến nghị cho cơ quan quản lý nhà nước***

*Một là, hoàn thiện và đồng bộ khung pháp lý*

Cần hoàn thiện Luật Đất đai, Luật Nhà ở, và Luật Kinh doanh Bất động sản để tăng cường tính minh bạch và hiệu quả trong quản lý đất đai và bất động sản.

Xây dựng các quy định rõ ràng về quyền sở hữu đất đai, đặc biệt là đối với các vấn đề về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất.

Áp dụng cơ chế pháp lý để kiểm soát rủi ro tài chính, đặc biệt là việc phát hành trái phiếu và huy động vốn trong lĩnh vực bất động sản. Điều này nhằm đảm bảo nguồn vốn đầu tư lành mạnh và ổn định cho thị trường.

*Hai là, quản lý và kiểm soát giá cả thị trường*

Tăng cường kiểm soát và điều tiết giá bất động sản để tránh tình trạng đầu cơ và bong bóng nhà đất. Có thể áp dụng thuế bất động sản cao hơn đối với các giao dịch mua bán ngắn hạn hoặc không sử dụng hiệu quả đất.

Xây dựng cơ chế kiểm soát giá đất và tạo ra các chính sách định giá hợp lý, giúp giảm thiểu rủi ro tăng giá đất không kiểm soát trong các khu vực có nhu cầu cao.

*Ba là, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội*

Đẩy mạnh các chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ và nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp. Các cơ quan quản lý cần tạo điều kiện pháp lý và cơ chế ưu đãi tài chính để khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực này.

Tăng cường sử dụng quỹ đất công để phát triển nhà ở xã hội, giúp đảm bảo cung cấp đủ nhà ở cho người thu nhập thấp và trung bình.

*Bốn là, đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng*

Tích hợp quy hoạch phát triển đô thị với hạ tầng giao thông hiện đại, từ đó giúp thúc đẩy phát triển bất động sản tại các khu vực ngoại ô và khu vực vệ tinh của các thành phố lớn.

Tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án đầu tư hạ tầng như đường cao tốc, các tuyến metro, hệ thống nước sạch, và công trình công cộng, giúp thu hút đầu tư vào bất động sản các khu vực tiềm năng.

*Năm là, tăng cường giám sát và minh bạch hóa giao dịch bất động sản*

Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, giúp theo dõi và quản lý tất cả các giao

dịch mua bán, chuyên nhượng bất động sản một cách minh bạch, từ đó đảm bảo giám sát chặt chẽ và giảm thiểu tình trạng lạm dụng, gian lận trong giao dịch.

#### **4.2.2. Kiến nghị cho các bên liên quan (Doanh nghiệp, Nhà đầu tư, và Người dân)**

*Một là, doanh nghiệp phát triển bất động sản*

Đẩy mạnh đầu tư vào các phân khúc nhà ở phù hợp với nhu cầu thị trường, đặc biệt là nhà ở giá rẻ và nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp.

Tăng cường tính minh bạch và chuyên nghiệp trong hoạt động kinh doanh. Đảm bảo các giao dịch mua bán, chuyên nhượng được thực hiện đúng quy định pháp luật, từ đó góp phần xây dựng lòng tin với người dân và nhà đầu tư.

Áp dụng các giải pháp phát triển bền vững, bao gồm xây dựng theo tiêu chuẩn xanh, bảo vệ môi trường và sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên.

*Hai là, nhà đầu tư*

Tăng cường phân tích và đánh giá rủi ro trước khi quyết định đầu tư vào thị trường bất động sản. Nhà đầu tư cần có cái nhìn dài hạn, tránh đầu cơ và đầu tư ngắn hạn không mang lại giá trị bền vững.

Hỗ trợ tài chính và liên kết với các doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội, tạo ra cơ hội tiếp cận nhà ở cho các tầng lớp dân cư có thu nhập thấp.

*Ba là, người dân và khách hàng*

Chủ động tìm hiểu thông tin về thị trường bất động sản và các quy định pháp luật liên quan để đảm bảo quyền lợi trong quá trình mua bán, thuê, và sở hữu nhà đất.

Tham gia các chương trình hỗ trợ tài chính và gói vay ưu đãi từ ngân hàng để tiếp cận nhà ở phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của gia đình.

## **5. KẾT LUẬN**

Thị trường bất động sản tại Việt Nam đang đứng trước cơ hội lớn để chuyển mình và phát triển bền vững. Tuy nhiên, để thực hiện được điều này, cần thiết phải học hỏi từ những kinh nghiệm quốc tế thành công trong việc quản lý và điều tiết thị trường bất động sản. Sự minh bạch và hiệu quả trong khung pháp lý, các chính sách sở hữu đất đai hợp lý, kiểm soát rủi ro, và phát triển nhà ở xã hội sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo sự ổn định và phát triển của thị trường. Với sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý nhà nước và các bên liên quan, cùng với những cải cách mạnh mẽ về chính sách và pháp luật, Việt Nam hoàn toàn có thể tạo nên một chu kỳ phát triển mới cho thị

trường bất động sản, đóng góp tích cực vào nền kinh tế và xã hội.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Ho Huong (2020), Lo ngại bong bóng bất động sản, Đại đoàn kết, truy cập ngày 11 tháng 10 năm 2019, từ <http://daidoanket.vn/lo-ngai-bong-bong-bat-dong-san-509814.html>
2. Le, A. (2020), Dự báo bất động sản Việt Nam phải chăng được tiếp sức để phục hồi, Báo điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam, truy cập ngày 13 tháng 10 năm 2019, từ <https://dangcongsan.vn/cung-ban-luan/du-bao-thi-truong-bat-dong-san-phai-chang-duoc-tiep-suc-de-phuc-hoi-564964.html>.
3. Trần Kim Chung (n.d.), Chính sách phát triển thị trường bất động sản: kinh nghiệm quốc tế và bài học cho Việt Nam, truy cập ngày 30 tháng 8 năm 2024 từ <https://tailieunhanh>
4. Lucy Nguyễn (n.d.), Bài học từ Trung Quốc cho thị trường bất động sản Việt Nam, truy cập ngày 30 tháng 8 năm 2024, từ <https://chodat.com.vn/tin-tuc/bai-hoc-tu-trung-quoc-cho-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam>.
5. Ban Chấp hành Trung ương Đảng. (2022), Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

# HẠN CHẾ RỦI RO CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT TỚI HOẠT ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

*TS. Phạm Thành Đạt*

*Viện Ngân hàng Tài chính – Trường Đại học Kinh tế quốc dân*

**Tóm tắt:** Luật Đất đai sửa đổi vừa được Quốc hội thông qua chính thức có hiệu lực từ 1/8/2024, Luật này đã khắc phục được phần lớn những bất cập, hạn chế, thiếu minh bạch trong việc xác định giá đất không sát giá thị trường, tạo kẽ hở cho tiêu cực, gây thất thoát ngân sách Nhà nước (NSNN) nhiều năm qua.

Bỏ khung giá đất và ban hành Bảng giá đất là điểm mới có tác động tới hầu hết các lĩnh vực, các chủ thể trong nền kinh tế, vì là vấn đề mới nên cần phải có những nghiên cứu, trao đổi để thấy hết những tác động của bảng giá đất đối với nền kinh tế, bài viết này tập trung đề cập tới những tác động của bảng giá đất tới hoạt động của thị trường bất động sản và đề xuất một số giải pháp để hạn chế những rủi ro phát sinh.

**Từ khóa:** Bảng giá đất, Luật đất đai 2024, Thị trường bất động sản, tác động của bảng giá đất

## NỘI DUNG BÀI VIẾT

### Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản là thị trường đặc biệt, nhưng cũng giống như các thị trường khác: thị trường vàng, thị trường chứng khoán,... nó cũng luôn vận động, thay đổi liên tục, nếu mức giá của hàng hoá bị giới hạn trong khung giá, thì giá hàng hoá có thể trở nên lạc hậu, thấp xa so với giá giao dịch thật trên thị trường, nhất là tại các thành phố lớn. Thị trường bất động sản cũng là một thị trường quan trọng của nền kinh tế, vì nó liên quan trực tiếp tới một lượng tài sản lớn về quy mô, tính chất cũng như về giá trị các mặt trong nền kinh tế quốc dân.

Chủ trương bỏ khung giá đất và xây dựng cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường “là điểm mới đột phá” trong Luật đất đai sửa đổi năm 2024. Vấn đề đặt ra với bối cảnh hiện nay là làm thế nào xây dựng được bảng giá đất khách quan, hiệu quả, khả thi. Cũng như những rủi ro mà bảng giá đất gây ra cho hoạt động của thị trường bất động sản là gì? Bài viết này tập trung phân tích các tác động của bảng giá đất đến sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam, từ đó đưa ra các giải pháp về chính sách nhằm hỗ trợ quản lý thị trường một cách hiệu quả đồng thời hạn chế



các rủi ro cho các thành viên của thị trường .

### **Bảng giá đất là gì?**

Luật Đất đai năm 2024 đã bỏ “khung giá đất” và quy định “bảng giá đất”. Theo đó, “bảng giá đất” được xây dựng hằng năm và “bảng giá đất lần đầu” được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, bảng giá mới sẽ không bị khống chế bởi khung giá đất và các địa phương buộc phải xây dựng bảng giá đất tiệm cận giá thị trường. Điều 159 Luật Đất đai sửa đổi quy định Bảng giá đất. Theo đó, Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp:

Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, trừ trường hợp cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

Tính thuế sử dụng đất, tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai; Làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân.

Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

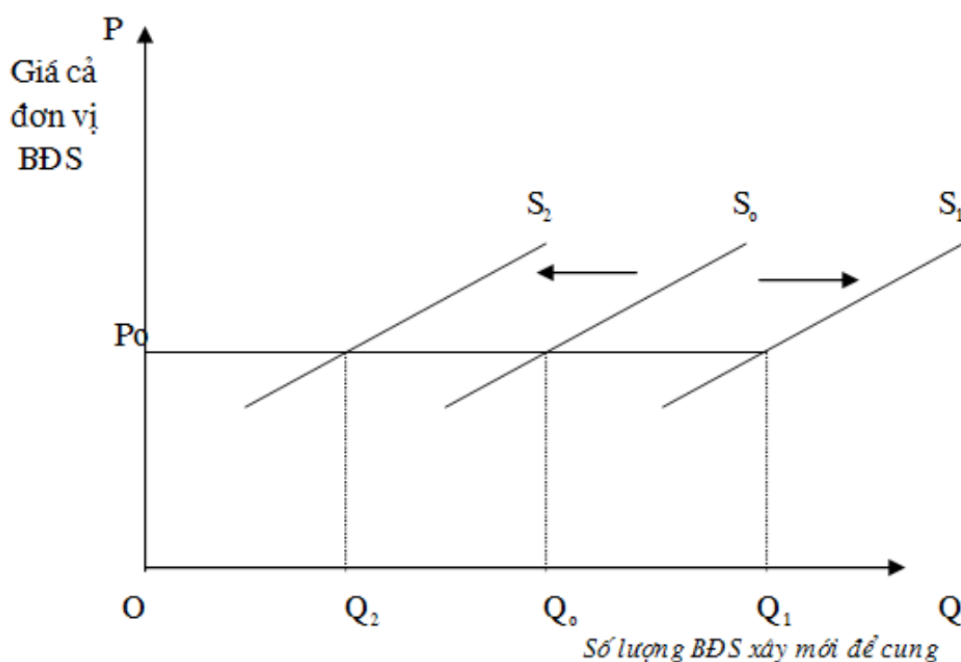
Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

### **Những tác động của bảng giá đất tới thị trường bất động sản?**

#### ***Tác động của Bảng giá đất đến giá cả của thị trường bất động sản:***

- Bảng giá đất tác động đến giá cả thị trường bất động sản, điều đặc biệt có thể nhận thấy là việc Bảng giá đất tăng sẽ kéo giá nhà ở sẽ tăng theo. Bảng giá đất xây dựng căn cứ trên mục đích, thời hạn sử dụng đất, thông tin đầu vào, các yếu tố khác ảnh hưởng... để xác định giá. Bảng giá đất mới sát với giá thị trường kéo ngân sách liên quan đất đai như chi phí giải phóng mặt bằng, đền bù thu hồi đất, thuế phí liên quan đến đất đều tăng lên. Giá cả được hình thành theo quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quan hệ cung - cầu và phụ thuộc vào tâm thế thị trường (*kể cả tâm lý đám đông, bày đàn*), tâm

thể của các chủ thể giao dịch tại thời điểm giao dịch. Do vậy, giá cả thị trường luôn là một biến số. Giá thành nhà ở bao gồm nhiều thành tố, trong đó, có chi phí thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước. Tiền sử dụng đất chiếm khoảng trên dưới 10% giá thành căn hộ nhà chung cư; trên dưới 30% giá thành nhà phố; trên dưới 50% giá thành biệt thự. Giá thành là căn cứ để chủ đầu tư quyết định giá bán sản phẩm nhà ở ra thị trường. Do vậy, mức giá của Bảng giá đất tăng, tất yếu sẽ tác động trực tiếp làm cho giá nhà tăng, dẫn đến khả năng người có thu nhập trung bình và người có thu nhập thấp đô thị khó tạo lập nhà ở hơn.



**Hình 1: Ảnh hưởng của giá đất đối với cầu BĐS**

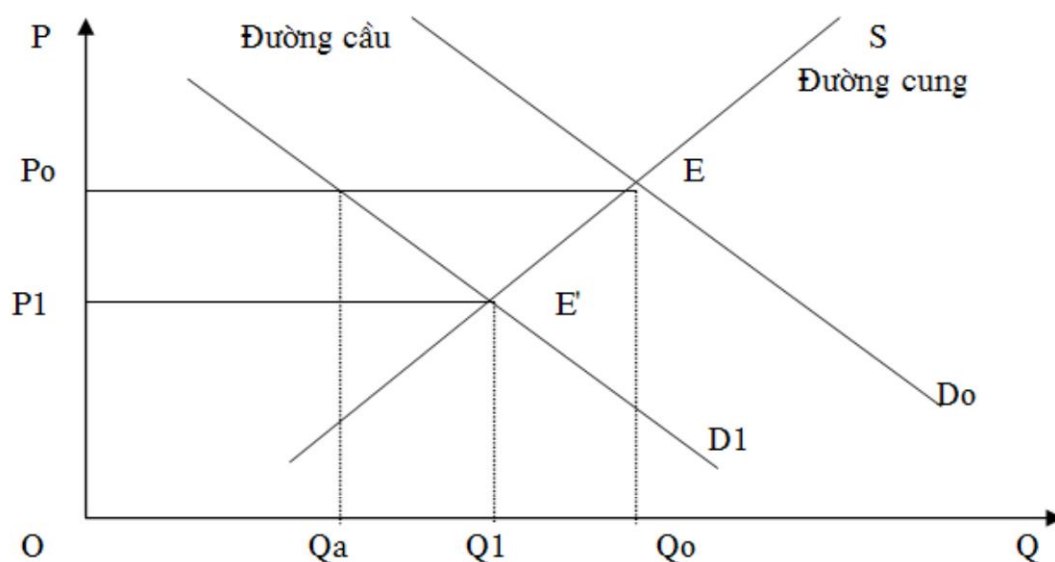
*Nguồn: Tác giả tổng hợp*

Bất động sản là những tài sản có giá trị lớn. Do vậy, khi giá tăng việc tiếp cận tín dụng sẽ tăng để đáp ứng nhu cầu mua bất động sản, khi đó lãi suất sẽ đóng một vai trò hết sức quan trọng đối với cả bên cung và bên cầu. Các nhà phát triển bất động sản cũng như các doanh nghiệp liên quan, thậm chí là Nhà nước cần phải huy động vốn rất nhiều để có thể tạo ra các sản phẩm; và người tiêu dùng cũng thường phải vay nhiều để trả cho việc mua các bất động sản. Nếu mặt bằng lãi suất tăng cao hơn so với tăng trưởng kinh tế và GDP bình quân chắc chắn sẽ xuất hiện sự lệch pha về Cung - Cầu đối với thị trường bất động sản. Sự lệch pha này càng làm cho giá bất động sản trên thị trường phức tạp hơn, khó dự đoán hơn và rủi ro của thị trường vì thế cũng tăng lên.

***Tác động của Bảng giá đất đến quy mô giao dịch của thị trường bất động sản:***

Bảng giá đất tác động trực tiếp đến quy mô giao dịch trên thị trường bất động sản.

Trước hết bảng giá đất tác động đến niềm tin của các thành viên trên thị trường, việc xây dựng được bảng giá đất khách quan, hiệu quả, khả thi sẽ giúp tăng niềm tin của các thành viên tham gia thị trường, nó có vai trò quyết định đối với cầu của thị trường và giá bất động sản. Khi niềm tin tích cực chiếm đa số, việc tiêu dùng và đầu tư của số đông sẽ gia tăng. Điều này sẽ làm cho nhu cầu về bất động sản tăng. Thêm vào đó, tiêu dùng sẽ kích thích đầu tư và các hoạt động kinh tế, tạo nhiều việc làm. Điều này sẽ tạo ra vòng xoáy đi lên tiếp theo.



**Hình 2: Quan hệ giữa giá cả và tổng cung trên thị trường**

*Nguồn: Tác giả tổng hợp*

Mặt khác bảng giá đất tăng khiến giá nhà đất tăng sẽ làm giảm quy mô tổng cầu có khả năng thanh toán do một bộ phận khách hàng không còn đủ khả năng tài chính để mua nhà. Do vậy, có thể dẫn đến sụt giảm quy mô giao dịch trên thị trường bất động sản, trước hết là đối với phân khúc thị trường bất động sản cao cấp, condotel... và giảm quy mô thị trường đầu tư thứ cấp đang “*rất nóng*” hiện nay.

***Tác động của Bảng giá đất đến môi trường đầu tư:***

Nếu Bảng giá đất có mức giá đất quá cao cũng sẽ tác động đẩy giá thị trường bất động sản lên rất cao, đặc biệt là đẩy giá đất của các dự án (*trên thị trường sơ cấp*). Khi giá đất tăng sẽ khiến chi phí vốn đầu vào tăng lên, điều này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến

hiệu quả đầu tư, hiệu quả của việc thực hiện dự án. Khi chi phí đầu vào quá cao sẽ “bóp nghẹt” động lực đầu tư của doanh nghiệp, các doanh nghiệp, nhà đầu tư sẽ không còn động lực làm dự án. Bài toán lợi nhuận đối với doanh nghiệp lúc này cũng sẽ trở thành một thách thức, bởi vì giá đất cao, chi phí đầu vào cao thì các vấn đề như giá bán, lợi nhuận, đầu ra... sẽ là một bài toán hóc búa. Điều này không chỉ với các nhà đầu tư trong nước mà còn đúng đối với các nhà đầu tư nước ngoài và môi trường đầu tư nói chung, bằng giá đất tăng cao tác động khá tiêu cực đến các doanh nghiệp của họ (bất kể ở ngành kinh tế nào). Do đó việc giảm thu hút vốn FDI có thể là điều sẽ xảy ra, nếu có thu hút được FDI thì cũng khó có thể nhận định đó là dòng vốn FDI lành mạnh, gắn bó lâu dài với nền kinh tế của quốc gia.

### **Hạn chế rủi ro bằng cách nào?**

Trên cơ sở các quan điểm tiếp cận vấn đề một cách tổng quát như trên, kết hợp tham khảo thực tế phổ biến ở các nước, trong khuôn khổ bài viết này, tác giả gợi ý và đề xuất một số giải pháp cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét. Cụ thể là:

Một, bằng giá đất có ích trong việc tạo ra sự minh bạch trên thị trường, tạo ra sự hài hoà giữa cung và cầu do giá đất đã bám sát được thị trường, từ đó thúc đẩy giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên để bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân trong quản lý đất đai theo Nghị quyết Trung ương 18 thì sẽ rất khó khăn, bởi lợi ích của đại bộ phận “người dân” sẽ không thể được đảm bảo khi bằng giá đất, giá đất tăng, giá căn hộ tăng... khi ấy Các chính sách của nhà nước tác động rất lớn đến thị trường bất động sản. Ngoài công cụ tiền tệ là lãi suất để giải quyết vấn đề nêu trên, các chính sách có thể kể đến gồm: thuế khóa, trợ cấp, đầu tư cơ sở hạ tầng và quy hoạch. Trợ cấp của nhà nước vào các phân khúc nhất định như nhà ở giá phải chăng hay nhà ở cho các gia đình thu nhập thấp sẽ thúc đẩy cả cung và cầu làm cho thị trường sôi động hơn. Giá cả của các bất động sản sẽ tăng hay giảm tùy thuộc vào mức tăng tương đối giữa cung và cầu. Đối với chính sách thuế khóa, tác động của chúng với thị trường và giá trị của các bất động sản sẽ ở hai thái cực khác nhau. Nếu nhà nước đánh thuế và sử dụng tiền thuế vào các hoạt động không liên quan đến bất động sản như trợ cấp các vùng khó khăn hơn thì sẽ tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản, lượng giao dịch sẽ giảm. Giá bất động sản sẽ tăng, nhưng phần nhận được của người bán sẽ ít hơn so với không có thuế và người mua sẽ phải trả giá cao hơn khi có thuế. Nếu nhà nước đánh thuế và sử dụng chúng để cung cấp các tiện ích liên quan như giáo dục, duy tu bảo dưỡng các hạ tầng dùng chung thì thường có tác động tích cực đến giá các bất động sản và các hoạt động của thị trường. Điều này được thể hiện rất rõ ở các nước phát triển, nhất là Mỹ.

Hai, thiết lập các cơ sở dữ liệu, trung tâm thông tin chính thống, cụ thể, minh

bạch và dễ tiếp cận cho mọi người dân về định hướng chính sách, quy hoạch phát triển, bao gồm cả quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, đi kèm với trách nhiệm giải trình về mọi sửa đổi, nếu có.

Ba, tạo điều kiện hình thành, quyền cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp đi kèm cơ chế giám sát trách nhiệm đối với các tổ chức, thiết chế trung gian trong các giao dịch liên quan đến đất đai, bao gồm các tổ chức tư vấn thẩm định, định giá bất động sản, công chứng, luật sư... Theo kinh nghiệm các nước, mọi giao dịch bất động sản là tự do (không phải qua sàn), tuy nhiên bắt buộc phải có sự tham gia của các thiết chế trung gian để bảo đảm sự an toàn pháp lý và minh bạch về thông tin.

Bốn, xác định nguyên tắc tuân theo giá thị trường là đúng, tuy nhiên cần tư duy lại và rõ hơn. Trên thực tế, cơ chế hai giá bao gồm “giá Nhà nước” (tức do cơ quan nhà nước ấn định) và “giá thị trường” (tức được thiết lập từ các giao dịch tự nguyện của người dân) có sự cần thiết khách quan, và ngay cả khi bám sát thị trường thì giá Nhà nước vẫn luôn luôn có độ trễ và sai lệch nhất định bởi tính đa dạng, linh hoạt của đời sống phát triển và nhu cầu dân sinh. Vấn đề ở chỗ làm rõ mục tiêu của việc Nhà nước đưa ra bảng giá đất là gì.

Năm, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Nghị định 96 đã bổ sung cơ chế điều tiết thị trường bất động sản, nêu rõ vai trò của từng cơ quan liên quan. Theo đó, biện pháp điều tiết thị trường bất động sản được thực hiện khi chỉ số giá giao dịch tăng hoặc giảm trên 20% trong ba tháng hoặc khi thị trường có các biến động khác ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội. Tuy nhiên ai là chủ thể điều tiết, điều tiết bằng công cụ nào, nguồn lực ở đâu? Vẫn là cần phải đưa ra câu trả lời.

Sáu, Cần nhanh chóng hoàn thiện thể chế theo hướng: sửa Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Tổ chức tín dụng, Luật Chứng khoán...; Có phương án tiếp tục thực hiện Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngay từ đầu năm 2024; Quy định phân nhóm phân khúc BĐS để có chính sách tín dụng, vốn, tài chính phù hợp; Hướng dẫn, cho phép thành lập các định chế tài chính BĐS chuyên biệt (quỹ tiết kiệm nhà ở, quỹ REITs, Cơ quan tái tài trợ BĐS thế chấp nhà ở, chứng khoán hóa BĐS) và xây dựng lộ trình đánh thuế BĐS phù hợp; thúc đẩy thanh toán không tiền mặt với giao dịch BĐS.

Đối với DN BĐS, ngay từ thời điểm này phải xây dựng và hoàn thành kế hoạch cụ thể, khả thi để thanh toán nợ trái phiếu DN đáo hạn (nhất là năm 2024); Đa dạng hóa nguồn vốn (ngoài tín dụng ngân hàng, còn có phát hành trái phiếu, cổ phiếu, quỹ đầu tư, thuê tài chính...); Huy động vốn gắn với mục đích sử dụng vốn cụ thể; Giảm đòn bẩy tài chính, hạn chế đầu tư dàn trải; Hướng tới minh bạch, chuyên nghiệp, nhất là hồ sơ

thuế, tín dụng, hồ sơ phát hành chứng khoán, thực hiện các cam kết...; Quan tâm quản lý rủi ro tài chính (lãi suất, tỷ giá, dòng tiền, đòn bẩy tài chính...).

## **Kết luận**

Là một trong những thay đổi được kỳ vọng nhất trong Luật Đất đai sửa đổi, nội dung về việc bỏ quy định khung giá đất 5 năm của Chính phủ và sử dụng bảng giá đất hàng năm, giá đất sẽ được xác định theo các trường hợp cụ thể theo nguyên tắc thị trường. Mặc dù có nhiều tác động của bảng giá đất cần được thực tiễn kiểm chứng, nhưng với việc áp dụng nhiều phương pháp định giá đất (tác giả đánh giá cao phương pháp thặng dư vì có sự ước tính giá trị sử dụng trong tương lai của đất đai và phương pháp này đang được nhiều quốc gia phát triển sử dụng) và đưa giá đất của nhà nước sát với thị trường. Điều này sẽ giúp đảm bảo cân bằng hài hòa lợi ích giữa các bên trong quá trình thương lượng, qua đó hạn chế xảy ra tranh chấp, tăng niềm tin của các thành viên tham gia thị trường... giúp thị trường bất động sản non trẻ ở Việt Nam phát triển bền vững.

## **Tài liệu tham khảo**

1. Quốc Hội (2024), Bộ Luật Đất đai số: 31/2024/QH15, ngày 18 tháng 01 năm 2024
2. Quốc Hội (2015), Bộ Luật Dân sự số: 91/2015/QH13, ngày 24 tháng 11 năm 2015
3. Quốc hội (2020), Bộ Luật Đầu tư số : 61/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020
4. Ban kinh tế trung ương (2022), Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc gia: “*Phát triển bền vững thị trường bất động sản trong bối cảnh mới*”, NXB Đại học quốc gia TP HCM.
5. Ân, Đ. V. (2011), “*Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*”, NXB Chính trị.
6. Trà Giang (2024), “*Các luật mới sẽ tác động mạnh đến thị trường bất động sản*”, truy cập từ <https://dttc.sggp.org.vn/cac-luat-moi-se-tac-dong-manh-den-thi-truong-bat-dong-san-post113595.html>

# THỊ TRƯỜNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM: THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT

*Nguyễn Thị Minh Phương, Lê Anh Đức, Nguyễn Lê Khánh Duy  
Đương Thị Phương Trang, Phạm Linh Chi, Đỗ Thị Việt Huệ  
Viện Kế toán - Kiểm toán, Đại học Kinh Tế Quốc Dân*

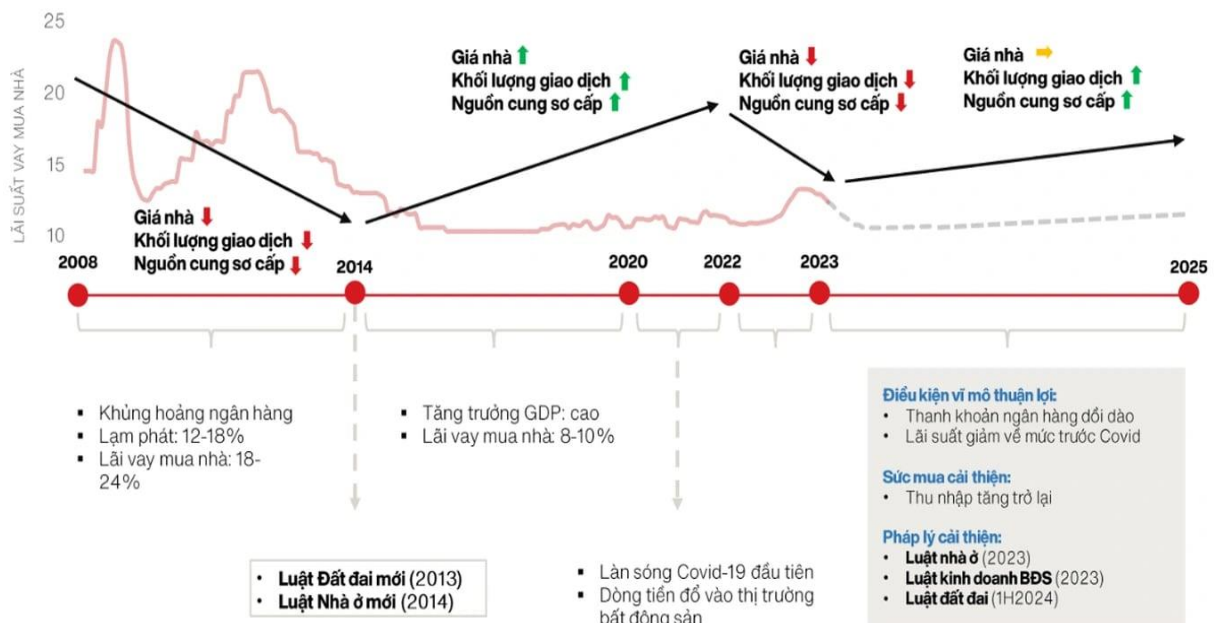
**Tóm tắt:** Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam được đánh giá có nhiều biến chuyển tích cực sau thời gian dài trì trệ do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, độ linh hoạt trong giao dịch của thị trường đang được điều chỉnh theo hướng tích cực, các hoạt động mua bán sôi động trở lại. Tuy nhiên vẫn còn nhiều bất cập trong khuôn khổ pháp lý Nhà nước, hệ thống tín dụng, cho vay gây mất ổn định giá bất động sản trên thị trường. Trước tình hình đó, Nhà nước đã tích cực đẩy mạnh, triển khai một số Luật, chính sách mới nhằm khuyến khích thị trường phát triển ổn định, bổ sung và sửa đổi các quy định trong quy trình xây dựng, chuyển nhượng dự án bất động sản, đào tạo, bồi dưỡng dịch vụ và đảm bảo mạng lưới thông tin, đặc biệt là Luật kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ ngày 1.8.2024. Bài viết đánh giá thực trạng thị trường Bất động sản 6 tháng đầu năm 2024, một số điểm mới trong Luật kinh doanh bất động sản 2024, đồng thời đưa ra một số bài học kinh nghiệm quốc tế. Từ đó, đề xuất một số giải pháp trong hệ thống pháp lý, các chính sách pháp luật của Nhà nước, ứng dụng các công nghệ mới phù hợp trong việc quản lý nhằm quản lý tạo điều kiện cho sự phục hồi, ổn định và phát triển bền vững của thị trường BĐS tại Việt Nam.

**Từ khóa:** Đầu tư bất động sản, Kinh nghiệm quản lý, Luật bất động sản, Thị trường bất động sản Việt Nam

## 1. Đặt vấn đề

Nền kinh tế của Việt Nam được World Bank đánh giá đã có sự chuyển biến tích cực và ấn tượng trong những năm qua, cải cách kinh tế và chính trị của Nhà nước đã giúp thu nhập của người dân dần ổn định và tăng cao. Sự gia tăng thu nhập đó đã kéo theo sự gia tăng nhu cầu thu mua bất động sản với các loại hình khác nhau cùng đa dạng các mục đích và sự phát triển của các doanh nghiệp bất động sản trong nước. Chính vì vậy, ngành bất động sản (BDS) là kênh đầu tư đầy tiềm năng trong các năm gần đây với tỷ suất lợi nhuận cao. Mặc dù trong năm 2023, thị trường bất động sản Việt Nam đã trải qua trầm lắng ở nhiều phân khúc, tồn đọng rất nhiều vấn đề vốn đã “ủ bệnh” khá dài và có dấu hiệu “khởi phát” kể từ tháng 5/2022. Các vướng mắc pháp lý của dự án cũng như trong vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu, huy động vốn là nguyên nhân chính yếu.

6 tháng đầu của năm 2024, thị trường đang bước dần vào chu kỳ mới, trở lại đầy mạnh mẽ sau nhiều năm sụt giảm mạnh về khối lượng giao dịch do chịu tác động bởi đại dịch COVID-19 và các yếu tố khác. Các dự án mới đã được triển khai, khởi công hàng loạt khiến nguồn cung và giá các loại hình bất động sản cải thiện (Hình 1). Tuy nhiên, giá các BĐS vẫn đang có dấu hiệu tăng giảm bất thường, cùng sự chậm trễ trong việc “ngấm” dần các Bộ Luật mới của thị trường, một số nguồn cung được rất nhiều các bên quan tâm thì lại không thể đưa ra thị trường do còn vướng mắc các thủ tục pháp lý. Ngoài ra, việc mua hoặc bán bất động sản thường mất rất nhiều thời gian sức lực các bên trung gian và phải chịu mức phí cao. Chi phí cao bao gồm chi phí liên quan đến sự chậm trễ về thời gian, công nghệ lỗi thời và cơ chế chia sẻ dữ liệu phức tạp (Latifi và cộng sự, 2019). Chính vì vậy, trong giai đoạn mới thị trường bất động sản chưa thể phát triển ổn định, bền vững và việc đầu tư vào thị trường còn nhiều khó khăn. Để gia tăng khả năng thu lợi nhuận và lợi ích cho việc mua bán BĐS của các nhà đầu tư với các loại hình khác nhau như chung cư, đất nền, nhà phố,... cần xem xét khả năng sinh lời của ngành bất động sản, nhà đầu tư cần nắm bắt được tình hình, xu hướng cùng các vấn đề đang diễn ra của thị trường. Xuất phát từ mục đích đưa đến cho các nhà đầu tư nguồn thông tin về thực trạng thị trường BĐS, hạn chế cũng như các vấn đề trong đầu tư bất động sản nói riêng và nền kinh tế đất nước nói chung, việc xây dựng nghiên cứu về thị trường BĐS nhằm đưa ra các giải pháp để quản lý và đầu tư hiệu quả là cần thiết.



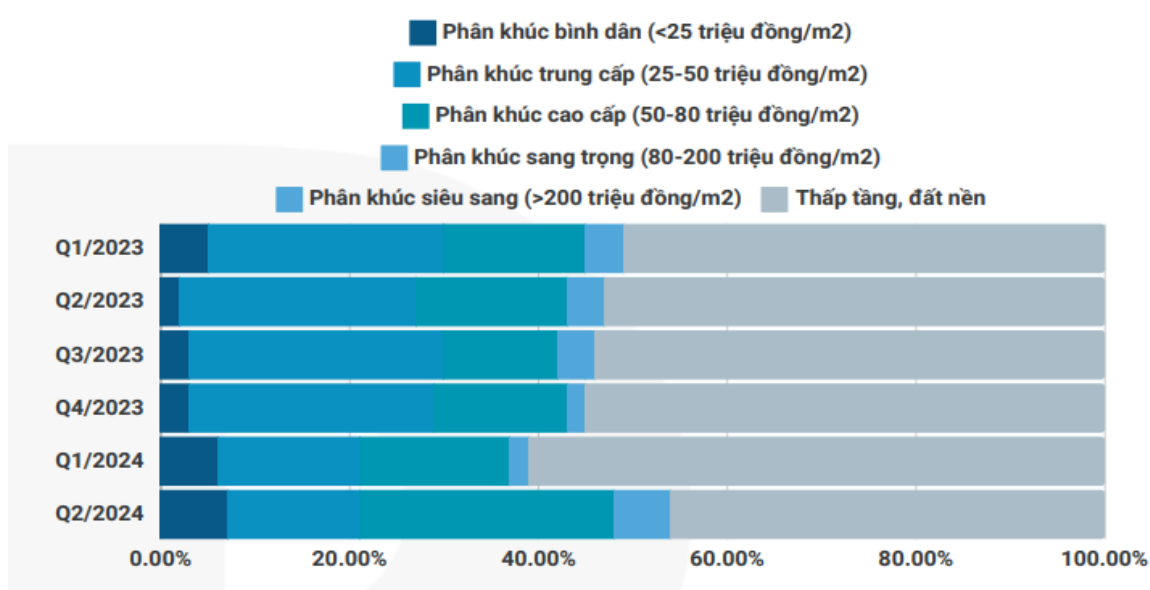
**Hình 1: Các giai đoạn phát triển của thị trường bất động sản từ năm 2008 đến nay**

*Nguồn: VinaCapital*



## 2. Thực trạng thị trường Bất động sản Việt Nam

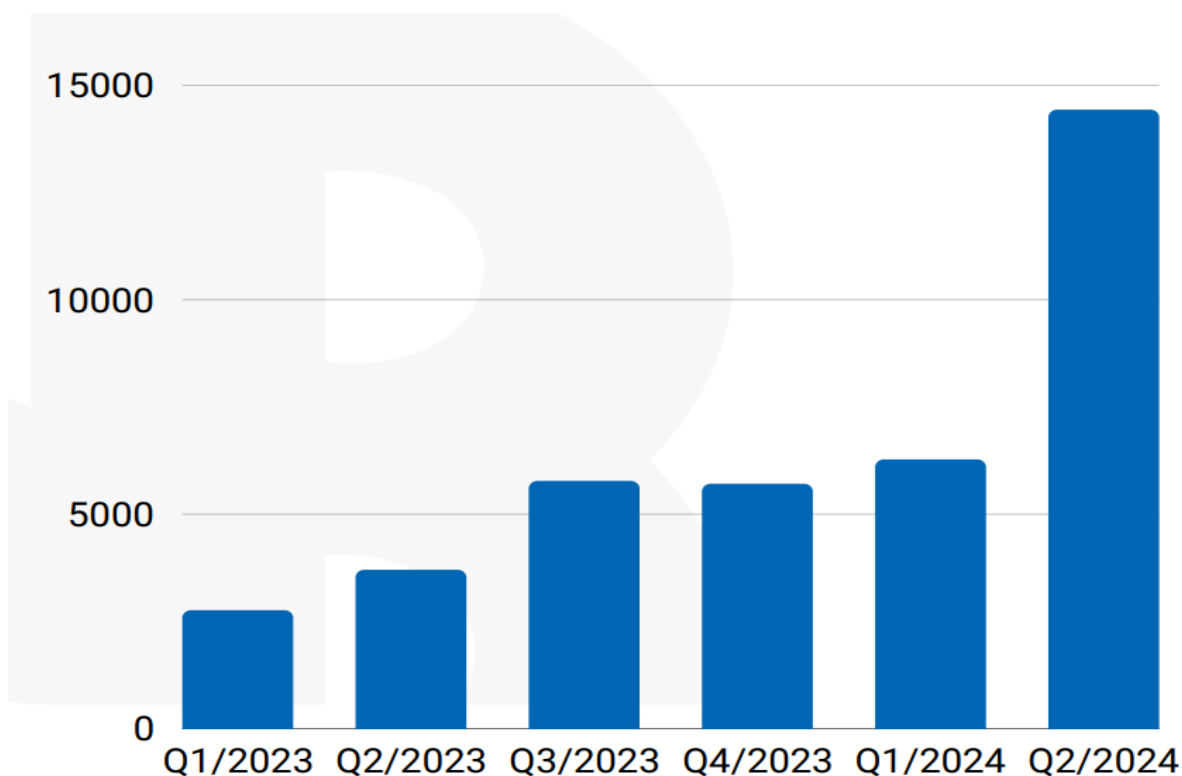
Nhìn lại thị trường BĐS Việt Nam bắt đầu có dấu hiệu chững lại vào nửa cuối năm 2022, hàng loạt các biện pháp liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp, thắt chặt tín dụng, cùng với việc một số lãnh đạo doanh nghiệp bị vướng vào các vấn đề pháp lý, đã làm cho tâm lý thị trường trở nên e dè. Điều này dẫn đến việc các giao dịch bị đình trệ và nhiều dự án phải tạm ngưng dù đang triển khai. Dưới bối cảnh đó, nhiều quyết sách và chủ trương đã được Đảng và Nhà nước ban hành nhằm tháo gỡ các khúc mắc và hỗ trợ cho thị trường phục hồi cũng như phát triển vững bền. Đặc biệt, nhiều luật mới được bổ sung như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS năm 2024, Luật Nhà Ở đã từng bước cải thiện thị trường BĐS Việt Nam. Thị trường BĐS 6 tháng đầu năm 2024 đã cho thấy những dấu hiệu phục hồi tích cực. Nguồn cung của thị trường BĐS Việt Nam được đánh giá rất sôi động, với 22.861 sản phẩm mới trong quý 2, lần đầu tiên được chào bán trên thị trường. Trong 6 tháng đầu năm 2024 có 27.361 sản phẩm mới, với 89% thuộc phân khúc nhà ở và 11% thuộc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng. Về khu vực, thị trường miền Bắc ghi nhận dấu hiệu phát triển mạnh mẽ nhất, sau đó là miền Trung, khu vực phía Nam vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc đẩy mạnh nguồn cung. Về cơ cấu nguồn cung nhà ở (Hình 2), phân khúc căn hộ cao cấp (CHCC) chiếm tỷ trọng lớn nhất, được đóng góp từ các dự án mới tập trung hầu hết ở các phân khúc CHCC cao cấp và hạng sang. Mặc dù tỷ trọng nguồn cung phân khúc CHCC bình dân cải thiện, biểu đồ 3 cho thấy phân khúc này chỉ tăng khoảng 1% theo quý, chủ yếu được đóng góp từ các dự án nhà ở xã hội tại các tỉnh, thành cấp 2,3.



Hình 2 : Cơ cấu nguồn cung Bất động sản qua các quý

Nguồn : Hội Môi Giới VARS

Giao dịch BĐS 6 tháng đầu năm được ghi nhận là thành công với 20.600 giao dịch, gấp 3 lần so với cùng kỳ năm 2023. Trong quý 2/2024, 14.400 giao dịch thành công, đạt tỷ lệ hấp thụ 52% , trong đó phân khúc căn hộ chung cư đóng góp vào đó 75%. Có sự tăng trưởng mạnh trong lượng giao dịch phân khúc thấp tầng và đất nền, tăng 60% so với quý trước (Hình 3). Bên cạnh đó, các dự án căn hộ chung cư mở bán đều ghi nhận mức tăng trưởng tích cực, tỷ lệ hấp thụ tốt, nổi bật nhất là các dự án tại khu vực miền Bắc như Lumi Hà Nội, Imperia Sola Park. Về cơ cấu giao dịch, căn hộ chung cư phân khúc cao cấp (giá bán >50tr/m<sup>2</sup>) có kết quả giao dịch tốt nhất, chiếm 42% trong cơ cấu giao dịch quý 2/2024. Theo sau là phân khúc thấp tầng, đất nền và căn hộ trung cấp, lần lượt đạt 24% và 18% trong tổng số các phân khúc. Qua các quý, trải dài từ quý 1/2023 đến quý 2/2024, tỷ trọng giao dịch có xu hướng tăng theo thời gian ở các phân khúc căn hộ bình dân, căn hộ cao cấp, căn hộ hạng sang với mức tăng lần lượt là 2%, 13% và 7%. Ngược lại, xu hướng giảm theo thời gian được nhận thấy ở phân khúc thấp tầng, đất nền và căn hộ trung cấp với mức giảm là 16% và 5%. Điều đó ngày càng cho thấy sự cải thiện về niềm tin của khách hàng cũng như các nhà đầu tư, dòng tiền ngày càng được lưu thông “suôn sẻ” hơn.



**Hình 3 : Giao dịch BĐS nhà qua các quý**

*Nguồn: Hội Môi Giới VARS*

Ở nhiều phân khúc thị trường BĐS đang có sự tăng trưởng đáng kể, với mức tăng giá rõ rệt nhất ở phân khúc đất nền và chung cư cao cấp. Giá phân khúc thấp tầng dao động lớn, khoảng 16 - 227 triệu đồng/m<sup>2</sup>, trong phân khúc này tính thanh khoản khu vực miền Trung trở ra tiếp tục cải thiện tốt, nhiều sản phẩm thấp tầng riêng lẻ ghi nhận “cất lỗ”. Cùng xu hướng tăng, giá bán khoảng 12.6 - 150 triệu đồng/m<sup>2</sup> cũng được ghi nhận ở căn hộ chung cư. Trong đó, phân khúc đất nền có mức giá dao động khoảng 7-68 triệu đồng/ m<sup>2</sup>, phân khúc đất nền <2 tỷ đồng tại một số tỉnh miền Bắc ghi nhận mức giá tăng nhẹ từ 5-10%. Giá bán các phân khúc sơ cấp quý 2 tiếp tục tăng, do nguồn cung mới chủ yếu là các dự án đã được hoàn thiện và định vị ở mức tiêu chuẩn cao. Một số dự án căn hộ chung cư phân khúc trung cấp cũng ghi nhận mức tăng giá từ 3-5% do sự khan hiếm trong phân khúc này. Các dự án thấp tầng, đất nền vẫn giữ được mức giá khá phù hợp với người mua. Tuy nhiên, thị trường lại chứng kiến sự phân hóa rõ rệt theo khu vực giữa giá đất nền, biệt thự / liền kề sô hồng trong phân khúc thứ cấp.

Phân khúc nhà ở xã hội đang là một vấn đề cấp bách, đặc biệt sau hàng loạt vụ hỏa hoạn thương tâm xảy ra trong năm 2023 tại các khu chung cư mini và nhà trọ, gây thiệt hại nặng nề về tài sản, sức khỏe và đe dọa đến tính mạng của người dân. Bên cạnh đó, trước bối cảnh giá nhà ở thương mại tiếp tục leo thang, chạm đến ngưỡng cao mới, việc đẩy mạnh phát triển phân khúc này được coi là giải pháp tối quan trọng nhằm tháo gỡ tình trạng khan hiếm nguồn cung nhà ở giá rẻ hiện nay. Đầu năm 2024, phân khúc nhà ở xã hội (NOXH) vẫn xảy ra tình trạng vừa khan hiếm, vừa khó bán. Thực tế cho thấy, nước ta đã hoàn thành 39.884 căn, đạt 9,3% kế hoạch 2021-2025 và tăng 0,4% so với cuối quý 1/2024. Bên cạnh đó có 128 dự án được khởi công, quy mô lên tới 115.379 căn. Số dự án được chấp thuận đầu tư là 300 với quy mô 262.937 căn. Tuy nhiên vẫn còn tồn tại những vướng mắc trong việc xác nhận đối tượng đủ điều kiện được mua, thuê mua nhà ở xã hội khiến nhu cầu không được “khớp lệnh”. Do đó, cơ quan quản lý Nhà nước cần xem xét, hỗ trợ, đưa ra những biện pháp cho từng trường hợp cụ thể bảo đảm tối đa mục tiêu an sinh xã hội, tránh việc lãng phí nguồn lực đất đai.

Mặc dù thị trường BĐS Việt Nam 6 tháng đầu năm 2024 đang chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ, những vấn đề khó khăn vẫn chưa được xử lý triệt để. Bốn vấn đề lớn vẫn chưa được giải quyết là sự mất cân đối cung- cầu, cơ cấu sản phẩm chưa hợp lý, giá bất động sản tiếp tục xu hướng tăng và sự bế tắc của các doanh nghiệp trong việc tiếp cận về tài chính và phát hành trái phiếu. Trước tình hình trên các bộ Luật Bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản được gấp rút ban hành nhằm nhanh chóng tháo gỡ những khó khăn hiện nay, thúc đẩy sự phát triển của thị trường

### **3. Những điểm mới trong Luật Bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản.**

Bất động sản Việt Nam năm 2024 có thể sẽ có nhiều thay đổi mạnh mẽ khi Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở có hiệu lực từ 01/08/2024 (Luật số 43/2024/QH15). Những thay đổi của chùm 3 Luật mới sửa đổi có thể giúp các chính quyền địa phương tháo gỡ nhiều khó khăn, hạn chế đồng thời sàng lọc nhà đầu tư, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển tích cực, minh bạch hơn.

Luật Đất đai sửa đổi mới đã được chỉnh sửa và bổ sung nhiều quy định thông thoáng hơn giúp rút ngắn thời gian, chi phí cho các nhà đầu tư tiếp cận và phát triển các dự án đồng thời hoàn thiện hành lang pháp lý để xử lý các khiếu kiện nhanh chóng, rõ ràng hơn, khắc phục những tồn tại, hạn chế của luật trước đây. Điển hình nhất có thể kể đến việc bãi bỏ quy định về khung giá đất và đất sẽ được định giá theo nguyên tắc thị trường để đảm bảo các quyền lợi của người dân khi giá bất động sản sẽ đúng với thực tế, không bị chênh lệch với giá các loại mặt hàng khác quá nhiều. Ngoài ra, Luật cũng quy định rõ ràng, cụ thể về những trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án giúp minh bạch hóa các giao dịch đầu tư tồn tại trên thị trường bất động sản. Những thay đổi trong Luật Đất đai sửa đổi mới năm 2023 được kỳ vọng sẽ thổi làn gió mới lên thị trường bất động sản vốn đang trì trệ, nhiều bất động sản nằm “đắp chiếu” lâu năm có thể được hồi sinh trở lại khi những vướng mắc pháp lý được tháo gỡ. Những doanh nghiệp có đủ kinh nghiệm, năng lực cũng sẽ có tỉ lệ trúng thầu cao hơn trong các buổi đấu giá, đấu thầu do những quy định mới đã hạn chế tối đa các tiêu cực, thiếu minh bạch của các doanh nghiệp yếu kém. Từ đó, chi phí các doanh nghiệp dùng để phát triển cho các dự án sẽ có cơ hội được giảm xuống, tạo điều kiện cho bất động sản có giá trở về sát giá trị thực tế.

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 đã có nhiều sửa đổi quan trọng nhằm bảo vệ quyền lợi người mua, sàng lọc các nhà đầu tư và nâng cao sự minh bạch thị trường bất động sản. Đặc biệt, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được tạo điều kiện thuận lợi và mở rộng cơ hội kinh doanh khi theo quy định mới, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nào không cần thực hiện thủ tục với nhà đầu tư nước ngoài thì được phép kinh doanh bất động sản như một tổ chức cá nhân trong nước. Quy định về tiền cọc cũng được thể hiện trong Luật Kinh doanh bất động sản 2023 với nội dung các chủ dự án bất động sản chỉ được phép thu một số tiền cọc không được qua 5% giá bán hoặc cho thuê khi đủ điều kiện đưa vào kinh doanh của bất động sản hình thành trong tương lai. Điều này đã thể hiện đúng bản chất đặt cọc trong các giao dịch bất động sản, đồng thời cũng giảm thiểu những rủi ro cho các bên giao

dịch. Trong các quy định mới, những điều kiện về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng tiếp tục được thắt chặt thể hiện rõ ở Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Trước đây, nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư được yêu cầu phải hoàn thành theo từng chính sách riêng biệt của các địa phương gây bất bình đẳng cho các nhà đầu tư và thiếu tính thống nhất, đồng bộ. Tuy nhiên, theo luật mới quy định phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo luật đối với đất gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh. Nhiều quy định được bổ sung trong Luật Kinh doanh BĐS khiến cho các thông tin trở nên minh bạch trước khi đưa vào giao dịch, các điều kiện trong hợp đồng cũng trở nên chặt chẽ hơn.

Luật Nhà ở mới 2023 đã tập trung thêm nhiều vào đầu tư các dự án nhà ở xã hội. Trong khoảng thời gian qua, các chính sách ưu đãi dành cho chủ đầu tư nhà ở xã hội còn thiếu thực chất, chưa đủ hấp dẫn để thu hút doanh nghiệp tham gia. Tuy nhiên, với các quy định mới thì chủ đầu tư đủ điều kiện sẽ nhận được nhiều ưu đãi như miễn tiền sử dụng, thuê đối với toàn bộ diện tích đất của dự án,... Như vậy, Luật nhà ở mới đã tạo ra con đường cho các doanh nghiệp mạnh tay đầu tư hơn vào dự án nhà ở xã hội.

Những thay đổi của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở 2023 không chỉ tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư mà còn góp phần cải thiện sự minh bạch và công bằng trên thị trường bất động sản, hứa hẹn sẽ mang đến nhiều cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều tồn tại, bất cập mà các đạo luật chưa giải quyết được triệt để như các thủ tục pháp lý vẫn còn rườm rà ở một số công đoạn hay chưa bảo vệ được hết quyền lợi của người mua, người bán. Vì vậy, ta cần phải học hỏi, kế thừa một cách có chọn lọc những bài học, kinh nghiệm quản lý bất động sản từ các nước tiên tiến hơn; tìm những điểm hay, điểm mới từ quốc tế phù hợp với các điều kiện kinh tế và đặc điểm thị trường bất động sản Việt Nam để hoàn thiện hơn các đạo luật, các chính sách.

#### **4. Một số kinh nghiệm quốc tế về quản lý thị trường Bất động sản**

##### **a. Hệ thống hỗ trợ giao dịch bất động sản**

Úc và Newzealand, bất động sản hầu hết được quản lý và thông qua các đại lý thanh toán bằng tài khoản uỷ thác. Công việc của các đại lý bao gồm: đàm phán với khách hàng; chuẩn bị các loại hợp đồng; thu tiền cho thuê, thế chấp đất hoặc tiền phải thu theo hợp đồng;.... Việc các công việc đều được quy về một đầu mối là các đại lý (môi giới) đã giúp cho các nhà đầu tư bất động sản cá nhân khi muốn thu mua có lợi hơn trong quá trình đàm phán. Tuy nhiên các đại lý phải có cấp phép mới có quyền thực hiện dịch vụ và nhận hoa hồng từ giao dịch.

Tại Mỹ, thị trường bất động sản cũng hoạt động vô cùng sôi nổi thông qua dịch vụ đăng kê bất động sản - MLS (Multiple Listing Service). Các thông tin về tình trạng bất động sản trong khu vực được MLS cập nhật thường xuyên. Với việc sử dụng thành công các thông tin trên trong các giao dịch, tổ chức MLS sẽ được người môi giới chia một phần hoa hồng. Sự hình thành của MLS đã giải quyết các vấn đề về thiếu hụt thông tin trong các giao dịch, ảnh hưởng đến quá trình và thời gian giao dịch. Nhà môi giới đã có thể nắm rõ nguồn tin của loại bất động sản đang làm việc, và dễ dàng thu hút đầu tư mua mảnh đất hay căn nhà đó.

Ở Singapore, một điểm đặc biệt trong luật đăng ký BĐS là luật sư có thể thực hiện dịch vụ tư vấn chuyên giao bất động sản bắt buộc phải có chứng chỉ hành nghề. Các vấn đề pháp lý liên quan đến hợp đồng mua bán đều phải thông qua sự tư vấn của luật sư và có chấp nhận đăng ký từ văn phòng chứng nhận sở hữu về các giấy tờ chuyển nhượng nếu có xác nhận của Luật sư. Vì vậy toàn bộ các công việc tìm hiểu thông tin về BĐS, giấy tờ sở hữu và các yêu cầu pháp lý liên quan cũng như hoàn thành các thủ tục về chuyển nhượng cũng như giao dịch do luật sư thực hiện.

#### **b. Kinh nghiệm về mua bán, cho thuê bất động sản hình thành trong tương lai**

Các quốc gia hầu như đều cho phép các giao dịch liên quan đến bất động sản sẽ hình thành trong tương lai diễn ra. Loại hình giao dịch này được quy định vô cùng nghiêm ngặt và khác nhau giữa các quyền ra nhằm đem lại lợi ích tốt nhất cho khách hàng. Tại Hàn quốc Tổng công ty bảo lãnh nhà ở quốc gia (GHLC) đã được Hàn Quốc thành lập nhằm kiểm tra khả năng tài chính của các doanh nghiệp BĐS và người mua nhà cũng như cọc thuê nhà hình thành trong tương lai sẽ được tổ chức này bảo lãnh. Từ đó thiết lập các mức bảo lãnh thích hợp giảm tối đa các rủi ro về phía khách hàng khi chủ đầu tư từ chối thực hiện các nghĩa vụ của mình. Theo quy định các chủ đầu tư phải đăng ký ở Tổng Công ty Bảo lãnh nhà ở nếu muốn bán hoặc cho thuê các dự án nhà ở sẽ được hình thành trong tương lai để được cấp giấy tờ và phải nộp một khoản phí bảo lãnh.

#### **c. Kinh nghiệm quản lý thị trường bất động sản theo chính sách Nhà nước:**

Các chính sách quản lý đất đai ở mỗi quốc gia là khác nhau tùy vào điều kiện và mục tiêu của các quốc gia. Nghiên cứu của Otubu (2008) đã chỉ ra rằng con người phát huy hết tiềm năng của mình trong cuộc sống phụ thuộc vào mối quan hệ của họ với đất đai. Vì vậy, sự cần thiết trong vấn đề quản lý thị trường bất động sản của chính phủ là không thể phủ nhận, nó ảnh hưởng lớn đến sự hoạt động hiệu quả của thị trường, gia

tăng đầu tư cả trong và ngoài nước và các đóng góp vào nền kinh tế quốc dân. Tầm quan trọng to lớn của đất đai đối với nhân loại và xã hội đã đòi hỏi Nhà nước can thiệp thông qua các luật về bất động sản đầy đủ và hiệu quả.

Với vấn đề đất đai và bất động sản, Mỹ có một chính sách thương mại đầy tự do và cởi mở. Tất cả mọi người ngay cả người nước ngoài đều có thể sở hữu đất ở quốc gia này. Quan trọng là phải hiểu cách người sử dụng đất nhận thức về tính bảo mật của quyền sở hữu trước khi thực hiện bất kỳ loại chính sách hoặc chương trình đất đai (Jayne và cộng sự, 2017). Có thể nói nước Mỹ có thủ tục mua bán đất đai và nhà ở công khai, rõ ràng và bảo mật cao về quyền bất động sản. Tuy vậy, theo từng tiểu bang thuế đất và bất động sản của Mỹ chiếm từ 1% đến 5%, một con số thuế suất khá cao.

Trung Quốc đã áp dụng chính sách cân bằng cung cầu để đảm bảo thị trường đất đai và bất động sản hoạt động hiệu quả. Hình thức nhượng quyền được Nhà nước Trung Quốc áp dụng nhằm kiểm soát lượng đất, và theo dõi chặt chẽ tổng diện tích đất xây dựng được cung cấp; quy định sử dụng đất có bồi thường cần thực hiện nghiêm túc; khuyến khích các hoạt động đấu thầu; đồng thời tăng cường cải thiện vấn đề quản lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như giá đất đai. Về vấn đề định giá đất, nguyên tắc chính là giá đất không do con người quyết định mà tự nhiên sẽ được thị trường điều chỉnh. Một điểm đặc biệt nữa ở Trung Quốc là giá nhà và giá đất được xác định một cách độc lập với nhau. Bên cạnh việc hoàn thiện Luật quản lý đất đai, Nhà nước đã thiết lập các quy trình liên quan đến định giá đất nhằm ngăn chặn tình trạng đầu cơ. Vào năm 1994, Nhà nước đã quy định quản lý bất động sản được ban hành với mục đích hạn chế lượng đất cũng như điều tiết mối quan hệ cung – cầu; yêu cầu các nhà đầu tư phải đầu tư ít nhất 25% tổng giá trị dự án vào đất đai nếu muốn chuyển nhượng tiếp. Nếu trong một năm, nhà đầu tư không thực hiện nghĩa vụ này sẽ bị phạt tiền, và nếu sau hai năm vẫn không đầu tư thì sẽ bị Nhà nước thu hồi đất.

Thị trường bất động sản tại Nhật Bản là một trong những thị trường lớn nhất toàn cầu, mang lại cơ hội lớn cho các nhà đầu tư. Theo các thống kê ở Nhật Bản, tổng giá trị bất động sản đã vượt mốc hàng nghìn tỷ đô la. Trong những năm qua, thị trường này đã ghi nhận sự phát triển ổn định nhờ vào các yếu tố như quá trình đô thị hóa, sự gia tăng dân số và các chính sách của chính phủ nhằm thúc đẩy kinh tế. Thị trường bất động sản Nhật Bản chịu ảnh hưởng bởi ba yếu tố chính: sự ổn định và phát triển của nền kinh tế; xu hướng về nhân khẩu học và các chính sách luật lệ từ phía chính phủ. Chính phủ Nhật Bản đã thực hiện nhiều chương trình nhằm thu hút vốn đầu tư từ cả trong và ngoài nước vào lĩnh vực bất động sản. Các chính sách này được thiết kế để đơn giản hóa quy định, nâng cao tính minh bạch và thúc đẩy sự phát triển kinh tế. Chẳng hạn, việc thành lập các

khu kinh tế và áp dụng các biện pháp kinh tế đặc thù đã tạo ra cơ hội cho các dự án tái phát triển đô thị và khuyến khích đầu tư vào những khu vực nhất định. Vì vậy, các nhà đầu tư cần nắm bắt thông tin về chính sách của chính phủ, quy định thuế và luật lệ về sở hữu tài sản để điều hướng thị trường hiệu quả và đưa ra quyết định đầu tư sáng suốt.

## 5. Một số đề xuất

Từ thực trạng và bài học kinh nghiệm của các nước trên thế giới, bài viết đề xuất một số giải pháp trong quản lý và kinh doanh thị trường Bất động sản như sau:

### *a) Một số đề xuất từ kinh nghiệm quốc tế*

**Thứ nhất**, xây dựng hệ thống môi giới nhà đất trung gian, các đại lý giao dịch hợp pháp:

Theo kinh nghiệm từ các nước phát triển, thị trường bất động sản thường có sự tham gia của các trung tâm môi giới nhà đất, các đại lý giao dịch trung gian. Điều này hoàn toàn có thể vận dụng vào thị trường BĐS ở Việt Nam. Do thị trường này ở Việt Nam chưa có tính chuyên môn hóa cao, các nhà đầu tư nhỏ lẻ tham gia vào thị trường chủ yếu là những nhà đầu tư “tay ngang”, hay những người dân bình thường có nhu cầu sở hữu nhà ở, nhà đất. Vì vậy, những nhận thức về thị trường giao dịch chưa thật sự rõ ràng, đúng đắn dẫn đến việc dễ bị các nhà đầu tư lớn thao túng, gây mất cân đối thị trường. Việc có bên thứ ba có hiểu biết, kiến thức chuyên môn tham gia là điều cần thiết, cần được triển khai để đảm bảo tính ổn định của thị trường. Ngoài ra, các dịch vụ tư vấn mua bán đất đai cũng nên được đẩy mạnh phát triển, ngoài việc hình thành nên các tổ chức, phòng ban tư vấn riêng có thể tích hợp dịch vụ này với một số vị trí công việc như luật sư, chuyên viên pháp lý để vừa đảm bảo về thông tin thị trường, vừa đảm bảo về vấn đề pháp lý. Tuy nhiên, Nhà nước cũng cần tham gia vào quản lý dịch vụ tư vấn này, cần có những quy định nghiêm ngặt trong việc đào tạo, cấp chứng chỉ hành nghề cho các chuyên viên tư vấn nhằm đảm bảo tính đúng đắn trong công tác tư vấn, đảm bảo thị trường BĐS phát triển bền vững.

**Thứ hai**, Nhà nước cần xây dựng mạng lưới thông tin thị trường một cách minh bạch, có tính bảo mật cao:

Với một thị trường BĐS đầy rẫy những biến động để có thể quản lý một cách hiệu quả yêu cầu Nhà nước cần có một hệ thống kênh thông tin đầy đủ, minh bạch về thị trường. Một mạng lưới thông tin đảm bảo sẽ hỗ trợ tích cực cho việc kiểm soát và xử lý kịp thời các vấn đề trên thị trường. Ngoài ra, cần hướng thị trường BĐS Việt Nam đến đảm bảo tính bảo mật cho các nhà đầu tư khi tham gia vào thị trường. Nhà nước cần có những chính sách, quy định nghiêm ngặt để bảo vệ các thông tin cá nhân của khách



hàng, thông tin giao dịch và một số thông tin nhạy cảm khác giúp xây dựng lòng tin của các nhà đầu tư vào thị trường BĐS Việt Nam. Do đó, có thể thu hút được vốn đầu tư trong và ngoài nước, tạo nên tính đa dạng, cởi mở cho thị trường từ đó thúc đẩy sự phát triển bền vững. Bên cạnh các chính sách, các quy định, Nhà nước cần linh hoạt áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ hiện đại vào quá trình quản lý, kiểm soát và xây dựng mạng lưới thông tin, cũng như đảm bảo tính bảo mật cao trên thị trường.

**Thứ ba**, tích cực đẩy mạnh thị trường mới - bất động sản hình thành trong tương lai:

Học hỏi một số bài học kinh nghiệm từ quốc tế, tiêu biểu là Hàn Quốc, thị trường bất động sản hình thành trong tương lai là một thị trường vô cùng màu mỡ và cần được nhà nước chú trọng phát triển. Tuy nhiên, để có thể thực hiện giao dịch hiệu quả trên “mảnh đất” này, đòi hỏi Nhà nước cần xây dựng những quy định, chính sách, đạo Luật cụ thể, hợp lý để đảm bảo quyền lợi cho cả người bán và người mua khi tham gia vào thị trường do tài sản này là không có sẵn mà được hình thành trong tương lai, cần có những quy định siết chặt quá trình giao dịch, tránh việc tăng giá, đồng thời rà soát, giám sát việc thi công các dự án, đảm bảo tiến độ hình thành trong tương lai của các tài sản bất động sản này. Ngoài ra, các chính sách nhằm giảm thiểu rủi ro như đặt ra các yêu cầu về giấy tờ, các khoản phí bảo lãnh khi tham gia vào hoạt động mua bán trên thị trường, các khoản thuế đất đai cũng cần được áp dụng để tránh đầu cơ tích trữ, đảm bảo thị trường hoạt động một cách ổn định. Nhà nước cũng có thể xây dựng các phòng ban, tổ chức, công ty chuyên biệt hỗ trợ quản lý, điều hành thị trường bất động sản hình thành trong tương lai.

#### ***b) Một số đề xuất trong lĩnh vực quản lý Nhà nước***

Trong quản lý thị trường bất động sản, vai trò của Nhà nước vô cùng quan trọng đặc biệt đối với giai đoạn phục hồi của nền kinh tế nói chung và thị trường BĐS nói riêng sau đại dịch COVID -19. Một số nghiên cứu chỉ ra rằng chính phủ là một yếu tố cơ bản của sự hài lòng trong cuộc sống trong thời kỳ thảm họa hoặc khó khăn (Alamsyah & Zhu, 2022; Tan và cộng sự, 2021). Chính vì vậy, trước những thực trạng trong nửa đầu năm 2024 về tình hình thị trường BĐS tại Việt Nam, bài viết đề xuất một số giải pháp, kiến nghị trong lĩnh vực quản lý Nhà nước như sau:

Để đảm bảo thị trường BĐS Việt Nam phát triển bền vững, ổn định và đáng tin cậy, những nhà hoạch định chính sách cần nghiên cứu kết hợp xem xét, đánh giá khách quan các nguyên nhân, xu hướng thị trường để đưa ra những chính sách phù hợp, kịp thời, tạo điều kiện cho nhà đầu tư khi tham gia vào thị trường này.

**Thứ nhất**, Nhà nước cần đẩy mạnh việc hoàn thiện khung pháp lý:

Các bộ, ban ngành cần phối hợp tích cực rà soát và cập nhật các quy định, luật pháp để đáp ứng tính cấp bách, kịp thời của các vấn đề tồn đọng trên thị trường BĐS, hướng đến thiết lập các công cụ chính sách tối ưu, hiệu quả, phù hợp nhằm đảm bảo môi liên kết bền vững giữa thị trường vốn với thị trường BĐS. Đẩy mạnh việc hoàn thiện khung pháp lý của Nhà nước nhằm tiến hành phân cấp và trao quyền trong hệ thống chính trị giúp nâng cao tính chủ động, rút ngắn khoảng cách thời gian, không gian trong việc xử lý các vấn đề phát sinh, hoàn thiện hệ thống quản lý hiệu quả từ trung ương đến địa phương. Cần nắm bắt thông tin, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm quy định của pháp luật đặc biệt là trốn thuế trong kinh doanh BĐS. Khuôn khổ pháp lý nói chung và trong lĩnh vực BĐS nói riêng cần được khẩn trương phổ biến Luật kinh doanh đến các đối tượng quan tâm và liên quan để Luật có hiệu quả, trong quá trình thực thi cần chỉnh sửa, hoàn thiện kịp thời cho phù hợp và hỗ trợ kịp thời thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư vẫn đảm bảo tính pháp lý.

**Thứ hai**, cần điều tiết thị trường bất động sản:

Thị trường BĐS được cấu thành bởi các thành tố chính là: chủ thể tham gia giao dịch BĐS, đối tượng của giao dịch (quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất) và thể chế thị trường. Chính vì vậy, việc phát triển thị trường BĐS đòi hỏi sự phối hợp một cách hài hòa giữa cơ chế thị trường và vai trò hệ thống quản lý của Nhà nước, để có những chính sách phù hợp, kịp thời giải quyết sự biến động thường xuyên của thị trường, Nhà nước cần đưa ra những đánh giá chính xác, cái nhìn khách quan về quan hệ cung cầu, các phân khúc thị trường từ đó xây dựng các chính sách để kịp thời điều tiết mối quan hệ này, tránh các tình trạng sốt đất ảo và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho người dân đối với người có thu nhập thấp, chú trọng đến lợi ích toàn dân thay vì chỉ vì mục tiêu tăng trưởng kinh tế trước mắt. Điều này được thể hiện rất rõ trong việc đưa ra các giải pháp xử lý kịp thời vấn đề đấu thầu đất bị thổi cao ở khu vực ngoại thành Hà Nội, Thủ tướng chính phủ đã chỉ đạo và ban hành các văn bản chi tiết quy định về Luật đất đai, trong đó có quy định về việc đấu giá quyền sử dụng đất, yêu cầu các bộ, ban ngành phối hợp đẩy mạnh triển khai rà soát kỹ lưỡng, tránh các tình trạng thao túng thị trường, thổi giá tạo thị trường không lành mạnh, đồng thời cần nắm bắt kịp thời để tiến hành xử lý nghiêm, ngăn chặn việc này tái diễn giúp thị trường BĐS phát triển ổn định, bền vững.

**Thứ ba**, đa dạng hóa nguồn vốn cũng là một trong những chính sách đáng cân nhắc:

Theo lý thuyết danh mục đầu tư hiện đại (Modern Portfolio Theory - MPT) được

phát triển bởi Harry Markowitz (1952), chính phủ cần có những công cụ nhằm đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư từ các nguồn tài trợ, giảm sự lệ thuộc vào ngân hàng, thắt chặt các quy định tránh sử dụng tín dụng một cách “bừa bãi”, bất hợp lý. Đồng thời, cũng thúc đẩy các chính sách tiền tệ mở rộng, chính sách tài khóa một cách hợp lý, linh hoạt, tránh sự thay đổi đột ngột gây ra vấn đề mất cân đối thị trường. Việc bảo vệ quyền lợi của các chủ thể tham gia, các nhà đầu tư, bảo vệ lợi ích cộng đồng là điều kiện tiên quyết để nâng cao ý thức, nhận thức thiết lập môi trường đầu tư lành mạnh. Các bộ, ban, ngành các cấp từ trung ương đến địa phương cần tập trung thực hiện triển khai các nhiệm vụ, giải pháp một cách đồng bộ theo Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội.

**Thứ tư**, phát triển nhà ở xã hội đã và đang là mục tiêu nhắm đến của Chính phủ nhằm đảm bảo an sinh xã hội:

Theo Nghị quyết số 11/NQ - CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế xã hội, Nhà nước đặc biệt đẩy mạnh triển khai các hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, cải tạo nhà chung cư, chỗ ở cũ. Một số nghiên cứu về quản lý công đã chỉ ra rằng mọi hoạt động quản lý đối với nhà ở công cộng với chi phí thuê nhà xã hội mà không có bồi thường đều có vẻ không hiệu quả (Saporito & Perobelli, 2021), bởi vậy Nhà nước cần có các phương án đền bù, giải phóng mặt bằng hợp lý cho các hộ dân cư trên địa bàn xây dựng nhà ở xã hội. Bộ Xây dựng phối hợp cùng các bộ, ban ngành khác tổ chức thực hiện chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tích cực triển khai nghị quyết của chính phủ. Đồng thời rà soát, giám sát, phát hiện và xử lý nghiêm các sai phạm trong thực hiện, đảm bảo việc tái quy hoạch, bố trí đất đai ở các địa phương nhằm phát triển khu nhà ở xã hội theo luật và chỉ định của Nhà nước, đảm bảo thực hiện nghiêm túc tỷ lệ đất dành cho nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp tại các dự án nhà ở, khu đô thị. Các địa phương phối hợp rà soát công bố danh sách chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân xây dựng và cải tạo lại chung cư cũ, các ngân hàng thương mại Nhà nước có thể hỗ trợ dự án về lãi suất. Ngoài ra, Bộ Xây dựng cũng đồng thời chủ trì, phối hợp với các bên liên quan đảm bảo triển khai hệ thống thông tin một cách minh bạch trong thị trường nhà ở và bất động sản, nghiên cứu, đề xuất các chính sách mới, phù hợp trong phát triển lĩnh vực nhà ở cộng đồng, an sinh xã hội. Ngoài ra, cần giám sát chặt chẽ các doanh nghiệp trong việc huy động nguồn vốn cho bất động sản trên sàn chứng khoán.

**Thứ năm**, phát triển cơ sở hạ tầng góp phần làm bình ổn thị trường BĐS đầy biến động:

Cơ sở hạ tầng được đầu tư và chú trọng, khi những không gian phát triển mới,

sáng tạo đang không ngừng thu hút nguồn vốn đầu tư, tạo điều kiện phát triển các ngành công nghiệp, dịch vụ, đồng thời thúc đẩy các khu vực đô thị mới “mọc lên” ngày càng nhiều theo thời gian. Bên cạnh đó, những cơ chế, chính sách phù hợp cần được Nhà nước thiết lập nhằm kiểm tra, giám sát, đánh giá các nguyên nhân trên nhiều góc độ, phương diện, nhằm đảm bảo tính minh bạch của thị trường, bảo vệ quyền lợi cho người dân, cũng như duy trì phát triển cơ sở hạ tầng xuyên suốt quá trình nhằm đảm bảo tính ổn định của thị trường BĐS nói riêng, nền kinh tế thị trường Việt Nam nói chung.

***Thứ sáu***, cải thiện môi trường kinh doanh trên thị trường mua bán BĐS:

Tích cực cải thiện môi trường kinh doanh thu hút các nhà đầu tư tham gia vào thị trường, làm tiền đề cho phát triển kinh tế vĩ mô, ổn định lạm phát, thúc đẩy sản xuất phát triển tạo công ăn việc làm cho người dân trong nhiều ngành, nhiều vùng và trên cả nước. Không ngừng đi sâu vào nghiên cứu, thử nghiệm, đổi mới các chính sách, đưa ra các giải pháp, đề xuất mới thích ứng với biến động thị trường, thúc đẩy phát triển thị trường. Cần sát sao hơn nữa trong việc theo dõi và giám sát sự chuyển dịch cơ cấu trên thị trường. Tuy nhiên, cần hài hòa trong việc quản lý, tránh áp đặt quá mức, kìm kẹp hạn chế sự phát triển của thị trường.

***Thứ bảy***, tăng cường truyền thông đại chúng, cung cấp thông tin kịp thời, minh bạch cho người dân và các nhà giao dịch.

Theo nghiên cứu của Shivani Kasturia và Divya Girdhar (2024), phương tiện truyền thông tin tức trên Internet đã đóng vai trò quan trọng trong việc truyền bá thông điệp. Tăng cường truyền thông đa phương tiện, phổ cập kiến thức về tài chính và các khuôn khổ pháp lý, nâng cao giáo dục luật pháp trong dân chúng nói chung thông qua nhiều kênh thông tin. Đồng thời, nhằm tăng khả năng nắm bắt cho người dân cần tạo ra hệ thống mạng lưới thông tin đất đai liên kết với thông tin bất động sản, khuyến khích đầu tư không sử dụng tiền mặt trong các giao dịch bất động sản nhằm hạn chế các tình trạng trốn thuế, vi phạm pháp luật của những chủ kinh doanh bất động sản.

***c) Đề xuất ứng dụng công nghệ trong quản lý Bất động sản***

Việc ứng dụng công nghệ vào bất động sản đã và đang trở thành xu hướng tất yếu, tạo nên một cuộc cách mạng trong cách thức kết nối giữa người bán đến người mua và bên trung gian là các nhà cung cấp dịch vụ. Để bắt kịp nhịp độ phát triển này, các doanh nghiệp bất động sản cần tích cực tập trung đầu tư ứng dụng công nghệ vào bất động sản để vận hành tối ưu với kết quả tốt, nâng cao sự hài lòng của người dùng và tính minh bạch của thị trường, hướng tới một tương lai phát triển bền vững. Nổi bật phải kể đến sự ra đời của mạng lưới công nghệ PropTech khi đã tạo ra những bước tiến mới

trên ngành công nghiệp địa ốc thông thường. Sự phát triển đô thị, nhóm xã hội có thu nhập trung bình mở rộng và mức chi tiêu tăng dần của các cư dân đang góp phần vào sự mở rộng nhanh chóng công nghệ bất động sản (Proptech) tại thế giới và khu vực ASEAN nói chung và Việt Nam nói riêng. Các thị trường “PropTech” hoặc “Bất động sản nền tảng” (Ferreri & Sanyal, 2022; Fields & Rogers, 2021) mới và đang nổi lên trong dữ liệu đất đai, được hỗ trợ bởi các mạng lưới nhà ở kỹ thuật số phát triển nhanh chóng. Thị trường bất động sản ở Việt Nam đang mở rộng nhờ việc ứng dụng các đổi mới trong ngành, nhất là lĩnh vực proptech. Proptech, với kỹ thuật số như website, hệ thống cơ sở và app di động, đang dần trở nên có sức ảnh hưởng lớn đến mọi lĩnh vực, bao gồm quản lý, thuê, mua bán và chuyển nhượng bất động sản. Một số lợi ích nổi bật của proptech có thể đưa ra:

*Tiếp cận thông tin ngay lập tức:* Proptech cho phép tập hợp và xử lý dữ liệu từ khách hàng, giúp kiểm soát tài khoản và thực hiện giao dịch hiệu quả hơn. Dữ liệu này cung cấp cái nhìn sâu sắc về hành động của khách hàng và cho phép thay đổi sản phẩm, dịch vụ để đáp ứng yêu cầu thực tế.

*Thực hiện các khoản thanh toán hiệu quả:* Công nghệ proptech cam kết các quá trình mua bán được thực hiện rõ ràng cùng kết quả đầu ra tốt, từ quá trình ước lượng giá cả cho đến liên hệ các bên trung gian và đại lý để hoàn tất công việc.

*Tăng cường hiệu quả hoạt động:* Proptech giúp đơn giản hóa và cải thiện hoạt động ngành bất động sản bằng cách số hóa nhiều quy trình, từ quản lý tài sản đến kết nối với người dùng qua chatbot khi người sở hữu không có mặt.

*Trải nghiệm thực tế ảo và mở rộng:* Những công cụ này giúp khách hàng tham quan bất động sản từ xa và suy nghĩ kỹ càng trước khi lựa chọn mua hoặc bán, nâng cao trải nghiệm của họ.

*Tiếp cận cho các khu vực kém phát triển:* Proptech giúp giảm khoảng cách giữa các khu vực phát triển và nông thôn bằng cách đề xuất những giải pháp thích hợp với cá nhân nhờ AI và hỗ trợ người dân ở những khu vực ít phát triển hơn.

*Ứng dụng công nghệ bền vững:* Proptech cũng thúc đẩy sự bền vững bằng cách cung cấp các giải pháp thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng. Khách hàng có thể quản lý tài sản từ xa và điều khiển các thiết bị thông minh như hệ thống chiếu sáng, sưởi ấm, an ninh và tự động hóa khác qua Internet of Things (IoT).

Đi vào chi tiết hơn, đầu tiên cần nói tới công nghệ IoT. IoT đang ứng dụng phổ biến trong tài sản địa ốc, đặc biệt dựa trên hệ thống nhà tích hợp công nghệ (Smart Home/Building) và điều phối năng lượng tiên tiến (Smart Energy). Chúng ta đang sống

trong thời đại cuộc sống gắn liền với AI. Gần đây, sự kết hợp giữa IoT, trí tuệ nhân tạo (AI) và các thiết bị bay đã mở ra khả năng mới, như việc triển khai AI Droid để theo dõi công trình và đáp ứng các tiêu chuẩn an toàn trong xây dựng.. Ngoài ra, IoT đóng vai trò quan trọng trong việc quản lý dữ liệu vận hành theo thời gian thực, bao gồm quản lý không gian, an ninh và kiểm soát số lượng người ra vào tòa nhà. Những cảm biến IoT giúp theo dõi và phân tích công năng cũng như hiệu suất sử dụng của không gian, từ đó tối ưu hóa quản lý và vận hành. Một số ứng dụng chi tiết hơn có thể kể đến như:

*Đối với khách hàng:* IoT cung cấp thông tin chính xác về bất động sản, bao gồm cả vị trí và các chi tiết liên quan. Điều này cho phép người dùng xem xét kỹ lưỡng địa chỉ và tình trạng của bất động sản mà không cần phải đến trực tiếp.

*Đối với người tư vấn:* Công nghệ IoT hỗ trợ hiện đại hóa kỹ thuật số trong ngành địa ốc, giúp các chuyên gia kết nối được với khách hàng ở xa hiệu quả hơn nhờ vào việc sử dụng nền tảng số và công nghệ hiện đại.

*Liên quan đến doanh nghiệp bất động sản:* IoT hỗ trợ các công ty đáp ứng tiêu chuẩn chuyển đổi kép "Bất động sản số và xanh" bằng cách tích hợp các giải pháp xanh ngay từ khâu tạo lập bản vẽ và thi công cho tới hoạt động. Ví dụ, IoT có thể đo lường lượng khí thải nhà kính và chất lượng không khí, góp phần vào việc hình thành các thành phố thông minh và bền vững.

Những ứng dụng này không chỉ tối ưu quá trình thực hiện và giảm thiểu kinh phí mà còn giúp tạo ra môi trường sống và làm việc tiện nghi hơn, đồng thời hỗ trợ việc phát triển các đô thị thông minh trong tương lai.

Ngoài ra, hiện nay, nhiều công nghệ như thực tế ảo (VR), thực tế tăng cường (AR), trí tuệ nhân tạo (AI) và fintech đã được tích hợp vào quy trình giao dịch, tạo ra những trải nghiệm trực quan và tiện lợi hơn cho người dùng (Yên Chi, 2021). Theo báo cáo của batdongsan.com.vn, người tiêu dùng Việt Nam ngày càng ưa chuộng các giao dịch trực tuyến, thể hiện qua việc tăng tỷ lệ tìm kiếm, thương lượng và ký kết hợp đồng trực tuyến. Điều này cho thấy, việc ứng dụng công nghệ chuyển đổi số là yếu tố tất yếu dành cho những công ty bất động sản trong bối cảnh hiện tại. Trong số các công nghệ nổi bật, giải pháp công nghệ thực tế ảo cũng đem đến nhiều lợi ích, có thể coi như một trong những công cụ hiệu quả cao, cho người sử dụng khả năng "tham quan" căn nhà hoặc dự án một cách chân thực và sinh động ngay tại nhà. Kỹ thuật thực tế ảo và thực tế tăng cường đã được triển khai trong vài sự kiện mở bán của các nhà phát triển dự án, ví dụ các chuyến tham quan ảo (Virtual Tours) giúp mô phỏng quá trình xem nhà mẫu. Hơn nữa, một số tổ chức đã áp dụng nó để thiết kế nội thất, tạo ra các mô hình phối cảnh

sinh động trước khi tiến hành xây dựng. Goldman-Sachs dự báo, đến năm 2025, số lượng nhà môi giới sử dụng công nghệ VR và AR sẽ tăng đáng kể (ước lượng xấp xỉ 1,4 triệu nhà môi giới bất động sản dùng).

Một công nghệ khác ngày càng được biết đến rộng rãi ở Việt Nam là Blockchain - có thể xem như đang cách mạng hóa giao dịch bất động sản. Blockchain cung cấp cho ngành bất động sản một phương tiện đáng tin cậy để theo dõi và truy tìm các quy trình một cách liền mạch. Với tính năng minh bạch, bảo mật và tự động hóa, blockchain giải quyết hiệu quả các vấn đề phức tạp trong giao dịch truyền thống. Các giao dịch trở nên nhanh chóng, dễ dàng hơn. Lĩnh vực này đã cân nhắc ứng dụng blockchain để đăng ký, quản lý và chuyển giao quyền sở hữu (Crosby và cộng sự, 2016; Swan, 2015). Hợp đồng thông minh tự động hóa các quy trình, từ tìm kiếm quyền sở hữu đến thanh toán. Blockchain cũng cung cấp một sổ cái không thể thay đổi, đảm bảo tính minh bạch và loại bỏ rủi ro gian lận. Nhờ đó, người mua và người bán đều có thể tin tưởng vào tính hợp pháp và bảo mật của quá trình mua bán. Các giao dịch bất động sản qua Blockchain có thể được phân chia thành hai giai đoạn chính:

*Giai đoạn 1 - Chuyển giao và lưu trữ giá trị BĐS:* Ở giai đoạn này, Blockchain sẽ thực hiện định danh điện tử bằng cách mã hóa thông tin về tài sản, bao gồm chứng thư pháp lý, thông tin chi tiết và trạng thái hiện tại của tài sản. Những thông tin này sẽ được lưu trữ trên hệ thống mạng và tạo ra một hồ sơ ảo chính xác về tài sản đó.

*Giai đoạn 2 - Thực hiện giao dịch trao đổi giá trị:* Sau khi tài sản đã được mã hóa và ghi nhận trên nền tảng, các hoạt động mua bán được thực hiện dựa trên thông tin đã được định danh. Blockchain cho phép phân tách một tài sản thành nhiều phần nhỏ, làm cho việc đầu tư trở nên dễ tiếp cận hơn. Điều này đặc biệt hữu ích trong trường hợp các nhà đầu tư muốn tham gia vào thị trường bất động sản nhưng không đủ tiềm lực tài chính để mua toàn bộ tài sản. Đồng thời, việc phân tách này cũng giúp các nhà đầu tư lớn quản lý rủi ro bằng cách không tập trung toàn bộ vốn vào một thương vụ duy nhất.

Tổng quan, công nghệ này có thể cải thiện và tinh gọn quy trình mua bán bất động sản. Tầm ảnh hưởng tăng dần theo thời gian của blockchain đang mang lại những lợi ích tích cực cho các giao dịch trong lĩnh vực này. Cụ thể, người mua có khả năng nhanh chóng tra cứu thông tin giao dịch trước đây và quyền sở hữu của tài sản, trong khi người bán được hưởng lợi từ quy trình bán hàng được quản lý trực tiếp và hiệu quả. Tuy nhiên, người dùng cần chú ý đến các phương tiện thiết yếu để triển khai blockchain trong mua bán tài sản nhà đất và xem xét cẩn thận các hệ thống cung ứng dịch vụ này để đi đến lựa chọn chính xác và tối ưu.

Cuối cùng, Big Data, được ví như "dầu mỏ" của kỷ nguyên số, đang được khai thác và tinh chế thông qua trí tuệ nhân tạo (AI) để tạo ra những giá trị to lớn cho ngành bất động sản, kể đến như: hỗ trợ tùy chỉnh trải nghiệm của người sử dụng, cung cấp dữ liệu về mức giá tài sản nhà đất, nhận diện nhóm khách hàng triển vọng,... Quy trình này gồm 3 giai đoạn chính: Tập hợp và đồng bộ dữ liệu từ nhiều nguồn (giao dịch, khách hàng, thị trường, mạng xã hội,...); Xử lý dữ liệu thô bằng AI (tạo lập nền tảng dữ liệu, đánh giá và dự báo để trích xuất thông tin giá trị) và ứng dụng những thông tin chiết xuất được từ dữ liệu chuyển thành các chức năng có lợi với người sử dụng, như tìm kiếm bất động sản thông minh, định giá chính xác, tư vấn đầu tư, và nhiều hơn nữa. Chi tiết hơn, trong lĩnh vực bất động sản ứng dụng Big Data bao gồm những điểm chính sau:

*Cung cấp thông tin chính xác và an toàn:* Big Data giúp cập nhật và cung cấp các thông tin cần thiết cho khách hàng, giúp họ tiếp cận công ty dễ dàng hơn, từ đó mở rộng tiềm năng hợp tác, đầu tư và giao dịch trên thị trường.

*Hỗ trợ quyết định đầu tư và phát triển:* Dựa vào dữ liệu thu thập từ Big Data các doanh nghiệp có thể đi đến quyết định về xây dựng, đầu tư và phát triển dự án, tối ưu hóa các cơ hội kinh doanh.

*Nâng cấp liên tục:* Bằng việc phân tích và nâng cấp các tính năng mới của Big Data, các công ty có khả năng xây dựng một môi trường hợp tác đầu tư hiệu quả và nhanh chóng hơn.

*Marketing và quảng bá:* Big Data giúp xây dựng các kế hoạch tiếp thị và truyền thông dự án dựa trên các số liệu thực tế kịp thời và chuẩn xác.

*Nắm bắt nhu cầu người tiêu dùng:* Sử dụng Big Data cho phép doanh nghiệp tích hợp các cuộc khảo sát ý kiến và phân tích thực tế nhằm thấu hiểu yêu cầu của khách hàng. Điều này giúp doanh nghiệp đưa ra những chiến lược phát triển theo định hướng của mình.

**Kết luận:** Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024 đã có những dấu hiệu phục hồi và phát triển tích cực sau những ảnh hưởng của Covid-19. Điều này là kết quả của việc Nhà nước áp dụng một số Luật mới, ban hành nhiều chính sách hỗ trợ chủ thể trong thị trường. Tuy nhiên, để duy trì và thúc đẩy sự ổn định, bền vững của thị trường bất động sản, Nhà nước vẫn còn cần phải giải quyết những bất cập còn tồn tại trong khuôn khổ pháp lý, hệ thống tín dụng và cho vay, đồng thời kết hợp các thành quả nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ hiện đại để nâng cao năng lực quản lý, ngăn chặn tình trạng thiếu minh bạch trong các giao dịch trên thị trường. Mặc dù Luật Đất đai, Luật



Kinh doanh Bất động sản 2024 và Luật Nhà 2023 đã được bổ sung và cải thiện rất nhiều so với luật cũ, nhiều nhu cầu cấp thiết của thị trường bất động sản được đáp ứng, song vẫn cần được phổ biến, thực hiện, trong quá trình thực hiện cần hướng dẫn để đảm bảo quy định rõ ràng, hiệu quả. Các chính sách hỗ trợ cũng cần được đưa ra kịp thời, phù hợp cũng như tạo điều kiện cho nhà đầu tư và doanh nghiệp thúc đẩy thị trường bất động sản mạnh mẽ hơn. Các quy trình kiểm tra, giám sát của Nhà nước cũng cần phải chặt chẽ hơn để ngăn chặn những hành vi có dấu hiệu vi phạm pháp luật, gian lận trong đầu tư, giao dịch bất động sản, tránh tình trạng đầu cơ, thổi giá vốn đang là vấn đề nhức nhối nhiều năm nay. Song song với việc hoàn thiện các bộ Luật, áp dụng các công nghệ tiên tiến vào quản lý bất động sản cũng là một điều cần thiết. Các công nghệ như Protech hay Blockchain sẽ là những trợ thủ đắc lực trong việc quản lý, sử dụng hiệu quả các nguồn lực của bất động sản. Từ những nỗ lực như vậy, thị trường bất động sản Việt Nam mới có thể phát triển mạnh mẽ, bền vững hơn, khiến Việt Nam trở thành điểm đến đầu tư an toàn và đáng tin cậy cho các tổ chức kinh tế trên thế giới.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Alamsyah, N., & Zhu, Y.-Q. (2022). We shall endure: Exploring the impact of government information quality and partisanship on citizens' well-being during the COVID-19 pandemic. *Government Information Quarterly*, 39(1), 101646. <https://doi.org/10.1016/j.giq.2021.101646>
2. Chi, Y. (2021, November 30). *5 công nghệ ứng dụng phổ biến trong bất động sản*. Vnexpress.net; Báo VnExpress. <https://vnexpress.net/5-cong-nghe-ung-dung-pho-bien-trong-bat-dong-san-4394542.html>
3. Crosby, M., Nachiappan, Pattanayak, P., Verma, S., & Kalyanaraman, V. (2016). Blockchain technology: Beyond bitcoin. *Applied Innovation Review*, 2(2), 6–19. <https://scet.berkeley.edu/wp-content/uploads/AIR-2016-Blockchain.pdf>.
4. Ferreri, M., & Sanyal, R. (2021). Digital informalisation: rental housing, platforms, and the management of risk. *Housing Studies*, 37(6), 1–19. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.2009779>
5. Fields, D., & Rogers, D. (2021). Towards a critical housing studies research agenda on platform real estate. *Housing, Theory and Society*, 38(1), 72–94. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1670724>
6. Latifi, S., Zhang, Y., & Cheng, L.-C. (2019). Blockchain-based real estate market: One method for applying blockchain technology in commercial real estate market. *2019 IEEE International Conference on Blockchain (Blockchain)*, 528–535.

<https://doi.org/10.1109/Blockchain.2019.00002>

7. Otubu, A. K. (2008). Housing needs and land administration in nigeria: Problems and prospects. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.1122303>
8. Saporito, R. (2021). *Management dei servizi abitativi pubblici*.
9. Shivani Kasturia, & Divya Girdhar. (2024). Leveraging mass media for disseminating information on health awareness days. *Discover Global Society*, 2(1). <https://doi.org/10.1007/s44282-024-00045-9>
10. Swan, M. (2015). *Blockchain: Blueprint for a new economy*. O'Reilly Media.
11. Tan, C. M., Owuamalam, C. K., & Ng, P. K. (2021). Stay at home, protect the NHS and save lives! Confidence in government moderates the negative effects of staying at home on mental health. *Personality and Individual Differences*, 179, 110948. <https://doi.org/10.1016/j.paid.2021.110948>

# CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở: KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN

*Nguyễn Thị Minh Phương, Nguyễn Văn Bảo Ngọc*

*Nguyễn Minh Châu, Bùi Thị Diệu*

*Khoa Marketing*

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

**Tóm tắt:** *Giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất là chủ đề nghiên cứu của rất nhiều nhà khoa học và đã được luật hoá. Rất nhiều nghiên cứu được thực hiện ở nhiều tỉnh thành ở Việt Nam để chỉ ra các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất ở. Nội dung đầu tiên của bài viết là tổng hợp và làm nổi bật các nghiên cứu có liên quan. Tiếp theo, nghiên cứu tìm hiểu các quy định của pháp luật hiện hành để xem các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã được luật hoá và áp dụng trong thực tế như thế nào. Nghiên cứu cho thấy, thông tin và dữ liệu về “các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất” sẽ mà các yếu tố quyết định đến mức độ chính xác và đáng tin cậy của phương pháp so sánh khi định giá đất, Tuy nhiên hiện nay, mức điều chỉnh của các yếu tố này một số tỉnh đã quy định có mức độ chênh lệch quá lớn, nên được xem xét kỹ càng hơn. Cuối cùng, nghiên cứu chỉ ra vấn đề về việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất còn tồn tại nhiều hạn chế, vướng mắc cần tiếp tục nghiên cứu và hoàn thiện trong tương lai.*

**Từ khóa:** *Đất đai, Giá đất, Yếu tố ảnh hưởng.*

## 1. Đặt vấn đề

Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024 đã được thông qua và đã bắt đầu sẽ có hiệu lực từ ngày 01/08/2024, trong đó quy định chi tiết các vấn đề quan trọng về giá đất, định giá đất; thẩm định giá đất và các phương pháp định giá và thẩm định giá đất. Phương pháp so sánh hiện nay vẫn là một phương pháp quan trọng và đáng tin cậy khi định giá và thẩm định giá đất. Tuy nhiên, mức độ tin cậy của phương pháp lại phụ thuộc vào các thông tin được thu thập về **các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**; mức độ chênh lệch khi so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh.

Mặt khác, đứng ở góc độ khoa học, ở Việt Nam đã có rất nhiều nhà khoa học nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Tuy nhiên, cùng với sự ra đời của Luật đất đai năm 2024 và sự phát triển biến động nhanh chóng của nền kinh tế, giá đất tại Việt Nam cũng có những thay đổi đột biến với xu hướng tăng cao lên một cách rõ rệt so với trước kia và so với tốc độ tăng thu nhập của người dân. Do vậy, có không ít các yếu

tổ ảnh hưởng đến giá đất có thể chưa được nghiên cứu một cách toàn diện cũng như chưa đánh giá hết được mức độ tác động của các yếu tố này đến giá đất. Một số đề tài được thực hiện nhằm mục đích khám phá và đo lường mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở đô thị tại các tỉnh thành như: Hà Nội, Hải Dương, Bắc Ninh, Nghệ An, Cần Thơ... Tuy nhiên, do sự khác biệt về khu vực, quy mô mẫu và tình hình phát triển của từng địa phương nên việc nghiên cứu đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng và mức độ tác động của các yếu tố đó đến giá đất vẫn còn nhiều khó khăn.

Do vậy, thông qua bài viết này, nhóm tác giả tiến hành tổng hợp, phân tích các công trình nghiên cứu liên quan đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đồng thời nghiên cứu các quy định pháp lý hiện hành về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại Việt Nam hiện nay. Dựa trên cơ sở đó, đưa ra đề xuất các nghiên cứu tiếp theo về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất một cách toàn diện và chuyên sâu hơn, đồng thời xem xét một cách toàn diện hơn về các yếu tố đang được điều chỉnh theo phương pháp so sánh.

## **2. Phương pháp nghiên cứu**

Nghiên cứu này chủ yếu sử dụng phương pháp nghiên cứu tại bàn (desk-research). Nguồn dữ liệu được thu thập từ hệ thống các tạp chí chuyên ngành uy tín cũng như các văn bản pháp luật hiện hành. Sau khi tổng hợp các nghiên cứu liên quan cả trong và ngoài nước, nhóm tác giả rà soát và chọn lọc các công trình có ý nghĩa với vấn đề nghiên cứu. Từ đó, đề tài tiến hành tóm tắt, phân tích, đối chiếu, so sánh các kết quả nghiên cứu đồng thời phát triển thang đo mô hình nghiên cứu.

## **3. Tổng quan các công trình nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại Việt Nam**

Hiện nay, giá đất và định giá đất là một vấn đề khá phức tạp và nhận được nhiều sự quan tâm, đặc biệt trong bối cảnh đô thị hoá diễn ra nhanh chóng. Trong khi đó, giá đất ở luôn biến động do chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố khác nhau: vị trí, hạ tầng cơ sở, chính sách pháp luật, tình hình kinh tế - chính trị - xã hội,... Tại Việt Nam, đã có một lượng tương đối nhiều các đề tài nghiên cứu chỉ ra sự ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở. Dựa trên kết quả nghiên cứu, các tác giả đã chỉ ra mức độ ảnh hưởng khác nhau các nhóm yếu tố đối với giá đất:

Hồ Thị Lam Trà & cộng sự (2020) khẳng định nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng có tác động mạnh mẽ nhất tới giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương với mức độ tác động là 24,11%. Bên cạnh đó các nhóm yếu tố cá biệt, nhóm yếu tố pháp lý, nhóm yếu tố xã hội, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố vị trí cũng có những ảnh hưởng nhất định tới giá đất tại thành phố Chí Linh với mức độ tương ứng là 21,18%; 11,18%;

10,76%; 19,43% và 13,34%.

Phạm Thế Trịnh & cộng sự (2020) nghiên cứu về Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội đã sắp xếp mức độ ảnh hưởng được 6 nhóm yếu tố đến giá đất theo thứ tự từ cao nhất đến thấp nhất lần lượt là nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (20,4%), nhóm yếu tố pháp lý (20,24%), nhóm yếu tố vị trí (18,42%), nhóm yếu tố cá biệt (14,23%), nhóm yếu tố xã hội (13,27%) và cuối cùng là nhóm yếu tố kinh tế (13,27%).

Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2020) đã thu thập số liệu từ các phòng, ban, điều tra 181 người có liên quan đến lĩnh vực định giá đất ở và sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính để đi đến kết luận về các yếu tố ảnh hưởng giá đất ở tại thành phố Vinh, Nghệ An. Mô hình đã chỉ ra giá đất ở thành phố Vinh chịu tác động của 9 nhóm yếu tố, trong đó ba nhóm yếu tố tác động nhiều nhất là nhóm yếu tố cung - cầu quyền sử dụng đất (17,23%), nhóm yếu tố vị trí (14,86%) và nhóm yếu tố đô thị hoá (13,66%). Tiếp theo là các nhóm yếu tố cá biệt (12,6%), nhóm yếu tố kinh tế (12%), nhóm yếu tố hạ tầng (10,62%), nhóm yếu tố pháp lý (7,72%), nhóm yếu tố môi trường (6,88%) trong khi đó nhóm yếu tố xã hội có ảnh hưởng tương đối nhỏ (4,43%).

Nguyễn Thế Huân & cộng sự (2021) đã thực hiện một nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và cho rằng, giá đất ở tại thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2019 chịu ảnh hưởng bởi 5 yếu tố: vị trí; pháp lý thửa đất; quy hoạch; cá biệt và yếu tố chính sách. Trong đó, yếu tố vị trí có tác động lớn nhất và yếu tố chính sách có tác động nhỏ nhất đến giá đất. Từ kết quả nghiên cứu, nhóm tác giả đã gợi mở những vấn đề cần được nghiên cứu chuyên sâu hơn.

Trước đó vào năm 2021, cũng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, Phạm Thị Thanh Huyền & cộng sự trong nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Lương Tài đã đưa ra rằng 63,619% sự biến đổi về giá đất được giải thích bằng 25 yếu tố thuộc 6 nhóm yếu tố độc lập. Thông qua các phương pháp phân tích dữ liệu và mô hình hồi quy đa biến, nghiên cứu đã cho thấy nhóm yếu tố vị trí (22,53%) có ảnh hưởng lớn nhất đến sự biến động giá đất, sau đó đến nhóm yếu tố hạ tầng (16,63%), nhóm yếu tố pháp lý (16,33%), nhóm yếu tố kinh tế (16,09%), nhóm yếu tố xã hội (15,49%) và cuối cùng là nhóm yếu tố ít ảnh hưởng nhất đến giá đất là nhóm yếu tố cá biệt (12,93%).

Phạm Thanh Thảo & Phan Trung Hiền (2021) đã xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ thông qua việc tiến hành điều tra 328 người người sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ kết hợp với ứng dụng mô hình phân tích nhân tố khám phá và mô hình hồi quy tuyến tính đa biến. Nghiên cứu đã chỉ

ra rằng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ chịu ảnh hưởng của 6 nhóm yếu tố độc lập bao gồm nhóm yếu tố tự nhiên, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố xã hội, nhóm yếu tố hạ tầng, nhóm yếu tố pháp lý, chính sách Nhà nước và nhóm yếu tố khác. Trong đó, nhóm yếu tố có tác động lớn nhất tới sự biến động của giá đất là nhóm yếu tố tự nhiên (12,86%). Các nhóm yếu tố khác, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố hạ tầng, nhóm yếu tố pháp lý, chính sách Nhà nước và nhóm yếu tố xã hội có mức độ ảnh hưởng đến giá đất lần lượt là 10,8%; 10,61%; 10,16%; 10,12% và 6,45%. Có thể thấy, khi so sánh với các đề tài trước đó, nhóm tác giả này không xem xét nghiên cứu mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí đối với giá của đất ở ô thị.

Trần Văn Giang & cộng sự (2022) đã tiến hành nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với khu vực thuộc thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. Đề tài sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính nhằm phân tích các yếu tố và đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó đến giá đất. Kết quả nghiên cứu cho thấy, biến động của giá đất chịu tác động bởi 22 biến thuộc 6 nhóm biến độc lập. Nhóm tác giả đã khẳng định, nhóm yếu tố vị trí có ảnh hưởng mạnh mẽ nhất đến giá đất (22,88%), các nhóm yếu tố còn lại như nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố xã hội, nhóm yếu tố cá biệt có mức độ ảnh hưởng lần lượt tương ứng là 22,39%; 17,50%; 12,85%, 11,28%. Nhóm yếu tố pháp lý có ít tác động đến giá đất chỉ với tỷ lệ 11,11%.

Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024) đã thực hiện đề tài nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai. Nhóm tác giả đã lựa chọn các khu vực mang tính chất đại diện và thực hiện phỏng vấn 144 hộ có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2022. Bằng việc sử dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá và mô hình hồi quy đa biến, nghiên cứu đã chỉ ra rằng 60,711% sự thay đổi của giá đất được giải thích bởi 25 yếu tố thuộc 6 nhóm yếu tố riêng biệt, trong đó cần đặc biệt quan tâm đến hai nhóm yếu tố có ảnh hưởng lớn đến giá đất là nhóm yếu tố vị trí (24,76%) và nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (21,79%) khi tiến hành thẩm định giá đất, tiếp đến là nhóm yếu tố kinh tế (20,37%), nhóm yếu tố cá biệt (12,92%), nhóm yếu tố xã hội (11,23%) và cuối cùng là nhóm yếu tố pháp lý có ít ảnh hưởng nhất đến giá đất ở (8,93%).

Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024) đã xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thông qua nghiên cứu về thực trạng giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Nhóm tác giả khẳng định rằng giá đất ở tại khu vực này chịu ảnh hưởng bởi 6 nhóm yếu tố lớn bao gồm nhóm yếu tố vị trí, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố cá biệt, nhóm yếu tố xã hội, nhóm yếu tố pháp lý và nhóm yếu tố hạ tầng. Trong đó, nhóm yếu tố vị trí có tác động lớn nhất đến giá đất với mức độ ảnh

hưởng là 27,07%, tiếp theo là các nhóm yếu tố hạ tầng (18,47%), nhóm yếu tố xã hội (15,68%), nhóm yếu tố cá biệt (15%), nhóm yếu tố pháp lý (12,9%) và cuối cùng là nhóm yếu tố kinh tế (10,88%).

**Bảng 01: Tổng hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất qua các nghiên cứu nêu trên**

Năm nghiên cứu	Tác giả	Địa phương	Vị trí	Cơ sở hạ tầng	Kinh tế	Xã hội	Cá biệt	Pháp lý	Tự nhiên	Cung cầu	Đô thị hóa	Môi trường	Khác
2020	Hồ Thị Lam Trà & cộng sự	Chí Linh, Hải Dương	13,34%	24,11 %	19,43 %	10,76 %	21,18 %	11,18 %	-	-	-	-	-
2020	Phạm Thế Trinh & cộng sự	Ứng Hòa, Hà Nội	18,42%	20,4%	13,27 %	13,44 %	14,23 %	20,24 %	-	-	-	-	-
2020	Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà	Vinh, Nghệ An	14,86%	10,62 %	12%	4,43%	12,6%	7,72%	-	17,23 %	13,66 %	6,88%	-
2021	Phạm Thị Thanh Huyền & cộng sự	Lương Tài, Bắc Ninh	22,53%	16,63 %	16,09 %	15,49 %	12,93 %	16,33 %	-	-	-	-	-
2021	Phạm Thanh Thảo & Phan Trung Hiền	Tp. Cần Thơ, Cần Thơ	-	10,16 %	10,61 %	6,45%	-	10,12 %	12,86 %	-	-	-	10,8%
2022	Trần Văn Giang & cộng sự	Đông Triều, Quảng Ninh	22,88%	22,39 %	17,50 %	12,85 %	11,28 %	11,11 %	-	-	-	-	-
2024	Phạm Thanh Quế & cộng sự	Kông Chro, Gia Lai	24,76%	21,79 %	20,37 %	11,23 %	12,92 %	8,93%	-	-	-	-	-
2024	Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024)	Tiên Du, Bắc Ninh	27,07%	18,47 %	10,88 %	15,68 %	15%	12,9%	-	-	-	-	-

(Nguồn: Tác giả tổng hợp)

**Bảng 02: Bảng tổng hợp thang đo các nghiên cứu nêu trên**

STT	Nhóm	Yếu tố /Biến quan sát	Tác giả
1	Kinh tế	Tốc độ tăng trưởng kinh tế	Phạm Thế Trinh & cộng sự (2020), Hồ Thị Lam Trà & cộng sự (2021), Trần Văn Giang & cộng sự (2022), Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024), Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024)
		Mức lãi suất ngân hàng	
		Thu nhập đem lại từ thửa đất	Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2020, Hồ Thị Lam Trà & cộng sự (2021), Phạm Thị Thanh Huyền & cộng sự (2021), Phạm Thanh Thảo & Phan Thanh Hiền (2021), Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024),
		Thu nhập của cư dân	
		Chính sách tài chính về đất đai	Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2020)
		Sự kiện kinh tế	Phạm Thanh Thảo & Phan Thanh Hiền (2021)
2	Xã hội	Mật độ dân số	Phạm Thế Trinh & cộng sự (2020), Hồ Thị Lam Trà & cộng sự (2021), Phạm Thị Thanh Huyền & cộng sự (2021), Trần Văn Giang & cộng sự (2022), Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024), Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024)
		Chất lượng y tế giáo dục	
		Trình độ dân trí	Hồ Thị Lam Trà & cộng sự (2021), Phạm Thị Thanh Huyền & cộng sự (2021), Phạm Thanh Thảo & Phan Thanh Hiền (2021), Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024), Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024)
		An ninh xã hội	
		Trật tự	Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2020)
Chất lượng cảnh quan, môi	Phạm Thanh Thảo & Phan Thanh Hiền		



STT	Nhóm	Yếu tố /Biến quan sát	Tác giả
		trường	(2021)
3	Vị trí	Khoảng cách đến trung tâm	Phạm Thế Trinh & cộng sự (2020), Hồ Thị Lam Trà & cộng sự (2021), Phạm Thị Thanh Huyền & cộng sự (2021), Trần Văn Giang & cộng sự (2022), Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024), Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024)
		Khoảng cách đến trường học	
		Khoảng cách đến chợ	
		Khoảng cách đến bệnh viện	
		Khoảng cách đến bến xe	Phạm Thế Trinh & cộng sự (2020), Hồ Thị Lam Trà & cộng sự (2021), Phạm Thị Thanh Huyền & cộng sự (2021)
4	Cơ sở hạ tầng	Hệ thống giao thông	Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2020); Phạm Thế Trinh & cộng sự (2020), Phạm Thị Thanh Huyền & cộng sự (2021), Phạm Thanh Thảo & Phan Thanh Hiền (2021), Trần Văn Giang & cộng sự (2022), Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024), Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024)
		Hệ thống điện nước	Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2020), Phạm Thế Trinh & cộng sự (2020), Phạm Thị Thanh Huyền & cộng sự (2021), Trần Văn Giang & cộng sự (2022), Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024), Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024)
		Hệ thống thông tin, liên lạc	
		Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2020)
		Hệ thống cơ sở văn hoá, thể dục thể thao	
		Loại đường (đất, nhựa,...)	Phạm Thanh Thảo & Phan Thanh Hiền (2021)
		Tình trạng ngập	
		Độ rộng của đường (lộ giới) gắn với thửa đất	

STT	Nhóm	Yếu tố /Biến quan sát	Tác giả
5	Pháp lý	Tình trạng pháp lý của thửa đất	Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2020), Phạm Thế Trinh & cộng sự (2020), Nguyễn Thế Huân & cộng sự (2021), Trần Văn Giang & cộng sự (2022), Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024), Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024)
		Hạn chế về quyền sử dụng đất	
		Quy hoạch	
6	Cá biệt	Hình dáng	Phạm Thế Trinh & cộng sự (2020), Hồ Thị Lam Trà & cộng sự (2021), Trần Văn Giang & cộng sự (2022), Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024), Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024),
		Diện tích	
		Chiều rộng mặt tiền	
		Chiều sâu thửa đất	
		Độ dốc của thửa đất	Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024)
7	Tự nhiên	Kích thước mặt tiền	Phạm Thanh Thảo & Phan Thanh Hiền (2021)
		Hình dạng thửa đất	
		Chiều dài	
		Hướng thửa đất	
8	Cung cầu	Nguồn cung đất đai trên thị trường	Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2020), Phạm Thanh Thảo & Phan Thanh Hiền (2021), Văn Giang & cộng sự (2022), Khương Mạnh Hà & cộng sự (2024)
		Nhu cầu đất đai trên thị trường	
		Dự báo cung cầu quyền sử dụng đất	
9	Đô thị hóa	Tỷ lệ đô thị hóa	Phạm Thế Trinh & cộng sự (2020), Hồ Thị Lam Trà & cộng sự (2021), Phạm Thị Thanh Huyền & cộng sự (2021), Phạm Thanh Thảo & Phan Thanh Hiền (2021), Trần Văn Giang & cộng sự (2022), Phạm Thanh Quế & cộng sự (2024), Khương Mạnh Hà & cộng sự
		Tốc độ đô thị hóa	

STT	Nhóm	Yếu tố /Biến quan sát	Tác giả
			(2024)
10	Môi trường	Khói bụi	Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2020)
		Tiếng ồn	
		Xử lý rác	
11	Khác	Môi giới	Phạm Thanh Thảo & Phan Thanh Hiền (2021)
		Đầu cơ đất đai	
		Phong thủy	

*Nguồn: Tác giả tổng hợp.*

Kết quả tổng hợp các nghiên cứu trên cho thấy có rất nhiều nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như: (1) Kinh tế; (2) Xã hội; (3) Vị trí; (4) Cơ sở hạ tầng; (5) Pháp lý; (6) Cá biệt; (7) Tự nhiên; (8) Cung Cầu; (9) Đô thị hoá; (10) Môi trường; (11) Khác. Trong mỗi nhóm yếu tố, có thể thấy các yếu tố cụ thể đã được đề cập đến như trong Bảng 02 nói trên. Nhóm yếu tố (1) Kinh tế, (3) Vị trí và (4) Cơ sở hạ tầng dường như có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất tại các địa phương. Các nhóm yếu tố (7) Tự nhiên; (8) Cung Cầu; (9) Đô thị hoá; (10) Môi trường; (11) Khác chưa được nghiên cứu nhiều.

Các nghiên cứu bao phủ nhiều địa phương khác nhau trên cả nước, từ Bắc Ninh, Hải Dương, Hà Nội, Nghệ An đến Cần Thơ, Quảng Ninh, và Gia Lai. Điều này cho thấy tính bao quát và đại diện của nghiên cứu trên nhiều vùng địa lý khác nhau, góp phần làm tăng tính toàn diện của kết quả, tuy nhiên do thời điểm nghiên cứu khác nhau và đặc điểm phát triển kinh tế, xã hội ở từng địa phương cũng rất khác nhau nên việc so sánh các số liệu cũng chỉ mở mức tương đối.

Một trong các yếu tố có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất, cơ sở hạ tầng, được phản ánh qua các tỷ lệ tăng trưởng mạnh mẽ ở nhiều địa phương. Cơ sở hạ tầng tốt giúp kết nối thuận lợi, thúc đẩy sự phát triển kinh tế và thu hút đầu tư, từ đó đẩy giá đất lên cao. Các nghiên cứu cũng chỉ ra, có thể thấy sự chênh lệch về tỷ lệ ảnh hưởng phát triển cơ sở hạ tầng ở các khu vực khác nhau cũng khác nhau. Chẳng hạn, tại Kông Chro (Gia Lai), cơ sở hạ tầng chiếm tỷ trọng 24,76% và Tiên Du (Bắc Ninh) chiếm tỷ trọng 27,07%, cho thấy sự đầu tư vào hạ tầng như giao thông, điện, nước có tác động rất lớn đến giá trị đất. Trong khi, một số địa phương có tỷ lệ ảnh hưởng vượt trội về cơ sở hạ tầng như Kông Chro (Gia Lai) với 24,76% hay Tiên Du (Bắc Ninh) với 27,07%, trong khi những khu vực khác như Vinh (Nghệ An) lại có tỷ lệ thấp hơn đáng kể (14,86%).

Điều này phản ánh sự chênh lệch về đầu tư và phát triển kinh tế giữa các vùng miền ảnh hưởng đến giá của đất đai.

Nhiều nghiên cứu không cung cấp thông tin cụ thể về các yếu tố xã hội, pháp lý, cung cầu, và môi trường. Điều này có thể cho thấy thiếu sót hoặc sự hạn chế trong việc phân tích những yếu tố này. Nhìn chung, các nghiên cứu này cung cấp cái nhìn sâu sắc về sự phát triển kinh tế, xã hội và cơ sở hạ tầng tại các địa phương cụ thể. Tuy nhiên, việc thiếu thông tin về một số yếu tố quan trọng như cung cầu và môi trường có thể cần được bổ sung trong các nghiên cứu tương lai để có cái nhìn toàn diện hơn về sự phát triển của từng khu vực.

#### **4. Quy định hiện hành của pháp luật về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

Luật Đất đai 2024 đã có hiệu lực từ 1/8/2024. Tại Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai 2024 quy định về phương pháp so sánh trong thẩm định giá, định giá đất như sau:

*“Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá”;*

Như vậy, theo nội dung trên phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, **tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất** đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá. Và việc định giá đất được thực hiện thông qua **việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất** sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá. Như vậy thông tin và dữ liệu về **“các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất”** sẽ là các yếu tố quyết định đến mức độ chính xác và đáng tin cậy của phương pháp này.

Nghị định 71 đã quy định cụ thể trình tự, nội dung xác định giá đất theo 4 phương pháp quy định trong Luật Đất đai 2024. Đồng thời, tại khoản 1 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 27/06/2024 đã quy định **rõ các yếu tố điển hình ảnh hưởng đến giá đất** cụ thể như sau:

##### **“Điều 8. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

*1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:*

- a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- e) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- f) Hiện trạng môi trường, an ninh;
- g) Thời hạn sử dụng đất;
- h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.”

Cho đến thời điểm Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ có hiệu lực (1/8/2024) đến thời điểm hiện nay đã được hơn 1 tháng, các tỉnh trên cả nước cũng bắt đầu đưa ra các quyết định về việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và xác định mức điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa tài sản định giá và tài sản so sánh. Cụ thể, tính đến thời điểm hiện nay, đã có những tỉnh sau:

Ngày 01 tháng 8 năm 2024, UBND tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND về việc “Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hà Nam” trong đó có xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi định giá đất.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND về việc “Quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương”.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số: 21/2024/QĐ-UBND về việc “Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang”.

Ngày 06 tháng 09 năm 2024, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định

số 55/2024/QĐ-UBND ban hành “*Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội*”. Theo đó, có 9 yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất, các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phân tích, xác định mức tương đồng nhất định, điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh đối với đất phi nông nghiệp.

Các văn bản nói trên đều quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, đồng thời quy định mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Nội dung này được thực hiện khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nói trên nhằm để phân tích, xác định mức tương đồng nhất định, điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm cả đất ở.

**Bảng 03: So sánh mức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

STT	Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất			
	<i>(Để thực hiện điều chỉnh giữa tài sản so sánh và tài sản định giá)</i>			
	<b>Điều 8 Nghị định 71/2024/N Đ-CP</b>	<b>Tỉnh Hà Nam</b>	<b>Tỉnh Bắc Giang</b>	<b>Thành phố Hà Nội</b>
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất	Khoảng cách đến: Trung tâm hành chính; Trung tâm thương mại; Chợ; Giáo dục và đào tạo; Thể dục thể thao; Công viên, cây xanh, mặt nước (hồ, sông) khu vui chơi giải trí. <i>Điều chỉnh không quá 15%.</i>	Khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, du lịch, chợ, trường học, bệnh viện <i>Mức điều chỉnh không quá 50%.</i>	Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế. <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.</i>
2	Điều kiện về giao	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè): Kết cấu mặt	Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01	Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông,

	thông:	đường; Số mặt đường tiếp giáp; <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10% hoặc 15% tùy theo từng yếu tố</i>	hoặc nhiều mặt đường: loại đường (nhựa, bê tông, đất); độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè); số mặt đường tiếp giáp (bao gồm đường, ngõ). <i>Mức điều chỉnh không quá 30%.</i>	đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng; mặt cắt đường nội bộ. <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5% hoặc 10% tùy theo từng yếu tố.</i>
3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: giao thông, cấp thoát nước, cấp điện... <i>Điều chỉnh không quá 5%.</i>	Khu vực cấp nước, thoát nước, cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác. <i>Mức điều chỉnh không quá 50%.</i>	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định; tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn. <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%</i>
4	Diện tích, kích thước, hình thể	Diện tích thửa đất; Mặt tiền thửa đất; Chiều sâu thửa đất; Hình thể thửa đất: <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5% hoặc 10% tùy theo từng yếu tố.</i>	Diện tích thửa đất, khu đất; mặt tiền thửa đất, khu đất; chiều sâu thửa đất, khu đất; hình thể thửa đất, khu đất. <i>Mức điều chỉnh không quá 20%.</i>	Diện tích của thửa đất; mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất. <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5% hoặc 10% tùy theo từng yếu tố.</i>
5	Quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng, Hệ số, Tầng cao; <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%</i>	hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm; <i>Mức điều chỉnh không quá 30%.</i>	Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng; số tầng cao công trình; tầng hầm; <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%</i>

6	Môi trường, an ninh:	Hiện trạng môi trường, an ninh; <i>Điều chỉnh không quá 10%.</i>	Bụi, ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; nằm trong khu dân cư đông đúc hay thưa thớt; tình trạng an ninh khu vực.  <i>Mức điều chỉnh không quá 30%.</i>	Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực.  <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.</i>
7	Thời hạn sử dụng đất:		Thời hạn sử dụng đất;  <i>Mức điều chỉnh không quá 30%.</i>	- Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện Dự án. <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.</i>  - Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): <b>Không điều chỉnh.</b>
8	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.	Bị đường đâm; tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ; tầm nhìn chính hướng Trung tâm thương mại; tiếp giáp khu cây xanh; tầm nhìn chính hướng khu công viên, khu cây xanh, mặt nước.  <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5% hoặc 10% tùy theo từng yếu tố</i>	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;  <i>Mức điều chỉnh không quá 30%.</i>	Danh lam thắng cảnh; đền, chùa, miếu mạo; làng nghề truyền thống.  <i>Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.</i>

Nguồn: Nhóm tác giả tổng hợp



## 5. Kết quả nghiên cứu

Như đã phân tích ở trên, chủ đề về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã được tìm hiểu khá nhiều. Tuy nhiên, do sự khác biệt về khu vực, mức độ phát triển của nền kinh tế giữa các quốc gia, khác biệt về văn hóa xã hội, nên một số yếu tố chưa được nhiều nghiên cứu đề cập đến. Trên cơ sở kết quả tổng quan nghiên cứu, mô hình phân tích sự ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất được xây dựng với **11 nhóm nhân tố** với rất nhiều các yếu tố cụ thể khác nhau. Mức độ ảnh hưởng của từng nhóm yếu tố đến giá đất cũng rất khác nhau. Nhóm yếu tố (1) Kinh tế, (3) Vị trí và (4) Cơ sở hạ tầng đường như có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất tại các địa phương. Các nhóm yếu tố (7) Tự nhiên; (8) Cung Cầu; (9) Đô thị hoá; (10) Môi trường; (11) Khác chưa được nghiên cứu nhiều. Tại khoản 1 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 27/06/2024 đã quy định rõ **8 nhóm yếu tố điển hình ảnh hưởng đến giá đất** cụ thể. Tuy nhiên, có thể hiểu nhóm yếu tố được xác định này đang hướng đến việc áp dụng cho việc điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa tài sản định giá và tài sản so sánh trong phương pháp so sánh. Theo nội dung phương pháp so sánh thì nhiều yếu tố như **nhóm yếu tố (1) Kinh tế và (2) Xã hội** của tài sản so sánh và định giá đang được coi như giống nhau và **không phải điều chỉnh**. Điều kiện áp dụng phương pháp so sánh khi định giá đất hiện nay được quy định như sau: *“Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá”*; Vấn đề xảy ra thực tế có thể thấy có những tài sản so sánh đáp ứng các điều kiện để áp dụng Phương pháp so sánh, nhưng ở giáp ranh giữa 2 khu vực mà điều kiện 2 nhóm yếu tố **(1) Kinh tế và (2) Xã hội** rất khác nhau. Cụ thể có 2 yếu tố **“Trình độ dân trí”** và **“Thu nhập của dân cư”** rất khác nhau. 2 yếu tố này nằm trong nhóm các yếu tố mà các kết quả nghiên cứu cho thấy có ảnh hưởng tương đối đến giá đất. Chính vì vậy, các nhóm nhân tố nên được nghiên cứu cẩn thận hơn khi đưa vào Luật để bao quát hết các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Bảng biểu này trình bày các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP và so sánh giữa ba địa phương: tỉnh Hà Nam, tỉnh Bắc Giang, và thành phố Hà Nội và mức điều chỉnh chênh lệch giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của tài sản định giá và tài sản so sánh. Các con số điều chỉnh của Bắc Giang có vẻ như quá cao so với mức điều chỉnh của các tỉnh khác như Hà Nam và Hà Nội, có những yếu tố cao gấp 10 lần. Cụ thể: (1) *Vị trí, địa điểm của thửa đất*: Tỉnh Hà Nam có mức điều chỉnh tối đa là 15%, còn Hà Nội chỉ có 5%, tuy nhiên Bắc Giang mức điều

chỉnh chênh lệch tối đa là 50%. (2) *Điều kiện về cấp thoát nước và cấp điện*: Hà Nam và Hà Nội có mức điều chỉnh nhỏ nhất (không quá 5%), trong khi Bắc Giang mức điều chỉnh chênh lệch lên tới 50%. Các mức điều chỉnh các yếu tố khác của Bắc Giang cũng rất cao. Câu hỏi đặt ra ở đây, tỷ lệ của mức chênh lệch của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như trên có thực sự thể hiện sự khác biệt trên thực tế hay không? Và khi mức điều chỉnh quá lớn như vậy, kết quả liệu có chính xác hay không.

## 6. Kết luận

Về cơ bản, quy định pháp luật đã liệt kê tương đối rõ ràng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Tuy nhiên, tùy vào đặc điểm riêng của khu vực nghiên cứu cụ thể, các yếu tố đang quy định có thể chưa thể phản ánh hết được toàn bộ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, và mức độ điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh đối với đất ở theo quy định của một số tỉnh hiện nay có mức chênh lệch quá lớn. Cần được xem xét cẩn thận hơn.

### Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Thế Huân, Vũ Thị Thanh Thủy & Trần Quốc Long. (2021). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2017-2019. *TNU Journal of Science and Technology*, 226(18), 203-210.
2. Trần Văn Giang, Hồ Thị Lam Trà & Hoàng Phương Anh. (2022). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*(6), 086-094.
3. Chính phủ. (2024). Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất. In.
4. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Trịnh Thị Mai & Phạm Anh Tuấn. (2020). Nghiên cứu giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
5. Khương Mạnh Hà, Xuân Thị Thu Thảo & Trần Thị Mai Anh. (2024). Thực trạng giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. *TẠP CHÍ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ LÂM NGHIỆP*, 13(2), 123-134.
6. Phạm Thanh Quế, Huỳnh Hoài Vũ, Vũ Thị Quỳnh Nga & Phùng Văn Hào. (2024). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai. *TẠP CHÍ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ LÂM NGHIỆP*, 13(1), 144-153.

7. Phạm Thanh Thảo & Phan Trung Hiền. (2021). Xác định nhân tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ. *Tạp chí Khoa học Đại học Cần Thơ*, 57(1), 8-15.
8. Phạm Thế Trinh, Nguyễn Bá Long, Phạm Quý Giang & Phạm Thị Thanh Mừng. (2020). Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội. *TẠP CHÍ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ LÂM NGHIỆP*(1), 162-170.
9. Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Thanh Quế, Vũ Thanh Biền & Nguyễn Mạnh Tiến. (2021). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh. *TẠP CHÍ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ LÂM NGHIỆP*(1), 171-178.
10. Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà. (2020). Các yếu tố tác động đến giá đất ở tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 19(1), 119-128.
11. UBND thành phố Hà Nội. (2024). Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội. In.
12. UBND tỉnh Bắc Giang. (2024). Quyết định 21/2024/QĐ-UBND quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. In.
13. UBND tỉnh Bình Dương. (2024). Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương. In.
14. UBND tỉnh Hà Nam. (2024). Quyết định 33/2024/QĐ-UBND ban hành quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hà Nam. In.

# XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN HÀ NỘI TRƯỚC VÀ SAU KHI LUẬT NHÀ Ở SỬA ĐỔI CÓ HIỆU LỰC

*ThS. Nguyễn Phạm Anh*

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

**Tóm tắt:** Với gần 8,5 triệu người, dân số Hà Nội hiện đang chiếm khoảng 8,5% dân số cả nước. đứng thứ 2 về dân số tại Việt Nam, xếp sau thành phố Hồ Chí Minh (với 8,9 triệu người). Đây là kết quả của tốc độ đô thị hóa và tình trạng di dân vào Hà nội. Theo báo cáo của Chi cục Dân số – Kế hoạch hóa gia đình Hà Nội, trung bình mỗi năm, dân số thủ đô Hà Nội sẽ tăng lên khoảng 200.000 người. Với tốc độ gia tăng dân số nhanh chóng, thành phố sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức liên quan đến hệ thống cơ sở hạ tầng, y tế, giáo dục, giao thông, môi trường và đặc biệt là nhu cầu về nhà ở tăng cao, đây cũng là một thách thức lớn khi giá nhà đất tăng mạnh khiến cho nhiều người dân gặp khó khăn trong việc mua nhà. Luật nhà ở sửa đổi được Quốc hội thông qua Ngày 27/11/2023, và có hiệu lực từ 1/8/2024. có nhiều điểm mới quan trọng, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ, nhất quán với Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi và Luật Đất đai sửa đổi đã được Quốc Hội thông qua. Bài viết này sẽ tập trung vào phân tích xu hướng thị trường nhà ở khi có luật nhà ở sửa đổi nhà ở tại thành phố hà nội

**Từ khóa:** cung nhà ở, giá nhà ở, thị trường nhà ở, xu hướng,

## 1. Giới thiệu

Thị trường nhà ở là một loại của thị trường bất động sản nếu phân loại theo tiêu chí hàng hóa bất động sản trên thị trường. theo cách khác thị trường nhà ở dựa trên sự hiện diện của chung cư hoặc dãy nhà (Grimes và Orville, 1976). Tuy nhiên, có rất ít sự đồng thuận về cách xác định các thị trường phụ trong thực tế. Thị trường nhà ở là thị trường cá nhân và nhạy cảm, vì mua nhà là một rủi ro tài chính đáng kể đối với các hộ gia đình. Thị trường nhà ở đóng một vai trò quan trọng trong xã hội và nền kinh tế (Goodman và Thibodeau, 2003). Nó giúp các cá nhân và gia đình sống ổn định ở đô thị và giảm tỷ lệ mắc bệnh tật do điều kiện sống kém. Thị trường nhà ở cũng đóng vai trò là cơ hội đầu tư và tiêu dùng cho các hộ gia đình, đóng góp đáng kể cho nền kinh tế. Nhu cầu về nhà ở trong dân hiện nay rất lớn, đặc biệt là tại các thành phố lớn như Hà nội.

Theo chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 đã xác định rõ mục tiêu đến năm 2025: Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn Thành

phổ phần đầu đạt 29,5 m<sup>2</sup>/người, trong đó khu vực đô thị đạt 31 m<sup>2</sup>/người và khu vực nông thôn đạt 28 m<sup>2</sup>/người. Phát triển mới khoảng 1,25 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội; 0,565 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở tái định cư; khoảng 19,69 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại, căn hộ có diện tích tối thiểu 40m<sup>2</sup>/căn hộ...Đến năm 2030: Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn Thành phố đạt 32m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 33m<sup>2</sup>/người và khu vực nông thôn đạt 28m<sup>2</sup>/người. Phát triển mới khoảng 5,55 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội; khoảng 1,3 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở tái định cư; khoảng 15,19 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại; triển khai cải tạo, xây dựng lại 10 khu chung cư cũ

Ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực mở rộng, đẩy mạnh phát triển các khu đô thị vệ tinh của Thành phố. Phần đầu 100% dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị hình thành mới có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên phải được quy hoạch xây dựng theo xu hướng nhà ở xanh, đô thị thông minh, ứng dụng công nghệ số; các khu đô thị, khu nhà ở phải bố trí đầy đủ hạ tầng khung (cấp điện, cấp thoát - nước), đáp ứng đầy đủ cơ sở giáo dục công lập, chỗ tập kết rác thải, các điểm nạp sạc điện cho ô tô, xe máy và sử dụng vật liệu thân thiện môi trường.

## **2. Những điểm mới trong luật nhà ở sửa đổi**

Ngày 27/11/2023 Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở 2023 gồm 13 Chương và 198 Điều và có hiệu lực bắt đầu từ ngày 01/01/2025. Theo luật sửa đổi lần này thì có 8 điểm mới sau:

### *(1) Căn hộ chung cư mini sẽ được cấp sổ hồng*

Căn cứ Điều 57 Luật Nhà ở 2023 quy định cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở 2023 xây dựng nhà ở trong các trường hợp sau đây thì phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

- Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ;

- Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.

Căn hộ quy định nêu trên (thực tế thường được gọi là căn hộ chung cư mini) được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (hay sổ hồng) theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở 2023, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

### *(2) Không còn quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư*

Cụ thể, theo Điều 58 Luật Nhà ở 2023 quy định về thời hạn sử dụng nhà chung cư như sau:

- Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Thời hạn sử dụng nhà chung cư được tính từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2023 hoặc chưa hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế nhưng bị hư hỏng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng công trình nhà chung cư theo quy định tại Điều 61 Luật Nhà ở 2023.

### *(3) Quy định cưỡng chế di dời khỏi nhà chung cư diện phải phá dỡ*

Căn cứ Điều 74 Luật Nhà ở 2023 quy định trường hợp quá thời hạn di dời theo quyết định di dời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không thực hiện việc di dời thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế di dời. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế di dời theo quyết định cưỡng chế di dời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

### *(4) Mở rộng đối tượng được mua nhà ở xã hội*

Theo Điều 76 Luật Nhà ở 2023 đã sửa đổi và bổ sung thêm 01 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội so với quy định hiện hành là: Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.

### *(5) Sửa đổi bổ sung nguyên tắc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội*

Tại Điều 89 Luật Nhà ở 2023, bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở.

Trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán.

Cũng trong thời hạn 05 năm, bên mua, thuê mua chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng.

*(6) Phát triển quỹ đất nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại*

Theo Điều 83 Luật Nhà ở 2023, đã quy định rõ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt.

Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

*(7) Ưu đãi cho chủ đầu tư nhà ở xã hội để phát triển mạnh mẽ hơn loại nhà ở này*

Điều 85 Luật Nhà ở 2023 quy định chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án. Ngoài ra chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

*(8) Xây nhà lưu trú cho công nhân khu công nghiệp*

Theo khoản 8 Điều 2 Luật Nhà ở 2023: Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật Nhà ở 2023.

### **3. Thị trường nhà ở tại thành phố Hà Nội trước khi luật nhà ở có hiệu lực**

Trong năm 2022, có khoảng 15.100 căn hộ được chào bán tại Hà Nội, theo đó

tổng nguồn cung mở bán mới giảm 12,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Đây là năm thứ ba liên tiếp thị trường ghi nhận sụt giảm nguồn cung mới do tác động của nhiều yếu tố bao gồm COVID-19, thắt chặt tín dụng và các vấn đề cấp phép. Xét theo phân khúc, đây là lần đầu tiên kể từ năm 2011, lượng mở bán mới từ phân khúc cao cấp vượt các phân khúc khác để dẫn đầu lượng mở bán mới. Trong năm 2022, phân khúc cao cấp chiếm 55% tổng nguồn cung mở bán, tiếp theo là phân khúc trung cấp (44%). Xét về vị trí, khu Tây là khu vực có nguồn cung mới ở mức cao nhất, sau hai năm mất vị trí này cho khu Đông. Phần lớn nguồn cung mới ở khu phía Tây đến từ các dự án tại khu đô thị Vinhomes Smart City. Khu phía Tây chiếm 52% lượng mở bán mới trong năm, tiếp theo là khu Đông (35%) và khu Nam (9%).

Lượng căn bán được trong năm 2022 được duy trì ở mức tương đối khả quan, đạt 16.600 căn, vượt lượng mở bán mới. Đáng chú ý, 65% số căn bán được trong năm được ghi nhận vào nửa đầu năm 2022. Tình hình bán hàng bị ảnh hưởng tiêu cực bởi các vấn đề thắt chặt tín dụng gần đây và môi trường lãi suất tăng khiến tốc độ bán chậm lại ở nửa cuối năm.

**Hình 1: Số lượng căn mở bán mới năm 2022**



Nguồn: BP. Nghiên cứu, CBRE Việt Nam, Quý 4/2022

Giá sơ cấp trên thị trường căn hộ chung cư tại Hà Nội trung bình đạt 1.934 USD/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì) vào cuối năm 2022, tăng 21,2% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng này chủ yếu do tỷ lệ sản phẩm cao cấp trong tổng nguồn cung sẵn sàng để bán cao hơn. Trong ba năm qua, khi nguồn cung mở bán mới được duy trì ở mức thấp, nhiều vị trí khác nhau trong thành phố đã chứng kiến việc nâng cấp định vị và tăng giá; đặc biệt trước áp lực lãi suất tăng và lạm phát trong thời gian gần đây. Ở thị trường thứ cấp, giá bán trung bình tính đến Quý 4/ 2022 đạt 1.303 USD/m<sup>2</sup>, tăng 7,5% so với cùng kỳ năm ngoái, nhưng giảm 2,8% so với quý trước. Đây là quý



đầu tiên ghi nhận thị trường ghi nhận mức giảm theo quý sau 4 quý tăng giá liên tiếp. Mức giảm theo quý chủ yếu đến từ các dự án đã bàn giao từ lâu.

Mức độ mở bán mới trong năm 2023 14.000 – 16.000 căn. Số căn bán được dự kiến sẽ duy trì ở mức tương tự như năm 2022 trong khi nguồn cung mới chưa phục hồi. Giá sơ cấp được dự báo sẽ tăng 4 -7% mỗi năm trong vòng 3 năm tới nhờ nâng cấp định vị của các dự án khu đô thị và dự kiến mở bán các dự án cao cấp và hạng sang tại các vị trí đắc địa.

Đối với phân khúc nhà ở gắn liền với đất, thị trường quý cuối năm 2022 ghi nhận đợt mở bán đầu tiên của dự án Vinhomes Ocean Park (VOCP) 3 - The Crown. Trong Quý 4/2022, đã có tổng cộng 5.587 căn được mở bán mới tới từ 3 dự án. Tổng số căn mở bán mới lũy kế cả năm 2022 đạt 16.249 căn, đạt kỷ lục số căn mở mới trong một năm và thậm chí vượt tổng nguồn cung mở mới căn hộ chung cư tại Hà Nội trong năm nay. Phần lớn nguồn cung mở bán mới nhà ở gắn liền với đất năm 2022 tới từ các đại đô thị VOCP2 và VOCP3 của Vinhomes.

Tỷ lệ bán và giá bán giảm mạnh trong Quý 4 do ảnh hưởng của việc siết chặt cho vay và tín dụng trái phiếu. Về tỷ lệ bán, ước tính trong quý này số căn bán được đạt 1.136 căn, chỉ bằng 1/5 con số ghi nhận được trong Quý 3. Tỷ lệ bán trung bình cả năm 2022 đạt xấp xỉ 60%. Trong khi đó, sau giai đoạn tăng trưởng cao kéo dài từ Quý 4/2021 đến Quý 3/2022, giá bán thứ cấp của các sản phẩm nhà ở gắn liền với đất bắt đầu giảm từ Quý 4/2022. Giá thứ cấp trung bình của thị trường trong Quý 4/2022 (bao gồm chi phí xây dựng và không bao gồm VAT) ở Hà Nội đã giảm 8% so với mức đỉnh hồi Quý 3/2022 và đạt khoảng 6.800 USD/m<sup>2</sup>. Theo quận, mức giá chào bán ở thị trường thứ cấp giảm từ 2% lên đến 16% so với quý trước, trong đó những quận có sự phát triển bùng nổ về các dự án nhà ở gắn liền với đất trong thời gian vừa qua như Đông Anh, Hà Đông, Hoàng Mai ghi nhận mức giảm mạnh hơn cả.

Theo báo cáo của Savills Việt Nam, quý 4/2023 là thời điểm thị trường nhà ở tại Hà Nội ghi nhận số lượng nguồn cung mới thấp nhất trong 10 năm qua, trên cả phân khúc thấp tầng và căn hộ. Cụ thể, đối với phân khúc căn hộ trong quý 4/2023 nguồn cung tăng 52% theo quý nhưng giảm 1% theo năm với 2.876 căn. Nguồn cung sơ cấp đạt 11.911 căn, giảm 40% theo quý và 41% theo năm. Tuy nhiên, nguồn cung mới ghi nhận trong quý chỉ đạt 10.403 căn

Đối với phân khúc thấp tầng, năm 2023, tổng nguồn cung mới đạt 272 căn, giảm 82% theo năm. Nguồn cung sơ cấp đạt 710 căn đến từ 16 dự án, giảm 2% theo quý và 23% theo năm. Nhà liền kề là sản phẩm chính với thị phần 44%.

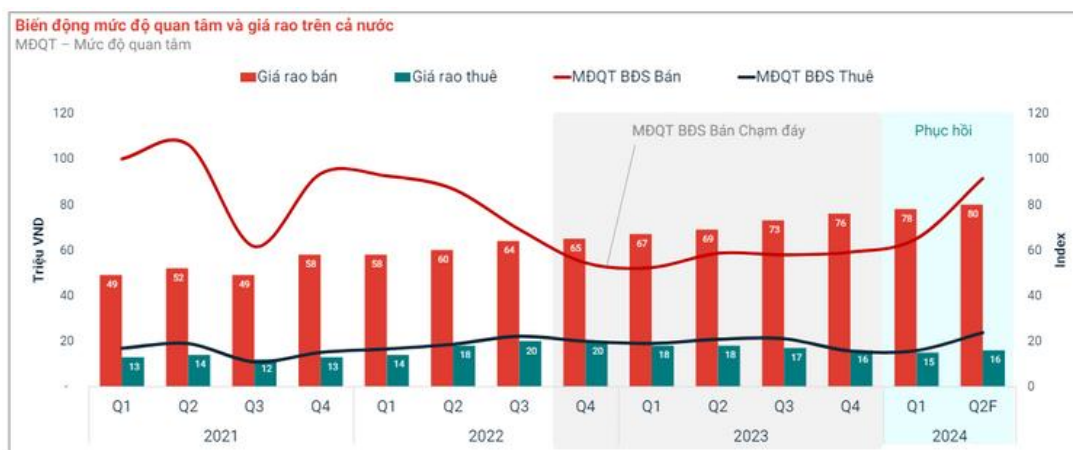
Đáng chú ý, khoảng giá phổ biến của cả hai phân khúc vẫn neo ở mức cao. Trong đó, các căn hộ có giá từ 51-70 triệu VNĐ/m<sup>2</sup> chiếm 63% nguồn cung mới, tăng 24% theo năm. Các căn hộ trong khoảng giá này chiếm 49% số lượng các căn bán được, tăng 21% theo năm.

Các căn hộ có giá trên 4 tỷ VNĐ chiếm 42% số lượng căn bán được trong năm 2023, tăng từ mức 3% trong năm 2019. Các căn hộ có giá từ 2 đến 4 tỷ VNĐ chiếm 55% thị phần. Chỉ 3% số căn hộ có giá bán dưới 2 tỷ VNĐ.

Thêm vào đó, mặc dù hầu hết các chủ đầu tư không thay đổi giá nhưng lượng hàng tồn kho thấp tăng giá cao khiến giá sơ cấp tăng. Đơn cử, giá biệt thự sơ cấp tăng 55% theo quý lên 160 triệu VNĐ/m<sup>2</sup> đất chủ yếu do nguồn hàng giá thấp tại Mê Linh đã được bán trong quý 3/2023. Giá liền kề tăng 3% theo quý lên 194 triệu VNĐ/m<sup>2</sup> đất. Giá shophouse cũng tăng 3% theo quý lên 328 triệu VNĐ/m<sup>2</sup> đất.

Phân khúc nhà ở vẫn tiếp tục đà tăng trưởng về giá do chi phí đất và chi phí xây dựng tăng, cơ sở hạ tầng phát triển và chất lượng được cải thiện. Việc hạn chế về nguồn cung trên thị trường vẫn còn tiếp tục, dẫn đến giá bán sơ cấp trung bình toàn thị trường tiếp tục tăng cao

**Hình 2: Mức độ qua tâm về giá Bất động sản**

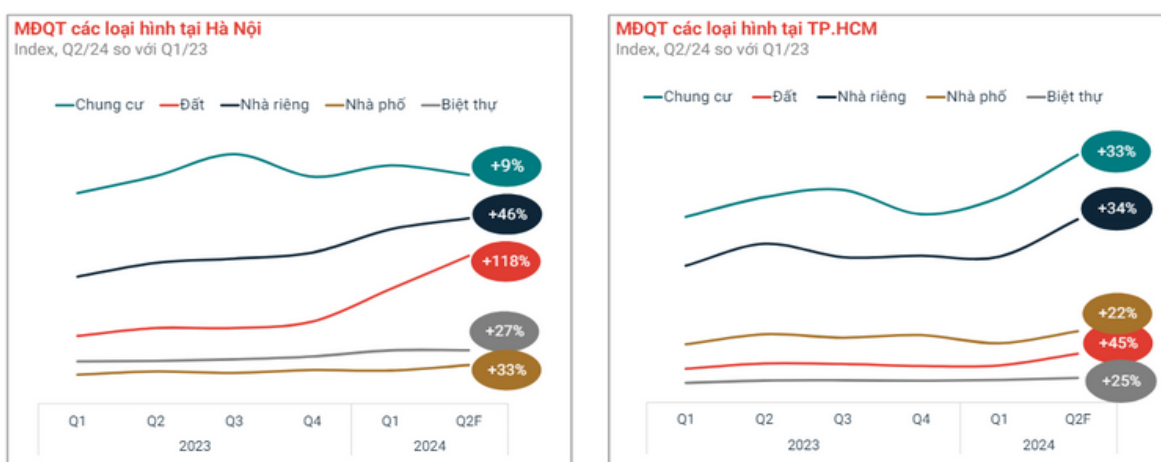


*Nguồn: dữ liệu trực tuyến của Batdongsan.com.vn*

Tại Hà Nội hầu hết các loại hình bất động sản đều ghi nhận lượt tìm kiếm tăng trưởng tích cực trong hai quý đầu năm. Theo đó, lượt tìm kiếm các loại đất bán (đất nền, thổ cư) trong 6 tháng đầu năm tăng 118% so với cùng kỳ năm 2023. Chung cư Hà Nội cũng là loại hình có biến động lượt tìm kiếm tăng mạnh trong nửa đầu năm nay, với mức tăng khoảng 46% so với cùng kỳ. Trong khi đó, nhà riêng, nhà phố và biệt thự bán ghi nhận lượt tìm kiếm tăng lần lượt 33%, 27% và 9%.

Về giá bán, thị trường Hà Nội cũng ghi nhận sự bứt tốc về giá vượt trội hơn so với TP.HCM. Theo đó, tại TP.HCM, trong 6 tháng đầu năm 2024, ngoại trừ loại hình chung cư ghi nhận giá bán tăng 6% so với cùng kỳ, các loại hình còn lại không có biến động đáng kể. Trong khi đó tại Hà Nội, giá chung cư tăng vọt 31%. Thực tế, trong mấy tháng qua, bảng hàng sơ cấp tại Hà Nội hết sạch sau mỗi đợt mở bán dù giá tăng mạnh, với minh chứng rõ nhất là Lumi Hanoi và một số phân khu trong KĐT Vinhomes Smart City như The Capony, Lumi Evergreen, Solar Park...

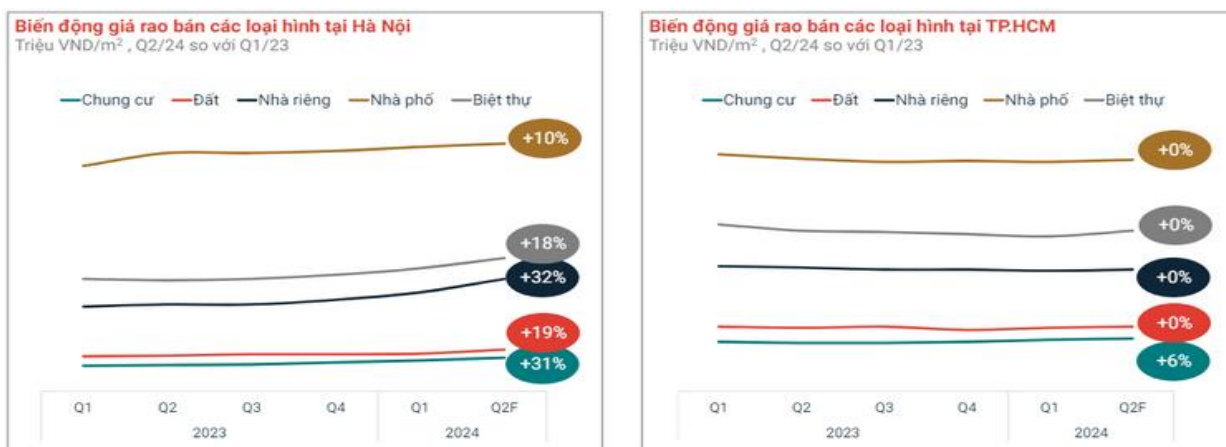
**Hình 3: Mức độ quan tâm về các loại hình nhà ở tại 2 thành phố lớn**



Nguồn: Batdongsan.com.vn

Cùng với chung cư, giá nhà riêng cũng tăng 32% so với nửa đầu năm 2023. Nguyên nhân được cho là do giá chung cư tăng cao và nguồn hàng khan hiếm, nhiều người chuyển sang tìm kiếm nhà riêng ở cùng tầm giá từ 2-4 tỉ đồng, khiến giá bán ở phân khúc này cũng tăng mạnh. Tương tự, giá đất, giá biệt thự và nhà phố tại Hà Nội cũng tăng lần lượt 19%, 18% và 10%.

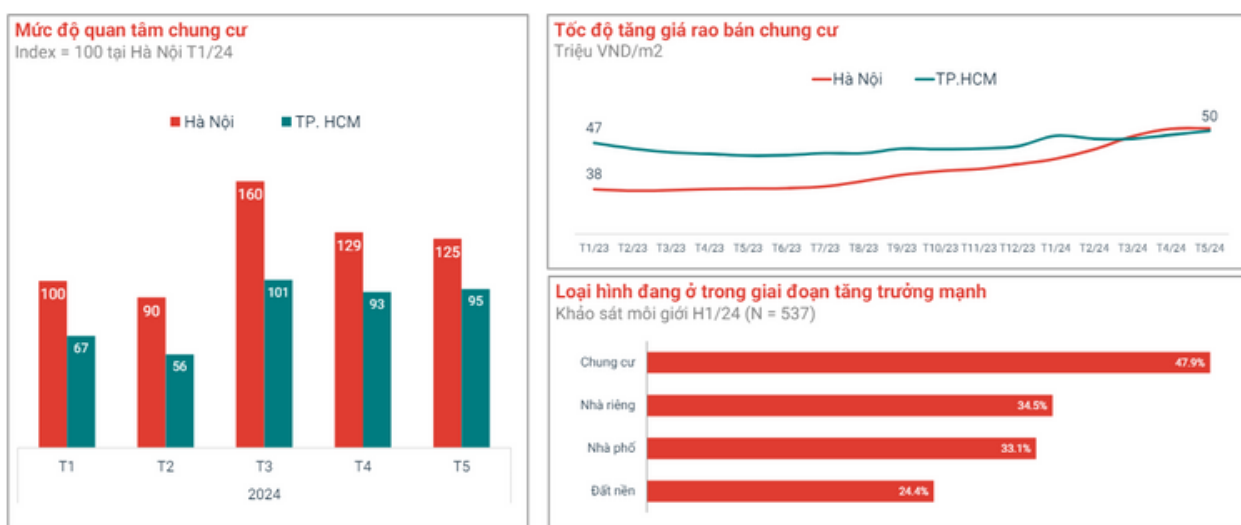
**Hình 4: Giá bất động sản Hà Nội ghi nhận mức tăng vượt trội**



Nguồn: Batdongsan.com.vn

Chung cư là từ khóa hot nhất trên thị trường bất động sản nửa đầu năm 2024, đặc biệt là tại thị trường Hà Nội. Khan hiếm nguồn hàng và giá bán tăng vọt khiến chung cư Hà Nội tiệm cận mặt bằng giá chung cư TP.HCM dù trước đó chưa đầy hai năm, khoảng cách này khá xa. Cụ thể, nếu lấy tháng 1/2023 làm cột mốc so sánh thì tại thời điểm này, giá bán chung cư TP.HCM có mức trung bình là 47 triệu đồng/m<sup>2</sup>, giá chung cư Hà Nội trung bình khoảng 38 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Đến hết tháng 5/2024, giá chung cư trung bình (theo tin đăng bán) ở cả Hà Nội và TP.HCM đều tiệm cận mốc 50 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

**Hình 5: Giá chung cư tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh**



Nguồn: [Batdongsan.com.vn](http://Batdongsan.com.vn)

Đáng chú ý, diễn biến tăng giá ở loại hình chung cư tại Hà Nội không phải là tình trạng cục bộ, mà diễn ra ở tất cả các phân khúc, khu vực và dự án. Dưới đây là tổng hợp biến động tăng giá ở một số dự án nổi bật

Tên dự án	Tốc độ tăng giá
Khai Sơn City	30%
Khu đô thị mới Xa La	28%
Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ	27%
Eco City Việt Hưng	23%
Times City	22%
Vinhomes Ocean Park Gia Lâm	18%

Nguồn: [Batdongsan.com.vn](http://Batdongsan.com.vn)

## **4. Các giải pháp về pháp lý được ban hành nhưng tác động còn hạn chế**

### **4.1. Chênh lệch cung cầu về nhà ở**

Số lượng nhà ở để bán trong thị trường Hà Nội tuy tăng theo quý nhưng đang trên đà giảm tính theo năm. Theo quy hoạch phát triển nhà ở đến năm 2025, thành phố Hà Nội sẽ cần bổ sung thêm nguồn cung để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư và người mua.

Đến năm 2025, dân số Hà Nội dự kiến đạt 9 triệu người, với dân số thành thị chiếm khoảng 61% tổng dân số - tăng từ mức 49% vào năm 2019. Số liệu trên tương đương khoảng 72.000 hộ gia đình thành thị thêm mới mỗi năm, trong khi số lượng căn hộ mới trung bình hàng năm là 27.000.

Tuy nhiên cần lưu ý là tại thời điểm hiện tại, phân khúc căn hộ ở tầm giá thấp hơn đang tồn tại một sự mất cân đối giữa hai nguồn lực trong thị trường. Nguồn cung mới và hàng tồn kho căn hộ ở mức thấp. Đặc biệt, nguồn cung căn hộ giá bình dân đang bị thiếu hụt trong khi các dự án hiện tại đã bán hết và không có nguồn cung mới cho sản phẩm căn hộ có giá dưới 20 triệu VNĐ/m<sup>2</sup>.

Bên cạnh đó, có sự chênh lệch về nguồn cầu dự kiến và nguồn cung sơ cấp thực tế. Theo Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025, tổng nguồn cầu trong giai đoạn 2022- 2025 là 185.200 nhà, trong đó có 166.600 căn hộ. Tuy nhiên, các số liệu từ báo cáo của Savills đang cho thấy từ năm 2022 đến năm 2025, 78.900 căn hộ sẽ mở bán. Do đó, cần có sự điều chỉnh về quy hoạch để kịp thời điều tiết nguồn cung trong tương lai, đảm bảo thị trường được tăng trưởng một cách ổn định.

Nguồn cung thấp, trong khi nhu cầu nhà ở lớn từ: (1) Dòng người nhập cư mới hàng năm, (2) Nhóm dân cư chủ đạo đang trong độ tuổi lập gia đình, do đó chịu áp lực an cư lập nghiệp. Bên cạnh đó, thời gian triển khai dự án nhà ở kéo dài do khó khăn pháp lý khiến chi phí phát triển dự án bị đội lên.

Xu hướng mua nhà để đầu tư khá phổ biến do: (1) Thiếu các kênh đầu tư thay thế, (2) Các sản phẩm BĐS sở hữu mức tăng giá tốt qua các năm, bất chấp mặt bằng giá đã cao so với giá trị sử dụng hoặc thu nhập từ cho thuê.

Tình trạng mất cân đối cung cầu ảnh hưởng tiêu cực đến cầu mua nhà ở thực của người dân ngay cả khi lãi suất cho vay hạ nhiệt và điều kiện vay mua nhà dễ dàng hơn do thiếu các sản phẩm phù hợp nhu cầu và áp lực thanh toán định kỳ quá cao so với dòng thu nhập trong trường hợp vay để mua nhà.

#### ***4.2. Nguy cơ thừa cung cục bộ tại thị trường bất động sản ở vùng ven thành phố Hà Nội***

Trái ngược với diễn biến tại đô thị lớn, hoạt động phát triển dự án tại các địa phương ven thành phố Hà Nội tương đối sôi nổi trong vài năm qua do:

- Ít bị đình trệ do vướng mắc pháp lý hơn so với đô thị lớn. Các chính quyền địa phương thường tạo điều kiện cho chủ đầu tư nhằm phát triển bộ mặt, hạ tầng đô thị tại địa bàn và thúc đẩy thu ngân sách.

- Quỹ đất dồi dào, cho phép quy hoạch các dự án quy mô lớn.

- Chi phí đất đầu vào rẻ.

- Chủ đầu tư dễ dàng hơn trong việc tạo hiệu ứng và tái xác lập mặt bằng giá trong khu vực.

- Tận dụng sóng quy hoạch mới, xu hướng phát triển hạ tầng và các dự án công nghiệp ở địa phương.

Rủi ro thừa cung cục bộ đối với các sản phẩm thấp tầng, đất nền tại một số địa phương, đặc biệt tại các đô thị loại II trở xuống và khu vực nông thôn. Nhu cầu đầu tư/đầu cơ chiếm tỷ trọng lớn tại các đợt mở bán, bao gồm dòng tiền từ các nhà đầu tư tại thành phố Hà Nội. Mức độ đô thị hóa và tăng trưởng dân số/ các hoạt động kinh tế tại nhiều khu vực chưa tương xứng với nguồn cung mới và mặt bằng giá tại các dự án. Một số địa phương chịu áp lực sụt giảm dân số trong độ tuổi lao động do di dân cơ học.

#### ***4.3. Vướng mắc pháp lý gây đình trệ hoạt động phát triển dự án nhà ở mới***

Pháp lý là nguyên nhân chủ đạo khiến nhiều dự án bị đình trệ trong vài năm qua. Đặc thù thủ tục BĐS được quy định trên nhiều bộ luật, có sự chồng chéo, mâu thuẫn nhau, đặc biệt ở các quy định về: Đấu thầu, đấu giá dự án, phê duyệt tiền sử dụng đất, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư. Trong quá khứ, nhiều dự án được phê duyệt, triển khai dù chưa đáp ứng hoàn toàn hồ sơ pháp lý dựa trên sự hỗ trợ, linh hoạt của chính quyền địa phương, tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý khi bị thanh tra. Từ năm 2019, việc phê duyệt pháp lý tại các dự án bị siết chặt và đẩy mạnh thanh tra, kiểm tra tại cả cấp độ dự án, doanh nghiệp và cơ quan quản lý. Điều này khiến nhiều dự án bị tắc nghẽn, thậm chí các dự án đã được phê duyệt từ trước và đang trong giai đoạn triển khai. Nhiều vụ sai phạm bị xử lý tạo tâm lý ngần ngại, sợ trách nhiệm của cơ quan quản lý trong phê duyệt dự án, đặc biệt khi quy trình phát triển các dự án trên địa bàn trước đây có thể không tuân thủ chính xác quy định pháp luật. Hệ quả là: nhiều dự án không được cấp phép triển khai đặc biệt tại các đô thị lớn, tạo ra tình trạng khan hiếm nguồn cung; các doanh nghiệp không thể huy động vốn vay ngân hàng do chưa đủ điều kiện pháp lý;

dự án chưa đủ điều kiện bán hàng khiến các chủ đầu tư dựa nhiều vào phương thức hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người mua nhà; nhiều dự án đang triển khai nhưng bị tạm ngừng, chậm tiến độ do vướng mắc pháp lý, tạo ra nguy cơ vỡ phương án tài chính và đình trệ kéo dài.

Việc sửa đổi, bổ sung Nghị định 35/2023/NĐ-CP về việc bỏ quy định dành 20% diện tích đất ở tại dự án nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội và phân cấp thẩm quyền, đơn giản hóa các thủ tục về nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở và nghiệm thu công trình. Cũng chỉ mang tính chất định hướng, việc thi hành cần thêm các quy định, hướng dẫn cụ thể và có độ trễ khoảng 6 tháng - 1 năm để các quy định pháp luật đi vào thực tiễn.

## **5. Một số khuyến nghị**

Để thúc đẩy thị trường nhà ở trên thành phố Hà Nội theo hướng phù hợp với luật nhà ở sửa đổi và tiệm cận thị trường có hiệu quả tác giả đưa ra một số khuyến nghị sau:

*Thứ nhất:* cần đơn giản hóa, rút ngắn trình tự, thời gian thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở nói chung, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nói riêng phù hợp với quy định của Luật Nhà ở năm 2023.

*Thứ hai:* Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cần quy định cụ thể và công khai danh mục các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội được ngân sách nhà nước hỗ trợ, làm cơ sở để thực hiện đầu tư, hỗ trợ đầu tư để thu hút nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội.

*Thứ ba:* để đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, TP Hà Nội cần bố trí đủ vốn để triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư. Triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng các khu nhà ở xã hội tập trung, nhà ở cho thuê phục vụ công nhân, người lao động tại các khu, cụm công nghiệp. Đồng thời, tổ chức kiểm tra các dự án, tập trung vào các dự án chậm triển khai từ năm 2021, 2022, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện dự án.

*Thứ tư:* Đối với các dự án chậm triển khai, năng lực kém, cố tình chây ì thì phải kiên quyết thu hồi để thực hiện đấu thầu lại nhằm lựa chọn chủ đầu tư có hiệu quả. Sau đó sẽ công khai thông tin vi phạm, đưa vào tiêu chí đánh giá và không cho tham gia thực hiện các dự án tương tự trên địa bàn TP Hà Nội.

*Thứ năm:* Đối với nhu cầu nhà ở, cần cân đối nhu cầu, cơ cấu các loại hình nhà ở để phân bổ phù hợp từng khu vực dân cư, tránh tình trạng tập trung quá cao một loại hình nhà ở trên một khu vực.

## Tài liệu tham khảo

1. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2022). Quyết định 5063/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 về việc phê duyệt quy hoạch phát triển nhà ở xã hội thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 – 2025.
2. Hà Nội trước áp lực gia tăng dân số (2019). <https://kinhdothi.vn/ha-noi-truoc-apluc-gia-tang-dan-so.html>.
3. Tổng kết thi hành chính sách phát triển nhà ở xã hội và định hướng dự thảo nghị quyết của quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp (2023). <https://htpldn.moj.gov.vn/Pages/chitiet-tin.aspx?ItemID=1920&l=Nghiencuutraodoi>.
4. Quyết, N. (2019). Những yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ tại Thành phố Hồ Chí Minh: Phân tích bằng mô hình hồi quy logit thứ bậc. Tạp chí Khoa học & Đào tạo Ngân hàng, 207- 8.
5. Long, N. T., & Thắng, N. T. (2020). The factors affecting customers' decision to buy apartments at Dat Xan group joint stock company in Ho Chi Minh city. Journal Of Science And Technology, 46 (04-2020).
6. Deborah, L., Laurence, M., & Christina, K. C. Lee. (2008). Influences and Emotions: Exploring Family Decision-making Processes when Buying a House. Journal of Housing Studies, 23(2), Doi: <https://doi.org/10.1080/02673030801893164>.
7. Peiyao, Z., & Chompu, N. (2022). Factors influencing the purchase decision of Bangkok building property in the context of new normal life situation. International Research E-Journal on Business and Economics, 7(1)



# THỰC TIỄN ÁP DỤNG BẢNG GIÁ ĐẤT HIỆN NAY - THUẬN LỢI VÀ THÁCH THỨC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

*Nguyễn Như Quỳnh, Đỗ Vũ Bảo Lam*

*Trường Đại học Luật Hà Nội*

**Tóm tắt:** Từ ngày 1/8/2024, Luật Đất đai năm 2024 chính thức có hiệu lực. So với Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 đã có những điểm mới rõ nét, cụ thể hóa hơn về các chính sách pháp luật liên quan đến đất đai, trong đó một điểm mới được cho là sự thay đổi mang tính quan trọng nhất đó là việc bỏ khung giá đất và thay đổi quy định về bảng giá đất. Việc bổ sung, thay đổi về nội dung này làm tăng thêm tính minh bạch hóa trong thị trường bất động sản, hài hòa giữa các nhóm lợi ích, lợi ích giữa Nhà nước với người sử dụng đất và chủ đầu tư. Tuy nhiên, quy định mới như vậy một mặt đem lại những thuận lợi cho sự phát triển của thị trường bất động sản, mặt khác vẫn còn những hạn chế nhất định. Trong phạm vi hội thảo này, bài viết sẽ chỉ ra những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 so với Luật Đất đai năm 2013 về bảng giá đất, những thuận lợi, thách thức và đưa ra một số đề xuất, kiến nghị về bảng giá đất hiện nay.

**Từ khóa:** Bảng giá đất; Điểm mới; Thị trường bất động sản;

**Abstract:** From August 1, 2024, the Land Law 2024 officially takes effect. Compared to the 2013 Land Law, the 2024 Land Law has clear new points, more specifics on legal policies related to land, of which a new point is considered a significant change. The most important thing is the removal of the land price bracket and changing the regulations on the land price list. The additions and changes to this content increase transparency in the real estate market, harmonizing interest groups and interests between the State and land users and investors. However, such new regulations on the one hand bring advantages for the development of the real estate market, on the other hand there are still certain limitations. Within the scope of this conference, the article will point out new points of the 2024 Land Law compared to the 2013 Land Law in terms of land price list, advantages, challenges and give some suggestions and recommendations on current land prices list.

**Key word:** Land price list; New point; Real estate market;

## 1. Đặt vấn đề

Đất đai ở nước ta mang tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân nên đất đai không được xác định là đối tượng của các giao dịch trên thị trường mà chính quyền sử dụng đất mới là đối tượng tham gia trao đổi trên thị trường. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định thông qua bảng giá đất khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất. Giá đất có vai trò quan trọng trong việc thu tiền sử dụng đất, cũng như thu tiền thuế đất, xác định tiền xử phạt vi phạm hành chính liên quan đất và bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Pháp luật Việt Nam coi trọng vấn đề này và đã luôn có quy định trong các Luật Đất đai từ lâu nay.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 thì bảng giá đất sẽ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, xây dựng hằng năm theo các nguyên tắc thị trường và thực tiễn từng tỉnh.

So với quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì bảng giá đất và giá đất phụ thuộc vào khung giá đất do Chính phủ ban hành. Theo quy định hiện hành, bảng giá đất và giá đất cụ thể không còn phụ thuộc vào khung giá đất mà do Ủy ban nhân dân và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh độc lập xây dựng và quyết định.

Trước đây, việc quy định khung giá đất để lại một số bất cập như việc không thể xây dựng bảng giá đất phù hợp với giá thị trường, đặc biệt ở các thành phố lớn như TP Hà Nội, TP Hồ Chí Minh có những địa điểm, vị trí đất giá đất lên đến gần 1 tỷ đồng/m<sup>2</sup>, trong khi đó khung giá đất mà Chính phủ ban hành cho Hà Nội và TP Hồ Chí Minh chỉ tối đa khoảng 500 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Vấn đề xây dựng bản giá đất vượt khung như vậy đã dẫn đến nhiều thất thu cho Nhà nước.

Trong Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã đưa ra quan điểm: bỏ khung giá đất, tại Luật Đất đai năm 2024 đã cụ thể hóa được quan điểm này. Luật Đất đai năm 2024 bỏ quy định về khung giá đất và cho phép các tỉnh xây dựng bảng giá đất cũng như giá đất cụ thể sẽ góp phần bảo vệ hơn nữa quyền của người sử dụng đất và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về giá đất. Tuy nhiên, việc quy định nội dung này cũng để lại một số bất cập như việc khi bảng giá đất điều chỉnh sẽ tác động lớn đến các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (khi giá đất tăng cao, tức giá đầu vào cao, thì giá nhà ở cũng tăng theo, ảnh hưởng đến người mua nhà...) Do vậy, việc nghiên cứu, xây dựng bảng giá đất theo nhu cầu của thị trường, qua đó đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong việc áp dụng bảng giá đất theo quy định hiện hành là rất cần thiết, có ý nghĩa cả trong lý luận và thực tiễn, giúp cho quá trình ban hành, áp dụng các quy định của pháp luật tăng thêm phần hiệu quả.

Bài viết nghiên cứu quy định tại Luật Đất đai năm 2024 về bảng giá đất, Nghị định quy định chi tiết về nội dung có liên quan. Trên cơ sở nghiên cứu, phân tích các quy định tác giả chỉ ra điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về bảng giá đất, đồng thời đánh giá những cơ hội thuận lợi, những thách thức khó khăn khi áp dụng các quy định này, qua đó đưa ra một vài kiến nghị về vấn đề nghiên cứu. Đây cũng chính là những điểm nổi bật của bài viết khi tìm hiểu về bảng giá đất theo quy định pháp luật hiện hành, bài nghiên cứu tập trung đi làm rõ các nội dung chính sau: (i) Đặt vấn đề; (ii) Khái quát chung về áp dụng bảng giá đất hiện nay; (iii) Thực trạng về áp dụng bảng giá đất hiện nay; (iv) Một số kiến nghị để nâng cao hiệu quả xây dựng và áp dụng bảng giá đất; (v) Kết luận.

## **2. Khái quát chung về áp dụng bảng giá đất hiện nay**

Trước hết, để nói tới bảng giá đất thì phải hiểu: Giá đất là gì? - Giá đất là một trong những căn cứ quan trọng nhất để xác định các nghĩa vụ tài chính từ đất đai. Cần có sự phân biệt rõ giữa Bảng giá đất và Giá đất cụ thể.

Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 thì bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu, trong trường hợp cần thiết hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Về phạm vi áp dụng, bảng giá đất được áp dụng cho nhiều trường hợp. Trong khi đó, Giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với một số trường hợp cụ thể như: giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất,... Giá đất cụ thể chỉ được áp dụng trong một số trường hợp luật định, phạm vi áp dụng hẹp hơn so với bảng giá đất.<sup>1</sup>

Căn cứ để xây dựng được Bảng giá đất đó là việc định giá đất: “Định giá đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các cá nhân, tổ chức khác xác định số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất tại một thời điểm nhất định phục vụ cho mục đích cụ thể, theo những nguyên tắc và phương pháp nhất định”<sup>2</sup>.

Bảng giá đất được xây dựng hàng năm (trung bình 1 lần/năm) và được quy định chi tiết tới từng thửa đất. Theo đó, giá đất sẽ được xác định theo nguyên tắc thị trường – điều này góp phần làm tăng thêm tính minh bạch, thanh khoản địa ốc, đây được xem

---

<sup>1</sup> Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai năm 2024

<sup>2</sup> Đoàn Thị Huyền, Luận văn Thạc sĩ Luật học – Quy định pháp luật về định giá đất – Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới và vận dụng vào Việt Nam, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, năm 2013, t. 11.

là bước đột phá mới trong quy định của pháp luật về đất đai, tạo nên sự công bằng hơn đối với các chủ thể khi mà giá đất sát với thị trường.

Có thể thấy, bảng giá đất giữ vai trò đặc biệt quan trọng, là một công cụ pháp lý cần thiết để giúp Nhà nước thực hiện tốt quá trình quản lý đất đai, việc pháp luật hiện hành quy định về bảng giá đất để áp dụng trong lĩnh vực bất động sản nói chung mang lại nhiều ý nghĩa quan trọng: hạn chế đầu cơ, tham nhũng về đất đai, được xem là bước đột phá lớn trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai.

### **3. Thực trạng về áp dụng bảng giá đất hiện nay**

#### ***3.1. Quy định của pháp luật về áp dụng bảng giá đất***

Theo quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể về các trường hợp áp dụng bảng giá đất, theo đó có 11 trường hợp được áp dụng: Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây: (i) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; (ii) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; (iii) Tính thuế sử dụng đất; (iv) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; (v) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (vi) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; (vii) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai; (viii) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; (ix) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng; (x) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; (xi) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.<sup>3</sup> So với quy định tại Luật Đất đai năm 2013 thì quy định mới đã cụ thể hóa, chi tiết về các trường hợp áp dụng bảng giá đất, phạm vi áp dụng bảng giá đất để làm căn cứ mở rộng hơn.

Về xây dựng bảng giá đất, theo quy định của pháp luật về Đất đai hiện hành: Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí; Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 1/1/2026. Đây được

---

<sup>3</sup> Luật Đất đai năm 2024

xem là bước đột phá, điểm mới nổi bật so với các quy định trước đây. Trước đây, việc xây dựng bảng giá đất được thực hiện định kỳ 5 năm một lần và công bố vào ngày 1 tháng 1 của năm đầu kỳ. Chính phủ sẽ ban hành khung giá đất đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trên cơ sở căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành.<sup>4</sup>

Về điều chỉnh bảng giá đất, nếu theo như quy định trước đây: Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp. Trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất ít nhất 60 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi dự thảo bảng giá đất đến cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất xem xét, trường hợp có chênh lệch lớn về giá đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.<sup>5</sup> Theo quy định pháp luật hiện hành, hằng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 1 tháng 1 của năm tiếp theo. Trường hợp bảng giá đất cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định. Quy định hiện hành tạo điều kiện trong việc linh hoạt điều chỉnh bảng giá đất theo giá thị trường đảm bảo tính công bằng cho các chủ thể trong quá trình thực hiện các giao dịch bất động sản.

Về phương pháp định giá đất, trước đây thì phương pháp định giá đất do Chính phủ quy định. Hiện nay, cụ thể tại điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể gồm các phương pháp định giá đất sau: Phương pháp so sánh; Phương pháp thu nhập; Phương pháp thặng dư; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Ngoài ra, Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Như vậy, quy định của Luật Đất đai năm 2024 vừa mới có hiệu lực nhưng có thể thấy được những điểm tiến bộ, nổi bật so với các quy định trước đây, khắc phục được một số bất cập.

### ***3.2. Những thuận lợi và thách thức trong quá trình xây dựng và áp dụng bảng giá đất***

Luật Đất đai năm 2024 quy định chi tiết, cụ thể hơn về bảng giá đất. Các quy

---

<sup>4</sup> Luật Đất đai năm 2013

<sup>5</sup> Luật Đất đai năm 2013

định này mang tính tiến bộ hơn trong Luật Đất đai. Tình hình thị trường bất động sản hiện nay luôn biến động không ngừng, việc áp dụng các quy định về bảng giá đất trong các giao dịch bất động sản bên cạnh những hiệu quả nhất định vẫn còn một số tồn tại chưa được giải quyết.

**\* Những thuận lợi:**

Thứ nhất, việc ban hành bảng giá đất hằng năm giúp phù hợp với giá đất thị trường. Với những quy định trước đây, vẫn còn tồn tại các khung giá đất nhất là ở các thành phố lớn thường có sự chênh lệch giá rất lớn so với giá chuyển nhượng được áp dụng thực tế trên thị trường. Thực tế, giá chuyển nhượng này thường bị bóp méo, làm cho các giao dịch bị các bên mua – bán thao túng theo hướng có lợi cho mình. Khi bỏ khung giá đất và xây dựng bảng giá đất theo nguyên tắc thị trường, tuy giá tài sản có thể cao hơn, tuy nhiên đó lại là giá trị thực tế, không phải là giá ảo, chúng được sàng lọc trên thị trường một cách nghiêm ngặt, điều này tạo điều kiện cho việc thúc đẩy thị trường bất động sản ngày càng phát triển theo hướng minh bạch, lành mạnh hơn, đồng thời giảm bớt tình trạng đầu cơ, những “con sốt ảo”.

Thứ hai, tình trạng thất thu ngân sách, giảm số thuế được hạn chế. Việc xây dựng bảng giá đất sát với thị trường tạo điều kiện hạn chế được vấn đề kê khai giá thấp nhằm giảm số thuế phải nộp, từ đó không còn hiện tượng hai loại giá (thực tế thì giá cao, nhưng giá trên hợp đồng chuyển nhượng lại thấp). Giúp nguồn thu từ đất được tăng lên, thu hút thêm nguồn lực cho đầu tư, giải quyết tốt các vấn đề khác trong đời sống kinh tế - xã hội.

Thứ ba, bảng giá đất được xây dựng theo từng vùng giá đất, thửa đất chuẩn. Điều này tạo điều kiện thuận lợi cho các tỉnh xây dựng bảng giá đất phù hợp với tình hình địa phương, độc lập hơn trong quá trình xây dựng bảng giá đất, đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất và nâng cao hơn chất lượng quản lý của Nhà nước về giá đất.

Thứ tư, đối với các trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất sẽ được hưởng phân đền bù cao. Khi khung giá đất bị bỏ, các địa phương được quyền xây dựng, quyết định bảng giá đất cho địa phương mình, được điều chỉnh bảng giá đất mỗi năm 1 lần để phù hợp với giá đất trên thị trường (so với trước đây bảng giá đất được điều chỉnh 5 năm/lần và phải căn cứ vào giá đất tối thiểu – tối đa do Chính phủ quy định). Hiện nay, bảng giá đất quy định sát với giá đất thị trường, thêm vào đó giá đền bù được tính theo giá đất cụ thể, do vậy giá đền bù sẽ tăng thêm so với hiện nay.

Ngoài ra, việc áp dụng các quy định mới về bảng giá đất cũng đã góp phần làm hạn chế tình trạng đầu cơ, thổi giá đất trong các phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Nếu

nhu theo quy định trước đây, giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá có sự chênh lệch tương đối lớn, dẫn tới tình trạng lợi dụng các phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở trực lợi, gây nhiễu loạn thị trường, ảnh hưởng không nhỏ tới sự phát triển chung của nền kinh tế - xã hội nói chung và trong lĩnh vực bất động sản nói riêng.

#### **\* Những thách thức:**

Thứ nhất, việc áp dụng không đồng bộ các nguyên tắc xác định giá đất, đặc biệt là nguyên tắc thị trường và nguyên tắc bảo đảm hài hòa lợi ích các bên. Hệ quả của việc này đó là tình trạng giá đất được xác định rất cao, làm cho những người dân nghèo không thể chi trả các khoản tài chính đất đai sau khi đã làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì họ không đủ khả năng tài chính để thực hiện các nghĩa vụ đó. Hiện nay, khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực tại TP. Hồ Chí Minh đã xây dựng dự thảo bảng giá đất mới, theo đó giá trong bảng giá đất dự kiến điều chỉnh của TP. Hồ Chí Minh tăng cao so với bảng giá cũ hàng chục lần như tại TP. Thủ Đức tăng từ 10 - 15 lần; các huyện Nhà Bè, Bình Chánh, Cần Giờ, Củ Chi tăng 10 - 20 lần<sup>6</sup>. Đây mới chỉ là dự thảo nhưng nếu bảng giá đất này được áp dụng trong thời gian tới thì sẽ tạo ra sự chênh lệch cao, không theo kịp so với giá trị thực tế trên thị trường, gây ra nhiều hậu quả nghiêm trọng.

Thứ hai, quy định hiện hành đã bỏ khung giá đất gây nên lo ngại về nguy cơ giá đất tăng cao, kéo theo tiền đền bù giải phóng mặt bằng tăng, người nghèo khó có thể tiếp cận được đất đai... Đặc biệt, đối với các doanh nghiệp và nhà đầu tư việc bảng giá đất sát với giá thị trường có nguy cơ làm tăng phí sử dụng đất, bảng giá đất được xây dựng hàng năm sẽ làm tăng áp lực về nguồn nhân lực, các khoản thuế bất động sản... từ đó làm cho tính hấp dẫn việc đầu tư vào lĩnh vực bất động sản cũng sẽ giảm.

Thứ ba, vấn đề xác định giá theo thị trường được thực hiện như thế nào đang gặp khó khăn. Giá cả thị trường luôn biến động không ngừng, tùy thuộc vào từng thời điểm, nhu cầu của người mua, người bán mà giá luôn dao động khó có thể nắm bắt được.

Thứ tư, khi mức giá đất thay đổi tất yếu kéo theo các khoản chi phí như giải phóng mặt bằng, các khoản thuế, chi phí liên quan đến đất đều sẽ tăng, đặc biệt đối với các chủ đầu tư thì tổng chi phí đầu tư phải tăng lên để có thể đảm bảo thu được lợi nhuận, đồng thời cũng phải tăng giá thành của sản phẩm. Việc mức giá quá cao sẽ gây khó khăn cho khách hàng khi tiếp cận tới các sản phẩm, giảm khả năng thanh khoản sản phẩm điều này tất yếu cũng kéo theo việc tăng thêm mức chi phí triển khai của dự án.

---

<sup>6</sup> Báo Chuong (2024), Bảng giá đất mới đề xuất ở TPHCM vẫn chưa sát với thị trường, Báo Lao động. (<https://laodong.vn/bat-dong-san/bang-gia-dat-moi-de-xuat-o-tphcm-van-chua-sat-voi-thi-truong-1384578.lido>)

Thứ năm, theo quy định trước đây cũng như quy định hiện hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh vừa có thẩm quyền xây dựng bảng giá đất, vừa có thẩm quyền trong việc điều chỉnh bảng giá đất trong trường hợp cần thiết. Việc này dẫn tới tình trạng chồng chéo trong thẩm quyền, dẫn tới tình trạng lạm quyền trong công tác xây dựng và thực thi bảng giá đất trên thực tiễn. Điều này cũng là tiền đề dẫn tới các vấn đề tiêu cực như tham ô, tham nhũng, lạm chức, lạm quyền trong thi hành công vụ.

Đặc biệt, khi Luật Đất đai năm 2024 chính thức có hiệu lực đã gây ra sự “lúng túng” của các cơ quan nhà nước trong việc tổ chức thực hiện như tại TP. Hồ Chí Minh sau khi Luật Đất đai mới có hiệu lực đã tiến hành điều chỉnh bảng giá đất, điều này đã tạo ra sự lúng túng không biết áp dụng bảng giá và cách tính nghĩa vụ tài chính như thế nào cho đúng, dẫn tới các cơ quan hiện đang tạm ngưng nhận hồ sơ để giải quyết, trong khi đó người dân thì chờ đợi khổ sở vì hiện nhiều giao dịch liên quan đến nhà, đất bị ngưng trệ<sup>7</sup>.

#### **4. Một số kiến nghị để nâng cao hiệu quả xây dựng và áp dụng bảng giá đất**

Thứ nhất, bên cạnh Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất cần ban hành các văn bản hướng dẫn, quy định chi tiết, cụ thể các quy định mới trong Luật Đất đai năm 2024 để tăng tính hiệu quả, thống nhất, đồng bộ trong quá trình áp dụng các quy định mới, đặc biệt là quy định về bảng giá đất. Luật Đất đai năm 2024 vừa mới có hiệu lực kể từ ngày 1/8/2024, thời gian bắt đầu áp dụng luật này trên thực tế là chưa lâu nên các quy định mới chưa được người dân nắm bắt và áp dụng, việc có thêm các văn bản hướng dẫn cụ thể hơn sẽ tạo điều kiện cho Luật Đất đai mới được áp dụng chính xác và hiệu quả hơn. Bên cạnh đó, đẩy mạnh hơn công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai tới người dân, Luật Đất đai vừa mới ban hành nên các quy định còn rất mới mẻ với người dân nên công tác phổ biến pháp luật là rất cần thiết.

Thứ hai, bảng giá đất được xây dựng bám sát giá của thị trường do đó các chủ thể có thẩm quyền xây dựng, ban hành bảng giá đất phải luôn theo dõi, nắm bắt tình hình biến động về giá đất trên thị trường, có các biện pháp kiểm soát việc “sốt” giá đất thị trường, cũng như kiểm soát tốt các giao dịch mua bán bất động sản để vừa đảm bảo chất lượng quản lý của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai, vừa bảo vệ tốt quyền lợi của các bên chủ thể khi tham gia vào các giao dịch bất động sản.

Thứ ba, các cơ quan có thẩm quyền nhất là ở các thành phố lớn cần xem xét kỹ

---

<sup>7</sup> Tiến Long – Ái Nhân – Ngọc Hiền – Quang Thế (2024), Loay hoay tính giá đất theo luật mới, Báo Tuổi trẻ Online. (<https://tuoitre.vn/loay-hoay-tinh-gia-dat-theo-luat-moi-20240812092206451.htm>)



trước khi thực hiện điều chỉnh bảng giá đất để tránh làm ảnh hưởng tới quyền lợi của người dân như trường hợp cần thiết cần điều chỉnh bảng giá đất, cần phải xem xét toàn diện tới các khoản tài chính, nghĩa vụ mà người dân phải thực hiện khi áp dụng theo bảng giá đất mới làm sao vừa đảm bảo đúng quy định của pháp luật, vừa đảm bảo giải quyết tốt quyền lợi của người dân, đảm bảo các hoạt động của các cơ quan khác có liên quan được thực hiện một cách thông suốt, hiệu quả.

Thứ tư, khi xây dựng bảng giá đất tại các địa phương, cơ quan có thẩm quyền ở các địa phương cần phải đánh giá tác động toàn diện vì bảng giá đất mới tác động đến nhiều nhóm đối tượng, đặc biệt là đời sống kinh tế - xã hội của người dân. Cần phải ghi nhận thêm ý kiến của người dân và các tổ chức chính trị - xã hội – nghề nghiệp. Từ đó, xác định được mức giá tối ưu, đảm bảo đúng nguyên tắc “bảo đảm hài hòa lợi ích giữa nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư” trong việc định giá đất...<sup>8</sup> Cơ quan có thẩm quyền cần nâng cao hơn nữa trách nhiệm của mình trong tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật, thường xuyên kiểm tra, theo dõi quá trình tổ chức thi hành quy định của các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân có liên quan nhất là trong các phiên đấu giá bất động sản, phát hiện và xử lý nghiêm những hành vi vi phạm.

Đặc biệt, các cơ quan, cá nhân, tổ chức có thẩm quyền cần nêu cao tinh thần, trách nhiệm của mình trong thực hiện chức trách, nhiệm vụ được giao, đảm bảo tính công khai, minh bạch, hạn chế đến mức có thể các tiêu cực không đáng có trong thi hành công vụ.

## **5. Kết luận**

Đây mạnh cải cách tư pháp, xây dựng hệ thống pháp luật thống nhất, đồng bộ là nhiệm vụ mà Đảng và Nhà nước ta đã và đang tập trung, thực hiện có hiệu quả. Việc sửa đổi, bổ sung các quy định mới về bảng giá đất được quy định trong Luật Đất đai năm 2024 là một điểm nổi bật, quan trọng trong pháp luật về đất đai nói riêng và hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung. So với quy định của Luật Đất đai năm 2013, các quy định sửa đổi về bảng giá đất, xác định giá đất được đánh giá là tương đối chặt chẽ, góp phần thiết lập được một hành lang pháp lý đồng bộ, đảm bảo tính minh bạch, khách quan, phù hợp với tình hình thực tế.

## **Tài liệu tham khảo**

1. Luật Đất đai năm 2013
2. Luật Đất đai năm 2024

---

<sup>8</sup> Ban Mai – Phạm Vinh (2024), Tăng giá đất trong thời gian ngắn sẽ gây tác động tiêu cực, Tạp chí điện tử. (<https://vneconomy.vn/tang-gia-dat-trong-thoi-gian-ngan-se-gay-tac-dong-tieu-cuc.htm>)

3. Bảo Chương (2024), Bảng giá đất mới đề xuất ở TPHCM vẫn chưa sát với thị trường, Báo Lao động. (<https://laodong.vn/bat-dong-san/bang-gia-dat-moi-de-xuat-o-tphcm-van-chua-sat-voi-thi-truong-1384578.ldo>)
4. Bàn Mai – Phạm Vinh (2024), Tăng giá đất trong thời gian ngắn sẽ gây tác động tiêu cực, Tạp chí điện tử. (<https://vneconomy.vn/tang-gia-dat-trong-thoi-gian-ngan-se-gay-tac-dong-tieu-cuc.htm>)
5. Đoàn Thị Huyền (2013), Luận văn Thạc sĩ Luật học – Quy định pháp luật về định giá đất – Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới và vận dụng vào Việt Nam, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
6. Tiên Long – Ái Nhân – Ngọc Hiền – Quang Thế (2024), Loay hoay tính giá đất theo luật mới, Báo Tuổi trẻ Online. (<https://tuoitre.vn/loay-hoay-tinh-gia-dat-theo-luat-moi-20240812092206451.htm>)

# THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TRONG BỐI CẢNH SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

*TS. Lê Thị Thúy Hà*  
*Học viện Ngân hàng*

**Tóm tắt:** Trong thời gian vừa qua, thị trường nhà ở đặc biệt là nhà ở cho người thu nhập thấp được Chính phủ quan tâm và tạo điều kiện. Tuy nhiên, dưới khung pháp lý cũ, việc phát triển những điều kiện đó gặp rất nhiều bất cập. Trong số đó có thể kể đến, nhiều dự án bị trì trệ hoặc bỏ bê, người mua nhà gặp nhiều khó khăn để tiếp cận, đối tượng cần mua lại không đáp ứng được điều kiện nên vẫn không mua được nhà để ở trong khi nhiều căn hộ được mua để đầu cơ, nhiều chủ dự án phát triển nhà lợi dụng kẽ hở pháp lý lợi dụng vốn và kinh doanh sai mục đích... Tính đến tháng 8.2024, ba luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản đã được sửa đổi và thông qua giúp giải quyết các nút thắt này. Nghiên cứu của tác giả dưới đây lần lượt phân tích, so sánh, đánh giá sự thay đổi của 3 luật trên để thấy được triển vọng của thị trường nhà ở trên phương diện phát triển bền vững trong thời gian tới.

**Từ khóa:** Bất động sản, Dự án, Nhà ở, Nhà phát triển, Luật bất động sản, Pháp lý.

## 1. Đặt vấn đề

Nhiều năm qua, nhu cầu ở của người dân tăng rất cao, nhất là ở các thành phố lớn hoặc những nơi có khu công nghiệp. Tuy nhiên, giá nhà ở và bất động sản thường xuyên tăng “chóng mặt”, làm những người có nhu cầu mua bất động sản, nhà ở khó có thể có được mong muốn. Bên cạnh đó thủ tục phức tạp, bất cập. Các nhà phát triển nhà ở cũng gặp nhiều khó khăn, nhiều dự án bị bỏ không. Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản được triển khai tháo gỡ nút thắt pháp lý, đặc biệt về thủ tục và quy trình đầu tư dự án, giúp nguồn cung nhà đất dồi dào hơn, tăng tính cạnh tranh cho thị trường, giải quyết được những vướng mắc chồng chéo, chưa thống nhất, từng gây khó khăn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp. Thủ tục rõ ràng, thời gian rút ngắn thì giá bán sản phẩm có cơ hội được điều chỉnh về mức hợp lý. Khi nguồn cung dồi dào, các nhà phát triển nhà ở cũng phải tính toán lại giá bán để phù hợp với thu nhập của người mua nhà. Hoàn thành việc chính phủ sửa đổi khuôn khổ pháp lý cho thị trường bất động sản, các luật mới cũng sẽ giúp các nhà phát triển bảo đảm các phê duyệt pháp lý cần thiết để phát triển và thương mại hóa các dự án mới, hướng dẫn các nhà phát triển tài trợ cho các dự án của họ một cách thận trọng và cải thiện nguồn cung nhà mới để đáp ứng nhu cầu thị trường.

## 2. Tổng quan nghiên cứu

Ba đạo luật vừa được bổ sung, chỉnh sửa và đi vào áp dụng từ 1.8.2024, cho đến nay mới được hơn một tháng. Chính vì vậy, các nghiên cứu về tác động của các luật đối với thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng chưa thể có do cần có thời gian để các luật được áp dụng, Tuy nhiên, các nghiên cứu liên quan chủ yếu về thị trường bất động sản ở giai đoạn ngay sát trước khi các luật mới được thông qua và áp dụng, chuẩn bị cho sự sánh tác động của các luật mới với luật cũ, đưa ra dự đoán tác động của luật mới đối với thị trường.

Nghiên cứu “Bất động sản nhà ở Việt Nam 2023” của nhóm nghiên cứu ngành bất động sản của công ty cổ phần đầu tư và phát triển Kirin Capital và các nghiên cứu khác dựa trên số liệu khảo sát của batdongsan.com.vn có chung một kết luận

*Năm 2022:* Nguồn cung khan hiếm, chủ yếu là sản phẩm cao cấp và đầu tư. Nguồn cung ra thị trường đạt khoảng 48,500 sản phẩm, tương đương 90% tổng lượng sản phẩm chào bán năm 2021 và chỉ bằng 28% so với năm 2018 (180,000 sản phẩm). Rất hiếm các dự án mới trong năm 2022. Trong số lượng hiếm hoi các dự án được phê duyệt, không thấy sự xuất hiện của dự án nhà ở, chỉ thấy phê duyệt các dự án về dịch vụ. Thị trường thiếu vắng hẳn các sản phẩm nhà ở phù hợp với “túi tiền” của số đông người dân. Nguồn cung căn hộ cao cấp tăng mạnh qua các năm trong khi nguồn cung căn hộ trung cấp và bình dân giảm lần lượt 90%; 79% so với năm 2019

Lượng giao dịch sụt giảm, đặc biệt là trong quý 4/2022: Tổng lượng giao dịch của cả năm giảm 31% so với năm 2021, chỉ bằng 17% lượng giao dịch của năm 2018. Từ cuối tháng 5/2022, lãi suất tăng, kinh tế bất ổn, hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn. Quý IV/2022, cầu đầu cơ gần như bị triệt tiêu, các sản phẩm biệt thự, nhà ở liền kề đô thị gần như không phát sinh giao dịch. Những tháng cuối năm 2022, cầu ở thực mặc dù lớn nhưng lượng giao dịch vẫn thấp do thiếu vắng nguồn cung.

Giá bán được điều chỉnh về giá trị thực: Đầu năm 2022, dòng tiền dễ đổ vào thị trường, số lượng các nhà đầu tư F0 tăng mạnh, nhu cầu, nguồn cung hiếm đẩy giá bán lên cao. Cuối năm 2022, thị trường bất động sản xuất hiện làn sóng “cắt lỗ” bởi ảnh hưởng từ các chính sách tài khóa và các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế. Giá bất động sản được điều chỉnh về giá trị thực, gần như nguyên trạng so với thời điểm cuối năm 2021 khi chưa xảy ra cơn sốt đất. Tuy nhiên, phân khúc nhà ở, đặc biệt là căn hộ chung cư lại không nằm trong xu hướng giảm giá bán. Các dự án phù hợp với nhu cầu ở thực, đầy đủ pháp lý, thanh khoản tốt có dấu hiệu tăng giá cùng với chương trình thanh toán linh hoạt

về hỗ trợ lãi suất hay ân hạn nợ gốc cũng như các khoản chiết khấu hấp dẫn nhằm thu hút nhà đầu tư.

*Năm 2023:*

Thị trường BĐS Hà Nội và miền Bắc: Chung cư bán đầu năm 2023 mức độ quan tâm giảm nhẹ so với 2022 nhưng giá tăng ở phân khúc trung cấp

Thị trường BĐS TP.HCM và miền Nam: Chung cư bán đầu năm 2023 mức độ đều nhưng giá gần như đi ngang so với năm 2022.

Lượng tồn kho tập trung ở phân khúc trung cấp

Nhà ở gắn liền với đất: Nguồn cung mới dồi dào tại Hà Nội tới từ các dự án khu đô thị

Giá bán thứ cấp: So với Hà Nội thì chung cư TP.HCM hiện có tốc độ tăng giá và lợi suất cho thuê thấp hơn (46% và 41% tương ứng năm 2022, 43% và 41% năm 2021, 51% và 49% năm 2020) [4]

### **3. Cơ sở lý thuyết**

#### **3.1. Luật Đất đai sửa đổi năm 2024:**

[Luật Đất đai 2024](#) gồm 16 chương, 260 điều, tăng 02 chương so với [Luật Đất đai 2013](#) (bổ sung thêm 01 chương quy định về phát triển quỹ đất và tách chương thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư thành 02 chương), trong đó sửa đổi, bổ sung 180 điều; bổ sung mới 78 điều, bỏ 30 điều (do gộp 13 điều; bỏ 13 điều và tách 4 điều).

Điều quan tâm trong nghiên cứu chủ yếu nằm ở chương XI: Tài chính về đất đai, giá đất (gồm 10 điều, từ Điều 153 đến Điều 162). Tại đây, luật giới thiệu một cách tiếp cận định hướng thị trường mới đối với việc định giá đất và cung cấp các hướng dẫn chi tiết để các nhà phát triển tuân theo và bảo đảm các phê duyệt pháp lý.

- Về khung giá đất: Luật đã xóa bỏ việc sử dụng đất khung giá trong định giá đất, xóa bỏ cơ chế giá đất sàn - trần.

- Về bảng giá đất tỉnh: Luật quy định lại Bảng giá đất tỉnh được chính quyền địa phương cập nhật hàng năm và áp dụng cho 11 mục đích sử dụng thay bằng 6 mục đích sử dụng như trước đây

- Về phương pháp định giá đất: Luật Đất đai năm 2024 có bốn phương pháp định giá đất cụ thể và ứng dụng tương ứng của từng phương pháp theo bảng dưới đây.

[1]

*Danh sách các phương pháp định giá và trường hợp áp dụng của chúng*

<b>Phương pháp định giá</b>	<b>Mô tả</b>	<b>Trường hợp ứng dụng</b>
<b>So sánh</b>	<i>Điều chỉnh giá các lô đất có cùng mục đích sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường</i>	<i>Áp dụng trong trường hợp có ít nhất 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất và có điểm tương đồng nhất định.</i>
<b>Thặng dư</b>	<i>Lấy tổng doanh thu phát triển ước tính và trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của lô đất hoặc khu vực</i>	<i>Được áp dụng trong trường hợp tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển có thể được ước tính</i>
<b>Thu nhập</b>	<i>Lấy thu nhập ròng trung bình hàng năm trên một đơn vị diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình trong thời hạn 12 tháng</i>	<i>Áp dụng trong trường hợp thửa đất, diện tích đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, hoặc đất nông nghiệp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng có thể xác định Thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất</i>
<b>Hệ số giá đất</b>	<i>Lấy giá đất từ bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất</i>	<i>Áp dụng khi Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề, có cùng mục đích sử dụng và được quy định trong bảng giá đất.</i>

*Nguồn: Luật Đất đai 2024, Dịch vụ Nhà đầu tư Việt Nam*

### **3.2. Luật Nhà ở sửa đổi năm 2023:**

Ngày 29/6/2024, Quốc hội đã thông qua và Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024. Những điểm mới của Luật Nhà ở 2023 khi được áp dụng:

- (1) Căn hộ chung cư mini sẽ được cấp sổ hồng: Căn cứ Điều 57
- (2) Không còn quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư: Cụ thể, theo Điều 58
- (3) Quy định cưỡng chế di dời khỏi nhà chung cư diện phải phá dỡ: Căn cứ Điều 74
- (4) Mở rộng đối tượng được mua nhà ở xã hội: Theo Điều 76

- (5) Sửa đổi bổ sung nguyên tắc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội: Tại Điều 89
- (6) Phát triển quỹ đất nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại: Theo Điều 83
- (7) Ưu đãi cho chủ đầu tư nhà ở xã hội để phát triển mạnh hơn loại nhà ở này: Điều 85
- (8) Xây nhà lưu trú cho công nhân khu công nghiệp: Theo khoản 8 Điều 2

Trong nghiên cứu, chúng tôi chủ yếu đề cập đến những điểm mới sau đây:

- Về Khuyến mãi chung cư: Luật mới sẽ:

+ Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho căn hộ mini đủ điều kiện theo tiêu chuẩn quy định.

+ Miễn tiền sử dụng đất cho dự án cải tạo chung cư cũ

+ Quy định ưu tiên phát triển chung cư tại các đô thị đặc biệt và đô thị loại 1

- Về Khuyến khích nhà ở xã hội: Trong Luật mới:

+ Các chủ đầu tư được miễn thủ tục xác định giá sử dụng đất khi thực hiện các dự án nhà ở xã hội.

+ Trong một dự án nhà ở xã hội, các chủ đầu tư được hưởng biên lợi nhuận 10% cho việc xây dựng khu nhà ở xã hội và toàn bộ lợi nhuận từ khu thương mại, có thể chiếm tới 20% tổng diện tích của dự án.

+ Xóa bỏ yêu cầu về tiền thuê 20% GFA vì trên thực tế, rất khó cho thuê được GFA này.

- Về Hạn chế đầu cơ: Luật mới:

+ Thêm nhiều hạn chế về giá chuyển nhượng nhà ở xã hội phục vụ mục đích thương mại trong vòng 5 năm.

+ Hạn chế phân lô đất (dự án đất nền) tại các đô thị đặc biệt và đô thị loại 1,2,3[1]

### **3.3. Luật Kinh doanh Bất động sản mới năm 2023**

Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 áp dụng từ ngày 01/8/2024

(1) Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán nhà ở tương lai: Căn cứ Khoản 5 Điều 23

(2) Giảm số tiền thanh toán trước khi thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: Căn cứ Điều 25

(3) Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận tiền thanh toán

phải thông qua ngân hàng: Theo khoản 2 Điều 48

(4) Thay đổi mới về điều kiện kinh doanh môi giới bất động sản: Căn cứ Điều 61

(5) Môi giới bất động sản không được hành nghề tự do từ ngày 01/8/2024: Khoản 2 Điều 61

(6) Tiền hoa hồng, thù lao môi giới bất động sản phải chuyển khoản ngân hàng: Tại khoản 2 Điều 48

(7) Siết phân lô, bán nền đến cả đô thị loại III: Theo khoản 6 Điều 31 [1]

Trong nghiên cứu, chúng tôi quan tâm nhiều đến những thay đổi sau đây:

- Dự án thương mại hóa điều kiện: Theo luật mới các nhà phát triển phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh.

- Lịch trình thanh toán: Theo luật mới:

+ Tiền đặt cọc không quá 5% giá bán trong giao dịch bất động sản.

+ Đợt thanh toán đầu tiên, bao gồm cả tiền đặt cọc, không quá 30% giá trị hợp đồng

- Yêu cầu công bố dự án:

+ Yêu cầu mở rộng hơn đối với các loại tài sản bất động sản khác nhau: dự án bất động sản, quyền sử dụng đất trong dự án, nhà ở/công trình xây dựng hình thành trong tương lai, nhà ở/công trình xây dựng hiện có

+ 18 loại thông tin bắt buộc thay bằng 9 loại như trước đây

- Bảo lãnh ngân hàng cho việc thực hiện dự án:

+ Chủ đầu tư phải cung cấp thư bảo lãnh ngân hàng cho người mua nhà trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua nhà

+ Chủ đầu tư chỉ có thể nhận thanh toán theo hợp đồng sau khi khách hàng đã nhận được thư bảo lãnh ngân hàng có liên quan.

#### **4. Phương pháp nghiên cứu và số liệu**

- Phương pháp nghiên cứu đọc tài liệu: Nghiên cứu chính sách, đạo luật mới và các chính sách, đạo luật trước đây, kết hợp với các tài liệu liên quan để hiểu sâu sắc hơn về vấn đề.

- Phương pháp phân tích, so sánh, đối chiếu và đánh giá về mặt lý thuyết kết hợp với số liệu của các nghiên cứu về chính sách để đưa ra những hiểu biết, cách nhìn đúng về ba bộ luật, rút ra kết luận về tác động của ba đạo luật và V trong thời gian tới.



## 5. Thảo luận kết quả nghiên cứu

### 5.1. Luật Đất đai mới đưa ra cách tiếp cận định hướng thị trường mới đối với định giá đất và cung cấp các hướng dẫn chi tiết để các nhà phát triển tuân theo và đảm bảo phê duyệt pháp lý

Khó khăn trong việc xác định giá đất áp dụng cho thuê sử dụng đất là một trong những trở ngại chính gây ra sự chậm trễ trong việc phê duyệt pháp lý dự án bất động sản trong 5 năm qua, chiếm hơn 50% sự chậm trễ về mặt pháp lý trong các dự án bất động sản trên toàn quốc, theo Bộ Xây dựng (MoC), và chiếm 60-70% trong số 156 dự án bất động sản bị chậm trễ tại TP.HCM, theo Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (HoREA)<sup>1</sup>. So với Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 cung cấp các hướng dẫn định hướng thị trường và chi tiết hơn về định giá đất (Biểu đồ 1). Điều này sẽ giúp các cơ quan chức năng và các nhà phát triển xác định giá đất có thể chấp nhận được, đẩy nhanh quá trình phê duyệt pháp lý dự án và cho phép các dự án bất động sản đủ điều kiện để tiếp cận nguồn vốn, đặc biệt là từ các ngân hàng, vốn đã bị ảnh hưởng tiêu cực bởi sự chậm trễ về mặt pháp lý trong 5 năm qua (Biểu đồ 2).

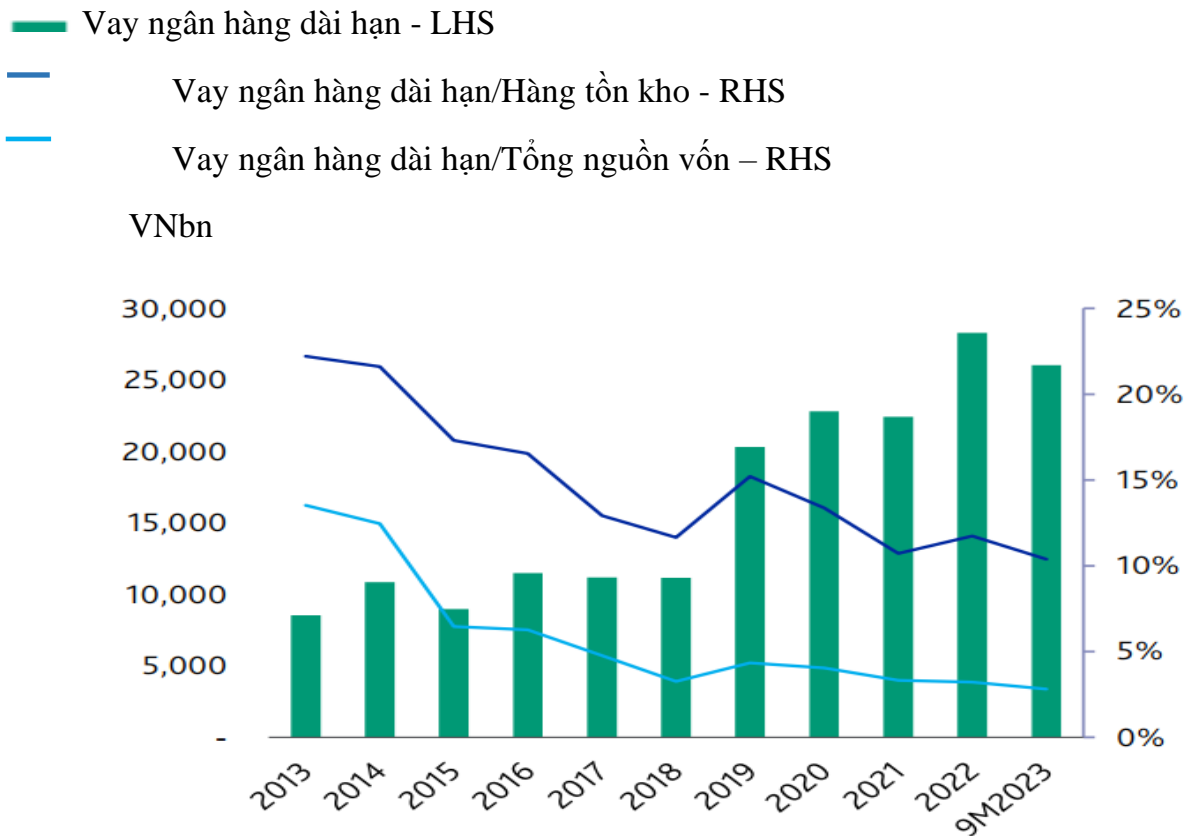
**Biểu đồ 1: Một số điểm nổi bật về hướng dẫn định giá đất chi tiết hơn và theo định hướng thị trường trong Luật đất đai 2024**

Nội dung	Trước khi có Luật mới	Những thay đổi chính trong Luật mới	Ý nghĩa của Luật mới
<b>Khung giá đất</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Quy định giá sàn và giá trần của từng loại đất ở các vùng kinh tế khác nhau. Trên cơ sở đó, chính quyền các tỉnh ban hành bảng giá đất cấp tỉnh.</li><li>- Do chính quyền ban hành mỗi 5 năm.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Xóa bỏ việc sử dụng đất khung giá trong định giá đất</li></ul>	Xóa bỏ cơ chế giá đất sàn - trần, cho phép giá đất áp dụng cho thuê sử dụng đất được khớp với giá thị trường trong quá trình định giá đất
<b>Bảng giá đất tỉnh</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Được cập nhật bởi chính quyền địa phương mỗi 5 năm.</li><li>- Áp dụng cho 6 mục đích sử dụng</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Được chính quyền địa phương cập nhật hàng năm</li><li>- Áp dụng cho 11 mục đích sử dụng.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Thuế sử dụng đất quyết định sẽ hướng đến thị trường nhiều hơn.</li><li>- Luật mới cung cấp hướng dẫn chi tiết hơn về áp dụng cơ chế này</li></ul>

<b>Phương pháp định giá đất</b>	- Không đề cập trong Luật Đất đai 2013 - Phương pháp định giá đất được quy định trong Nghị định 44/2014 với 5 phương pháp: (1), So sánh trực tiếp, (2) Thu nhập, (3) Hệ số giá đất, (4) Khấu trừ, (5) Thặng dư	- Luật Đất đai năm 2024 có bốn phương pháp định giá đất cụ thể và ứng dụng tương ứng của từng phương pháp (xem Phụ lục để biết thêm chi tiết).	Luật mới cung cấp thêm chi tiết về phương pháp định giá đất mô tả và ứng dụng
---------------------------------	---	--	---

Nguồn: Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024, Dịch vụ Nhà đầu tư Việt Nam

**Biểu đồ 2: Sự chậm trễ về mặt pháp lý của dự án gây ra sự suy giảm nguồn vốn vay ngân hàng dài hạn cho một số dự án phát triển được niêm yết**



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Lưu ý: Dữ liệu bao gồm 37 công ty phát triển bất động sản niêm yết có doanh thu năm 2022 vượt quá 100 tỷ đồng (không bao gồm Vinhomes)

## 5.2. Luật Nhà ở mới năm 2023 sẽ khuyến khích các nhà phát triển xây dựng thêm nhà ở xã hội và cải thiện nguồn cung nhà mới để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của đất nước

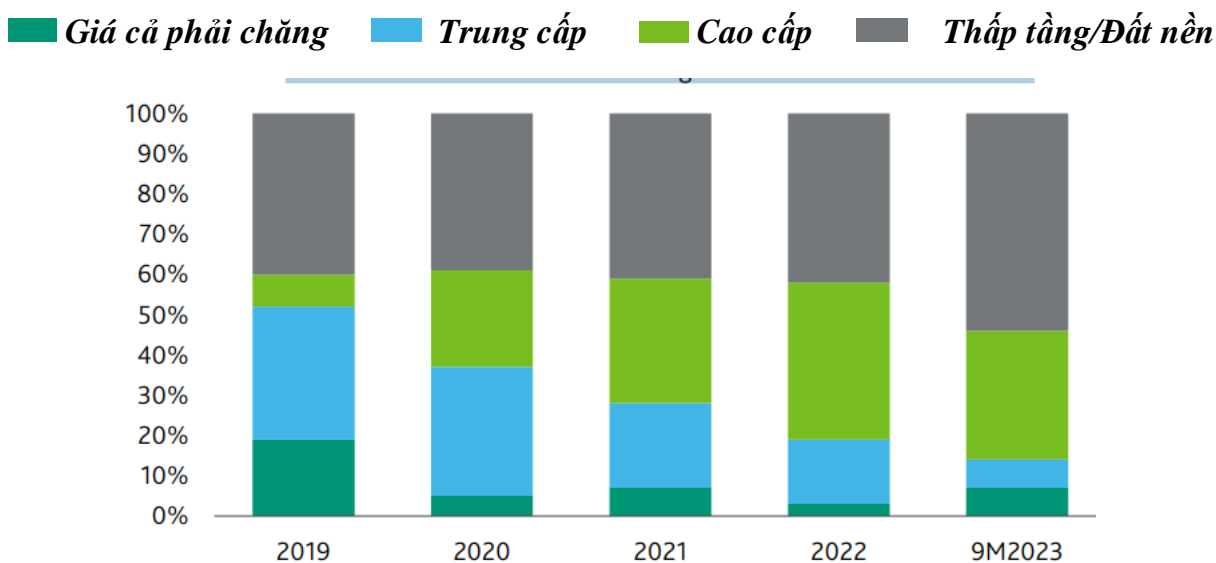
Trong những năm gần đây, nguồn cung nhà ở mới tại Việt Nam đã bị lệch về phía phân khúc cao cấp và đầu cơ của thị trường (Biểu đồ 3), trong khi các dự án mới về

nhà ở giá rẻ do chủ sở hữu ở rất khó tìm và thấp hơn nhiều so với nhu cầu của thị trường và kế hoạch của chính phủ (Biểu đồ 4).

Kể từ đầu năm 2023, chính phủ đã thể hiện cam kết mạnh mẽ trong việc phát triển nhà ở xã hội bằng cách tăng cường phê duyệt dự án (Biểu đồ 5).

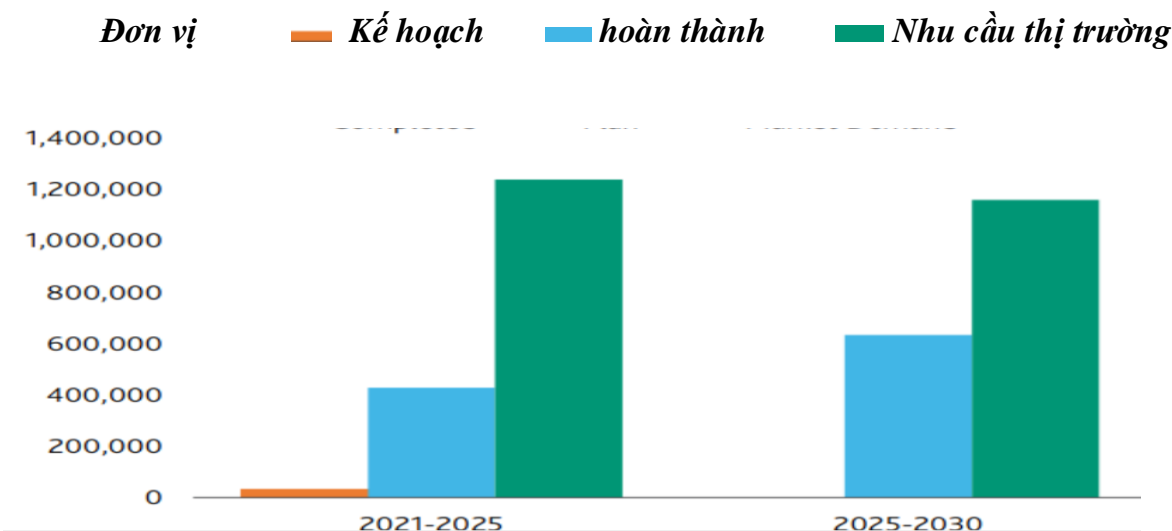
Điều đó cho thấy rằng việc ban hành Luật Nhà ở năm 2023 sẽ đẩy nhanh sự phát triển này vì luật mới đưa ra một số cơ chế hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội giá rẻ; và áp đặt các hạn chế đối với hoạt động đầu cơ (Biểu đồ 6). Do đó, chúng ta kỳ vọng sẽ có nhiều dự án nhà ở xã hội được khởi công hơn vào năm 2024 (Biểu đồ 7)

**Biểu đồ 3: Các nhà phát triển đã quá chú trọng vào phân khúc cao cấp và thấp tầng/đất nền**



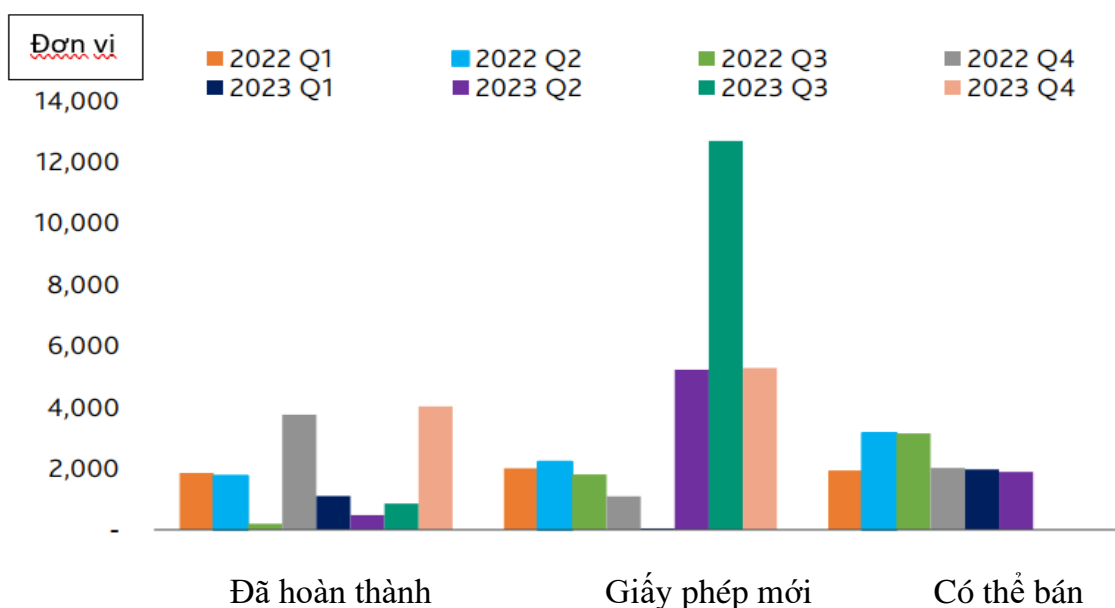
Nguồn: Hiệp hội môi giới bất động sản Việt Nam, Vietnam Investors Service

**Biểu đồ 4: Trong giai đoạn 2021 – 2023, chỉ có 35.560 căn nhà ở xã hội được hoàn thành, chỉ đạt 8,4% kế hoạch năm 2025 của Chính phủ**



Nguồn: Bộ Xây dựng, Dịch vụ Nhà đầu tư Việt Nam

**Biểu đồ 5: Việc phê duyệt nhà ở xã hội tăng tốc kể từ quý 2 năm 2023**



Nguồn: Bộ Xây dựng, Dịch vụ Nhà đầu tư Việt Nam

**Phụ lục 6: Điểm nổi bật về các quy định mới nhằm định hình lại nguồn cung nhà ở**

<b>Nội dung</b>	<b>Trước khi có Luật mới</b>	<b>Những thay đổi chính trong Luật mới</b>	<b>Ý nghĩa của Luật mới</b>
<b><i>Khuyến mãi chung cư</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Không đề cập đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho các căn hộ mini.</li> <li>- Không hỗ trợ tái thiết các tòa nhà chung cư lỗi thời</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho căn hộ mini đủ điều kiện theo tiêu chuẩn quy định.</li> <li>- Miễn tiền sử dụng đất cho dự án cải tạo chung cư cũ</li> <li>- Quy định ưu tiên phát triển chung cư tại các đô thị đặc biệt và đô thị loại 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luật mới hỗ trợ phát triển chung cư giá rẻ tại các thành phố lớn</li> </ul>
<b><i>Khuyến khích nhà ở xã hội</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mặc dù được miễn nộp phí sử dụng đất, các chủ đầu tư phải hoàn tất thủ tục xác định phí sử dụng đất.</li> <li>- Không có ưu đãi lợi nhuận cụ thể cho các chủ đầu tư nhà ở xã hội.</li> <li>- Các chủ đầu tư phải dành 20% tổng diện tích sàn (GFA) trong các dự án nhà ở xã hội cho mục</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các chủ đầu tư được miễn thủ tục xác định giá sử dụng đất khi thực hiện các dự án nhà ở xã hội.</li> <li>- Trong một dự án nhà ở xã hội, các chủ đầu tư được hưởng biên lợi nhuận 10% cho việc xây dựng khu nhà ở xã hội và toàn bộ lợi nhuận từ khu thương mại, có thể</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luật mới cung cấp nhiều hỗ trợ hơn cho các nhà phát triển nhà ở xã hội về các thủ tục phê duyệt pháp lý và lợi nhuận.</li> <li>- Việc xóa bỏ các yêu cầu về tiền thuê nhà sẽ cải thiện hiệu quả của dự án.</li> </ul>

	đích cho thuê	chiếm tới 20% tổng diện tích của dự án. - Xóa bỏ yêu cầu về tiền thuê 20% GFA vì trên thực tế, rất khó cho thuê được GFA này.	
<b>Hạn chế đầu cơ</b>	- Một số hạn chế về việc chuyển nhượng nhà ở xã hội trong vòng 5 năm. - Hạn chế phân lô đất (dự án đất nền) chỉ áp dụng tại các đô thị đặc biệt và đô thị loại 1	- Thêm nhiều hạn chế về giá chuyển nhượng nhà ở xã hội phục vụ mục đích thương mại trong vòng 5 năm. - Hạn chế phân lô đất (dự án đất nền) tại các đô thị đặc biệt và đô thị loại 1,2,3	- Đảm bảo rằng các sản phẩm nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu thực sự. - Nhiều hạn chế hơn đối với các phân khúc đầu cơ ở các thành phố cấp 2 và cấp 3.

*Nguồn: Luật Nhà ở 2014 và 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và 2023, Dịch vụ Nhà đầu tư Việt Nam*

**Phụ lục 7: Một số dự án nhà ở xã hội sẽ được triển khai trong năm 2024**

<b>Nhà phát triển</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Quy mô dự án</b>	<b>Tiến độ</b>
Nam Long	EhomeS Nam Sài Gòn block C	Bình Chánh, TP.HCM	250 căn	Đang xây dựng, mở bán năm 2024
Vingroup	Happy Home Cam Ranh	Cam Ranh, Khánh Hòa	3.600 căn	Khởi công tháng 01/2024
Vingroup	Happy Home Star city, Thanh Hóa	Đông Hương, Thanh Hóa	3.100 căn	Khởi công năm 2024
Vingroup	Happy Home Nam Trang	Cát Hải An, TP. Hải Phòng	5.000 căn	Khởi công tháng 01/2024

BIC Việt	Rice City Tố Hữu	Nam Nam Từ Liêm, Hà Nội	711 căn	Khởi công năm 2024
BIC Việt Nam	Rice City Long Biên	Long Biên, Hà Nội	600 căn	Khởi công năm 2024
Newland	Tân Phú Hưng	Hải Dương	1.260 căn	Khởi công năm 2024
HUD	Nhà ở xã hội Đồng	Văn Đồng Văn, Hà Nam	564 căn	Đang xây dựng, mở bán năm 2024

*Nguồn: Thông báo của công ty, Vietnam Investors Service*

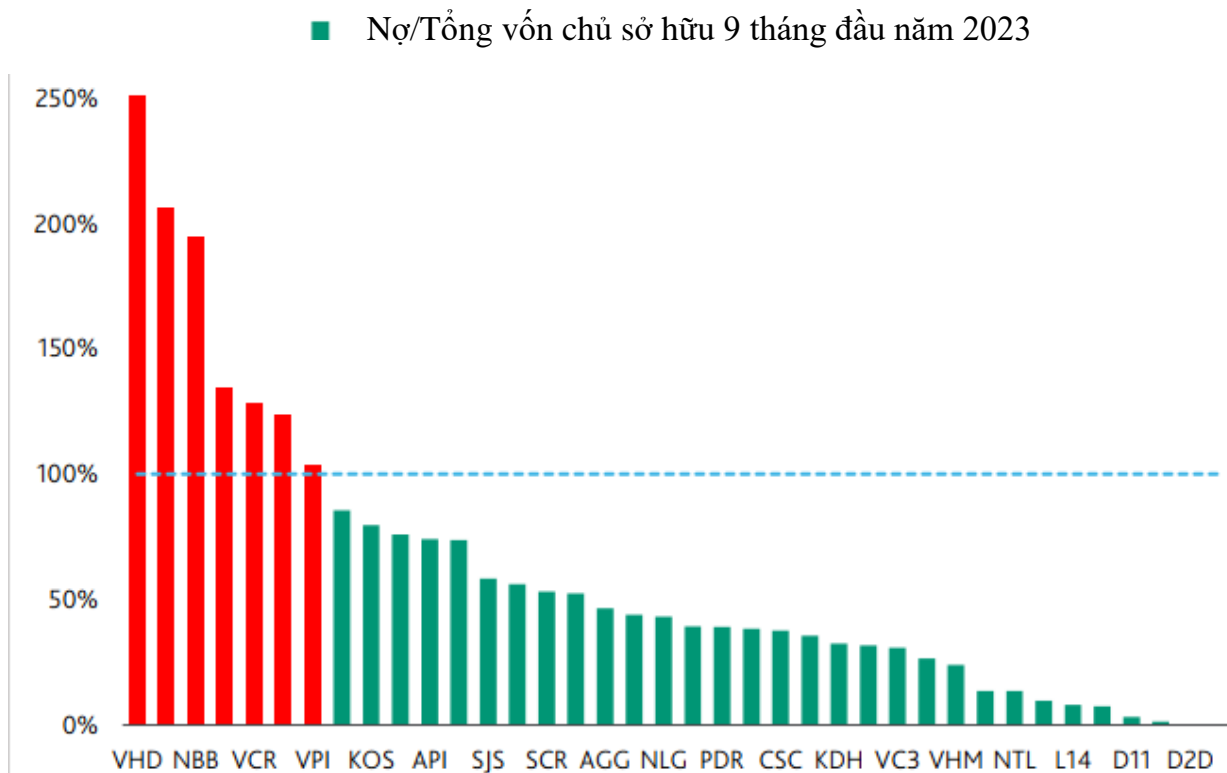
**5.3. Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 mới sẽ có tác dụng hạn chế tình trạng đòn bẩy quá mức của các chủ đầu tư và bảo vệ quyền lợi của người mua nhà trong giai đoạn phát triển dự án.**

Khi các dự án mới được tài trợ một cách cân trọng, tâm lý của người mua nhà sẽ mạnh lên, thúc đẩy các giao dịch mua mới và dòng tiền ổn định cho các chủ đầu tư. Theo luật mới, các chủ đầu tư cần thận trọng hơn trong việc tài trợ cho dự án và quản lý đòn bẩy và dòng tiền của mình tốt hơn. Những cải thiện này sẽ dần dần hỗ trợ cho sự tăng trưởng bền vững của toàn bộ thị trường bất động sản.

Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 yêu cầu chính phủ thiết lập tỷ lệ quy định cho nợ (vay và trái phiếu) trên tổng vốn chủ sở hữu. Các chủ đầu tư có đòn bẩy cao sẽ phải điều chỉnh theo điều kiện mới sắp tới (Biểu đồ 8). Tham chiếu đến chính sách của Trung Quốc, các chủ đầu tư có tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu lớn hơn 100% sẽ bị hạn chế khả năng vay.

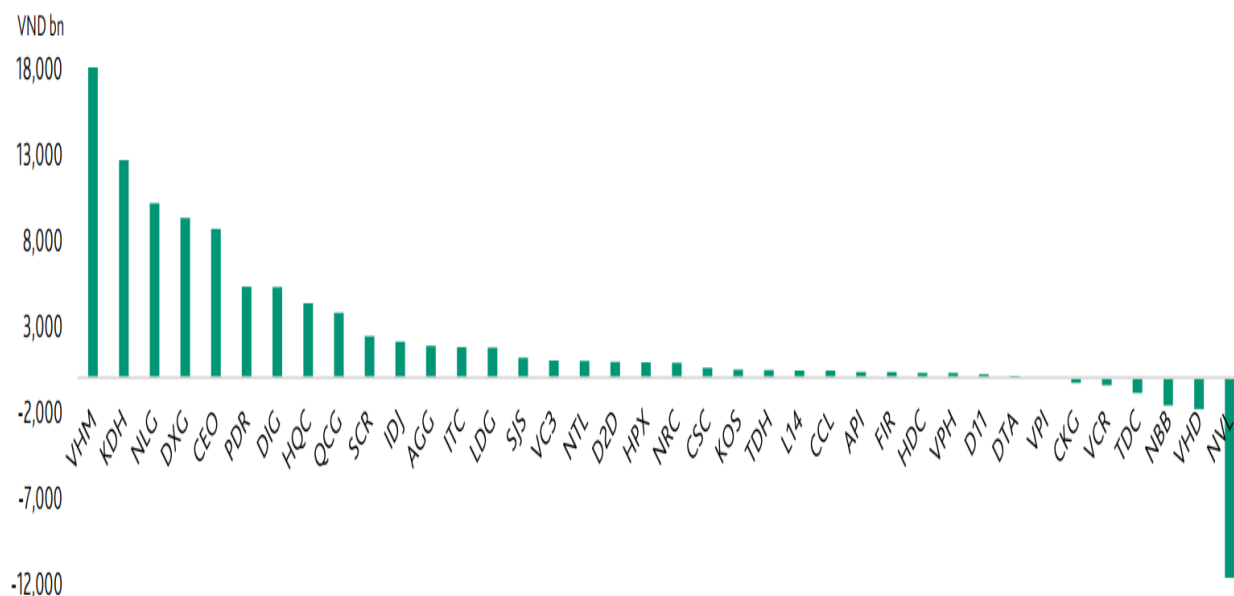
Yêu cầu về vốn chủ sở hữu trong quá trình thực hiện dự án được quy định lần lượt là 20% và 15% tổng chi phí đầu tư cho các dự án có diện tích dưới 20 ha và trên 20 ha; cao hơn đáng kể so với 20 tỷ VND vốn chủ sở hữu trước đây. Việc triển khai nhiều dự án đồng thời sẽ làm tăng gánh nặng cho các nhà phát triển trong việc tiếp cận và huy động đủ vốn chủ sở hữu để đảm bảo đáp ứng các yêu cầu tài trợ vốn chủ sở hữu mới. Do đó, các nhà phát triển sẽ cần một cơ sở vốn vững mạnh để triển khai nhiều dự án đồng thời (Mục 9).

**Biểu đồ 8: Một số nhà phát triển có tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu trên 100%**



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

**Biểu đồ 9: Các nhà phát triển có cơ sở vốn vững mạnh (tổng vốn chủ sở hữu được điều chỉnh theo nợ ròng) sẽ thích ứng tốt hơn với khuôn khổ pháp lý mới**



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service



*Lưu ý: Dữ liệu bao gồm 38 công ty phát triển bất động sản niêm yết có doanh thu năm 2022 trên 100 tỷ đồng. Tổng vốn chủ sở hữu của VHM điều chỉnh theo nợ ròng 9 tháng 2023 là 140.684 tỷ đồng*

***Luật kinh doanh bất động sản mới cung cấp một số cơ chế để bảo vệ quyền của người mua nhà và ngăn ngừa rủi ro trong các giao dịch với chủ đầu tư*** : Ngăn ngừa rủi ro như tình trạng pháp lý không đầy đủ, thu nợ trả góp quá mức, chậm trễ xây dựng hoặc chậm trễ trong việc nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận nhà.

Như thể hiện trong Biểu đồ 10, người mua nhà sẽ được hưởng lợi từ các yêu cầu pháp lý mới áp dụng cho chủ đầu tư, ví dụ, để hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua đất trước khi thương mại hóa, cung cấp cho người mua nhà các thư bảo lãnh ngân hàng và giới hạn tiền đặt cọc trước ở mức 5% giá bán. Với những diễn biến này, luật mới sẽ giúp củng cố cảm tình của người mua nhà và khôi phục nhu cầu nhà ở trong những năm tới.

**Biểu đồ 10: Điểm nổi bật về những thay đổi của luật để bảo vệ người mua nhà nhiều hơn.**

<b>Nội dung</b>	<b>Trước khi có Luật mới</b>	<b>Những thay đổi chính trong Luật mới</b>	<b>Ý nghĩa của Luật mới</b>
<b><i>Dự án thương mại hóa điều kiện</i></b>	- Không quy định về thời hạn hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước	- Các nhà phát triển phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh	- Đảm bảo hoàn tất thủ tục pháp lý trước khi thương mại hóa dự án
<b><i>Lịch trình thanh toán</i></b>	- Không có quy định nào liên quan đến số tiền ký quỹ.	- Tiền đặt cọc không quá 5% giá bán trong giao dịch bất động sản.  - Đợt thanh toán đầu tiên, bao gồm cả tiền đặt cọc, không quá 30% giá trị hợp đồng	- Ngăn chặn các nhà phát triển thu tiền mà không đảm bảo tiến độ xây dựng dự án đã cam kết

<p><b><i>Yêu cầu công bố dự án</i></b></p>	<p>- Yêu cầu công bố thông tin về tài sản bất động sản chung hiện đang được đưa vào kinh doanh</p> <p>- 9 loại thông tin bắt buộc</p>	<p>- Yêu cầu mở rộng hơn đối với các loại tài sản bất động sản khác nhau: dự án bất động sản, quyền sử dụng đất trong dự án, nhà ở/công trình xây dựng hình thành trong tương lai, nhà ở/công trình xây dựng hiện có</p> <p>- 18 loại thông tin bắt buộc</p>	<p>Nhằm mục đích tăng cường tính minh bạch của thị trường và giúp người mua nhà tránh được các dự án có vấn đề.</p>
<p><b><i>Bảo lãnh ngân hàng cho việc thực hiện dự án</i></b></p>	<p>Không yêu cầu cung cấp thư bảo lãnh của ngân hàng cho người mua nhà.</p>	<p>- Chủ đầu tư phải cung cấp thư bảo lãnh ngân hàng cho người mua nhà trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua nhà</p> <p>- Chủ đầu tư chỉ có thể nhận thanh toán theo hợp đồng sau khi khách hàng đã nhận được thư bảo lãnh ngân hàng có liên quan.</p>	<p>Bảo vệ người mua nhà nhiều hơn trước những hành vi vi phạm có thể xảy ra của chủ đầu tư.</p>

*Nguồn: Luật Nhà ở 2014 và 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và 2023, Dịch vụ Nhà đầu tư Việt Nam*

## **6. Kết luận và khuyến nghị**

Thời gian qua, thị trường bất động sản đã trải qua quá trình thanh lọc, sức khỏe nội tại, cùng khả năng ứng biến các khó khăn của doanh nghiệp trên thị trường đang được nâng lên. Đặc biệt, khi 3 luật liên quan bất động sản là Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực sẽ là tín hiệu tích cực cho thị trường. Các

chủ đầu tư cũng gửi gắm niềm tin và kỳ vọng cho công đoạn chuẩn bị trong chu kỳ phát triển mới. Tuy nhiên, để thị trường bất động sản cần thêm thời gian. Sự hồi phục của phân khúc nhà ở tại các đô thị lớn sẽ tạo ra thanh khoản và sẽ là yếu tố dẫn dắt thị trường.

Mặc dù khi 3 luật sớm có hiệu lực cùng với việc các ngân hàng hạ lãi suất cho vay mua nhà, nhưng thị trường bất động sản vẫn cần thêm thời gian để các chính sách của Chính phủ “thấm thấu”. Các doanh nghiệp cũng cần thêm thời gian để phục hồi sau giai đoạn tái cấu trúc, phải sau ít nhất 3 năm kể từ ngày các bộ luật mới được thực thi, các chủ mới có đủ thời gian để giải quyết vướng mắc và hoàn thiện dự án. Cho nên, sẽ chưa có tác động gì nhiều với thị trường trong ngắn hạn. Trong khi đó, vấn đề hiện nay của các doanh nghiệp đó là việc thẩm định tiền sử dụng đất tại các tỉnh còn quá chậm, khiến cho các doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc phát triển và bán hàng tại các dự án. Kỳ vọng khi Luật Đất đai 2024 được áp dụng, khâu thẩm định tiền sử dụng đất cho dự án sẽ được đẩy nhanh.

Ngoài ra, một trong những vấn đề khó khăn đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản giai đoạn này chính là thời gian chuyển tiếp hiệu lực của luật và các văn bản quy định, hướng dẫn có liên quan. Cụ thể là đối với mỗi luật cần ít nhất hai nghị định do Chính phủ ban hành và các thông tư hướng dẫn có liên quan từ: Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính.... Đặc biệt, việc xây dựng và ban hành bảng giá đất tại các địa phương, làm cơ sở cho việc xác định nghĩa vụ tài chính cho các dự án trước đây và các dự án phát triển mới. Do đó, việc ban hành các quy định chi tiết và hướng dẫn sớm sẽ giúp cho luật sớm đi vào thực tiễn là điều các doanh nghiệp và người dân kỳ vọng.

Việc ứng dụng công nghệ số trong công tác quản lý thị trường bất động sản và dịch vụ công phục vụ người dân cần được đẩy mạnh để luật phát huy hiệu quả trong việc nâng cao tính minh bạch, công khai và cạnh tranh lành mạnh.

Bên cạnh đó, hiện nay có một vấn đề về khoảng trống pháp lý liên quan đến việc vận hành và quản lý nhà chung cư. Lĩnh vực này hiện đang tiềm ẩn nhiều rủi ro, xung đột lợi ích và tranh chấp pháp lý ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp và chất lượng cuộc sống của người dân tại chung cư. Do đó, việc ban hành văn bản luật điều chỉnh các quan hệ giữa các chủ thể tại chung cư để hài hòa lợi ích các bên và phát huy tinh thần dân chủ cũng là một nhu cầu cấp thiết.

### ***Tài liệu tham khảo***

1. <https://thuvienphapluat.vn/chinh-sach-phap-luat-moi/vn/ho-tro-phap-luat/bat-dong-san/65737/tong-hop-nhung-diem-moi-cua-luat-dat-dai-2024-ma-nguoi->

- [dan-can-biet](#)
2. <https://phaply.net.vn/tac-dong-cua-3-luat-dat-dai-kinh-doanh-bds-va-luat-nha-o-moi-minh-bach-phap-ly-sang-loc-nha-dau-tu-thuc-day-thi-truong-bds-phat-trien-a258110.html>
  3. <https://dantri.com.vn/tam-diem/luat-dat-dai-2024-se-tac-dong-thi-truong-bat-dong-san-nhu-the-nao-20240218203656609.htm>
  4. <https://kirincapital.vn/wp-content/uploads/2023/03/THI-TRUONG-BDS-NHA-O-2023.pdf>
  5. Dương Đức Hiếu, Phạm Anh Tú, Simen Chen (2024), *New real estate laws will pave the way for quicker and prudent development of new housing projects, positive for developers' credit profiles and sustainable growth of the housing market*, Vietnam investor service journal.

# GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI BẰNG PHƯƠNG THỨC TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI MỘT SỐ CƠ HỘI VÀ THÁCH THỨC

*Nguyễn Như Quỳnh, Đỗ Vũ Bảo Lam*

*Trường Đại học Luật Hà Nội*

**Tóm tắt:** Luật Đất đai năm 2024 ra đời đã kế thừa và bổ sung các quy định của Luật Đất đai năm 2013 cùng các văn bản hướng dẫn áp dụng. Trong số các điểm mới của Luật Đất đai 2024, việc bổ sung thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cho trọng tài thương mại là điểm mới nổi bật mang lại nhiều cơ hội mới trong cải cách nền tư pháp. Tuy nhiên, việc bổ sung thẩm quyền cho trọng tài thương mại cũng gặp phải nhiều khó khăn và thách thức. Bằng phương pháp phân tích tổng hợp, bài viết nghiên cứu các quy định pháp luật và đánh giá về những cơ hội và thách thức khi áp dụng phương thức trọng tài thương mại trong giải quyết tranh chấp đất đai.

**Từ khoá:** Giải quyết tranh chấp, đất đai, trọng tài thương mại

**Abstract:** The 2024 Land Law was born, inheriting and supplementing the provisions of the 2013 Land Law and its guiding documents. Among the new points of the Land Law 2024, the addition of the jurisdiction to settle land disputes for commercial arbitration is a prominent new point that brings many new opportunities in judicial reform. However, the addition of jurisdiction to commercial arbitration also faces many difficulties and challenges. By means of general analysis, the article studies legal provisions and evaluates the opportunities and challenges when applying the method of commercial arbitration in resolving land disputes.

**Keywords:** Dispute resolution, land, commercial arbitration

## 1. Đặt vấn đề

Tranh chấp đất đai là tranh chấp đặc biệt liên quan trực tiếp đến quan hệ sử dụng, quản lý đất đai giữa các chủ thể. Theo Luật Đất đai năm 2013, các phương thức giải quyết tranh chấp đất đai được giải quyết bằng con đường hoà giải tại Ủy ban nhân dân hoặc tại Toà án nhân dân, đây là hai cơ quan có thẩm quyền và đóng vai trò quan trọng trong giải quyết tranh chấp về đất đai.<sup>9</sup> Trong điều kiện nền kinh tế hiện nay, đất đai-bất động

---

<sup>9</sup> Ths. Lê Trung Quân (2021), *Quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai*, Cổng thông tin Đảng bộ tỉnh Bình Thuận (<https://truongchinhtri.binhthuan.dcs.vn/Tin-tuc/post/210081/quy-dinh-phap-luat-ve-giai-quyet-tranh-chap-dat-dai>)

sản được chuyển nhượng, mua bán và có mối liên hệ mật thiết với hoạt động thương mại trên thị trường và thường có giá trị rất lớn. Xuất phát từ lý do này đồng thời muốn giảm tải áp lực công việc cho Ủy ban nhân dân và Tòa án nhân dân trước những vụ việc tranh chấp đất đai phức tạp, kéo dài, Nhà nước đã bổ sung thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cho Trọng tài thương mại là cơ quan có vai trò giải quyết các tranh chấp liên quan đến hoạt động thương mại.

Với quy định nêu trên, các tranh chấp đất đai có liên quan đến hoạt động thương mại có thể được các bên lựa chọn trọng tài thương mại là phương thức giải quyết tranh chấp. Quy định này mang lại nhiều cơ hội khi thị trường bất động sản hiện nay rất sôi động và có nhiều tranh chấp đất đai liên quan đến hoạt động thương mại. Khi bổ sung thêm phương thức giải quyết sẽ giúp cho việc giải quyết các tranh chấp này được xử lý hiệu quả và nhanh chóng hơn. Song, đây cũng là quy định mới được ban hành nên quá trình áp dụng phương thức này sẽ gặp rất nhiều rào cản cả khi thực hiện. Bởi lẽ vậy việc đánh giá những cơ hội và thách thức của việc giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại là việc làm cấp thiết, có ý nghĩa cả về mặt lý luận và thực tiễn, góp phần thúc đẩy hoạt động thương mại liên quan đến bất động sản và giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định.

Bài viết nghiên cứu về các quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản pháp luật có liên quan điều chỉnh phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bằng trọng tài thương mại trong khuôn khổ pháp luật Việt nam hiện nay. Dựa trên các phân tích tác giả làm rõ quy định pháp luật về phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bằng trọng tài thương mại đồng thời đánh giá các cơ hội và thách thức khi áp dụng. Đây chính là điểm mới nổi bật của bài viết khi vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai bằng trọng tài thương mại là một quy định mới mẻ và chưa có nhiều các công trình nghiên cứu đến vấn đề này kể từ khi Luật Đất đai năm 2024 chính thức có hiệu lực thi hành. Để thực hiện các mục tiêu trên, nghiên cứu này được cấu trúc thành 5 phần: (i) đặt vấn đề; (ii) khái quát chung về giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại; (iii) thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại; (iv) một số giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại; (v) kết luận.

## **2. Khái quát chung về giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại**

Tranh chấp đất đai là tranh chấp phổ biến trong xã hội ngày nay khi hoạt động kinh doanh bất động sản diễn ra ngày càng sôi động. Theo khoản 24 Điều 3 Luật Đất

đai năm 2024<sup>10</sup>, tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. Như vậy, có thể hiểu rằng tranh chấp đất đai chính là việc bất đồng ý kiến, mâu thuẫn, xung đột quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia quan hệ pháp luật về đất đai. Để điều chỉnh mối quan hệ này, Luật Đất đai năm 2024 đã đưa ra các phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bao gồm giải quyết tranh chấp đất đai bằng con thủ tục hành chính, giải quyết tranh chấp đất đai bằng con thủ tục tố tụng dân sự và giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại.

Trọng tài thương mại Khoản 1 Điều 3 Luật Trọng tài thương mại 2010 quy định: “Trọng tài Thương mại là phương thức giải quyết tranh chấp do các bên thỏa thuận và được tiến hành theo quy định của Luật này”.<sup>11</sup> Như vậy có thể hiểu phương thức này là việc giải quyết tranh chấp được pháp luật cho phép thông qua các cơ quan trọng tài thương mại, với phương thức giải quyết thông qua hoạt động của Trọng tài viên với tư cách là bên thứ ba độc lập nhằm chấm dứt các xung đột bằng việc đưa ra phán quyết trọng tài buộc các bên tôn trọng và thực hiện. giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại là việc đưa các tranh chấp đất đai ra cơ quan trọng tài thương mại theo thoả thuận của các bên để giải quyết các xung đột tranh chấp giữa các bên. Hoạt động này có những đặc điểm sau:

Về chủ thể thực hiện giải quyết tranh chấp là các Trọng tài viên thực hiện thông qua Hội đồng trọng tài gồm một Trọng tài viên độc lập hoặc hội đồng gồm nhiều Trọng tài viên. Trọng tài viên là người được các bên lựa chọn hoặc được Trung tâm trọng tài hoặc toà án chỉ định để giải quyết tranh chấp theo quy định của Luật Trọng tài thương mại năm 2010. Trọng tài là một tổ chức phi chính phủ, không nằm trong hệ thống tổ chức bộ máy nhà nước. Bản thân các Trọng tài viên cũng không phải là cán bộ, công chức, viên chức.

Tranh chấp đất đai được mang ra trọng tài thương mại phải là tranh chấp có liên quan đến hoạt động thương mại. Theo Luật Thương mại năm 2005<sup>12</sup>, Hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác. Do vậy chỉ những tranh chấp đất đai liên quan đến hoạt động mua bán, cho thuê, đầu tư, hoặc vì mục đích sinh lợi giữa các cá nhân có liên quan thì có thể được đưa ra trọng tài thương mại để tiến hành giải quyết. Đây là một trong những quy định đảm bảo quyền định đoạt của các bên trong việc lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp. và là điểm mới nổi

---

<sup>10</sup> Luật Đất đai năm 2024

<sup>11</sup> Luật Trọng tài thương mại năm 2010

<sup>12</sup> Luật Thương mại năm 2005

bật trong các phương thức giải quyết tranh chấp của Luật Đất đai năm 2024.

Về hiệu lực thi hành, Phán quyết trọng tài là quyết định của Hội đồng trọng tài giải quyết toàn bộ nội dung vụ tranh chấp và chấm dứt tố tụng trọng tài. Phán quyết trọng tài là chung thẩm và có hiệu lực kể từ ngày ban hành, không bị kháng cáo, kháng nghị. Trong vụ việc tranh chấp đất đai, các bên có thể lựa chọn trọng tài thương mại là phương thức giải quyết tranh chấp nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ các bên và có thể được giải quyết nhanh hơn khi đưa ra giải quyết theo thủ tục tố tụng tại Tòa án nhân dân.

### **3. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại**

#### ***3.1. Quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại***

Theo quy định tại khoản 5 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 quy định rõ: "Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại"<sup>13</sup>. Đây là quy định thể hiện sự đổi mới của Luật Đất đai năm 2024. Theo quy định này, trọng tài thương mại sẽ có thẩm quyền giải quyết đối với tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai.

Về thẩm quyền áp dụng phương thức trọng tài thương mại trong giải quyết tranh chấp đất đai. Luật Đất đai đã đưa ra quy định "Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai" điều này có nghĩa rằng không phải mọi tranh chấp đất đai đều có thể giải quyết bằng phương thức trọng tài thương mại mà chỉ những tranh chấp đất đai phải có liên quan đến hoạt động thương mại mới có thể giải quyết bằng phương thức trọng tài thương mại. Hoạt động thương mại có thể hiểu theo Luật Thương mại năm 2005 là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác. Điều này có nghĩa rằng nếu tranh chấp đất đai mà một bên là tổ chức hoạt động kinh doanh thương mại hoặc có tranh chấp về mục đích sinh lợi, góp vốn kinh doanh, đầu tư sẽ có thể lựa chọn giải quyết bằng phương thức trọng tài. Quy định này đề cao tính tự định đoạt và thoả thuận tự nguyện giữa các bên. Với phương thức giải quyết của trọng tài thương mại sẽ tạo cơ chế mới trong việc giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến hoạt động thương mại gắn liền với việc đảm bảo tính tự định đoạt, thoả thuận giữa các bên.

---

<sup>13</sup> Luật Đất đai năm 2024



Về quy định thoả thuận áp dụng trọng tài thương mại. Theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại hiện hành, tranh chấp đất đai được giải quyết bằng trọng tài nếu các bên có thoả thuận trọng tài. Thoả thuận trọng tài có thể được lập trước hoặc sau khi xảy ra tranh chấp. Thực tế, nhiều trường hợp các bên tranh chấp không có thoả thuận trọng tài tại hợp đồng. Khi xảy ra tranh chấp, các bên mong muốn lựa chọn trọng tài để giải quyết bởi những ưu việt của phương thức giải quyết tranh chấp này. Tuy nhiên, thực tế sau khi có tranh chấp để các bên ngồi lại với nhau để lập một thoả thuận trọng tài thì khó khả thi, bởi khi xảy ra tranh chấp, các bên thường có tâm lý bất hợp tác với nhau. Luật Trọng tài thương mại cần quy định mở hơn để các bên dễ dàng tiếp cận phương thức giải quyết tranh chấp trọng tài, nên điều chỉnh theo hướng ngay cả khi không có thoả thuận về trọng tài nhưng khi một bên nộp đơn khởi kiện đến trọng tài thương mại, bên còn lại không phản đối thẩm quyền của trọng tài trong một thời gian ấn định thì được xem là đồng ý với thẩm quyền của trọng tài.

Về thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai theo phương thức trọng tài thương mại gồm các thủ tục như việc giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài thương mại bao gồm các khâu như: Nộp đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo; Bị đơn nộp bản tự bảo vệ; Thành lập Hội đồng trọng tài; Mở phiên họp giải quyết tranh chấp; Hoà giải; Hội đồng trọng tài ra phán quyết.<sup>14</sup>Với trình tự chung như này, tranh chấp đất đai sẽ được giải quyết hiệu quả. Cụ thể, hai bên tranh chấp có thể tự trình bày về các luận điểm, luận cứ tiến hành tranh luận về tranh chấp đất đai của mình. Qua đó các bên sẽ hiểu rõ hơn về tình trạng, nguyên nhân, hậu quả từ tranh chấp qua đó tính chất định đoạt sẽ được giải quyết hiệu quả hơn mà không phải tiến hành nhiều thủ tục tố tụng như thẩm định, xác minh, họp đánh giá ở địa phương để ghi nhận ý kiến,... nên tạo ra cơ chế giải quyết nhanh chóng và tăng cường tính tự quyết, tự định đoạt của hai bên tranh chấp đất đai hơn khi giải quyết bằng con đường trọng tài thương mại.

Về hiệu lực của phán quyết trọng tài thương mại, Trường hợp các bên lựa chọn giải quyết tranh chấp liên quan đến đất đai bằng con đường trọng tài thương mại thì phán quyết của trọng tài thương mại là phán quyết chung thẩm, theo quy định của Luật Trọng tài thương mại. Nghĩa là phán quyết trọng tài là phán quyết cuối cùng và có giá trị ràng buộc nghĩa vụ thi hành với các bên liên quan. Phán quyết của trọng tài chỉ có thể bị tòa án tuyên hủy trong trường hợp tòa án nhận được đơn yêu cầu của một bên liên quan trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được phán quyết trọng tài. Phán quyết trọng tài được thi hành theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Đối với tranh chấp về đất đai việc giải quyết bằng phương thức trọng tài vẫn sẽ được đảm bảo hiệu lực các phán

---

<sup>14</sup> TS. Nguyễn Thị Vân Anh, Ths.Trần Thị Thanh Thủy (2020), *Thủ tục giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại – Thực trạng và hướng hoàn thiện pháp luật*, Tạp chí nghề luật số 12/2020, Trang 8-13.

quyết như tranh chấp thương mại thông thường và không kháng cáo kháng nghị nên có thể thi hành luôn khi các bên đồng ý với phán quyết của trọng tài thương mại.

### ***3.2. Những cơ hội và thách thức khi quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại***

Phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại là phương thức mới được ghi nhận trong Luật Đất đai. Với tình hình thị trường bất động sản hiện nay có nhiều biến động, giá trị bất động sản tăng cao, việc áp dụng phương thức này vừa tạo ra những cơ hội đồng thời cũng gặp nhiều thách thức.

#### **\* Những cơ hội thuận lợi:**

Thứ nhất tạo ra phương thức giải quyết tranh chấp nhanh chóng hiệu quả. Mặt khác, theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thời hạn giải quyết vụ án tranh chấp đất đai thông thường là 4 tháng với rất nhiều thủ tục đi kèm như hoà giải, công khai chứng cứ, tài liệu, xác minh, thẩm định..., trong khi thủ tục giải quyết bằng trọng tài thương mại có thời hạn ngắn hơn, thủ tục đơn giản hơn đồng thời phán quyết của trọng tài thương mại không bị kháng cáo kháng nghị nên giảm bớt rất nhiều thời gian cho việc giải quyết tranh chấp. Mặt khác, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường trọng tài thương mại được áp dụng với các vụ việc tranh chấp đất đai liên quan đến hoạt động thương mại, hoạt động thương mại có đặc trưng gắn liền với dòng tiền, có nhiều biến động tài chính do vậy, các bên muốn giải quyết tranh chấp một cách nhanh nhất, hiệu quả nhất để thực hiện các hoạt động thương mại có liên quan đảm bảo sự phát triển của hoạt động kinh tế. Bằng phương thức giải quyết tranh chấp này mở hướng giải quyết mới nhanh chóng hơn tạo điều kiện cho các bên tiếp tục thực hiện hoạt động kinh tế có liên quan nhanh chóng.

Thứ hai giảm tải áp lực cho các cơ quan trong giải quyết tranh chấp đất đai. Trước đây, tranh chấp đất đai chỉ được giải quyết bởi cơ quan hành chính hoặc tại Tòa án theo các thủ tục tố tụng. Tuy nhiên việc quy định các tranh chấp đất đai có liên quan đến hoạt động thương mại có thể được giải quyết tại trọng tài thương mại góp phần giảm tải áp lực cho các cơ quan hành chính và Tòa án nhân dân khi các tranh chấp này gắn liền với hoạt động thương mại, đồng thời việc xác minh chứng cứ, tài liệu giải quyết của cơ quan hành chính và Tòa án sẽ mất nhiều thời gian nên việc quy định cho trọng tài thương mại giải quyết là quy định giúp khắc phục khó khăn giảm bớt áp lực cho các cơ quan nhà nước tạo điều kiện giải quyết nhanh chóng hiệu quả tranh chấp này hơn.

Thứ ba, quy định này tăng cường tính định đoạt, thoả thuận của hai bên. Hai bên có quyền định đoạt trong lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp đất đai thông qua trọng tài thương mại. Đồng thời trong quá trình giải quyết của trọng tài thương mại có

bên hoàn toàn chủ động trong việc đưa ra luận điểm bảo vệ tranh luận để làm rõ các vấn đề đồng thời có thể hiểu rõ hơn về tranh chấp về các tình tiết từ đó sẽ có cơ sở giải quyết hiệu quả tranh chấp của mình.

**\* Những thách thức:**

Thứ nhất, thiếu các văn bản pháp luật hướng dẫn. Luật Đất đai năm 2024 mới ra đời và có hiệu lực áp dụng từ ngày 01/8/2024 nên các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai bằng trọng tài thương mại còn chưa được phổ biến. Đồng thời thiếu các văn bản hướng dẫn cụ thể về trình tự để tiến hành giải quyết tranh chấp đất đai theo phương thức trọng tài thương mại. Do vậy, cần sớm có văn bản quy định chi tiết các thủ tục này.

Thứ hai, khó khăn trong áp dụng pháp luật. Do trọng tài thương mại chỉ giải quyết các tranh chấp về thương mại nên khi giao cho trọng tài thương mại thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cũng cần phân định rõ đối tượng tranh chấp là quan hệ sử dụng đất chứ không phải là quan hệ thương mại. Đồng thời có kế hoạch tập huấn, nâng cao trình độ, kỹ năng giải quyết các vụ việc cho trọng tài viên khi gặp tranh chấp này.

Thứ ba, về quy định áp dụng phương thức trọng tài khi các bên có thoả thuận. Trên thực tế khi các bên giao dịch, tiến hành các hoạt động thương mại liên quan đến đất đai, rất ít khi hai bên thoả thuận ngay từ đầu về việc áp dụng trọng tài làm phương thức giải quyết tranh chấp. Đồng thời khi xảy ra tranh chấp các bên rất khó làm việc, thoả thuận được đặc biệt khi tranh chấp đất đai thường có mâu thuẫn kéo dài, dai dẳng nên việc thoả thuận với nhau được là rất khó và cần có quy định gợi mở hơn để có thể áp dụng phương thức trọng tài thương mại trong giải quyết tranh chấp đất đai.

Thứ tư về hiệu lực thi hành. Tuy phán quyết về trọng tài không bị kháng cáo kháng nghị nhưng khi phát sinh tranh chấp nếu một bên không thiện chí hợp tác sẽ có thể tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên huỷ phán quyết trọng tài. Do vậy khi đó thời gian giải quyết vụ việc sẽ lại bị trì hoãn kéo dài và ảnh hưởng sâu sắc tới quyền lợi của các bên. Bởi lẽ vậy cần có sự phối hợp giữa các cơ quan Nhà nước với trọng tài thương mại để có chế định phù hợp khắc phục vấn đề này.

Thứ năm, do đây là quy định mới nên tính phổ biến chưa cao. Cần có biện pháp đẩy mạnh tuyên truyền, nâng cao hiểu biết cho các cá nhân và đặc biệt là các tổ chức kinh tế. Đồng thời cần có cơ chế phát huy hiệu quả áp dụng của biện pháp giải quyết tranh chấp đất đai này trong thực tiễn thi hành.

**4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại**

*Một là cần có các văn bản hướng dẫn thi hành chi tiết cụ thể về giải quyết tranh*

chấp đất đai bằng trọng tài thương mại. Hiện nay quy định về giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại mới chỉ thể hiện khái quát ở Luật Đất đai 2024 và diễn chiếu một số quy định tại Luật Thương mại năm 2005 và Luật Trọng tài thương mại năm 2010. Do Luật Đất đai 2024 mới chỉ có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, do vậy cần sớm có văn bản hướng dẫn quy định chi tiết các vấn đề liên quan đến việc thi hành như: thẩm quyền giải quyết, tiếp nhận đơn; thủ tục giải quyết; thi hành phán quyết của trọng tài thương mại... để áp dụng hiệu quả phương thức này khi giải quyết tranh chấp trên thực tiễn. Mặt khác khi có chính sách cụ thể sẽ thúc đẩy việc lựa chọn phương thức này trong giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại từ đó tăng hiệu quả thi hành của Luật Đất đai.

*Hai là* hoàn thiện quy định về thoả thuận áp dụng trọng tài của các bên. Như đã phân tích ở trên, việc quy định thoả thuận của các bên khi áp dụng phương thức giải quyết tranh chấp đất đai gặp rất nhiều khó khăn. Cần có văn bản quy định chi tiết vấn đề này đồng thời quy định theo hướng gợi mở theo hướng ngay cả khi không có thoả thuận về trọng tài nhưng khi một bên nộp đơn khởi kiện đến trọng tài thương mại, bên còn lại không phản đối thẩm quyền của trọng tài trong một thời gian ấn định thì được xem là đồng ý với thẩm quyền của trọng tài.

*Ba là* hoàn thiện quy định của pháp luật trọng tài về thoả thuận trọng tài vô hiệu. Luật Trọng tài thương mại cần được xem xét bổ sung quy định về thủ tục yêu cầu Tòa án xem xét quyết định của Hội đồng trọng tài về vấn đề vô hiệu của thoả thuận trọng tài. Cụ thể, trong thời gian Tòa án xem xét để ra quyết định thoả thuận trọng tài có vô hiệu không, Hội đồng trọng tài nên tạm dừng tố tụng, vì trong thời gian này dù có tiến hành tố tụng thì các bên cũng khó đạt được kết quả như mong đợi vì một trong các bên đã không thiết tha với giải quyết tranh chấp bằng phương thức trọng tài, điều này được chứng minh họ đã yêu cầu Tòa án xem xét tuyên thoả thuận trọng tài vô hiệu. Hơn nữa, dù có đạt được kết quả giải quyết tranh chấp trong thời gian này đi chăng nữa, mà sau đó, Tòa án tuyên thoả thuận trọng tài đó là vô hiệu thì đương nhiên phán quyết của trọng tài sẽ không có giá trị thi hành trên thực tế và kể từ đó các bên tranh chấp chuẩn bị tâm thế đưa vụ việc tranh chấp ra Tòa án để giải quyết.<sup>15</sup> Đây là quy định chung đối với hoạt động của tổ chức trọng tài nhưng có ảnh hưởng rất lớn tới giải quyết các tranh chấp đất đai có liên quan đến hoạt động thương mại. Nếu không có quy định này rất dễ xảy ra các tranh chấp kéo dài dai dẳng khi vướng thủ tục hai bên giải quyết và phức tạp hoá tranh chấp khó khăn cho việc giải quyết tranh chấp và thi hành pháp luật.

---

<sup>15</sup> ThS. Đặng Thu Hương (2023), *Giải quyết tranh chấp thương mại bằng cơ chế trọng tài thương mại tại Việt Nam trong bối cảnh hiện nay*, Tạp chí quản lý nhà nước. (<https://www.quanlynhanuoc.vn/2023/11/16/giai-quyet-tranh-chap-thuong-mai-bang-co-che-trong-tai-thuong-mai-tai-viet-nam-trong-boi-canhhien-nay/>)

Bốn là đẩy mạnh tập huấn, nâng cao năng lực cho các trọng tài viên. Do đây là quy định mới mở ra một phương thức giải quyết tranh chấp đất đai mới nên phải có chương trình đào tạo, tập huấn nâng cao trình độ, kỹ năng của các trọng tài viên khi giải quyết các tranh chấp này từ đó mới có thể có đội ngũ nhân lực tốt phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức trọng tài thương mại. Nâng cao chất lượng song hành với phát triển số lượng Trọng tài viên theo hướng giỏi về trình độ chuyên môn, có đạo đức nghề nghiệp, giàu kinh nghiệm thực tiễn. từ đây sẽ tạo hiệu quả tốt nhất cho việc giải quyết các tranh chấp đất đai tại trọng tài thương mại.

Cuối cùng, cần có biện pháp đẩy mạnh tuyên truyền pháp luật về ý nghĩa của việc áp dụng phương thức giải quyết tranh chấp thông qua trọng tài thương mại. Có như vậy việc áp dụng phương pháp này trên thực tế mới được phổ biến và áp dụng hiệu quả hơn.

## **5. Kết luận**

Gắn liền với chiến lược cải cách tư pháp của nước ta, việc phân định cho trọng tài thương mại có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp đất đai liên quan đến hoạt động thương mại là một sự đổi mới, giảm bớt gánh nặng cho các cơ quan Nhà nước đồng thời đây cũng là các cơ quan chuyên môn trong giải quyết các tranh chấp thương mại nên sẽ tạo cơ hội tốt cho việc giải quyết các tranh chấp đất đai liên quan đến hoạt động thương mại.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Luật Đất đai năm 2024
2. Luật Thương mại năm 2005
3. Luật Trọng tài thương mại năm 2010
4. ThS. Đặng Thu Hương (2023), *Giải quyết tranh chấp thương mại bằng cơ chế trọng tài thương mại tại Việt Nam trong bối cảnh hiện nay*, Tạp chí quản lý nhà nước. (<https://www.quanlynhanuoc.vn/2023/11/16/giai-quyet-tranh-chap-thuong-mai-bang-co-che-trong-tai-thuong-mai-tai-viet-nam-trong-boi-canhhien-nay/>)
5. Ths. Lê Trung Quân (2021), *Quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai*, Công thông tin Đảng bộ tỉnh Bình Thuận (<https://truongchinhtri.binhthuan.dcs.vn/Tin-tuc/post/210081/quy-dinh-phap-luat-ve-giai-quyet-tranh-chap-dat-dai>)
6. TS. Nguyễn Thị Vân Anh, Ths. Trần Thị Thanh Thủy (2020), *Thủ tục giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại – Thực trạng và hướng hoàn thiện pháp luật*, Tạp chí nghề luật số 12/2020, Trang 8-13.

# QUY ĐỊNH CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VỀ MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

*ThS. Phạm Thị Hồng My*

*Khoa Luật, Trường Đại học Sài Gòn*

**Tóm tắt:** Bài viết phân tích (i) Khái quát quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; (ii) Một số nhận xét, bàn luận và đề xuất kiến nghị nâng cao hiệu quả thực hiện quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

**Từ khóa:** Luật kinh doanh bất động sản; mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

**Abstract:** The article analyzes (i) Overview of the provisions of the 2023 Law on Real Estate Business on the purchase and sale of future housing; (ii) Some comments, discussions and recommendations to improve the effectiveness of the implementation of the provisions of the 2023 Law on Real Estate Business on the purchase and sale of future housing.

**Keywords:** Law on Real Estate Business; purchase and sale of the future housing

## 1. Đặt vấn đề

Ngành bất động sản là sản phẩm của nền kinh tế hàng hóa và phát triển đô thị. Mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai đề cập đến hành vi của các công ty phát triển bất động sản là bán trước nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng cho người mua trước khi dự án xây dựng hoàn thành. Là một cách chính để bán nhà ở thương mại, việc bán trước nhà ở thương mại được các nhà phát triển bất động sản áp dụng rộng rãi. Thực tiễn đã chứng minh, phương pháp này không chỉ đóng vai trò quan trọng trong việc huy động vốn cho các công ty phát triển bất động sản, vực dậy hoạt động, tránh rủi ro mà còn đóng vai trò tích cực một cách khách quan trong việc kích hoạt thị trường bất động sản, thúc đẩy cải thiện điều kiện nhà ở của người dân và duy trì giá trị của tài sản. Tuy nhiên, do việc bán trước nhà ở thương mại dựa trên những căn hộ sẽ được xây dựng trong tương lai nên bên mua trước chịu nhiều rủi ro hơn so với việc bán nhà ở hiện có. Trên thực tế, quyền và lợi ích của người mua trước ngày càng bị xâm phạm, tranh chấp liên quan đến việc mua bán trước

nhà ở thương mại ngày càng gia tăng. Vì vậy, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 với những quy định sửa đổi quan trọng đã góp phần giải quyết tình trạng bất cập, hạn chế trong thực tiễn, ổn định thị trường kinh doanh bất động sản và đặc biệt bảo vệ quyền lợi của người mua – bên yếu thế trong môi quan hệ mua bán trước nhà ở thương mại. Cho nên, việc nghiên cứu điểu mới quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhận xét bàn luận dưới góc độ so sánh với Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và pháp luật một số quốc gia trên thế giới để từ đó đề xuất một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng quy định này sẽ là rất cần thiết.

## **2. Nội dung nghiên cứu**

### ***2.1. Khái quát quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

So sánh với Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 thì rõ ràng phiên bản Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 có nhiều ưu điểm nổi trội. Cụ thể:

***(1) Bổ sung khái niệm nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hướng cụ thể hơn so với khái niệm ở phiên bản năm 2014.*** Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 3 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 giải thích như sau: “Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng”.

***(2) Bổ sung thêm quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư bất động sản. Đây là quy định mới hoàn toàn so với phiên bản năm 2014.*** Theo đó, chủ đầu tư có trách nhiệm: Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án, thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan; Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được chấp thuận, phê duyệt; Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho bên mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua, trừ trường hợp bên mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Thực hiện quy định của pháp luật trong

hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất và giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng bảo đảm người mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư; Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng; Việc bàn giao nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở; Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô không phải là nhà chung cư cho bên mua, thuê mua thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó; Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền; Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua đã ký kết hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này cho sàn giao dịch bất động sản trong trường hợp lựa chọn phân phối sản phẩm thông qua sàn giao dịch bất động sản; Không ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

**(3) *Lần đầu tiên vấn đề đặt cọc đã được luật định, góp phần trực tiếp bảo vệ quyền lợi của người mua.*** Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

**(4) *Quy định chi tiết hơn về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất và bổ sung thêm điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.*** Theo quy định Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh như sau: Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp



luật về xây dựng; Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, cụ thể: i) quyết định giao đất; ii) quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; iii) quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; iv) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; v) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; vi) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất....Ngoài có giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; ii) Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; iii) Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng; Chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua; Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì còn phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

**(5) Quy định chi tiết hơn về mức thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai:** Theo Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã bổ sung quy định thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, tức là đã giảm tỷ lệ thanh toán khi mua nhà ở hình thành trong tương lai. Cụ thể quy định như sau: Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng

số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

**(6) Bổ sung một số quy định về bảo lãnh trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và lần đầu tiên quy định cho phép người mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình.** Nội dung bảo lãnh bao gồm (i) Thỏa thuận cấp bảo lãnh của ngân hàng thương mại cho chủ đầu tư; (ii) Quyền lựa chọn của bên mua, bên thuê mua trong việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; (iii) Phát hành thư bảo lãnh và các vấn đề có liên quan như thời hạn, thanh toán...

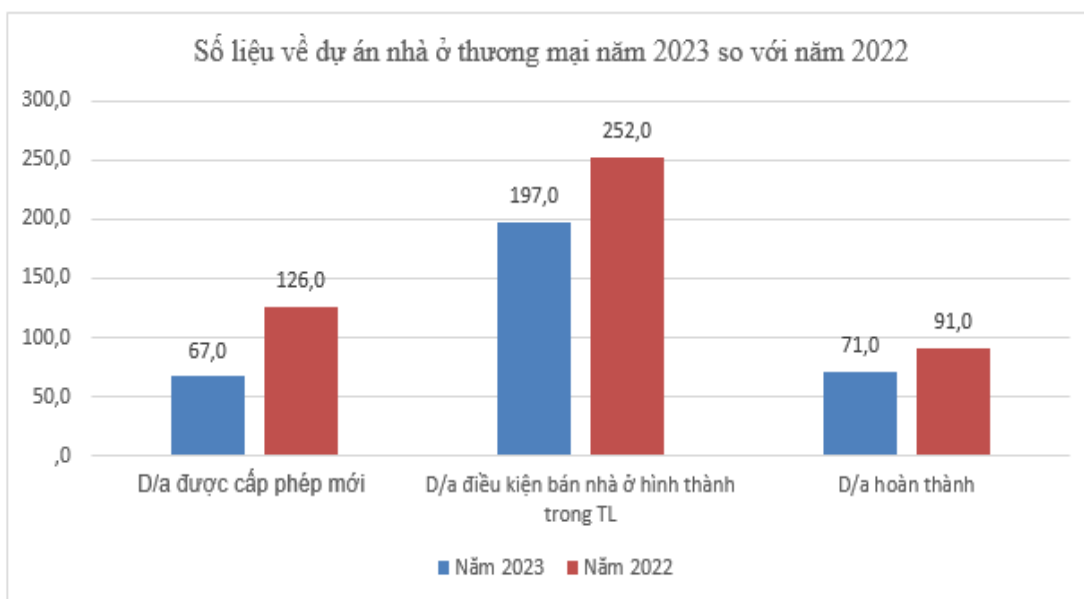
**(7) Bổ sung mới quy định về điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản:** Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải bảo đảm các điều kiện sau đây: a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý; d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được xác lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

## **2.2. Một số nhận xét, bàn luận và đề xuất kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai**

**Nhận xét, bàn luận.** Với những quy định nổi trội của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có thể thấy rằng đã cơ bản đầy đủ, cụ thể, đã góp phần tạo sự minh bạch, tạo hành lang pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, kiểm soát được các hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Các quy định trên đã giúp cho hoạt động kinh doanh bất động sản đặc biệt là giao dịch về nhà ở hình thành trong tương lai từng bước đi vào nề nếp và giúp cho thị trường bất động sản ngày càng phát triển ổn định, lành mạnh, minh bạch, công khai có đóng góp quan trọng trong phát triển chung của toàn

nền kinh tế. Chúng ta có thể tham khảo tình hình số liệu về dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (Hình 01 và 02) chiếm tỷ lệ rất lớn, bởi lẽ nhu cầu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đáp ứng nhu cầu của các bên, chủ đầu tư thì mong có nguồn tiền không mất lãi suất trả để hoàn thành dự án, còn người mua thì lại có kênh đầu tư sinh lợi nhuận, có giá mua nhà ở hợp tài chính của mình, cho nên, với quy định của Luật kinh doanh bất động sản thực sự mang ý nghĩa quan trọng tạo hành lang pháp lý đầy đủ về giao dịch liên quan đến nhà ở hình thành trong tương lai phù hợp với nhu cầu của thực tiễn, của xã hội.

**Hình 01: Số liệu về dự án nhà ở thương mại năm 2023 so với năm 2022**



(Nguồn : Bộ Xây dựng)

**Hình 02 : Diễn giải số liệu cụ thể về dự án nhà ở thương mại**

TT	Được cấp phép		Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai		Đã hoàn thành	
	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)
Quý I	17	7.187	52	23.690	14	5.909
Quý II	15	3.239	51	6.206	7	2.424
Quý III	15	3.028	47	8.208	21	7.633
Quý IV	20	11.539	47	14.566	29	13.646
<b>Cả năm</b>	<b>67</b>	<b>24.993</b>	<b>197</b>	<b>52.670</b>	<b>71</b>	<b>29.612</b>

(Nguồn : Bộ Xây dựng)

Về quy định điếm mới hoàn toàn của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 mang ý nghĩa bảo vệ quyền lợi của bên yếu thế trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đó là quy định về mức đặt cọc và mức thanh toán nhà ở hình thành trong tương lai có bao gồm cả tiền đặt cọc, quy định cũ không có nội dung này, bổ sung căn cứ là phần diện tích sàn xây dựng trong công trình cho bên mua. Bằng cách quy định rõ ràng: chủ đầu tư dự án bất động sản “chỉ được” thu tiền đặt cọc từ khách hàng khi đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai sẽ góp phần làm giảm hay chấm dứt tình trạng các chủ đầu tư huy động vốn trái phép, thu tiền đặt cọc của bên mua nhà ở khi nhà ở chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh thông qua việc các hợp đồng được dán nhãn là ký quỹ, thoả thuận giữ chỗ (Vũ Thị Hồng Yến, 2024). Quy định này là điếm mới vừa bảo đảm giao kết hợp đồng, sẽ giúp hạn chế tình trạng thu tiền cọc quá lớn, hạn chế rủi ro, bảo vệ tối đa cho người mua. Thực tiễn tư pháp trước đây đã chứng kiến có rất nhiều vụ việc chủ đầu tư lợi dụng sự chưa rõ ràng của pháp luật nên đã tiến hành huy động vốn trái hình bằng cách thu tiền đặt cọc rất cao, sau đó không thực hiện theo như thoả thuận. Từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì trong thực tiễn quyền lợi của người mua bất động sản hình thành trong tương lai vô cùng được bảo đảm khi mức tiền đặt cọc không còn nhiều như trước đây nữa, chỉ được thu không quá 05% giá bán.

Tham khảo pháp luật mua bán bất động sản hình thành trong tương lai của Trung Quốc thì ở quốc gia này việc điều chỉnh về đặt cọc được quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2020 tại 03 điều luật: Điều 586, Điều 587 và Điều 588 với nội dung tiêu biểu rằng: Các bên có thể thoả thuận một bên phải đặt cọc cho bên kia để bảo đảm quyền lợi của bên kia. Hợp đồng đặt cọc được thiết lập khi tiền đặt cọc được giao thực tế. Số tiền đặt cọc do các bên thoả thuận nhưng không vượt quá 20% giá trị hợp đồng chính và phần vượt quá không ảnh hưởng đến việc đặt cọc. Theo thông lệ đang tồn tại ở Nhật Bản, quyền hủy bỏ hợp đồng phát sinh đối với bên đã đặt cọc với trị giá từ 5% đến 20% giá trị hàng hóa. Nghĩa là, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 của Việt Nam đã tương đồng với các quốc gia khác khi ấn định mức đặt cọc cụ thể.

Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 với việc quy định chi tiết hơn về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất và bổ sung thêm điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, bổ sung chi tiết về vấn đề bảo lãnh được đánh giá khắc phục hạn chế. Bởi lẽ, Báo cáo tổng kết thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và định hướng sửa đổi Luật kinh doanh bất động sản của Bộ Xây Dựng đã nhận định rằng : Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 76/2015/NĐ-CP chưa có quy định cụ thể về việc: (i) giấy tờ về quyền sử dụng đất là các loại giấy tờ gì; (ii) hồ sơ dự án bao gồm các loại giấy tờ, thông tin gì đối với các loại hình dự án. Điều này gây khó khăn cho các cơ quan, các tổ chức, cá

nhân khi áp dụng quy định; dẫn đến có sự hiểu, áp dụng quy định không thống nhất giữa các nơi, các cơ quan, các tổ chức, cá nhân. Mặt khác, Báo cáo cũng chỉ rõ, quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai đang có một số nội dung thiếu chi tiết. Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chưa quy định trách nhiệm của chủ đầu tư phải làm thủ tục để tổ chức tín dụng cấp chứng thư bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua đối với hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về bảo lãnh; không có quy định các nội dung cơ bản, bắt buộc phải có trong hợp đồng bảo lãnh; không xác định rõ phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận là thỏa thuận giữa chủ đầu tư dự án với tổ chức tín dụng hay giữa chủ đầu tư với người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; không quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản trong trường hợp không thực hiện bảo lãnh cũng như chưa quy định bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản trong trường hợp chủ đầu tư là bên bán bất động sản không thực hiện bảo lãnh đúng quy định.

Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 đã lần đầu tiên quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Cụ thể, Báo cáo tổng kết thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và định hướng sửa đổi Luật kinh doanh bất động sản của Bộ Xây Dựng cũng đã nêu rằng: Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đang thiếu quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Điều 59 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 mới chỉ quy định việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà chưa quy định việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai; trong khi xã hội có nhu cầu về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai. Do không có quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai nên nhu cầu xã hội về chuyển nhượng loại hình hợp đồng này bị hạn chế thực hiện. Các tổ chức, cá nhân tìm cách lách luật bằng các hình thức chuyển nhượng khác không đảm bảo chặt chẽ, an toàn về pháp lý như ký hợp đồng ủy quyền định đoạt và các hình thức thỏa thuận giao dịch khác trong khi Nhà nước không thu được thuế, quyền lợi của các tổ chức cá nhân không được đảm bảo, dễ xảy ra các tranh chấp khó giải quyết.

Như vậy, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 đã thực sự giải quyết hạn chế, vướng mắc trong quá trình thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, bảo vệ quyền lợi của bên yếu thế, tạo sự minh bạch thị trường bất động sản. Tuy nhiên, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 và vấn đề thực hiện hiệu quả trong thời gian tới theo

quan điểm tác giả đánh giá vẫn còn một số nội dung như sau :

Thứ nhất, về đặt cọc và mức thanh toán trong mua bán nhà ở, hình thành trong tương lai. Mặc dù quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 đã ấn định cụ thể, tuy nhiên lại không quy định thêm về vấn đề phạt cọc. Nghĩa là, việc không quy định này thì về nguyên tắc áp dụng pháp luật, luật chuyên ngành không quy định thì quay về xem xét áp dụng luật chung. Bộ luật Dân sự năm 2015 với tư cách luật chung có quy định về phạt cọc. Tuy nhiên, quy định này còn hạn chế ở việc gây ra nhiều cách hiểu khác nhau dẫn đến trong thực tiễn có trường hợp phạt cọc gấp 10 lần. Từ đây, để đảm bảo về đặt cọc, phạt cọc thì cần thiết có văn bản hướng dẫn giải quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về phạt cọc.

Mặt khác quy định về đặt cọc và mức thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai còn gây ra cách hiểu rằng: Khoản 5 Điều 23 và Điều 25 thì đặt cọc chỉ để đảm bảo giao kết mua bán nhà ở trong tương lai, vậy còn trường hợp nếu đặt cọc để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì có được không? Hay trong trường hợp nếu chủ đầu tư thu tiền đặt cọc vượt quá con số 5% thì trong trường hợp này xử phạt như thế nào đối với chủ đầu tư ? Nội dung này chưa được quy định cụ thể. Đồng nghĩa với việc nội dung đặt cọc trong kinh doanh nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại Điều 23 cần có văn bản hướng dẫn cụ thể trong thời gian tới.

Thứ hai, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 mới có hiệu lực nhưng có một số quy định để thực hiện trên thực tiễn lại rất cần có văn bản hướng dẫn, tiêu biểu như ở nội dung bảo lãnh theo Điều 26 thì cần thiết có văn bản hướng dẫn cụ thể từ Ngân hàng nhà nước về nội dung bảo lãnh trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Bởi lẽ, quy định tại Điều 26 với tiêu đề là bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tức là chỉ dành cho nhà ở thuê, còn công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì không nói rõ ràng. Mặt khác Điều 24 cũng không quy định điều kiện bắt buộc thực hiện bảo lãnh ngân hàng đối với chủ đầu tư dự án nhà ở. Chính vì vậy cần có sự thống nhất giữa hai quy định này. Có thể thấy, Luật năm 2023 đã cân bằng được lợi ích giữa chủ đầu tư và người mua theo nguyên tắc thị trường, là cơ sở cho chủ đầu tư phát hành bảo lãnh xây dựng, từ đó bảo đảm được quyền lợi của người mua. Do đó, Chính phủ cần hướng dẫn triển khai quy định này, bảo đảm tính công khai, minh bạch để khách hàng hiểu rõ được quyền lợi của mình và lựa chọn khi mua bán bất động sản (Trần Thị Thu Hà và Nguyễn Tiến Dũng, 2024).

Thứ ba, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 mặc dù Điều 17 có quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư. Tuy nhiên, trong trường hợp vi phạm của chủ đầu tư, thì hiện nay Nghị định 91/2019-NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 về xử phạt vi phạm

hành chính trong lĩnh vực đất đai có đề cập hành vi về không nộp hồ sơ, không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, nhận chuyển quyền sử dụng đất tại dự án kinh doanh bất động sản (Điều 31) trong đó có mức phạt theo các thời hạn chậm từ sau 50 ngày đến 06 tháng; từ trên 06 tháng đến 09 tháng; từ trên 09 tháng đến 12 tháng; từ 12 tháng trở lên. Tuy nhiên, với mức phạt thấp nhất từ 10 triệu đến 30 triệu ở khoản 1 và đến khoản 2 với từ 30 triệu đến 50 triệu, là chưa đủ sức răn đe, chưa mang tính chất phòng ngừa, và tổ chức kinh doanh bất động sản có thể chấp nhận đóng phạt để thực hiện hành vi mang lợi nhuận cho mình.

Thứ tư, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản trong đó có chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nhưng không quy định rõ ràng về điều kiện hình thức để có hiệu lực thì có bắt buộc phải trải qua thủ tục công chứng, chứng thực hay không? Về trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản do Chính phủ quy định chi tiết nhưng đến nay vẫn chưa thấy văn bản hướng dẫn chi tiết.

**Đề xuất kiến nghị.** Để đảm bảo hiệu quả trong việc thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 về mua bán nhà ở trong tương lai, tác giả đề xuất rằng trong thời gian tới:

Một là, cần có văn bản hướng dẫn thi hành về đặt cọc, theo đó, cần có quy định cụ thể hơn về đặt cọc, về trách nhiệm trong trường hợp chủ đầu tư thực hiện thu tiền vượt quá với quy định; quy định rõ hơn về vấn đề phạt cọc; quy định rõ ràng hơn về đặt cọc ngoài đảm bảo giao kết hợp đồng còn có thể đảm bảo thực hiện hợp đồng; Cần có quy định cụ thể về nội dung bảo lãnh trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; cần tiến hành sửa đổi Nghị định 91/2019-NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo hướng nâng cao mức xử phạt hành chính để đảm bảo phòng ngừa và xử lý hành vi thích đáng; quy định rõ hơn về việc yêu cầu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai phải được công chứng/chứng thực và cần quy định cụ thể hướng dẫn về vấn đề chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Hai là, đẩy mạnh tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát của cơ quan chức năng có thẩm quyền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản; sử dụng hệ thống dữ liệu quốc gia về bất động sản.

Ba là, đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến pháp luật kinh doanh bất động sản đến với người dân để thực hiện, bảo vệ quyền lợi của người mua.

### **3. Kết luận**

Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 về mua bán nhà ở trong tương lai thực sự đã mở ra kỷ nguyên mới cho kinh doanh bất động sản được minh bạch hơn, bảo vệ quyền lợi của các bên chủ thể một cách công bằng hơn, qua đó, góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

#### **Tài liệu tham khảo**

1. Luật kinh doanh bất động sản năm 2023.
2. Bộ Xây dựng (2022), Báo cáo tổng kết thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và định hướng sửa đổi Luật kinh doanh bất động sản.
3. Trần Thị Thu Hà và Nguyễn Tiến Dũng (2024), ‘Một số vấn đề thực tiễn triển khai Luật kinh doanh bất động sản năm 2023’, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, kỳ 1 số 404.
4. Vũ Thị Hồng Yến (2024), ‘Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản’, *Kỷ yếu hội thảo khoa học cấp Khoa: Những điểm mới của pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản*, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.



# NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ MÔ HÌNH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN CHIA NHỎ TRÊN NỀN TẢNG CÔNG NGHỆ BLOCKCHAIN TẠI VIỆT NAM

*Phan Hoài Thiên Kim, Huỳnh Minh Quân*

*Trường Đại học Sài Gòn*

**Tóm tắt:** Mô hình đầu tư bất động sản chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain đã xuất hiện tại Việt Nam trong những năm gần đây. Thông qua việc xem xét, đánh giá các quy định hiện hành về quyền sở hữu và hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động sản, bài viết phân tích các rủi ro pháp lý mà nhà đầu tư cần nhận thức rõ trước khi tham gia mô hình đầu tư này. Từ đó, bài viết đưa ra các đề xuất xây dựng hành lang pháp lý nhằm bảo vệ lợi ích của nhà đầu tư, phát triển minh bạch thị trường bất động sản trong thời đại công nghệ số.

**Từ khóa:** bất động sản; Blockchain; đầu tư; mã hóa bất động sản ; sở hữu chung theo phần ;

**Abstract:** Real estate tokenization has emerged in Vietnam in recent years. By examining and assessing the existing regulations on ownership rights and the forms of real estate business contracts, this article analyzes the legal risks that investors need to be fully aware of before participating in this investment concept. Consequently, it offers recommendations for establishing a legal framework to protect investors' interests and promote transparency in the real estate market in the digital age.

**Keywords:** Blockchain; fractional ownership; investment; real estate; real estate tokenization;

## **Đặt vấn đề**

Bất động sản (BDS) từ lâu đã trở thành một trong những kênh đầu tư hấp dẫn và phổ biến tại Việt Nam. Song, nguồn vốn là một trong những rào cản lớn nhất với các nhà đầu tư khi muốn tham gia vào thị trường BDS. Trước thực trạng này, cùng với sự phát triển của công nghệ số, mô hình đầu tư BDS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain (real estate tokenization) đã xuất hiện và trở thành xu hướng tất yếu tại nhiều quốc gia. Đây được xem như một phương thức để “bình dân hóa” việc đầu tư vào thị trường BDS, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư với tiềm lực tài chính hạn chế vẫn có thể sở hữu được một phần giá trị của BDS.

Tại Việt Nam, mô hình đầu tư BDS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain

đã xuất hiện từ năm 2020 nhưng không đạt hiệu quả và đã dừng hoạt động. Đến năm 2023, mô hình này đã quay trở lại và thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư. Mặc dù với những ưu điểm như phương thức giao dịch linh hoạt và phá bỏ rào cản về vốn, mô hình này vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro cho các nhà đầu tư bởi khoảng trống về mặt pháp lý, ngay cả trong bối cảnh sửa đổi và thông qua các văn bản quan trọng về BĐS.

Bài viết đề cập ba khía cạnh chính gồm: i) Khái quát về mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain; (ii) Thực trạng pháp luật Việt Nam về mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain; (iii) Một số kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật Việt Nam về mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain.

## **1. Khái quát về mô hình đầu tư bất động sản chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain**

### ***1.1. Khái niệm đầu tư bất động sản chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain***

Đầu tư BĐS chia nhỏ là việc nhà đầu tư quyết định mua một phần nhỏ giá trị của BĐS thay vì mua toàn bộ giá trị của BĐS đó. Hiểu một cách đơn giản, chia nhỏ BĐS là việc chia tách giá trị của một BĐS thành nhiều phần giá trị nhỏ và bán theo dạng cổ phần. Cùng với sự phát triển của công nghệ Blockchain (công nghệ chuỗi khối), các phần giá trị này được mã hóa dưới dạng token<sup>16</sup>. Mỗi token đại diện cho phần giá trị BĐS mà nhà đầu tư đã mua hay có thể hiểu là một suất đầu tư. Quy trình đầu tư theo mô hình này có thể được khái quát thành hai giai đoạn chính:

#### *Giai đoạn 1:*

Doanh nghiệp kinh doanh sàn giao dịch BĐS trực tuyến phát hành token (công ty chủ quản) tìm kiếm chủ đầu tư BĐS (chủ đất), tiến hành định giá và chia nhỏ giá trị của BĐS thành các đơn vị token.

#### *Giai đoạn 2:*

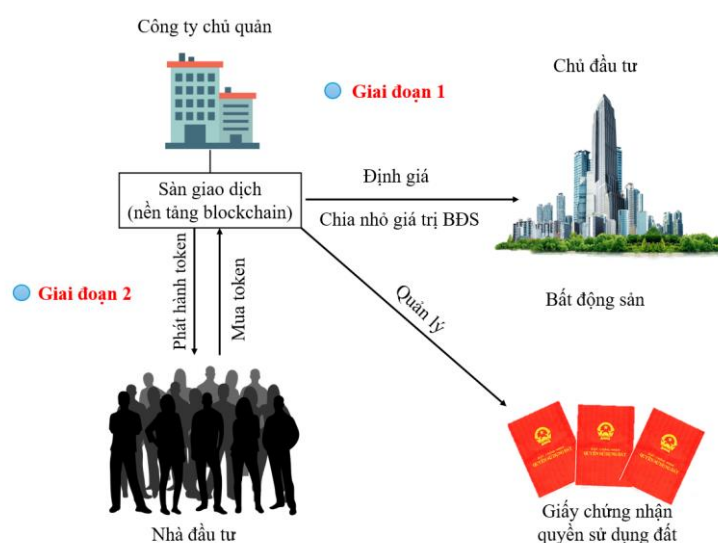
Để có được suất đầu tư, nhà đầu tư đăng ký thành viên trên hệ thống sàn giao dịch trực tuyến của công ty chủ quản, nạp tiền vào ví điện tử để mua token và được cấp một tài khoản để quản lý suất đầu tư. Với giao thức P2P<sup>17</sup>, các thông tin về BĐS được đăng tải trên ứng dụng trực tuyến của công ty chủ quản để các nhà đầu tư theo dõi. Các giao dịch BĐS theo mô hình này được ghi nhận vào hệ thống bằng hợp đồng thông minh

---

<sup>16</sup> Token là một dạng chữ ký điện tử hay chữ ký số được mã hóa thành những con số trên các thiết bị chuyên biệt.

<sup>17</sup> Cơ chế phân tán (Peer to peer – P2P) là một cơ chế bảo mật của công nghệ Blockchain. Mạng P2P hay mạng ngang hàng là sự đồng bộ giữa máy chủ (server) và người dùng (user), tạo thành mạng lưới kết nối người dùng ở bất cứ đâu trong cùng một hệ thống.

(smart contract) trên nền tảng Blockchain.



**Hình 1. Sơ đồ về mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain tại Việt Nam**

Từ những phân tích trên, có thể thấy:

Về ưu điểm, sự ra đời của mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ như một xu hướng tất yếu, mở ra cơ hội tiếp cận thị trường BĐS cho các nhà đầu tư mới bắt đầu với số vốn hạn chế, giải quyết được các rào cản của mô hình đầu tư truyền thống như rút ngắn tốc độ giao dịch (trình tự thủ tục, giấy tờ,...), tiết kiệm được các loại chi phí như phí chuyển nhượng, phí trao đổi, phí môi giới,... Ngoài ra, các giao dịch BĐS được thực hiện thông qua hợp đồng thông minh dựa trên công nghệ Blockchain giúp bảo đảm tính minh bạch, công khai của giao dịch và sự toàn vẹn của thông tin.

Về nhược điểm:

Thứ nhất là không có hành lang pháp lý bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư. Đất đai là một loại tài sản đặc biệt, do đó chịu sự điều chỉnh rất chặt chẽ của hệ thống pháp luật. Trong bối cảnh các luật về BĐS (Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS) đã được sửa đổi và thông qua, tuy nhiên các luật này đều không có quy định thừa nhận mã hóa BĐS hay có khung pháp lý hoàn thiện về quyền và nghĩa vụ cũng như chế tài cho các bên tham gia. Có thể thấy, sự thành công của việc đầu tư theo mô hình này phụ thuộc vào độ uy tín của công ty chủ quản phát hành token cũng như uy tín của nguồn cung BĐS. Chẳng hạn như về vấn đề định giá, việc lựa chọn và thẩm định giá trị BĐS phụ thuộc vào doanh nghiệp phát hành token nên có thể xảy ra tình trạng

định giá cao hơn so với giá thị trường. Điều này gây thiệt hại cho người mua và tác động xấu đến thị trường BĐS.

*Thứ hai* là tính thanh khoản kém. Với mô hình đầu tư này, nhà đầu tư có thể kiếm lợi nhuận bằng hai cách phổ biến, tuy nhiên cả hai cách này đều tiềm ẩn rủi ro:

*Một là*, bán hoặc cho thuê BĐS và chia cổ tức theo tỷ lệ suất đầu tư. Tuy nhiên, vì không phải là chủ sở hữu hay nhà đầu tư duy nhất vào BĐS nên khi nhà đầu tư muốn bán BĐS sẽ thực hiện theo cơ chế biểu quyết trực tuyến theo một tỷ lệ nhất định. Việc biểu quyết cũng rất phức tạp bởi có đến hàng trăm, hàng nghìn nhà đầu tư cùng “mua chung” một BĐS. Hơn nữa cũng có thể xảy ra trường hợp các tài khoản của các nhà đầu tư khác chỉ là các tài khoản ảo của chính công ty chủ quản, hoặc các nhà đầu tư này có mối liên kết ngầm với nhau để cùng chi phối cơ chế biểu quyết lệnh bán hoặc giữ.

*Hai là*, bán suất đầu tư đang sở hữu (token) cho nhà đầu tư khác. Tuy nhiên, giao dịch token cũng chưa hẳn là điều dễ dàng. Bởi lẽ, giá trị của token thực chất là việc quy đổi từ giá trị của BĐS và chia nhỏ. Điều này có nghĩa là giá trị của token không phải là một hằng số và biến đổi phụ thuộc vào tình trạng thực tế của BĐS. Nhà đầu tư đứng trước nguy cơ không bán được token với giá ban đầu hoặc thậm chí không thể bán được nếu BĐS là tài sản hình thành trong tương lai và ngừng thi công. Bên cạnh đó, các token này không có tính thanh khoản toàn thị trường bởi việc giao dịch token cũng chỉ diễn ra giữa các nhà đầu tư có đăng ký tài khoản trên sàn giao dịch trực tuyến.

## ***1.2. Thực tiễn về mô hình đầu tư bất động sản chia nhỏ trên nền tảng Blockchain tại các quốc gia trên thế giới và Việt Nam***

Nhìn chung, mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ có nhiều điểm tương đồng với mô hình quỹ tín thác đầu tư BĐS (Real Estate Investment Trusts – REITs). Việc hình thành nên quỹ tín thác này nhằm mục đích thông qua việc phát hành chứng chỉ quỹ, cổ phiếu để huy động vốn từ các nhà đầu tư nhỏ lẻ và cho phép họ có thể tự đầu tư trực tiếp vào các dự án BĐS. REITs tại Hoa Kỳ đã phát triển trở thành thị trường lớn nhất và là hình mẫu cho các quốc gia trên thế giới. Tại thị trường Châu Á, theo dữ liệu của Cushman & Wakefield (2023), có 225 quỹ đầu tư tín thác BĐS đang hoạt động, với tổng giá trị thị trường đạt 252,1 tỷ USD. Trong đó, Nhật Bản, Singapore và Hong Kong là ba thị trường REIT lớn nhất Châu Á, chiếm hơn 80% giá trị của khu vực. Ngược lại, tại Việt Nam hiện nay chỉ có duy nhất một quỹ tín thác đầu tư BĐS nhưng chưa nhận được nhiều sự quan tâm từ các nhà đầu tư. Thực tế, pháp luật Việt Nam hiện hành cũng chưa có quy định riêng biệt về quỹ tín thác đầu tư BĐS mà chỉ có quy định chung về quỹ đầu tư BĐS (khoản 43 Điều 4 Luật Chứng khoán năm 2019).

Dù vậy, mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain và REITs có những điểm khác biệt, rõ rệt nhất là REITs hoạt động dưới sự giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chịu sự điều chỉnh của hệ thống văn bản quy phạm pháp luật chặt chẽ, minh bạch. Trong khi đó, mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain là hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Tại Hoa Kỳ, chia nhỏ BĐS bằng công nghệ Blockchain là một lĩnh vực của ngành công nghiệp mã hóa tài sản trong thế giới thực (Real World Asset – RWA Tokenization), nổi bật nhất là hệ thống RealToken (RealT). Có thể hiểu, mã hóa (token hóa) tài sản trong thế giới thực là quá trình tạo ra token kỹ thuật số trên Blockchain để thể hiện quyền sở hữu đối với tài sản là thực thể như vàng, BĐS. Mặc dù chưa có khung pháp lý thống nhất ở cấp liên bang về tài sản (BĐS) mã hóa nhưng Hoa Kỳ cũng đã vận dụng những quy định của pháp luật hiện hành liên quan. Theo đó, Ủy ban Chứng khoán Hoa Kỳ (SEC) tiếp cận đối với từng loại tài sản mã hóa cụ thể, nếu đáp ứng các tiêu chí phân loại là chứng khoán thì tất cả các hoạt động liên quan đến loại tài sản mã hóa này (từ phát hành, chào bán, lập sàn giao dịch,...) đều phải tuân thủ quy định của pháp luật về chứng khoán. Đồng thời ở cấp độ tiểu bang, pháp luật Hoa Kỳ cũng đã có những đạo luật cụ thể về công nghệ Blockchain và hợp đồng thông minh, tạo tiền đề cho mô hình chia nhỏ BĐS bằng công nghệ này. Còn tại Singapore, Cơ quan Quản lý tiền tệ (2020) đã ban hành hướng dẫn toàn diện về việc phát hành token, trong đó có các nghiên cứu điển hình nhằm minh họa cụ thể cho các quy định của MAS có liên quan đến mã hóa BĐS.

Tại Việt Nam, mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ lần đầu tiên xuất hiện vào năm 2020 và nhận được sự quan tâm của các nhà đầu tư trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 kéo dài khiến các hoạt động giao dịch BĐS bị đình trệ. Các doanh nghiệp tiên phong cho mô hình đầu tư này có thể kể đến như Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ - CenGroup công bố nền tảng công nghệ đầu tư chung BĐS Revex với vốn đầu tư chỉ từ 1 triệu đồng (2020); Công ty TNHH Moonka (2021); Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư BĐS VMI (2022). Gần đây nhất là tháng 6 năm 2024, Chứng khoán VPS đã hợp tác với FNEST triển khai mô hình đầu tư này với mỗi cổ phần tương ứng 10.000 đồng. Hiện nay pháp luật Việt Nam chưa có quy định cấm việc chia nhỏ BĐS thành từng phần và phát hành dưới dạng chứng khoán. Về nguyên tắc doanh nghiệp có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm, tuy nhiên trong mối quan hệ với các luật chuyên ngành như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS cho thấy mô hình này hoàn toàn không đáp ứng được các yếu tố về chủ thể, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (phân tích ở phần tiếp theo)... Ngay lập tức, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã yêu cầu công ty này ngừng hoạt động do chưa có khung pháp lý hoàn thiện, tiềm ẩn

rủi ro cho nhà đầu tư. Việc dừng lại mô hình này là cần thiết để cấp quản lý có thêm thời gian kiểm định và đánh giá toàn diện.

## **2. Thực trạng pháp luật Việt Nam về mô hình đầu tư bất động sản chia nhỏ trên nền tảng Blockchain**

### **2.1. Quy định của pháp luật Việt Nam về sàn giao dịch bất động sản**

Thực tế cho thấy các sàn giao dịch BĐS hiện nay hoạt động chưa đạt được hiệu quả. Theo Báo cáo Thị trường BĐS của Hội Môi giới BĐS Việt Nam – VARS (2023), có đến 20% sàn giao dịch BĐS đứng trước nguy cơ giải thể, 40% sàn đang phải nỗ lực “chống đỡ” để duy trì. Mặc dù tình trạng hoạt động của các sàn dần có dấu hiệu khôi phục trong quý I năm 2024 nhưng vẫn tồn tại những hạn chế như chưa đủ khả năng để bảo đảm an toàn, minh bạch về thông tin và có hành vi gây nhiễu loạn thị trường BĐS.

Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 chính thức có hiệu lực từ ngày 01/01/2024 đã bổ sung các quy định cụ thể về sàn giao dịch BĐS. Nổi bật nhất là bổ sung nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch BĐS (Điều 53); bổ sung quy định về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch BĐS, điều kiện về người quản lý, điều hành (Điều 55); Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định chi tiết việc xác nhận các giao dịch BĐS thông qua hình thức điện tử (khoản 2 Điều 16). Các quy định này đã được xây dựng theo hướng khuyến khích giao dịch BĐS qua sàn giao dịch, đặc biệt là cho phép sàn giao dịch thực hiện hình thức giao dịch điện tử. Tuy nhiên hiện nay vẫn chưa có quy định nào về sàn giao dịch BĐS trực tuyến.

### **2.2. Rủi ro pháp lý từ mô hình đầu tư bất động sản chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain**

Hiện nay, pháp luật Việt Nam chưa có quy định riêng biệt điều chỉnh về mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ bằng công nghệ Blockchain. Tham chiếu đến các quy định chung của pháp luật hiện hành thì vướng mắc về mặt pháp lý của mô hình này tập trung ở hai vấn đề chính:

#### *Thứ nhất, về quyền sở hữu đối với BĐS*

Ý tưởng về việc chia nhỏ BĐS hay “mua chung” BĐS đã không còn quá mới lạ tại Việt Nam, tuy nhiên việc mua chung BĐS trước đây chỉ xảy ra giữa những người có mối quan hệ quen biết với nhau. Pháp luật Việt Nam ghi nhận hình thức sở hữu chung theo phần tại Điều 207, 208 và 209 Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó, sở hữu chung là sở hữu của nhiều chủ thể đối với tài sản. Quyền sở hữu chung được xác lập theo thỏa

thuận, theo quy định của pháp luật hoặc theo tập quán. Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung.

Rủi ro pháp lý khi tham gia mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ trên nền tảng Blockchain chủ yếu xuất phát từ việc nhà đầu tư không có được quyền sở hữu BĐS trên thực tế. Luật Đất đai năm 2024 không có sự thay đổi trong việc ghi nhận giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (khoản 21 Điều 3) và nguyên tắc cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Điều 135). Theo đó, trường hợp thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung tài sản gắn liền với đất thì cấp cho mỗi người 01 GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp những người có chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung 01 GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện. Có thể thấy, pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn số người sở hữu chung BĐS. Trường hợp thửa đất, tài sản gắn liền với đất có nhiều người sở hữu chung thì GCN phải ghi đầy đủ tên của những người đó. Đối chiếu với mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ, về mặt lý thuyết thì việc hàng trăm, hàng nghìn người sở hữu các phần giá trị chia nhỏ của BĐS không bị pháp luật cấm. Tuy nhiên, nhà đầu tư chỉ đang nắm giữ token – một đơn vị đại diện cho suất đầu tư hay phần giá trị BĐS mà họ mua và không có giá trị pháp lý. Hay nói cách khác, việc mua và sở hữu token không đồng nghĩa với việc sở hữu BĐS. Thực chất mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain là một hình thức huy động vốn của doanh nghiệp, cụ thể là việc chia nhỏ vốn góp thành các phần nhỏ để huy động vốn linh hoạt hơn. Người góp vốn hoàn toàn không sở hữu, không đứng tên BĐS. Như vậy, giữa nhà đầu tư (bên mua) và chủ đầu tư BĐS (bên bán) không có sự ràng buộc pháp lý nào.

#### *Thứ hai, về giá trị pháp lý của hợp đồng thông minh*

Các giao dịch BĐS theo mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ được thực hiện thông qua hợp đồng thông minh. Tại Việt Nam, việc công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng thông minh vẫn còn bị bỏ ngỏ. Thực tế, Luật Giao dịch điện tử năm 2023 đã đưa ra một khái niệm gần giống với hợp đồng thông minh, đó là khái niệm về hợp đồng điện tử tại khoản 16 Điều 3. Theo đó, hợp đồng điện tử là hợp đồng được thiết lập dưới dạng thông điệp dữ liệu. Đồng thời luật cũng đưa ra các khái niệm về giao dịch điện tử, phương tiện điện tử và thông điệp dữ liệu. Dù không sử dụng thuật ngữ “hợp đồng thông minh” nhưng với hướng quy định này, hợp đồng thông minh có thể được xem là một hợp đồng điện tử. Tuy nhiên, việc ứng dụng hợp đồng thông minh trong mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ

lại không phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam khi xét đến các khía cạnh:

*Một là, về hình thức của hợp đồng kinh doanh BĐS*

Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 không có sự thay đổi trong việc quy định hợp đồng kinh doanh BĐS (bao gồm hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng; hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS;...). Theo đó, hợp đồng kinh doanh BĐS là sự thỏa thuận bằng văn bản (khoản 4 Điều 3) và phải được công chứng, chứng thực (khoản 5, 6 Điều 44). Ngoài ra hiện nay luật vẫn yêu cầu các hợp đồng này phải tuân thủ quy định áp dụng hợp đồng mẫu.

Theo Điều 9 Luật Giao dịch điện tử năm 2023, thông điệp dữ liệu có giá trị văn bản nếu thông tin trong thông điệp dữ liệu đó có thể truy cập và được sử dụng để tham chiếu. Theo nghiên cứu của Ủy ban Pháp luật Vương quốc Anh (2021), hợp đồng thông minh có thể được chia thành ba loại: (i) Hợp đồng ngôn ngữ tự nhiên (với nghĩa vụ được tự động hóa) (natural language contract), (ii) hợp đồng hỗn hợp (hybrid contract) và (iii) hợp đồng hoàn toàn bằng mã code. Như vậy, trong trường hợp hợp đồng thông minh có sử dụng ngôn ngữ tự nhiên, tức là có tồn tại phiên bản hợp đồng truyền thống bằng ngôn ngữ tự nhiên và các mã code chỉ có vai trò tự động thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thì nó hoàn toàn thỏa mãn các điều kiện về hình thức bằng văn bản. Nhưng đối với hợp đồng mà hình thức thể hiện các điều khoản hoàn toàn được mã hoá dưới dạng ngôn ngữ lập trình mà không phải bất kỳ ai cũng có thể hiểu được thì trong trường hợp này có được xem là có giá trị như văn bản hay không thì hiện nay pháp luật về giao dịch điện tử chưa có quy định.

*Hai là, về việc xác thực giao dịch*

Chủ thể của hợp đồng thông minh hay các nhà đầu tư tham gia mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ có điểm đặc thù bởi tính ẩn danh. Khi giao dịch trên nền tảng công nghệ Blockchain, các nhà đầu tư tương tác với nhau và với công ty chủ quản thông qua một tài khoản đăng ký trực tuyến. Bằng công nghệ hiện đại ngày nay, việc truy vết ra địa chỉ của tài khoản thực hiện giao dịch là hoàn toàn có thể nhưng để xác định người thực sự sử dụng tài khoản này để giao kết hợp đồng thì không đơn giản. Điều này dẫn đến việc không thể xác định được năng lực của chủ thể và xác định sự tự nguyện khi giao kết hợp đồng.

Ngoài ra, việc giao kết hợp đồng thông minh có thể gây nguy cơ lẫn tránh pháp luật từ các nhà đầu tư nước ngoài. Pháp luật Việt Nam đặt ra các quy định về hạn chế quyền và khả năng tiếp cận đất đai cũng như hạn chế các hình thức đầu tư kinh doanh BĐS đối với nhà đầu tư nước ngoài. Chẳng hạn trước đây theo Luật Đất đai năm 2013, người nước ngoài không phải là đối tượng người có quyền sử dụng đất ở Việt Nam (Điều



5). Theo đó, người nước ngoài chỉ có quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chứ không có quyền sử dụng đất. Đến Luật Đất đai năm 2024 đã ghi nhận thêm đối tượng “người gốc Việt Nam định cư nước ngoài”. Luật Nhà ở năm 2023 cũng quy định về điều kiện chủ thể là cá nhân, tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 17, 18); khống chế tỷ lệ nhà ở người nước ngoài được sở hữu không quá 30% trên tổng số căn hộ trong một chung cư và không quá 250 nhà ở riêng lẻ trên một khu vực (khoản 1 Điều 19). Trong khi đó, với giao thức P2P, nhà đầu tư dù ở bất cứ đâu cũng có thể tham gia đầu tư BĐS tại Việt Nam thông qua tài khoản. Việc thực hiện hợp đồng thông minh có nguy cơ tạo ra thị trường đầu tư BĐS xuyên biên giới và vượt khỏi khuôn khổ các điều kiện mà pháp luật Việt Nam quy định.

#### **4. Một số kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật Việt Nam về mô hình đầu tư bất động sản chia nhỏ trên nền tảng Blockchain**

Không thể phủ nhận rằng mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain có những ưu điểm, tạo cơ hội cho các nhà đầu tư nhỏ lẻ tham gia vào thị trường đầu tư BĐS. Tuy nhiên từ những phân tích trên có thể thấy, việc hợp pháp hóa mô hình này là tương đối khó ở thời điểm hiện tại bởi nhiều vướng mắc trong mối tương quan với các luật chuyên ngành hiện hành về BĐS. Dù vậy, cùng với sự phát triển của công nghệ số, các doanh nghiệp ngày càng sáng tạo hơn trong việc thiết lập các mô hình đầu tư mới. Điều này đặt ra tính cấp thiết trong việc xây dựng khung pháp lý cơ bản, làm tiền đề để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên tham gia đầu tư.

*Thứ nhất*, về sàn giao dịch BĐS. Bên cạnh các quy định bổ sung mang tính tích cực trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 về sàn giao dịch, cần xem xét bổ sung quy định về hoạt động của sàn giao dịch BĐS trực tuyến, bao gồm quyền và nghĩa vụ, chế tài của các bên tham gia đầu tư BĐS trên sàn giao dịch này. Doanh nghiệp kinh doanh sàn giao dịch BĐS trực tuyến phải có nghĩa vụ thực hiện định danh và đánh giá rủi ro khách hàng (nhà đầu tư) và chủ đầu tư BĐS. Một trong những thông tin quan trọng cần được xác định là quốc tịch của các bên tham gia. Sàn giao dịch trực tuyến cần thiết lập hệ thống sàng lọc thông tin người dùng nhằm phân nhóm nhà đầu tư trong nước và nước ngoài để đảm bảo đáp ứng các điều kiện về chủ thể đầu tư, kinh doanh BĐS theo quy định của pháp luật. Đồng thời, sàn giao dịch BĐS trực tuyến phải thể hiện được thông tin đánh giá uy tín nguồn cung BĐS. Để làm được điều này, doanh nghiệp kinh doanh sàn giao dịch cần xây dựng tiêu chuẩn bắt buộc về thông tin mà chủ đầu tư BĐS phải cung cấp; xây dựng cơ chế tính độ uy tín hoặc danh mục xếp hạng tín nhiệm chủ đầu tư BĐS. Từ đó, cần phân loại được chủ đầu tư dựa trên mức độ rủi ro và áp dụng các biện pháp kiểm soát riêng biệt cho từng nhóm. Doanh nghiệp cần có trách nhiệm giám sát và

cung cấp báo cáo định kỳ về tình trạng BĐS, tình hình tài chính, các giao dịch bất thường nhằm đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, phát hiện và xử lý kịp thời các rủi ro hoặc vi phạm nếu có.

*Thứ hai*, về giá trị pháp lý và hình thức của hợp đồng thông minh. Trước hết, cần ghi nhận khái niệm về hợp đồng thông minh trong Bộ luật Dân sự và Luật Giao dịch điện tử. Việc bổ sung minh thị giá trị pháp lý của hợp đồng thông minh sẽ tạo tiền đề cho mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ hoạt động trong khuôn khổ pháp luật. Về hình thức của hợp đồng thông minh, có thể xem xét việc công nhận và bổ sung hình thức tương đương văn bản của hợp đồng thông minh cho các hợp đồng kinh doanh BĐS mà trong đó có một bên là các doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Theo đó, nếu hợp đồng thông minh thể hiện hoàn toàn bằng ngôn ngữ lập trình nhưng có thể đọc hiểu và giải thích được bởi chuyên gia thì vẫn có thể được xem là “*có thể truy cập và sử dụng được để tham chiếu*” theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Giao dịch điện tử năm 2023.

*Thứ ba*, về việc xác thực giao dịch thông qua hợp đồng thông minh. Để đảm bảo an toàn và minh bạch các giao dịch này, cần có các quy định về định danh chủ thể. Theo đó, có thể xem xét việc định danh thông qua hình thức xác thực bằng sinh trắc học. Đây là một trong những hình thức xác thực có tính bảo mật cao, khó bị làm giả khi việc xác thực sử dụng các đặc điểm sinh học của con người. Khoản 4 Điều 4 Luật Giao dịch điện tử năm 2023 cũng quy định rằng sử dụng các hình thức xác nhận khác bằng phương tiện điện tử để thể hiện sự chấp thuận của chủ thể ký đối với thông điệp dữ liệu mà không phải là chữ ký điện tử thực hiện theo quy định khác của pháp luật có liên quan. Vì vậy quy định hình thức xác nhận bằng sinh trắc học là hoàn toàn khả thi.

## **Kết luận**

Mô hình đầu tư BĐS chia nhỏ trên nền tảng công nghệ Blockchain là xu hướng tất yếu của thời đại công nghệ phát triển, mở ra nhiều cơ hội đầu tư hấp dẫn. Tuy nhiên trước những rủi ro về mặt pháp lý, nhà đầu tư cần có sự cân nhắc, chuẩn bị kỹ lưỡng kiến thức pháp luật, nhận thức về rủi ro và lựa chọn nền tảng uy tín. Trong tương lai, cần sớm xây dựng hoàn thiện hành lang pháp lý cho mô hình này nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho những người đang tham gia giao dịch, thông qua đó thúc đẩy sự phát triển thị trường BĐS và ứng dụng khoa học công nghệ tại Việt Nam.

## **Tài liệu tham khảo**

1. Quốc Hội (2015), *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13*, ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015;
2. Quốc Hội (2019), *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14*, ban hành ngày 26 tháng 11

- năm 2019;
3. Quốc Hội (2024), *Luật Đất đai số 31/2024/QH13*, ban hành ngày 29 tháng 6 năm 2024;
  4. Quốc Hội (2023), *Luật Giao dịch điện tử số 20/2023/QH*, ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2023;
  5. Quốc Hội (2023), *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15*, ban hành ngày 28 tháng 11 năm 2023;
  6. Quốc Hội (2023), *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15*, ban hành ngày 27 tháng 11 năm 2023;
  7. Chính phủ (2024), *Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*, ban hành ngày 24 tháng 7 năm 2024;
  8. Alexander Crous, Justin Kaufman & Mark Cianci (2022), *Tokenization: Real Estate Interests On the Blockchain*, truy cập lần cuối ngày 19 tháng 8 năm 2024, từ: <https://www.prea.org/publications/quarterly/tokenization-real-estate-interests-on-the-blockchain/>;
  9. Bình Khánh (2024), “Ủy ban Chứng khoán yêu cầu VPS ngừng chia nhỏ bất động sản vốn 10.000 đồng”, *Báo Tuổi trẻ*, truy cập lần cuối ngày 19 tháng 8 năm 2024, từ <https://tuoitre.vn/uy-ban-chung-khoan-yeu-cau-vps-ngung-chia-nho-bat-dong-san-von-10-000-dong-20240619102030946.htm>;
  10. Cushman & Wakefield (2023), *Thị trường REIT Châu Á 2023 – 2024*, Thành phố Hồ Chí Minh;
  11. Han, J., & Liang, Y. (1995), The historical performance of real estate investment trusts, *Journal of Real Estate Research*, 10(3);
  12. Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam – VARS (2023), *Báo cáo Thị trường Bất động sản Việt Nam Quý 3/2023*, Hà Nội;
  13. Law Commission (2021), *Smart legal contracts - Advice to Government*, United Kingdom;
  14. Monetary Authority of Singapore (2020), *A guide to digital token offerings*, Singapore;
  15. Moriarty, C. (2022), Is RealT Reality? Investigating the Use of Blockchain Technology and Tokenization in Real Estate Transactions. *Minn, JL Sci. & Tech.*, 24, 471.

# NHỮNG ĐIỂM MỚI TRONG QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024: TÁC ĐỘNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐIỀU CHỈNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM

*Nguyễn Lê Diệu Linh*

*Khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội*

*Nguyễn Thị Hải Yến*

*Khoa Bất động sản và Kinh tế Tài nguyên, Đại học Kinh tế Quốc dân*

*Phạm Anh Tuấn*

*Khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội*

**Tóm tắt:** Nghiên cứu nhằm chỉ ra những điểm mới về các quy định giá đất của Luật Đất đai 2024, từ đó phân tích tác động và định hướng điều chỉnh thị trường bất động sản. Luật Đất đai 2024 có những điều chỉnh quan trọng nhằm khắc phục các hạn chế trước đây, bao gồm việc bỏ khung giá đất, thay đổi về chi phí liên quan tới thu hồi đất, quy định thẩm quyền ban hành bảng giá đất, xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Các tác động của những thay đổi này đến thị trường bất động sản bao gồm sự thay đổi về giá bất động sản và cung – cầu của một số phân khúc thị trường. Các điều chỉnh này được kỳ vọng sẽ giảm tình trạng đầu cơ, bảo đảm lợi ích công bằng giữa nhà nước, người dân và doanh nghiệp, đồng thời thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản. Nghiên cứu cũng đưa ra những đề xuất cụ thể nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về giá đất, hướng tới một thị trường bất động sản minh bạch, công bằng và phát triển lành mạnh hơn tại Việt Nam.

**Từ khóa:** Giá đất, luật đất đai, thị trường, bất động sản, định giá đất

## 1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản là một trong những trụ cột kinh tế quan trọng của Việt Nam, đóng góp lớn vào tăng trưởng GDP, thu hút đầu tư, và tạo ra việc làm. Tuy nhiên, thị trường này luôn chịu sự tác động mạnh mẽ từ các quy định pháp lý, đặc biệt là các quy định liên quan đến giá đất. Giá đất không chỉ là yếu tố cốt lõi quyết định giá trị bất động sản, mà còn ảnh hưởng đến sự phân bổ tài nguyên đất đai, khả năng tiếp cận nhà ở của người dân và hiệu quả đầu tư của các doanh nghiệp. Bên cạnh đó, giá đất luôn đóng vai trò trung tâm trong việc điều chỉnh và định hướng sự phát triển của thị trường bất động sản. Thông qua các quy định về giá đất, nhà nước có thể điều chỉnh sự phát triển của thị trường, đảm bảo sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất và khả năng tài chính

của các bên liên quan. Khi giá đất được xác định một cách hợp lý, điều này sẽ giúp thị trường hoạt động minh bạch và hiệu quả hơn, khuyến khích đầu tư và phát triển kinh tế. Tuy nhiên, nếu các quy định về giá đất không hợp lý hoặc thiếu minh bạch, có thể tạo ra những điểm nghẽn trong thị trường, làm tăng chi phí đầu tư, gây khó khăn cho người mua nhà, và thậm chí đẩy thị trường vào trạng thái bất ổn.

Giá đất là một trong những yếu tố quan trọng quyết định đến sự phát triển của thị trường bất động sản và nền kinh tế nói chung. Trong bối cảnh Việt Nam đang ngày càng hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu, việc quản lý giá đất một cách hiệu quả trở thành yêu cầu cấp thiết để đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản. Luật Đất đai 2013 đã có những đóng góp quan trọng trong việc quản lý và điều tiết giá đất tại Việt Nam. Tuy nhiên, sau hơn một thập kỷ triển khai, nhiều bất cập và hạn chế đã nảy sinh, đòi hỏi cần có những điều chỉnh và cải cách mạnh mẽ hơn. Sự ra đời của Luật Đất đai 2024 với những thay đổi quan trọng về quy định giá đất được kỳ vọng sẽ khắc phục những hạn chế hiện tại và tạo ra những cơ hội mới cho thị trường bất động sản phát triển.

Các quy định trước đây về giá đất vẫn bộc lộ những hạn chế trong việc xác định và quản lý giá đất, dẫn đến nhiều bất cập trong thực tế. Nhằm khắc phục những tồn tại này và tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản phát triển, Luật Đất đai 2024 đã mang đến những thay đổi quan trọng trong việc xác định và quản lý giá đất. Những quy định mới về giá đất trong Luật Đất đai 2024 cần được làm rõ so với các quy định trước đây nhằm xác định xem liệu các thay đổi này có đáp ứng tốt hơn yêu cầu thực tiễn về xác định giá đất, tạo điều kiện cho thị trường bất động sản hoạt động minh bạch và công bằng hơn. Bên cạnh đó, trong bối cảnh thị trường bất động sản liên tục biến động và phức tạp, việc nắm bắt rõ những thay đổi trong khung pháp lý là điều cần thiết để xây dựng chiến lược phát triển hiệu quả và bền vững. Nghiên cứu này không chỉ cung cấp cái nhìn toàn diện về những điểm đổi mới của Luật đất đai 2024, mà còn đưa ra những đề xuất và định hướng điều chỉnh chính sách phù hợp, nhằm đảm bảo sự minh bạch, công bằng, và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định trong tương lai.

## **2. Cơ sở lý thuyết và tổng quan nghiên cứu**

### **2.1. Cơ sở lý thuyết**

#### ***a. Khái niệm giá đất***

Thuật ngữ “giá đất” có lịch sử phát triển qua nhiều giai đoạn, phản ánh sự biến đổi về kinh tế, chính trị và quy hoạch đô thị. Ban đầu, khái niệm giá đất xuất phát từ nhu cầu định giá tài sản đất đai trong quá trình giao dịch, chịu ảnh hưởng bởi sản xuất nông

nghiệp và vị trí địa lý. Tại thời kỳ nông nghiệp cổ đại, như thời Joseon ở Hàn Quốc, giá đất được định giá dựa trên khả năng sản xuất nông nghiệp, đặc biệt là sản lượng lúa (Lee & cộng sự, 2021). Trong các nền kinh tế công nghiệp và đô thị hiện đại, giá đất bắt đầu bị ảnh hưởng bởi các yếu tố phức tạp hơn, bao gồm sự phát triển đô thị, cơ sở hạ tầng, và các yếu tố kinh tế vĩ mô như lạm phát, tốc độ phát triển kinh tế, và quy hoạch khu vực. Điều này đã dẫn đến sự ra đời của nhiều phương pháp định giá khác nhau, từ phương pháp so sánh thị trường đến phân tích dòng tiền (Munneke & cộng sự, 2023). Nghiên cứu hiện đại về giá đất tập trung vào việc sử dụng các yếu tố vĩ mô và vi mô để dự đoán sự biến động của giá đất, như phân tích dữ liệu lớn (Big Data) trong các nghiên cứu gần đây (Lee & cộng sự, 2021). Những nghiên cứu này cho thấy giá đất không chỉ phụ thuộc vào giá trị nội tại của đất mà còn vào các yếu tố bên ngoài như hạ tầng giao thông, khu vực phát triển và quy hoạch đô thị.

Trong kinh tế học về đất đai, giá đất thường được hiểu là giá trị mà một mảnh đất có thể được mua hoặc bán trên thị trường. Giá đất phản ánh sự kết hợp giữa giá trị sử dụng của đất và các yếu tố ngoại cảnh như vị trí, hạ tầng, quy hoạch, và các điều kiện kinh tế như lạm phát và phát triển đô thị. Theo nghiên cứu của Colwell & Sirmans (1980), giá đất phụ thuộc vào các yếu tố như quy hoạch đô thị, kích thước thửa đất, và tình trạng phát triển kinh tế. Giá đất không chỉ phản ánh giá trị nội tại của đất mà còn chịu tác động mạnh từ các yếu tố như sự phát triển của cơ sở hạ tầng giao thông và khu vực xung quanh (Lee & cộng sự, 2021). Ngoài ra, theo Kim & Huh (2021), dự báo giá đất có thể dựa trên các yếu tố vĩ mô và vi mô, bao gồm cả yếu tố kinh tế (tăng trưởng kinh tế, tỷ lệ thất nghiệp) và các điều kiện địa phương như quy hoạch khu vực và phát triển hạ tầng. Từ đó, trong kinh tế học đất đai, giá đất là một chỉ số quan trọng không chỉ phản ánh giá trị sử dụng mà còn dự báo xu hướng phát triển của thị trường bất động sản.

Tại Việt Nam, khái niệm về giá đất từng được Luật Đất đai 2003 quy định tại Khoản 23, Điều 4: “Giá quyền sử dụng đất (giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất.”. Còn trong Luật Đất đai 2013 và Luật đất đai 2024 quy định: “Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất.”. Sự thay đổi này phản ánh một bước tiến trong việc tiếp cận giá đất theo hướng phù hợp hơn với thị trường, giảm bớt sự can thiệp trực tiếp của Nhà nước và tăng tính minh bạch trong quá trình định giá đất đai, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng phát triển.

Như vậy, giá đất không phải là một giá trị cố định mà thay đổi theo thời gian, chịu tác động bởi nhiều yếu tố kinh tế và xã hội. Điều này làm cho việc định giá và dự

báo giá đất trở thành một lĩnh vực phức tạp nhưng vô cùng quan trọng trong quy hoạch và đầu tư bất động sản.

### ***b. Cơ sở pháp luật về giá đất tại Việt Nam***

Trong quá trình phát triển pháp luật về đất đai, quy định về giá đất đã trải qua nhiều giai đoạn khác nhau, bao gồm các văn bản như sau:

- Luật Đất đai 2003: Quy định về giá đất, phương pháp xác định giá đất, và các khung giá đất.
- Luật Đất đai 2013: Thay thế Luật Đất đai 2003, tiếp tục quy định về giá đất, khung giá đất, và phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường.
- Luật Đất đai sửa đổi 2024: Thay thế Luật Đất đai 2013, sửa đổi với nhiều điều khoản mới liên quan đến việc quản lý giá đất, điều chỉnh khung giá đất theo thị trường.
- Nghị định 188/2004/NĐ-CP: Quy định phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
- Nghị định 123/2007/NĐ-CP: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 188/2004/NĐ-CP về giá đất.
- Nghị định 44/2014/NĐ-CP: Quy định về các phương pháp định giá đất như so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, và hệ số điều chỉnh giá đất.
- Nghị định 96/2019/NĐ-CP: Quy định về khung giá đất và cơ chế ban hành bảng giá đất từ Nhà nước.
- Nghị định 148/2020/NĐ-CP: Quy định chi tiết về một số điều của Luật Đất đai 2013, bao gồm phương pháp định giá đất.
- Thông tư 114/2004/TT-BTC: Hướng dẫn thực hiện nghị định 188/2004/NĐ-CP về giá đất.
- Thông tư 36/2014/TT-BTNMT: Hướng dẫn chi tiết các phương pháp xác định giá đất và xây dựng bảng giá đất.
- Thông tư 02/2015/TT-BTNMT: Hướng dẫn việc định giá đất cụ thể và các quy định chi tiết về việc xác định giá đất.
- Nghị quyết 18-NQ/TW (2022)

### ***2.2. Một số các nghiên cứu về giá đất***

Các nghiên cứu trước đây về giá đất tại Việt Nam thường tập trung giải quyết các vấn đề như nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở (Phạm Thanh Thảo & Phan

Trung Hiền, 2021; Trần Trọng Phương & cộng sự, 2022). Các yếu tố này bao gồm yếu tố hành chính, xã hội, nhân khẩu, khu vực, yếu tố cá biệt của thửa đất. Tuy nhiên, những nhóm yếu tố này đều có mức độ tác động khác nhau tới giá đất theo khu vực trên cả nước. Chẳng hạn, nghiên cứu của Phạm Thanh Thảo & Phan Trung Hiền (2021) chỉ ra rằng nhóm yếu tố tự nhiên như kích thước, hình dáng, khoảng cách, chiều dài có ảnh hưởng nhiều nhất đến với giá đất tại thành phố Cần Thơ. Còn nghiên cứu của Trần Trọng Phương & Cộng sự (2022) lại cho thấy yếu tố vị trí có tác động nhiều nhất tới giá đất tại Từ Sơn, Bắc Ninh. Các tác giả cũng nhận thấy rằng mặc dù đây là những yếu tố có ảnh hưởng tới giá trị đất đai, song chúng lại không phải là yếu tố gây biến động giá đất trên thị trường. Vì vậy, khó khăn lớn nhất trong xác định giá đất là xác định biến động nó đối với nền kinh tế thị trường.

Bên cạnh đó, một số nghiên cứu khác cũng đề cập tới tác động của chính sách về điều chỉnh gia tăng giá đất (Nguyễn Thanh Lâm, 2018) mà nguyên nhân chủ yếu là do đầu tư công cho cơ sở hạ tầng, thay đổi quy định sử dụng đất, gia tăng dân số và phát triển kinh tế. Tác động của gia tăng giá đất tới thị trường bất động sản cũng được thể hiện trong nghiên cứu của Dương Quốc Nỗn & cộng sự (2021). Nghiên cứu cho thấy giá đất ở thành phố Đà Nẵng đã liên tục tăng trong các giai đoạn 2017-2018 và 2018-2019, và có giai đoạn trầm lắng 2019-2020. Các yếu tố ảnh hưởng tới sự gia tăng này bao gồm chính sách kêu gọi đầu tư, đầu tư cơ sở hạ tầng và tăng trưởng phát triển du lịch, cũng như các văn bản của địa phương kiểm soát giá đất.

Các nghiên cứu về phương pháp định giá đất trong chính sách pháp luật đất đai cũng góp phần quan trọng không kém tới việc hình thành nên thị trường giá đất. Nghiên cứu của OECD (2022) cho thấy kinh nghiệm định giá đất của Nhật Bản tập trung vào hệ thống định giá đất ổn định với mô hình định giá hàng loạt theo thửa đất chuẩn và thửa đất cụ thể. Các bước định giá đất được thực hiện qua 11 giai đoạn, bắt đầu từ việc phân khu vực theo mục đích sử dụng đất, lựa chọn thửa đất chuẩn để so sánh, đến việc tính toán giá đất của các thửa đất cụ thể dựa trên các yếu tố như mục đích sử dụng, vị trí, và môi trường xung quanh về chính sách. Một yếu tố nổi bật trong hệ thống của Nhật Bản là việc sử dụng các phương pháp định giá đất như: so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, thặng dư, và chiết trừ. Quá trình định giá được thực hiện đồng thời trên toàn quốc và kết quả được công bố hàng năm, giúp công khai và minh bạch trong việc xác định giá đất cho các mục đích như thuế, bồi thường, và mua bán đất công.

Cũng theo OECD (2022), kinh nghiệm định giá đất của Úc được thực hiện thông qua hệ thống quản lý ba cấp: liên bang, bang và địa phương, trong đó quyền quản lý và định giá đất chủ yếu do chính quyền bang đảm nhận. Mỗi bang tự xây dựng luật định



giá đất riêng dựa trên quy định chung của liên bang. Quá trình định giá đất hàng năm được giám sát bởi Tổng định giá đất của bang, người đứng đầu cơ quan định giá đất và được bổ nhiệm để đảm bảo tính minh bạch và chính xác trong việc định giá. Úc áp dụng hai chế độ định giá chính: định giá hàng loạt nhằm tính thuế bất động sản và lệ phí, và định giá cá biệt để bồi thường cho chủ sở hữu khi đất bị thu hồi hoặc tính thu nhập từ bất động sản. Phương pháp định giá chủ yếu bao gồm so sánh trực tiếp, vốn hóa và chiết trừ, nhằm đảm bảo giá đất phù hợp với thị trường. Cơ sở dữ liệu về giá đất tại Úc được cập nhật liên tục và công khai, bao gồm cả giá đất thị trường và giá đất do Nhà nước quy định, được quản lý qua hệ thống thông tin đất đai (LIS) của từng bang.

Việc tổng quan các nghiên cứu trước đây cho thấy việc nghiên cứu về giá đất cho thấy các yếu tố tác động đến giá đất rất đa dạng và khác nhau tùy theo khu vực. Các chính sách về định giá đất như ở Nhật Bản và Úc đã nhấn mạnh tầm quan trọng của hệ thống định giá minh bạch, chuẩn xác, và cập nhật thường xuyên. Những nghiên cứu này là cơ sở để Việt Nam áp dụng trong việc hoàn thiện Luật Đất đai 2024, cải thiện so với Luật Đất đai 2013. Các phân tích về việc sửa đổi luật sau đây sẽ chú trọng vào quy trình định giá phù hợp với thị trường, minh bạch hơn, và những ảnh hưởng nhất định của nó tới thị trường bất động sản trong tương lai.

### **3. Phương pháp nghiên cứu**

Nghiên cứu này áp dụng phương pháp phân tích tài liệu và so sánh đối chiếu. Mục tiêu của phương pháp này là phân tích những điểm mới trong các quy định về giá đất của Luật Đất đai 2024, đồng thời làm rõ các tác động của những thay đổi này đối với thị trường bất động sản tại Việt Nam. Nghiên cứu sẽ được triển khai qua các bước sau:

- Thu thập tài liệu và dữ liệu

Nghiên cứu thực hiện việc thu thập các tài liệu pháp lý chính thức liên quan đến Luật Đất đai 2024, bao gồm các văn bản luật, nghị định, thông tư hướng dẫn, và các tài liệu liên quan khác. Các báo cáo nghiên cứu, bài viết khoa học, và tài liệu chuyên ngành về thị trường bất động sản cũng sẽ được thu thập để cung cấp bối cảnh và cơ sở lý luận cho nghiên cứu.

- Phân tích nội dung pháp luật

Sử dụng phương pháp phân tích nội dung, nghiên cứu sẽ tập trung vào các quy định về giá đất được quy định trong Luật Đất đai 2013 (Điều 112 đến Điều 114) và Luật Đất đai 2024 (Điều 158 đến Điều 162). Các điểm mới trong cách thức xác định giá đất, phạm vi áp dụng, và vai trò của cơ quan quản lý nhà nước sẽ được làm rõ. Phân tích này

sẽ cung cấp cái nhìn chi tiết về sự phát triển của chính sách giá đất qua thời gian.

- So sánh và đối chiếu

Sau khi phân tích nội dung về những điểm mới về quy định giá đất, nghiên cứu sẽ tiến hành so sánh các quy định về giá đất giữa Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024. Sự so sánh này sẽ không chỉ tập trung vào nội dung các điều luật mà còn đi sâu vào phân tích các mục tiêu, nguyên tắc và phương pháp định giá đất mà hai văn bản pháp luật này áp dụng. Việc so sánh sẽ giúp xác định các điểm tiến bộ cũng như những bất cập còn tồn tại trong các quy định mới.

#### **4. Kết quả nghiên cứu**

##### **4.1. Những điểm mới về quy định giá đất trong Luật đất đai 2024 so với Luật đất đai 2013**

###### **❖ Bỏ khung giá đất, chỉ còn bảng giá đất**

Một trong những thay đổi lớn trong Luật Đất đai 2024 là việc bỏ khung giá đất và chỉ giữ lại bảng giá đất. Trong Luật Đất đai 2013, khung giá đất do Chính phủ ban hành (Điều 113) có vai trò làm cơ sở cho các địa phương quy định bảng giá đất, với sự điều chỉnh trong khoảng 5 năm một lần. Khung giá đất tạo ra một khung giá giới hạn trong đó giá đất ở từng địa phương không được vượt qua mức tối thiểu và tối đa do Trung ương quy định. Luật Đất đai 2024 đã bỏ quy định về khung giá đất, chỉ còn bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Theo Điều 114 của Luật Đất đai 2024, bảng giá đất được xây dựng dựa trên các nguyên tắc về giá trị thị trường và phải được công bố công khai, điều chỉnh hằng năm nhằm đảm bảo tính linh hoạt và phù hợp với biến động giá đất.

Quy định trên trong Luật Đất đai 2024 của Việt Nam về việc bỏ khung giá đất và chỉ giữ lại bảng giá đất là một thay đổi đáng chú ý nhằm linh hoạt hơn trong việc định giá đất theo thị trường. Tại Điều 24 Nghị định 71/2024/NĐ-CP có quy định về điều kiện khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn. Quy định này hoàn toàn giống với Nhật Bản, khi quá trình định giá đất được thực hiện thông qua việc lựa chọn “thửa đất chuẩn”. Thửa đất chuẩn là đại diện cho khu vực có mục đích sử dụng tương tự và các điều kiện địa lý, kinh tế tương đương. Tại Nhật Bản, dựa trên thửa đất chuẩn này, quá trình định giá đất được tiến hành bằng cách so sánh đặc tính của thửa đất với các thửa đất khác, sau đó công khai kết quả hàng năm vào ngày 1/1. Hệ thống này đảm bảo giá đất sát với giá trị thị trường, nhờ việc áp dụng các phương pháp định giá như so sánh trực tiếp, thặng dư và chiết trừ.

Tại các quốc gia phát triển như Hoa Kỳ hay Vương quốc Anh, hệ thống định giá đất cũng không có khung giá đất cố định tương tự như Việt Nam. Thay vào đó, giá đất được xác định dựa trên giá trị thị trường, và chính quyền địa phương thực hiện các đánh giá thường xuyên để đảm bảo giá đất phản ánh đúng các yếu tố như vị trí, nhu cầu và điều kiện kinh tế. Chính phủ Anh không thiết lập mức giá tối thiểu hoặc tối đa cho đất đai, và các kết quả định giá này thường được sử dụng để tính thuế bất động sản và hỗ trợ trong các giao dịch mua bán đất. Theo Cơ quan Thẩm định giá Vương Quốc Anh (Valuation Office Agency, 2019), phương pháp được sử dụng để định giá đất chủ yếu là phương pháp thặng dư. Tuy nhiên, phương pháp luận của phương pháp này rất rõ ràng, chẳng hạn như các vị trí không có nhà ở xã hội và có quy hoạch.

### ❖ Thay đổi về chi phí liên quan tới thu hồi đất

Một điểm quan trọng khác trong Luật Đất đai 2024 là sự thay đổi trong cách tính toán chi phí liên quan tới thu hồi đất, bao gồm giá đất tại bảng giá đất và giá đất cụ thể. Trong Luật Đất đai 2013, bảng giá đất và giá đất cụ thể là cơ sở để tính toán các khoản bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất. Tuy nhiên, bảng giá đất thường không phản ánh chính xác giá thị trường, dẫn đến việc các cá nhân, tổ chức thường phải nhận mức bồi thường thấp hơn so với giá trị thực tế của quyền sử dụng đất.

Luật Đất đai 2024 đã cải thiện điều này bằng cách yêu cầu giá đất cụ thể phải được xác định dựa trên nguyên tắc thị trường và phải phù hợp với tình hình thực tế ở địa phương. Theo Khoản 4, Điều 160 Luật Đất đai 2024, 06 trường hợp áp dụng giá đất cụ thể là chủ yếu đối với tổ chức và tính tiền bồi thường. Điều này không chỉ làm tăng mức bồi thường khi thu hồi đất mà còn giúp giảm thiểu những tranh chấp liên quan đến quyền lợi của người sử dụng đất khi bị thu hồi.

Bên cạnh đó, sự bổ sung về quy định thẩm quyền xác định giá đất cụ thể nhấn mạnh vai trò và trách nhiệm của các cơ quan địa phương trong việc quản lý, giám sát và đảm bảo quy trình định giá đất được thực hiện đúng theo quy định pháp luật (Khoản 2, Khoản 3 Điều 160 Luật Đất đai 2024). Việc phân bổ trách nhiệm cụ thể giúp tăng tính trách nhiệm và hiệu quả trong việc quản lý đất đai. Trong Luật Đất đai 2013, thẩm quyền về việc định giá đất chủ yếu thuộc về Chính phủ và các cơ quan trung ương. Bảng giá đất và khung giá đất được ban hành bởi Chính phủ và là cơ sở để các tỉnh, thành phố xây dựng bảng giá đất địa phương. Điều này dẫn đến tình trạng giá đất cụ thể do địa phương xác định không sát với giá trị thị trường do bị giới hạn bởi khung giá từ Trung ương.

### ❖ Thẩm quyền ban hành bảng giá đất

Luật Đất đai 2024 đã có sự thay đổi quan trọng trong thẩm quyền ban hành bảng giá đất. Theo Điều 114, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không chỉ được trao quyền trực tiếp trong việc ban hành bảng giá đất, mà còn phải công bố hàng năm, thay vì theo chu kỳ 5 năm như trước đây. Việc này giúp bảng giá đất luôn được cập nhật, phản ánh chính xác hơn các biến động của thị trường bất động sản, từ đó tăng cường tính minh bạch và công bằng trong quản lý đất đai.

Thêm vào đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cũng có quyền xác định giá đất cụ thể cho từng trường hợp riêng lẻ, thay vì chỉ dựa vào bảng giá đất chung cố định như trước. Sự thay đổi này cho phép chính quyền địa phương linh hoạt hơn trong việc giải quyết các tình huống liên quan đến thu hồi đất và bồi thường, đặc biệt là khi giá đất thực tế trên thị trường có những biến động phức tạp. Điều này không chỉ giúp việc đền bù chính xác hơn mà còn đảm bảo quyền lợi của người dân trong các giao dịch liên quan đến đất đai.

Mặc dù quy định mới trong Luật Đất đai 2024 trao quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất và điều chỉnh hàng năm nhằm phản ánh sát hơn biến động thị trường, nhưng vẫn tồn tại một số hạn chế. Thẩm quyền này có thể dẫn đến sự không đồng bộ giữa các địa phương, tạo chênh lệch giá đất lớn. Việc phải cập nhật hàng năm cũng gây áp lực lớn về nhân sự và nguồn lực cho các tỉnh, đặc biệt ở những nơi có năng lực quản lý hạn chế. Thêm vào đó, nếu không có cơ chế giám sát chặt chẽ, việc tự định giá có thể dẫn đến nguy cơ tham nhũng và thiếu minh bạch, ảnh hưởng đến quyền lợi người dân và lợi ích công cộng.

### **❖ Xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường và tác động đến giá bất động sản**

Một trong những thay đổi quan trọng của Luật Đất đai 2024 là việc xác định giá đất phải tuân theo nguyên tắc thị trường, thay vì chỉ dựa vào quy định hành chính. Điều này được quy định tại Điều 115 của Luật Đất đai 2024, với mục tiêu làm cho giá đất công bằng và minh bạch hơn, phản ánh đúng giá trị thực tế của thị trường.

Luật Đất đai 2024 đã có sự cải tiến quan trọng khi quy định giá đất phải tuân theo nguyên tắc thị trường, tương tự như các hệ thống định giá đất tại Nhật Bản, Úc, và Hoa Kỳ. Quy định này giúp giá đất phản ánh đúng giá trị thực tế trên thị trường, tạo sự minh bạch và công bằng hơn so với phương pháp hành chính trước đây. Tuy nhiên, hạn chế của việc áp dụng nguyên tắc thị trường là tính biến động cao trong giá đất, đặc biệt trong các giai đoạn bất ổn kinh tế hoặc sốt đất, gây khó khăn trong việc thu hồi đất và bồi thường. Ngoài ra, việc thiếu đồng nhất giữa các địa phương có thể dẫn đến sự chênh

lệch lớn trong giá đất, gây mất công bằng, và dễ dẫn đến đầu cơ đất đai nếu không có cơ chế kiểm soát chặt chẽ. Mặc dù mang lại nhiều lợi ích về minh bạch, nhưng quy định này đòi hỏi phải có sự giám sát và điều tiết cẩn thận để tránh các hệ lụy tiêu cực từ thị trường.

Việc áp dụng nguyên tắc thị trường trong xác định giá đất sẽ có tác động lớn đến thị trường bất động sản. Trước hết, điều này có thể khiến giá đất tăng lên trong một số khu vực có nhu cầu cao, vì giá đất hiện tại sẽ không còn bị giới hạn bởi khung giá đất do Trung ương quy định. Bên cạnh đó, quy định này sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các nhà đầu tư và doanh nghiệp bất động sản khi tính toán chi phí và lợi nhuận, vì giá đất phản ánh đúng giá trị thị trường, giảm thiểu rủi ro từ các quyết định quản lý không nhất quán.

#### ***4.2. Tác động và định hướng điều chỉnh thị trường bất động sản tại Việt Nam của Luật đất đai 2024***

Luật Đất đai 2024 được ban hành nhằm cải thiện khung pháp lý về quản lý và sử dụng đất đai tại Việt Nam, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong bối cảnh mới. Luật này không chỉ kế thừa các quy định của Luật Đất đai 2013 mà còn điều chỉnh và bổ sung các quy định mới, đặc biệt là các điều khoản liên quan đến định giá đất và quản lý thị trường bất động sản, được quy định từ Điều 158 đến Điều 162.

##### **❖ Tác động của Luật Đất đai 2024 đến thị trường bất động sản**

Sự ra đời của Luật Đất đai 2024 đã mang lại nhiều thay đổi quan trọng trong việc quản lý và phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam. Các quy định mới về giá đất, như đã nêu trong các Điều từ 158 đến 162, đã tác động mạnh mẽ đến việc xác định giá trị bất động sản, đặc biệt là trong các khu vực đô thị và các vùng có tiềm năng phát triển cao.

Những thay đổi tích cực trong bảng giá đất mới của Luật Đất đai 2024 sẽ có những tác động đáng kể đến thị trường bất động sản. Sự ra đời của Luật Đất đai 2024 sẽ mang lại nhiều tác động tích cực đối với thị trường bất động sản Việt Nam. *Thứ nhất*, luật mới giúp giải quyết các vướng mắc pháp lý liên quan đến định giá đất, chi phí bồi thường khi thu hồi đất và quy trình pháp lý trong lĩnh vực đất đai và bất động sản, vốn đã tồn tại trong thời gian dài, đặc biệt trong việc triển khai các dự án. *Thứ hai*, quy định mới về giá đất tạo ra hành lang pháp lý để điều tiết và quản lý giá đất trên thị trường theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp, giúp giảm thiểu rủi ro và đảm bảo tính bền vững trong các giao dịch bất động sản. *Thứ ba*, các quy định của luật này tác động mạnh đến từng phân khúc thị trường, khắc phục tình trạng mất cân bằng cung-cầu, đặc biệt là với

nhà ở bình dân và giá rẻ – phân khúc bị thiếu hụt nghiêm trọng tại các đô thị lớn trong những năm qua. Việc áp dụng các quy định về giá đất mới được kỳ vọng sẽ tạo đà cho sự phát triển đồng bộ của thị trường, giúp điều chỉnh giá cả hợp lý hơn trong bối cảnh kinh tế còn nhiều khó khăn

Đồng thời, Luật Đất đai 2024 đã tăng cường vai trò của cơ quan quản lý nhà nước trong việc giám sát và kiểm tra quá trình định giá đất. Việc này nhằm đảm bảo tính công bằng và tránh các hành vi tiêu cực, như việc thao túng giá đất hoặc các thỏa thuận ngầm làm biến động thị trường. Tuy nhiên, điều này cũng đồng nghĩa với việc quy trình định giá và phê duyệt dự án có thể trở nên phức tạp hơn, kéo dài thời gian triển khai các dự án bất động sản (Thùy Linh, 2024).

Tuy nhiên, việc điều chỉnh bảng giá đất cũng có thể gây ra một số tác động không mong muốn, như tăng nghĩa vụ tài chính cho hộ gia đình và cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất, cũng như mức giá phổ biến tăng từ 3-7 lần so với trước, dù vẫn thấp hơn giá thị trường (KPMG, 2024).

#### ❖ Định hướng điều chỉnh thị trường bất động sản theo Luật Đất đai 2024

Bên cạnh những tác động tích cực của các quy định mới về giá đất đối với thị trường bất động sản, cũng cần phải có những định hướng điều chỉnh thị trường nhất định.

*Thứ nhất*, đối với trường hợp bảng giá đất dự kiến theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND của TP. Hồ Chí Minh cho thấy sự điều chỉnh bảng giá đất, đặc biệt đối với đất nông nghiệp, với mức tăng từ 11-14 lần, đóng vai trò quan trọng trong việc giảm chênh lệch giá khi chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở. Sự tăng giá đất nông nghiệp cao hơn nhiều so với đất ở (chỉ tăng 4-5 lần) giúp kéo gần hơn khoảng cách giữa hai loại đất này, từ đó làm giảm chi phí mà người dân phải nộp khi thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng. Điều này sẽ khuyến khích chuyển đổi đất nông nghiệp ở các khu vực ngoại thành và vùng ven sang đất ở hoặc đất thương mại, hỗ trợ việc phát triển đô thị hóa và cải thiện quỹ đất ở tại các khu vực này. Ngoài ra, sự điều chỉnh bảng giá đất này còn góp phần tiệm cận giá thị trường, giúp các giao dịch đất đai minh bạch hơn và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Tuy nhiên, định hướng điều chỉnh giá đất nông nghiệp theo bảng giá đất mới mang lại cả ưu điểm và thách thức. Về mặt tích cực, việc điều chỉnh này giúp giảm chênh lệch lớn giữa giá đất nông nghiệp và đất ở, từ đó tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân khi chuyển mục đích sử dụng đất. Điều này góp phần đẩy nhanh quá trình đô thị hóa tại các khu vực ven đô và ngoại thành, đồng thời tăng khả năng tiếp cận đất ở

cho các dự án phát triển. Tuy nhiên, khi giá đất tăng mạnh có thể làm giảm tính khả thi của việc sử dụng đất nông nghiệp cho mục đích nông nghiệp, gây khó khăn cho người dân và doanh nghiệp nông nghiệp trong việc duy trì sản xuất. Thêm vào đó, khi giá đất tiệm cận thị trường, nguy cơ đầu cơ đất đai cũng tăng cao, đặc biệt tại các khu vực ven đô, nơi mà sự chênh lệch giá đất vẫn còn lớn.

*Thứ hai*, mặc dù việc xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường có thể không làm ảnh hưởng tới giá bán của bất động sản thương mại, nhưng vẫn sẽ gây ra sự biến động mạnh về giá đất giữa các khu vực, gây khó khăn cho các nhà đầu tư trong việc bồi thường và thu hồi đất, từ đó đẩy chi phí đầu vào tăng cao. Điều này tương tự với lo ngại trong việc áp dụng giá đất theo thị trường tại các quốc gia khác như Trung Quốc (Jin & Zhou, 2022). Ngoài ra, nguy cơ đầu cơ đất đai cũng tăng, khi một số cá nhân hoặc tổ chức lợi dụng sự tăng giá để kiếm lợi, làm mất cân bằng cung-cầu và đẩy giá bất động sản lên cao. Sự đầu cơ không chỉ làm tăng giá đất mà còn tạo ra tình trạng khan hiếm giả tạo, khi các nhà đầu tư giữ đất để chờ tăng giá thay vì sử dụng cho phát triển dự án. Kết quả là nguồn cung đất đai giảm, gây áp lực lên giá bán, và tác động tiêu cực đến khả năng tiếp cận nhà ở của người dân. Bên cạnh đó, sự thiếu đồng nhất trong việc áp dụng quy định giữa các địa phương có thể gây ra sự chênh lệch lớn về giá đất, ảnh hưởng đến tính công bằng trong giao dịch.

Nhìn chung, mặc dù định hướng này mang lại nhiều lợi ích về mặt phát triển đô thị và hợp lý hóa giá đất, nhưng cần có những chính sách hỗ trợ bổ sung để bảo vệ các hoạt động nông nghiệp và hạn chế đầu cơ. Ngoài ra, cần có các chính sách hỗ trợ cho nhà đầu tư và doanh nghiệp bất động sản, đặc biệt là trong bối cảnh giá đất có xu hướng tăng cao. Các biện pháp này có thể bao gồm việc giảm thuế, tạo điều kiện thuận lợi về thủ tục hành chính, và hỗ trợ tài chính cho các dự án phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người có thu nhập thấp. Đồng thời, việc tăng cường công tác quy hoạch và phát triển hạ tầng cũng là một yếu tố quan trọng giúp ổn định thị trường bất động sản. Quy hoạch cần được thực hiện một cách khoa học, đồng bộ và có tầm nhìn dài hạn, nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của các đô thị và vùng kinh tế trọng điểm.

### **4.3. Thảo luận**

Luật Đất đai 2024 đã mang lại nhiều tác động tích cực đối với thị trường bất động sản tại Việt Nam, đáng chú ý nhất là sự minh bạch và chính xác trong việc xác định giá đất. Các quy định mới tại Điều 158 đến Điều 162 của Luật Đất đai 2024 đã cải thiện đáng kể việc định giá đất, giúp giá đất phản ánh sát hơn giá trị thực tế trên thị trường. Điều này không chỉ giảm thiểu các tranh chấp liên quan đến giá đất mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là từ các nhà đầu tư

nước ngoài. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 đã tăng cường vai trò của các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giám sát quá trình định giá đất, nhờ đó giảm thiểu các hành vi thao túng giá đất và các thỏa thuận ngầm có thể gây biến động thị trường. Việc này cũng đồng nghĩa với việc củng cố lòng tin của nhà đầu tư và người dân vào hệ thống pháp luật đất đai của Việt Nam, từ đó thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản. Một điểm tích cực khác là Luật Đất đai 2024 đã mở rộng phạm vi áp dụng các phương pháp định giá đất, cho phép sự linh hoạt và chính xác hơn trong việc phản ánh giá trị đất đai ở các khu vực khác nhau. Điều này đặc biệt quan trọng trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng phát triển phức tạp và đa dạng.

Bên cạnh những tác động tích cực, Luật Đất đai 2024 cũng đem lại một số tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản. Một trong những vấn đề lớn là sự gia tăng chi phí đầu tư do giá đất được xác định sát với giá thị trường hơn, đặc biệt là tại các khu vực đô thị và vùng kinh tế trọng điểm. Điều này có thể dẫn đến tình trạng giá bất động sản tăng cao, làm giảm khả năng tiếp cận nhà ở của người dân, đặc biệt là những người có thu nhập thấp. Việc tăng cường vai trò giám sát của cơ quan nhà nước trong quá trình định giá đất, mặc dù cần thiết, cũng có thể làm phức tạp và kéo dài quy trình phê duyệt dự án. Điều này có thể làm tăng chi phí cơ hội cho các nhà đầu tư và gây khó khăn cho việc triển khai nhanh chóng các dự án bất động sản, đặc biệt là trong bối cảnh thị trường đang có nhu cầu phát triển nhanh. Ngoài ra, sự điều chỉnh và áp dụng các phương pháp định giá đất mới có thể dẫn đến sự thiếu đồng nhất trong quá trình thực hiện tại các địa phương. Điều này có thể gây ra sự chênh lệch về giá đất giữa các khu vực khác nhau, từ đó tạo ra sự bất bình đẳng trong việc tiếp cận và sử dụng đất đai, đồng thời làm phức tạp thêm việc quản lý và điều tiết thị trường bất động sản.

## **5. Kết luận và khuyến nghị**

### **5.1. Kết luận**

Nghiên cứu đã làm rõ sự tiến bộ và những thay đổi trong quản lý giá đất giữa hai bộ luật này. Luật Đất đai 2024 không chỉ kế thừa các quy định từ Luật Đất đai 2013 mà còn đưa ra những cải cách quan trọng nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của thị trường bất động sản trong giai đoạn mới.

Luật Đất đai 2024 đã mở rộng phạm vi áp dụng các phương pháp định giá đất, giúp phản ánh chính xác hơn giá trị thực tế của đất đai, đồng thời tăng cường vai trò giám sát của cơ quan nhà nước trong quá trình định giá. Những thay đổi này đã góp phần làm tăng tính minh bạch và công bằng trong thị trường bất động sản, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư. Tuy nhiên, nghiên cứu cũng chỉ ra rằng việc



điều chỉnh giá đất sát với giá thị trường có thể dẫn đến sự gia tăng chi phí đầu tư và làm giảm khả năng tiếp cận nhà ở của người dân có thu nhập thấp. Bên cạnh đó, quy trình phê duyệt dự án có thể trở nên phức tạp hơn, kéo dài thời gian triển khai các dự án và gây khó khăn cho nhà đầu tư.

Từ kết quả nghiên cứu, có thể thấy rằng các quy định trong Luật Đất đai 2024 đã tạo ra một khung pháp lý mạnh mẽ hơn cho việc quản lý đất đai và phát triển thị trường bất động sản. Tuy nhiên, để đạt được sự ổn định và phát triển bền vững, cần phải tiếp tục điều chỉnh các quy định pháp lý, cải thiện quy trình thực hiện, và tăng cường các chính sách hỗ trợ cho nhà đầu tư và người dân. Định hướng điều chỉnh nên tập trung vào việc cân bằng giữa việc đảm bảo tính chính xác trong định giá đất và việc tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển bất động sản, đồng thời bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan.

## **5.2. Khuyến nghị**

Dựa trên kết quả nghiên cứu về các điểm mới trong quy định về giá đất của Luật đất đai 2024, cùng với các tác động đến thị trường bất động sản tại Việt Nam, có thể đưa ra một số giải pháp khuyến nghị nhằm tối ưu hóa hiệu quả của các quy định mới và đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản. Trước hết, cần tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý về định giá đất bằng cách rõ ràng hóa các tiêu chí và phương pháp định giá để đảm bảo tính chính xác và công bằng. Điều này bao gồm việc cập nhật các phương pháp định giá đất mới dựa trên thực tiễn và xu hướng phát triển của thị trường.

Bên cạnh đó, việc tăng cường công tác đào tạo và nâng cao năng lực cho cán bộ quản lý là rất quan trọng để đảm bảo các quy định về giá đất được áp dụng đồng nhất và chính xác trên toàn quốc. Cần chú trọng đến việc đào tạo và nâng cao kỹ năng cho các cán bộ và nhân viên làm công tác định giá đất nhằm giảm thiểu sai sót và tranh chấp.

Đồng thời, việc cải thiện quy trình phê duyệt và giám sát các dự án bất động sản cần được thực hiện để giảm thiểu thời gian và chi phí cho nhà đầu tư. Quy trình cần được rà soát và cải tiến để đảm bảo hiệu quả, đồng thời tăng cường công tác giám sát nhằm ngăn ngừa các hành vi tiêu cực và bảo đảm tính minh bạch trong triển khai dự án.

Ứng dụng công nghệ thông tin cũng là một giải pháp quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả quản lý và giám sát thị trường bất động sản. Việc phát triển và ứng dụng các hệ thống quản lý dữ liệu đất đai, phần mềm định giá và công cụ phân tích thị trường sẽ hỗ trợ tốt hơn cho công tác quản lý và điều tiết thị trường.

Để bảo đảm lợi ích từ sự phát triển thị trường bất động sản được phân bổ công bằng, cần xây dựng các chính sách hỗ trợ cụ thể cho người dân có thu nhập thấp và các

doanh nghiệp vừa và nhỏ. Các chính sách này có thể bao gồm hỗ trợ tài chính, ưu đãi thuế và các chương trình hỗ trợ nhà ở xã hội, nhằm giúp đảm bảo rằng mọi đối tượng đều có cơ hội tiếp cận các lợi ích từ sự phát triển bất động sản.

Cuối cùng, công tác quy hoạch và phát triển hạ tầng cần được thực hiện một cách đồng bộ và có tầm nhìn dài hạn. Việc xác định các khu vực phát triển tiềm năng và đảm bảo rằng các dự án hạ tầng như giao thông, cấp thoát nước và tiện ích công cộng được phát triển cùng với các dự án bất động sản sẽ giúp ổn định thị trường và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP về quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai. Hà Nội: Văn phòng Chính phủ.
2. Colwell, P. F., & Sirmans, C. F. (1980), 'Nonlinear urban land prices', *Urban Geography*.
3. Đoàn Ngọc Phương (2022), 'Kinh nghiệm định giá đất của một số nước trên thế giới và khả năng áp dụng vào Việt Nam', *Tạp chí điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường*, 06/08/2022
4. Jin, W.; Zhou, C. (2022), 'Effect of Land Marketization Level and Land Prices on Foreign Direct Investment in China', *Land* 2022, 11, 1433.
5. KPMG (2024), 'Technical Update - The New Land Law', Retrieved from <https://kpmg.com/vn/en/home/insights/2024/02/new-land-law.html>, 5 February 2024.
6. Lee, S.-H.; Kim, J.-H.; Huh, J.-H (2021), 'Land Price Forecasting Research by Macro and Micro Factors and Real Estate Market Utilization Plan Research by Landscape Factors: Big Data Analysis Approach', *Symmetry* 2021, 13, 616.
7. Munneke, H.J., Sirmans, C.F. & Slade, B. (2023), 'Land Prices and the Development Process', *J Real Estate Finan Econ* (2023).
8. Nguyễn Thanh Lâm (2018), 'Bàn về chính sách điều tiết giá trị gia tăng từ đất tại Việt Nam', *Tạp chí Tài chính Online*, 03/12/2018
9. Phạm Thanh Thảo & Phan Trung Hiền (2021), 'xác định nhân tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ', *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ – phần A: Khoa học Tự nhiên, Công nghệ và Môi trường*, Tập 57, Số 1A (2021): 8-15
10. Quốc hội (2013), Luật Đất đai 2013. Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.
11. Quốc hội (2024), Luật Đất đai 2024. Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.
12. Quyết định về ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 – 2024, Số: 02/2020/QĐ-UBND.

13. Thùy Linh (2024), 'Thị trường bất động sản chờ tác động của Luật mới', Báo điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, 04/09/2024.
14. Trần Trọng Phương, Nguyễn Hiền, Phan Văn Khuê, Nguyễn Đức Lộc, Nguyễn Đình Trung, Ngô anh Sơn (2022), 'Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh', *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp Việt Nam* - Số 06(139)/2022.
15. UK Ministry of Housing, Communities & Local Government (2019), 'Land value estimates for policy appraisal 2019: guidelines for use', Retrieved from gov.uk, published 18 August 2020

# KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ TÁC ĐỘNG CỦA CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH, ĐẶC BIỆT LÀ CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI VÀ CHÍNH SÁCH BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

*Trương Ngọc Diệp*

*Đại học Hùng Vương, thành phố Hồ Chí Minh*

**Tóm tắt:** Nghiên cứu này tập trung phân tích và so sánh tác động của một số chính sách liên quan đến bất động sản tại một số quốc gia khác nhau, trong đó chú trọng đến ba chính sách chính là: Chính sách về thuế để ngăn chặn hành vi đầu cơ, chính sách về nhà ở xã hội và dữ liệu để xác định giá thị trường của bất động sản. Những chính sách này đóng vai trò quan trọng trong việc điều tiết cung cầu trên thị trường bất động sản, là công cụ để kiểm soát sự tăng giá bất hợp lý và đảm bảo quyền tiếp cận bất động sản cho mọi tầng lớp dân cư. Nghiên cứu sẽ đi sâu vào các quy định của các quốc gia như Singapore về thuế bất động sản, Đài Loan (Đài Bắc Trung Hoa) về nhà ở xã hội, và Cộng hòa Pháp về dữ liệu bất động sản. Từ đó, rút ra một số kinh nghiệm và khuyến nghị cho thị trường bất động sản tại Việt Nam trong bối cảnh Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản mới được sửa đổi, bổ sung. Những giải pháp này có thể đóng góp vào việc xây dựng một thị trường bất động sản ổn định và bền vững.

**Từ khóa:** Chính sách đất đai; Dữ liệu bất động sản; Kinh nghiệm quốc tế; Thuế bất động sản; Nhà ở xã hội.

## 1. Đặt vấn đề/Giới thiệu

Mỗi quốc gia đều có những chính sách và cơ chế quản lý đất đai khác nhau, phản ánh sự khác biệt trong chế độ sở hữu đất đai, cùng như bối cảnh nền kinh tế và xã hội khác biệt. Mặc dù vậy, mục tiêu chung của các quốc gia đều hướng đến sự phát triển bền vững trong việc quản lý và điều phối đất đai. Trong đó, việc kiểm soát đầu cơ, khai thác hiệu quả quỹ đất và đảm bảo công bằng luôn là mối quan tâm hàng đầu.

Trong những năm gần đây, giá bất động sản tại Việt Nam có sự đẩy mạnh đáng kể, gây ra những lo ngại về khả năng sở hữu nhà ở của thế hệ trẻ và tầng lớp có thu nhập tầm trung, đặc biệt hơn là khi nền kinh tế vẫn đang trong giai đoạn hồi phục sau đại dịch. Vì vậy, việc nghiên cứu và học hỏi kinh nghiệm từ các quốc gia khác trong vấn đề này trở nên vô cùng cần thiết.

Mục tiêu của nghiên cứu này là phân tích và so sánh những quy định của các quốc gia, rút ra một số kinh nghiệm cho thị trường bất động sản tại Việt Nam. Nghiên cứu tập trung vào các quốc gia có thị trường bất động sản phát triển như Singapore, Đài Loan và Cộng hoà Pháp. Đóng góp của nghiên cứu chính là đưa ra những phân tích toàn diện và đề xuất các giải pháp chính sách dựa trên kinh nghiệm quốc tế, phù hợp với bối cảnh của Việt Nam. Cấu trúc bài viết bao gồm phần giới thiệu, nội dung chính và kết luận cùng khuyến nghị.

## **2. Kinh nghiệm của Singapore về chính sách thuế liên quan đến thị trường Bất động sản nhằm ngăn chặn đầu cơ**

Singapore là một quốc gia có diện tích đất nhỏ, quỹ đất hạn chế, vì thế việc xây dựng và thực thi những chính sách liên quan đến đất đai được đặc biệt chú trọng. Nước này đã đạt được một số thành công đáng kể trong việc kiểm soát đầu cơ nhờ vào sự kết hợp các chính sách quản lý chặt chẽ, trong đó nổi bật chính là các chính sách về thuế. Nhằm đảm bảo giá nhà ở vẫn nằm trong tầm với của người dân, Singapore đã bổ sung thuế trước bạ của người bán (Seller's Stamp Duty - SSD) được áp dụng từ năm 2010 và thuế trước bạ bổ sung cho người mua (Additional Buyer's Stamp Duty - ABSD)<sup>18</sup> được thiết kế để hạn chế nhu cầu từ người mua nước ngoài và những người mua bất động sản thứ hai, góp phần giảm thiểu hoạt động đầu cơ.

Đối với bên bán bất động sản, ngoài các khoản thuế phải đóng theo quy định chung, họ còn phải chịu một khoản thuế bổ sung nếu thực hiện giao dịch bán tài sản trong thời gian ngắn được quy định tại Điều 22A của Đạo luật Thuế Trước bạ (Stamp Duties Act) của Singapore<sup>19</sup>. Quy định này được đặt ra nhằm mục đích ngăn chặn chủ thể mua bán bất động sản trong thời gian ngắn, khiến giá bất động sản bị đẩy lên quá cao, kiểm soát nguy cơ hình thành bong bóng bất động sản trên thị trường.

Thời gian tối thiểu cụ thể mà người bán phải giữ tài sản trước khi chuyển nhượng để không phải chịu thuế bổ sung này không được quy định trực tiếp trong Điều 22A của Đạo luật thuế trước bạ. Thay vào đó, thời hạn này được xác định thông qua dẫn hoặc lệnh cụ thể do Bộ trưởng ban hành, được gọi là Lệnh 22A. Thời hạn giữ tài sản này có thể thay đổi tùy theo chính sách của Chính phủ, phù hợp với từng giai đoạn cụ thể. Theo

---

<sup>18</sup> Yuming Fu, Wenlan Qian and Bernard Yeung (2016), Speculative Investors and Transactions Tax: Evidence from the Housing Market, *Management Scienc Vol. 62, No. 11e, 3085-3391*, retrieved on August 20th 2024, from <<https://doi.org/10.1287/mnsc.2015.2268>>

<sup>19</sup> Điều 22A, Luật thuế trước bạ của Singapore, truy cập lần cuối ngày 20 tháng 08 năm 2024, từ <<https://sso.agc.gov.sg/SL/SDA1929-S209-2010?DocDate=20170310&ProvIds=P1III-#pr9->>

đó, Lệnh số S.L. 44/2010 của Bộ Tài chính Singapore, được ban hành vào ngày 3 tháng 5 năm 2010, quy định rằng, người bán sẽ phải chịu thuế bổ sung nếu bán tài sản trong thời hạn từ 1 đến 3 năm, tùy thuộc vào từng loại bất động sản<sup>20</sup>.

Tuy nhiên, Lệnh này cũng quy định một số ngoại lệ nhằm đảm bảo tính công bằng trong việc áp dụng thuế bổ sung như sau: Một là, trong trường hợp ly hôn, người nhận tài sản sau ly hôn sẽ được coi là đã sở hữu tài sản từ thời điểm người chồng hoặc vợ mua tài sản đó. Hai là, trong trường hợp thừa kế, người thừa kế sẽ được coi là đã sở hữu tài sản từ thời điểm người để lại di sản mua tài sản. Ba là, đối với trường hợp chuyển nhượng căn hộ HDB giữa các thành viên trong gia đình, thời gian nắm giữ căn hộ để tính thuế bổ sung sẽ được tính từ ngày cha mẹ hoặc vợ chồng mua căn hộ đó<sup>21</sup>. Những quy định này nhằm đảm bảo rằng thuế bổ sung không áp dụng một cách bất công đối với các trường hợp chuyển nhượng giữa những mối quan hệ hôn nhân, gia đình.

Đối với bên mua bất động sản tại Singapore, dựa vào tình trạng cư trú, số lượng bất động sản đang sở hữu, và mục đích mua, bên mua có thể phải trả thêm một loại thuế khác, thuế này được gọi là thuế bổ sung (Additional Buyer's Stamp Duty – ABSD). Nếu người mua đã sở hữu một bất động sản và tiếp tục mua thêm một bất động sản khác, hoặc mua thêm một bất động sản không nhằm mục đích cư trú, thì bên mua phải nộp thêm khoản thuế bổ sung này. Thuế ABSD được áp dụng cho mọi đối tượng, bao gồm công dân Singapore, thường trú nhân và người nước ngoài<sup>22</sup>. Mức thuế này được áp dụng nhằm kiểm soát nhu cầu đầu tư bất động sản của người dân, giúp điều chỉnh giá thị trường và đảm bảo sự ổn định thị trường.

Như vậy, tùy từng đối tượng, mục đích mua bất động sản, tình trạng sở hữu bất động sản mà người mua sẽ phải chịu những mức thuế khác nhau, cụ thể được thể hiện dưới bảng sau:

<b>Tổng quan về Bảng thuế bổ sung cho người mua tại Singapore</b>	<b>Tỷ lệ Singapore ABSD x giá bán (2024)</b>
Thuế cho tài sản thứ 2, Công dân Singapore	20%

<sup>20</sup> Lệnh số S.L. 44/2010 của Bộ Tài chính Singapore, từ <<https://sso.agc.gov.sg/SL/SDA1929-S209-2010?DocDate=20170310&ProvIds=P1III-#pr9->>

<sup>21</sup> Điều 13, 14 Lệnh số S.L. 44/2010 của Bộ Tài chính Singapore, từ <<https://sso.agc.gov.sg/SL/SDA1929-S209-2010?DocDate=20170310&ProvIds=P1III-#pr9->>

<sup>22</sup> Eugenia Liew (2024), "ABSD Singapore Rates (2024): Additional Buyer's Stamp Duty Guide for 2nd Property, PRs and Foreigners", retrieved on August 21th 2024, from: <<https://www.propertyguru.com.sg/property-guides/additional-buyers-stamp-duty-guide-13034>>

Thuế cho tài sản thứ 3 và các tài sản tiếp theo, Công dân Singapore	30%
Thuế cho thường trú nhân, tài sản đầu tiên	5%
Thuế cho thường trú nhân, tài sản thứ 2	30
Thuế cho thường trú nhân, tài sản thứ 3 và các tài sản tiếp theo	35%
Thuế cho người nước ngoài, bất kỳ và tất cả các tài sản	60%

(Nguồn: Tỷ lệ ABSD Singapore (2024): Hướng dẫn bổ sung về thuế trước bạ của người mua cho tài sản thứ 2, thường trú nhân và người nước ngoài<sup>23</sup>)

Thị trường bất động sản tại Việt Nam cũng đang phải đối mặt với những thách thức tương tự. Là một trong những loại tài sản có tính thanh khoản cao, bất động sản luôn thu hút sự quan tâm lớn từ nhà đầu tư. Tuy nhiên, tình trạng đầu cơ ngày càng phổ biến đã làm biến dạng cung cầu, gây ra sự mất cân đối trên thị trường và khiến bất động sản trở nên khó tiếp cận hơn đối với một số tầng lớp dân cư. Theo dữ liệu từ cổng thông tin điện tử của Bộ Tài Chính, từ năm 2021, giá bất động sản liên tục lập kỷ lục mới, không ngừng tăng dù cho có những ảnh hưởng từ đại dịch<sup>24</sup>. Để đối phó với tình trạng này, Luật Đất đai 2024 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 đã ra đời, nhằm điều chỉnh và ngăn chặn những hành vi đầu cơ, cụ thể như sau:

Thứ nhất, nhằm hạn chế tình trạng phân lô, bán nền, Luật kinh doanh bất động sản 2023 khoản 6, Điều 31 quy định về việc không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trong các đô thị loại I, II và III. Quy định trên có thể ngăn chặn được hành vi chủ thể phân lô đất nền, đẩy giá bất động sản lên cao bất hợp lý.

Thứ hai, điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cũng bắt buộc các giao dịch bất động sản phải thanh toán qua ngân hàng. Quy định này có thể loại bỏ những trường hợp khai “hai giá” nhằm mục đích trốn nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Tuy nhiên, quy định này chỉ quy định cho tổ chức là chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh

<sup>23</sup> Eugenia Liew (2024), “ABSD Singapore Rates (2024): Additional Buyer’s Stamp Duty Guide for 2nd Property, PRs and Foreigners”, retrieved on August 21th 2024, from: <<https://www.propertyguru.com.sg/property-guides/additional-buyers-stamp-duty-guide-13034>>

<sup>24</sup> Ngọc Vy (2021), “có ‘bong bóng’ bất động sản?”, truy cập lần cuối ngày 20 tháng 08 năm 2024, từ: <[https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcstc/pages\\_r/l/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM195714](https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcstc/pages_r/l/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM195714)>

doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Thứ ba, tại Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định tăng thêm các khoản thu ngân sách từ quyền sử dụng đất, trong đó đối với các dự án bất động sản chậm tiến độ hoặc không đưa vào sử dụng thì phải nộp tiền sử dụng đất cao hơn và thuế đất cũng sẽ tăng thêm. Quy định này cũng nhằm mục đích chủ thể gom đất quá nhiều mà không khai thác hiệu quả.

Tuy nhiên, một trong những nguyên nhân khiến cho giá bất động sản tăng quá cao lại đến từ sự chuyển nhượng từ cá nhân với nhau trong thời gian ngắn. Trong khi đó, Điều 12, Thông tư 111/2013/TT-BTC được sửa đổi bởi Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC quy định về căn cứ tính thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng bất động sản thì thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn khá thấp (2% trên giá chuyển nhượng).

Đứng trước vấn đề trên, từ kinh nghiệm của Singapore, Việt Nam có thể cân nhắc bổ sung thêm thuế đối với cả người mua và người bán. Người bán sẽ phải đóng thêm thuế trong trường hợp học chuyển nhượng bất động sản trong thời gian quá ngắn và người mua sẽ phải chịu thuế đối với bất động sản thứ hai trở lên, bất động sản không nhằm mục đích để cư trú (mục đích cơ bản của người dân về bất động sản).

### **3. Kinh nghiệm của Đài Loan về chính sách nhà ở xã hội**

Đài Loan là một trong những quốc gia có những chính sách khá thành công về cung cấp và quản lý nhà ở xã hội, giúp đảm bảo những người có thu nhập thấp và những người thực sự cần có nhà ở, ổn định đời sống. Tại Việt Nam, mặc dù việc quy định về đối tượng được cung cấp nhà ở xã hội là khá cụ thể và chi tiết, nhưng quá trình xác định liệu những đối tượng này có thực sự cần nhà ở hay không hay thu nhập thực tế của họ có phù hợp để nhận những chính sách ưu đãi từ Nhà nước hay không vẫn còn nhiều bất cập. Chính điều này dẫn đến sự phân phối nhà ở xã hội chưa thực sự hiệu quả, khiến các chính sách này không đạt được mục tiêu ban đầu. Bên cạnh đó, những chính sách này nếu không được quản lý chặt chẽ, rất dễ dẫn đến tình trạng lợi dụng ưu đãi nhằm mục đích đầu cơ.

Để chính sách về nhà ở xã hội được thực hiện một cách hiệu quả, thì việc xác định đối tượng được mua nhà ở xã hội là quan trọng hơn cả. Theo đó, tại Điều 2, Luật nhà ở của Đài Loan (Housing Act), đối tượng được hưởng nhà ở xã hội là các gia đình có thu nhập thấp. Tiêu chuẩn để xác định gia đình có thu nhập thấp sẽ do Viện Hành chính (Executive Yuan) quy định. Các tiêu chuẩn này thường bao gồm các yếu tố như mức thu nhập hàng năm, số lượng thành viên trong gia đình, và các yếu tố tài chính khác.



Nhà ở xã hội có thể được hỗ trợ thông qua nhiều hình thức, bao gồm: (1) Xây dựng trực tiếp bởi chính phủ: Nhà ở được chính phủ xây dựng và sau đó bán hoặc cho thuê cho các gia đình đủ điều kiện. (2) Vay vốn từ chính phủ: Các gia đình tự xây dựng nhà ở trên đất của họ với sự hỗ trợ vay vốn từ chính phủ. (3) Khuyến khích đầu tư tư nhân: Chính phủ khuyến khích các nhà đầu tư tư nhân xây dựng nhà ở xã hội, sau đó bán hoặc cho thuê cho các đối tượng đủ điều kiện. (4) Mua nhà với sự hỗ trợ của chính phủ: Các gia đình tự mua nhà và nhận được trợ cấp lãi suất từ chính phủ<sup>25</sup>.

Tuy nhiên, để được hưởng các chính sách về nhà ở xã hội, người dân cần đáp ứng điều kiện về thu nhập và tình trạng sở hữu tài sản<sup>26</sup>. Các tiêu chí nhằm xác minh thu nhập và tài sản được kiểm tra một cách kỹ lưỡng nhằm đánh giá chính xác nhất về đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội. Qua đó, một số điểm đáng chú ý như sau:

Thứ nhất, Đài Loan tập trung chủ yếu vào các chính sách cho thuê nhà ở xã hội thay vì bán<sup>27</sup>. Việc chỉ cho thuê mà không bán giúp người dân có thu nhập thấp tiếp cận nhà ở dễ dàng hơn. Ngoài ra, thông qua hợp đồng thuê nhà ở, chủ đầu tư sẽ thường xuyên chủ động nâng cấp và cải thiện chất lượng nhà ở xã hội cho người dân. Bên cạnh đó, việc này cũng góp phần hạn chế việc sử dụng nhà ở xã hội cho mục đích thương mại và đầu cơ, bởi vì khi nhà ở xã hội chỉ cho thuê thì giá trị bất động sản không thể tăng do sự mua đi bán lại nhằm thu lợi nhuận.

Thứ hai, về cách thức xác định thu nhập của người được hưởng chính sách. Một trong những yếu tố góp phần tạo nên thành công của Đài Loan trong việc triển khai các chính sách nhà ở xã hội chính là hệ thống dữ liệu thuế toàn diện và minh bạch. Theo đó, người dân phải nộp tờ khai thuế thu nhập hằng năm, cung cấp thông tin về thu nhập từ lương, tiền thưởng, lợi tức từ đầu tư, và các nguồn thu nhập khác. Dựa trên thông tin này, cơ quan chức năng có thể đánh giá khả năng tài chính của người nộp đơn. Sau đó cơ quan thu thuế sẽ điều tra để xác định thu nhập thực tế của họ<sup>28</sup>.

Ngoài ra, cơ quan thuế của nước này thường sử dụng các phương pháp điều tra chéo trong quá trình điều tra thuế, nhờ vào việc phối hợp với các ngân hàng, tổ chức tài chính hay một số tổ chức khác, cơ quan thuế có thể điều tra chính xác hơn về thu nhập

---

<sup>25</sup> Artical 9, Housing act, retrieved on August 21th 2024, from: <<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0070195>>

<sup>26</sup> Artical 10, Housing act, retrieved on August 21th 2024, from: <<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0070195>>

<sup>27</sup> Hui-Chun Tsuang<sup>1</sup> and Kuang-Hui Peng (2018), *The Livability of Social Housing Communities in Taiwan: A Case Study of Taipei City*, International Review for Spatial Planning and Sustainable Development ISSN, 4-21, retrieved on August 21th 2024, from: <[https://doi.org/10.14246/irspsd.6.3\\_4](https://doi.org/10.14246/irspsd.6.3_4)>

<sup>28</sup> Artical 80, Income tax law, <<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=G0340003>>

của các chủ thể<sup>29</sup>. Bên cạnh đó, cơ quan điều tra còn quan sát mức độ chi tiêu của chủ thể<sup>30</sup>, nếu một chủ thể có thu nhập thấp, nhưng mức chi tiêu lại khá cao, như mua bất động sản hay những tài sản có giá trị khác thì sẽ có khả năng không được phép mua hay thuê nhà ở xã hội.

Thứ ba, về xác định tình trạng tài sản. Cơ quan chức năng ở Đài Loan có thể kiểm tra tình trạng bất động sản của người dân thông qua hệ thống đăng ký nhà đất toàn quốc, nơi lưu trữ thông tin về quyền sở hữu bất động sản. Cơ quan chức năng có thể kiểm tra cơ sở dữ liệu này để xem liệu chủ thể có đang và đã sở hữu bất kỳ bất động sản nào hay không. Bên cạnh đó, các ngân hàng và cơ quan tài chính cũng cung cấp thông tin về các khoản vay thế chấp, giúp xác định xem chủ thể có đang sở hữu tài sản hoặc có nghĩa vụ tài chính nào khác liên quan đến bất động sản<sup>31</sup>.

Tại Việt Nam, liên quan đến điều kiện hưởng chính sách về nhà ở được quy định tại Điều 29 và Điều 30 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, pháp luật đã đưa ra các quy định cụ thể.

Thứ nhất, về điều kiện sở hữu nhà ở, trong trường hợp đối tượng được hưởng chính sách hoặc vợ hoặc chồng của người đó không có tài sản tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, thì sẽ đủ điều kiện đăng ký mua nhà ở xã hội. Việc xác minh điều kiện này sẽ được thực hiện thông qua văn phòng đăng ký đất đai tại địa phương. Tuy nhiên, nếu đối tượng đã có tài sản tại các địa phương khác nhưng tiếp tục đăng ký mua nhà ở xã hội tại địa phương này, thì có thể họ vẫn có quyền mua nhà ở xã hội. Thiết nghĩ, việc cung cấp nhà ở xã hội là để dành cho những đối tượng không có khả năng tiếp cận bất động sản, nếu những đối tượng này đã sở hữu bất động sản ở nhiều tỉnh khác, vậy việc họ tiếp tục được hưởng ưu đãi liệu có hợp lý hay không?. Bên cạnh đó, sự thiếu đồng bộ trong cơ sở dữ liệu đăng ký đất đai và cơ sở dữ liệu công chứng trên toàn quốc cũng tạo ra khó khăn trong việc kiểm tra và xác định tình trạng sở hữu nhà ở của các chủ thể.

Thứ hai, điều kiện về thu nhập. Điều 30 quy định của Nghị định này cũng có quy định về mức thu nhập của đối tượng dựa theo bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị người đó xác nhận. Luật Quản lý thuế năm 2019 cũng quy định rõ về sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng nhằm xác định nghĩa vụ nộp thuế của các chủ thể. Tuy nhiên, trên thực tế, rất nhiều trường hợp có thu nhập cao hơn, ngoài khoản tiền công,

---

<sup>29</sup> Artical 14-7, Income tax law, <<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=G0340003> >

<sup>30</sup> Artical 30, 31, Tax collection law, <<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=G0340001> >

<sup>31</sup> Artical 5, Regulations of the Land Registration, <<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060003> >

tiền lương họ nhận được. Do đó, việc điều tra thu nhập dựa vào cơ sở dữ liệu thuế, ngân hàng và phân tích mức độ chi tiêu để xác định đúng đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội là điều cần thiết.

Thứ ba, Việt Nam vẫn chưa tập trung vào việc phát triển hình thức cho thuê nhà ở xã hội. Trên thực tế, việc cho thuê nhà ở xã hội sẽ phù hợp hơn với khả năng tài chính của các đối tượng có thu nhập thấp. Đồng thời, việc đẩy mạnh hỗ trợ thuê nhà sẽ giúp đảm bảo an sinh xã hội và ngăn chặn tình trạng lợi dụng chính sách để đầu cơ. Trước đây, Khoản 3, Điều 54 của Luật Nhà ở 2014 quy định rằng “*các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội*”, tuy nhiên quy định này đã bị bãi bỏ trong Luật Nhà ở 2024, với lý do rằng phần diện tích này thường không được sử dụng hết. So với pháp luật Đài Loan, tại Việt Nam, các chủ thể đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu là các chủ đầu tư tư nhân, và họ thường đặt nặng mục tiêu kiếm lời, thu hồi vốn nhanh chóng. Do đó, tại Việt Nam, nhà ở xã hội thường được tập trung vào việc bán hơn là cho thuê.

#### **4. Kinh nghiệm của Cộng hoà Pháp về dữ liệu bất động sản**

Dữ liệu bất động sản đóng vai trò là công cụ hỗ trợ Nhà nước trong việc nắm bắt và quản lý thị trường bất động sản. Đặc biệt, nó giúp xác định giá thị trường nhà và giá trị quyền sử dụng đất. Việc theo dõi giá bất động sản trên thị trường không chỉ giúp cho Nhà nước đánh giá mức độ ổn định của thị trường, từ đó đưa ra các chính sách điều tiết kịp thời và phù hợp, mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi người dân. Nhờ có sự minh bạch về giá, người dân có thể tránh được tình trạng bị thổi giá, đảm bảo tính công bằng và bền vững cho thị trường bất động sản.

Tại Cộng hoà Pháp, việc xác định giá bất động sản được thực hiện thông qua một hệ thống dữ liệu tập trung, giúp đảm bảo rằng giá được công bố phản ánh đúng thực trạng thị trường. Một trong những cơ sở dữ liệu quan trọng trong việc quản lý thị trường bất động sản là BIEN (Base d'Informations Économiques Notariales), được duy trì và phát triển bởi các công chứng viên. BIEN lưu trữ thông tin chi tiết về các giao dịch bất động sản từ năm 1990, bao gồm về giá bán, loại tài sản, vị trí, và các yếu tố khác liên quan đến giao dịch<sup>32</sup>. Tại Pháp, trong quá trình chuyển nhượng, mua bán bất động sản không thể thiếu vai trò của Công chứng viên. Công chứng viên là người được Nhà nước trao quyền để thực hiện các chức năng xác thực tính hợp pháp, tính chính xác của giao dịch, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên.

---

<sup>32</sup> Thibault Le Corre (2021), *Une base de données pour étudier vingt années de dynamiques du marché immobilier résidentiel en Île-de-France*, OpenEdition Journals, retrieved on August 21th 2024, from: <<https://doi.org/10.4000/cybergeog.37430>>

Vai trò của công chứng viên tại Pháp và Việt Nam có những nét tương đồng với nhau, do đều cùng theo hệ thống công chứng Latin. Tuy nhiên, so với Việt Nam, thì công chứng viên ở Pháp tham gia sâu hơn vào quá trình chuyển nhượng bất động sản. Theo đó, người mua sẽ phải nộp tiền cho Công chứng viên thông qua tài khoản ký quỹ và Công chứng viên sẽ thực hiện mọi thủ tục đăng ký cũng như dịch vụ thuế, phí và cuối cùng hoàn tất, bàn giao tài sản cho bên mua. Vì vậy, công chứng viên tại Pháp có thể kiểm soát được “giá thật” trong việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản. Bên cạnh đó, cơ quan truy thu thuế cũng như Tổ chức hành nghề công chứng sẽ phối hợp một cách chặt chẽ hơn, tạo điều kiện cho cơ quan thu thuế có thể quản lý, kiểm soát cũng như phát hiện dễ dàng hơn những hành vi vi phạm pháp luật về thuế.<sup>33</sup> Như vậy, dữ liệu của Công chứng viên là khá đáng tin cậy để xác định được giá thị trường bất động sản.

So sánh với nước ta, quy định tại khoản 1, Điều 62 Luật Công chứng 2014 nêu: *“Cơ sở dữ liệu công chứng bao gồm các thông tin về nguồn gốc tài sản, tình trạng giao dịch của tài sản và các thông tin về biện pháp ngăn chặn được áp dụng đối với tài sản có liên quan đến hợp đồng, giao dịch đã được công chứng”*. Thực tế công chứng viên vẫn lưu trữ thông tin về giá của bất động sản, tuy nhiên vì không can thiệp sâu vào quá trình chuyển nhượng, nên công chứng viên tại Việt Nam chỉ có thể ghi nhận “giá khai thập” của các bên. Hơn nữa cơ sở dữ liệu công chứng chỉ mới phải triển trên phạm vi tỉnh, chưa có sự thống nhất và kết nối toàn quốc.

Luật Đất đai 2024 được ban hành đã mang đến những chính sách mới, trong đó bỏ quy định về khung giá đất và bảng giá đất phải điều chỉnh hằng năm, điều này nhằm xác định giá đất sát nhất với giá thị trường. Bên cạnh đó, giá đất là một nội dung vô cùng quan trọng, một khi định giá đất không phù hợp với thực tiễn sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế cho thấy rằng, việc xác định giá đất thị trường là không hề đơn giản, đặc biệt là người dân khi chuyển nhượng bất động sản thường không kê khai giá thật của bất động sản, hành vi này nhằm mục đích trốn nghĩa vụ đóng thuế.

Như vậy, có thể thấy rằng trong khi hệ thống công chứng, vai trò của công chứng viên tại Pháp đã phát triển một cách khá toàn diện và trở thành một công cụ mạnh mẽ giúp Nhà nước quản lý và xác định giá trị bất động sản, thì hệ thống dữ liệu công chứng tại Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện. Sự khác biệt này đã tạo ra một khoảng

---

<sup>33</sup> Marie-France and Nicolas-Maguin (2018), Overview of how a Real Estate Transaction is Conducted in France, A Comparison of England and France, pp. 77 – 82, retrieved on August 21th 2024, from: <<https://doi.org/10.1017/9781780687285.007>>

cách đáng kể trong khả năng giám sát và kiểm soát giá trị bất động sản. Vì thế, công chứng viên của nước ta có thể nâng cao vai trò nhằm cung cấp thông tin chính xác về giá trị bất động sản.

## **5. Kết luận và khuyến nghị**

Từ những phân tích và so sánh kinh nghiệm quốc tế về những chính sách đất đai và bất động sản, bài nghiên cứu đã chỉ ra những chính sách mà nước ta có thể học hỏi nhằm ổn định và phát triển thị trường bất động sản. Qua đó, chính sách thuế của Singapore với mục tiêu ngăn chặn đầu cơ, chính sách phát triển nhà ở xã hội của Đài Loan, và hệ thống cơ sở dữ liệu đánh giá giá trị thị trường bất động sản của Pháp đều là những ví dụ điển hình. Những chính sách này không chỉ giúp điều tiết cung cầu thị trường, ngăn chặn hiện tượng bong bóng bất động sản, mà còn đảm bảo quyền tiếp cận bất động sản của mọi tầng lớp dân cư. Cụ thể Việt Nam có thể áp dụng một số chính sách như sau:

Thứ nhất, nhằm đối phó và hạn chế với hiện tượng bong bóng bất động sản, nước ta có thể cân nhắc áp dụng thuế đối với những trường hợp chuyển nhượng bất động sản trong thời gian ngắn, cân nhắc đến bất động sản thứ hai và không phải nhằm mục đích cư trú của người dân.

Thứ hai, các chính sách về nhà ở xã hội cần đặc biệt chú trọng đến việc khuyến khích cho thuê thay vì bán. Điều này không chỉ giúp nhanh chóng đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho người có thu nhập thấp mà còn góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản. Bên cạnh đó, việc xác định đúng đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội là vô cùng quan trọng. Do đó, cần xây dựng cơ sở dữ liệu thuế chặt chẽ và phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan liên quan để xác minh chính xác thu nhập và tình trạng sở hữu bất động sản của các cá nhân.

Thứ ba, việc áp dụng cơ sở dữ liệu như BIEN tại Pháp có thể nâng cao tính minh bạch và độ chính xác trong việc định giá bất động sản, qua đó hỗ trợ hiệu quả cho công tác quản lý thuế và hạn chế các hành vi gian lận trong giao dịch bất động sản. Để đạt được điều này, cần thiết phải liên kết toàn quốc các cơ sở dữ liệu công chứng và đăng ký bất động sản, đồng thời cho phép Công chứng viên tham gia sâu hơn vào quá trình chuyển nhượng bất động sản như tại Cộng hòa Pháp. Điều này sẽ giúp hệ thống ghi nhận giá chuyển nhượng (giá thị trường) được chính xác hơn, từ đó góp phần vào việc quản lý hiệu quả và công bằng hơn.

Tóm lại, với những điều chỉnh phù hợp dựa trên tình hình kinh tế, xã hội ở nước ta. Những kinh nghiệm quốc tế này có thể đóng góp quan trọng trong việc xây dựng một

thị trường bất động sản ổn định và bền vững.

### Tài liệu tham khảo

1. Quốc hội (2024), *Luật Đất đai số 31/2024/QH15*, ban hành ngày 18 tháng 01 năm 2024.
2. Quốc hội (2023), *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15*, ban hành ngày 28 tháng 11 năm 2023.
3. Quốc hội (2023), *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15*, ban hành ngày 28 tháng 11 năm 2023.
4. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13*, ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
5. Quốc hội (2023), *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15*, ban hành ngày 27 tháng 11 năm 2023.
6. Chính phủ (2024), *Nghị định số 100/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*, ban hành ngày 26 tháng 7 năm 2024.
7. Luật thuế trước bạ của Singapore, truy cập lần cuối ngày 20 tháng 08 năm 2024, từ < <https://sso.agc.gov.sg/SL/SDA1929-S209-2010?DocDate=20170310&ProvIds=P1III-#pr9->>
8. Lệnh số S.L. 44/2010 của Bộ Tài chính Singapore, từ <<https://sso.agc.gov.sg/SL/SDA1929-S209-2010?DocDate=20170310&ProvIds=P1III-#pr9->>
9. Housing act in Taiwan, retrieved on August 21th 2024, from: <<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0070195>>
10. Eugenia Liew (2024), *ABSD Singapore Rates (2024): Additional Buyer's Stamp Duty Guide for 2nd Property, PRs and Foreigners*, retrieved on August 21th 2024, from: <<https://www.propertyguru.com.sg/property-guides/additional-buyers-stamp-duty-guide-13034>>
11. Hui-Chun Tsuang<sup>1</sup> and Kuang-Hui Peng (2018), *The Livability of Social Housing Communities in Taiwan: A Case Study of Taipei City*, International Review for Spatial Planning and Sustainable Development ISSN, 4-21, retrieved on August 21th 2024, from: < [https://doi.org/10.14246/irspsd.6.3\\_4](https://doi.org/10.14246/irspsd.6.3_4)>
12. Marie-France and Nicolas-Maguin (2018), *Overview of how a Real Estate Transaction is Conducted in France*, A Comparison of England and France, pp.

77 – 82, retrieved on August 21th 2024, from: <  
<https://doi.org/10.1017/9781780687285.007>>

13. Ngọc Vy (2021), “*có 'bong bóng' bất động sản?*”, truy cập lần cuối ngày 20 tháng 08 năm 2024, từ: <[https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcstc/pages\\_r/l/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM195714](https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcstc/pages_r/l/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM195714)>
14. Thibault Le Corre (2021), *Une base de données pour étudier vingt années de dynamiques du marché immobilier résidentiel en Île-de-France*, OpenEdition Journals, retrieved on August 21th 2024, from: <  
<https://doi.org/10.4000/cybergeogeo.37430>>
15. Yuming Fu, Wenlan Qian and Bernard Yeung (2016), *Speculative Investors and Transactions Tax: Evidence from the Housing Market*, Management Science Vol. 62, No. 11e, 3085-3391, retrieved on August 20th 2024, from <  
<https://doi.org/10.1287/mnsc.2015.2268>>

# TÁC ĐỘNG CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VÀ MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ THỰC THI CHÍNH SÁCH

*Nguyễn Quốc Huy*

*Học viện An ninh nhân dân*

**Tóm tắt:** Ngày 29/6/2024, Quốc Hội khóa XV thông qua Luật sửa đổi Luật Đất đai 2024, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 nhằm thể chế hóa các chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước; luật hóa các quy định về đất đai nhằm hỗ trợ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, phát huy tiềm năng, sử dụng hiệu quả cao nhất nguồn lực đất đai. Đồng thời, qua đó tháo gỡ những khó khăn trong tiếp cận đất đai phục vụ sản xuất, kinh doanh, thu hút đầu tư, góp phần hoàn thành mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội đã đề ra, ổn định về xã hội, lợi ích thiết thực cho nhân dân. Tuy nhiên, thực tế vẫn còn nhiều vấn đề mà Luật Đất đai năm 2024 khi có hiệu lực vẫn không thể giải quyết được, cần có những nghiên cứu, phân tích, đánh giá và đưa ra những khuyến nghị hoàn thiện trong thời gian tới.

**Từ khóa:** Luật Đất đai; tác động; thực thi; chính sách; khuyến nghị.

## 1. Đặt vấn đề

Pháp luật đất đai được xem là ngành luật cơ bản, có tác động mạnh mẽ và góp phần thúc đẩy phát triển các tiềm lực kinh tế - xã hội của Việt Nam. Những năm qua, với định hướng đổi mới về nhận thức và quan điểm pháp lý, pháp luật đất đai đã tác động tích cực đối với kinh tế - xã hội thông qua các chính sách khai phóng về nguồn lực đất đai, mở rộng quyền của chủ thể sử dụng đất, đa dạng hóa các phương thức đầu tư hạ tầng... Tuy nhiên, một số quy định vẫn còn bất cập, hành lang pháp lý chưa đủ rộng đã kìm hãm tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội, như: chính sách bồi thường, tái định cư khi thu hồi đất; khung giá đất, phương pháp định giá đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; phạm vi và phương thức xác định việc Nhà nước thu hồi đất; việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất...

Do vậy, việc Luật Đất đai năm 2024 cùng với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản được thông qua tại kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV có hiệu lực đồng thời từ ngày 01/8/2025 được kỳ vọng thúc đẩy tiềm lực phát triển kinh tế - xã hội Việt Nam với các lý do: Một là, nguồn lực đất đai được khai thác, sử dụng tiết kiệm, bền vững, hiệu quả; Hai là, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, công bằng và ổn định xã hội; Ba là, động lực về cơ chế, chính sách để tạo nguồn lực phát triển từ đất đai.



## **2. Tác động của pháp luật đất đai đối với kinh tế - xã hội của Việt Nam**

### **2.1. Một số tồn tại của Luật Đất đai năm 2013**

Thứ nhất, quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất không có giấy tờ trước ngày 01/7/2004, còn đất sử dụng trước 01/7/2014 mà không có giấy tờ phải đáp ứng các điều kiện khắt khe của pháp luật. Đây là quy định chưa tính đến yếu tố lịch sử nên hiện nay vẫn còn vướng các vấn đề về pháp lý, không có các minh chứng về nguồn gốc sử dụng đất... Do vậy, quy định này đã hạn chế các quyền của người sử dụng đất, tác động tiêu cực đến tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội thời gian qua.

Thứ hai, quy định về phân diện tích đất không được công nhận quyền sử dụng đất. Thời gian qua, diện tích đất của người sử dụng đất mặc dù có trước quy hoạch (lộ giới, công trình công cộng...), không được công nhận quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận. Đây là điều bất hợp lý, không phù hợp với khoa học pháp lý và thông lệ quốc tế, xâm phạm đến quyền của người sử dụng đất với các lý do: Diện tích đất đó được tạo lập hợp lệ, có nguồn gốc rõ ràng (không thuộc trường hợp lấn, chiếm hoặc nhận chuyển nhượng bất hợp pháp...); Phần diện tích đó có trước khi quy hoạch nên việc công nhận quyền sử dụng là hoàn toàn phù hợp; Người sử dụng đất vẫn được quyền sử dụng, mặc dù phải chấp hành theo quy hoạch; Nhà nước không thừa nhận quyền sử dụng đất nên khi giải tỏa, làm công trình công cộng không bồi thường giá trị quyền sử dụng đất mà chỉ hỗ trợ một phần là không phù hợp.

Thứ ba, đất nông nghiệp chưa có hành lang pháp lý đủ rộng (theo các nội dung dưới đây) đã làm giảm giá trị quyền sử dụng đất, không phát huy được tiềm lực đất nông nghiệp, tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội, cụ thể:

Rào cản về hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp (Điều 130 Luật Đất đai năm 2013). Quy định này dẫn đến quy mô sản xuất nhỏ lẻ, giá trị gia tăng thấp, không giải phóng được tiềm lực đất đai vùng nông thôn. Hệ quả là nông nghiệp Việt Nam thời gian qua phát triển chưa tương xứng với tiềm năng, chậm gắn với kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế.

Chưa xác định đúng giá trị đất nông nghiệp, dẫn đến các hệ lụy: giá bồi thường quá thấp, diện tích bị thu hẹp nhanh, cơ chế bảo vệ đất nông nghiệp còn yếu, thiếu, chưa đủ sức ngăn chặn các tiêu cực phát sinh trong công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực này.

Chưa quy định rõ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đối với vùng đã được địa

phương duyệt quy hoạch trồng lúa chuyên canh. Do vậy, thực tiễn gặp nhiều thủ tục nhiều kê và phát sinh tiêu cực, ví dụ: có giấy chứng nhận ghi mục đích sử dụng trồng lúa nhưng đã không trồng lúa từ nhiều năm và không thuộc vùng đã được duyệt quy hoạch để trồng lúa chuyên canh. Trường hợp này có được chuyển mục đích, chuyển đổi cơ cấu hay không, chưa được minh định rõ trong pháp luật đất đai.

Thứ tư, chính sách bồi thường, giải tỏa, tái định cư khi thu hồi đất; khung giá đất, phương pháp định giá đất ở một số nơi chưa phù hợp, gây thiệt hại cho tài sản người dân và ảnh hưởng đến an ninh, trật tự xã hội... Thực tế, các chính sách này có nhiều điểm chưa khoa học, không bảo đảm các giá trị thực tiễn và trực tiếp tác động tiêu cực đến tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội, cụ thể:

Quy định giá đất cụ thể được dùng để tính giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi sẽ do Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi (khoản 2, Điều 74, điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013). Khung giá bồi thường đất (các loại) = Diện tích đất bị thu hồi x Giá đền bù (quy định trong bảng giá đất). Bảng giá đất chưa theo thời giá thị trường mà được quy định thành khung giá và thông thường thấp hơn so với giá thực tế. Điều này tạo nên sự bất bình đẳng về giá, gây thiệt hại lớn cho người sử dụng đất, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội.

Khung giá đất được ban hành định kỳ 5 năm/lần và là căn cứ để UBND cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất tại địa phương. Tuy nhiên, hiện nay chỉ áp dụng duy nhất một bảng giá đất để áp giá cho cả việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và cả trường hợp thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi sử dụng đất là chưa phù hợp vì hai phạm trù này khác nhau về tính chất (một bên là nghĩa vụ thuế và vẫn còn quyền sử dụng đất, một bên là giá trị đền bù ngang giá khi mất đi quyền sử dụng đất).

Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng 2 hình thức: giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng tiền (trong trường hợp không có đất để bồi thường) và chỉ quy định về vấn đề bồi thường, tái định cư mà chưa có quy định về các khoản hỗ trợ khi bị thu hồi đất nên thực tế người sử dụng đất bị thiệt hại về giá trị quyền sử dụng đất, các giá trị có liên quan đến quyền sử dụng đất.

Thứ năm, đối với các tổ chức kinh tế đang sử dụng đất. Chưa quy định các trường hợp sau:

Quyền của tổ chức kinh tế đang sử dụng đất (đã có pháp lý sử dụng trước đó là giao đất sử dụng ổn định lâu dài để sản xuất - kinh doanh và tiền sử dụng đất đã nộp với mức của trường hợp được giao đất làm nhà ở);

Thu hồi đất đối với diện tích mà doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng hoặc bồi

thường để đưa vào làm dự án (thuộc quy hoạch đất công trình công cộng mà doanh nghiệp phải đầu tư hoàn chỉnh để chuyển giao cho cơ quan nhà nước quản lý). Do vậy, thời gian qua, diện tích đất ở 2 trường hợp trên xem như trở thành đất “công” khi doanh nghiệp bàn giao các công trình công cộng cho cơ quan quản lý nhà nước.

Thứ sáu, chưa có quy định cụ thể về trường hợp phía trên mặt đất là công trình công cộng, phần dưới mặt đất có công trình ngầm để khai thác kinh doanh. Hiện nay, các thành phố lớn ở Việt Nam đang vướng mắc trong việc xác định chế độ sử dụng đất cho những dự án nêu trên, dẫn tới những vướng mắc trong căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Thứ bảy, chưa cho phép hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Đây là quy định theo cách thức “quản không được thì cấm”, quản lý chưa theo mục đích sử dụng đất mà theo chủ thể sử dụng đất; không phù hợp với thực tiễn, tước bỏ quyền của chủ thể sử dụng đất, tác động tiêu cực đến tiềm năng về kinh tế - xã hội của Việt Nam thời gian qua.

Thứ tám, cách quy định quyền sử dụng đất chưa phù hợp với chế định quyền sở hữu gồm 3 quyền: chiếm hữu; sử dụng và định đoạt. Theo Hiến pháp năm 2013, đất đai thuộc sở hữu toàn dân là phù hợp trong bối cảnh đất nước hiện tại. Tuy nhiên, xét về khía cạnh bảo đảm giá trị pháp lý của chế định quyền sở hữu thì chưa phù hợp và chưa bảo vệ hết quyền lợi người sử dụng đất. Ví dụ: người có đất không đầy đủ 3 quyền nêu trên giấy chứng nhận chỉ có tên “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là không bao quát, không bảo vệ được các quyền có liên quan đến giá trị quyền sử dụng đất, tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội từ các quyền của người sử dụng đất.

## ***2.2. Tác động tích cực đối với kinh tế - xã hội Việt Nam từ những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024***

Sau 4 lần thảo luận, cân nhắc và bảo đảm các giá trị thực tiễn, ngày 18/01/2024, Quốc hội khóa XV đã chính thức thông qua Luật Đất đai năm 2024 với các điểm mới cơ bản sau:

Một là, bỏ khung giá đất, xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Đây là quy định theo hướng chính quyền các tỉnh sẽ tự quyết định bảng giá đất, không phụ thuộc vào giá đất tối thiểu, tối đa của khung giá đất và việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc thị trường (tại điểm a, khoản 1, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024). Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí, được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, sau đó sẽ điều chỉnh hằng năm, trường hợp cần thiết có thể điều chỉnh trong năm để phù hợp với giá thị trường (Điều 159). Khi Nhà nước thu hồi đất, tiền bồi thường sẽ được tính theo

giá đất cụ thể của loại đất do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Từ những quy định này, người sử dụng đất có nhu cầu thật sự sẽ tiếp cận được với đất đai, nhà ở theo đúng giá trị thực của quyền sử dụng đất. Với quy định bỏ khung giá đất, chắc chắn sẽ tác động tích cực đối với quá trình phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam thời gian tới.

Hai là, quy định thêm nhiều trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất từ năm 2025, đặc biệt là đối với hạ tầng giao thông hoặc phục vụ cho các công trình công cộng đô thị (Điều 157). Đây là quy định mang tính trọng điểm cho tiềm lực phát triển kinh tế - xã hội quốc gia từ vấn đề quan trọng là hạ tầng giao thông, công trình công cộng liên quan mật thiết đến khai thác giá trị quyền sử dụng đất.

Ba là, phải bàn giao nhà ở tái định cư mới được thu hồi đất. Một trong những điều kiện thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 80 Luật Đất đai năm 2024 là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư. Theo đó, việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư, bàn giao nhà ở tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất (khoản 3 Điều 80).

Bốn là, đất không có giấy tờ sử dụng trước ngày 01/7/2014 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể việc cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo thời điểm sử dụng đất: trước ngày 18/12/1980; từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993; từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014. Quy định này nhận được sự đồng tình trong Nhân dân, khi có giấy chứng nhận thì việc gia tăng các giá trị quyền sử dụng đất, việc đầu tư hạ tầng gắn với đất, đầu tư thâm canh kỹ thuật..., được tăng cường, tác động đồng bộ đến sự phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là khu vực nông thôn.

Năm là, đơn giản hóa điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp. Từ năm 2025, hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong cùng thửa đất hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở thì chỉ cần đáp ứng điều kiện là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt (thay vì phải đáp ứng kế hoạch sử dụng đất cấp hằng năm).

Sáu là, đa dạng hình thức bồi thường cho người bị thu hồi đất. Khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng các hình thức bồi thường về đất, như: giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng tiền trong trường hợp không có đất để bồi thường người dân có nhu cầu; hoặc bằng đất khác mục đích sử dụng với loại

đất thu hồi hoặc nhà ở. Trong đó, ưu tiên lựa chọn bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu (đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).

Bây là, người sử dụng đất bị thu hồi đất nông nghiệp được bồi thường bằng đất ở/nhà. Trường hợp bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở mà đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2024, có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nếu đáp ứng:

Đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định; Có nhu cầu bồi thường bằng đất ở/nhà ở; Địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở (khoản 6 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024).

Tám là, cá nhân không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa. Theo đó, từ ngày 01/01/2025, người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được phép nhận chuyển nhượng, tặng cho đất trồng lúa.

Chín là, bổ sung nhiều khoản hỗ trợ cho người bị thu hồi đất, như:

Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp;

Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước (Điều 108 Luật Đất đai năm 2024). Mười là, tăng hạn mức chuyển nhượng đất nông nghiệp. Khoản 1 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024 quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất. Quy định này cho phép người sử dụng đất được quyền tích tụ đất nông nghiệp, phát triển nông nghiệp theo định hướng quy mô lớn, đầu tư công nghệ vào sản xuất nông nghiệp, phục vụ sản xuất nông nghiệp hiện đại, tăng thu nhập.

### **3. Một số khuyến nghị**

Với hàng loạt các văn bản hướng dẫn thi hành từ Trung ương đến địa phương theo thẩm quyền quy định được ban hành cho thấy Luật Đất đai đã được quan tâm đưa vào thực tiễn cuộc sống, tạo sự chuyển biến tích cực trong công tác quản lý và sử dụng đất đai. Các địa phương đang kỳ vọng Luật Đất đai khi có hiệu lực sẽ góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý, sử dụng hợp lý nguồn lực đất đai, gắn với giải quyết các vướng mắc, tồn tại trên thực tế của từng địa phương, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hội nhập quốc tế sâu rộng, từng bước hiện thực hóa mục tiêu mà cuộc cách mạng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đề ra.

Thứ nhất, hiện nay vẫn chưa có quy định để giải quyết vấn đề phân diện tích đất

không được công nhận quyền sử dụng đất. Điều này tác động tiêu cực lên các tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội vì ảnh hưởng tiêu cực đến giá trị sử dụng đất. Do vậy, cần có những nghiên cứu tiếp theo để giải quyết tốt vấn đề này, bảo đảm quyền sử dụng phải được Nhà nước mặc nhiên thừa nhận trong giấy chứng nhận (phải được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất); còn việc quy hoạch công trình giao thông, đô thị..., là phương thức quản lý của chính quyền, người sử dụng đất phải thực hiện theo quy hoạch, mệnh lệnh hành chính của Nhà nước (được ghi chú trong giấy chứng nhận).

Thứ hai, cần tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện thể chế về đất đai với các lý do sau:

Đất nông nghiệp phải được quy định là loại đất đặc biệt nhất (quý hiếm, phải được bảo tồn, gìn giữ nghiêm khắc), giá trị kinh tế cao nhất và phải được pháp luật quy định rõ giá trị sử dụng cao nhất với các lý do: sản phẩm nông nghiệp có giá trị duy nhất nuôi sống con người (lúa gạo, khoai, sắn...), các sản phẩm công nghiệp phải bắt nguồn từ đó hoặc chưa thay thế được sản phẩm trực tiếp từ nông nghiệp.

Đất nông nghiệp không thể khắc phục được giá trị tự nhiên khi chuyển thành đất đô thị hoặc đất công nghiệp. Cần xem xét theo cách thức: giá trị quyền sử dụng đất có giá cao và đất đỏ nhất, hạn chế thay đổi, lạm dụng chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất đô thị.

Đất nông nghiệp gắn liền với nông nghiệp - nông dân, chủ thể quan trọng của các quốc gia đang phát triển (Việt Nam, Lào, Campuchia...). Giá trị pháp lý về quyền sử dụng đất phải được tính toán kỹ để hạn chế các thách thức có liên quan đến nông dân như: tình trạng mất đất, bị tước đoạt công cụ sản xuất, không có các quyền liên quan đến đất đai.

Thứ ba, Luật Đất đai năm 2024 vẫn chưa thể hiện được “giá trị thực” khi được cấp giấy chứng nhận, không bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất liên quan đến 3 quyền theo pháp luật dân sự (đã nêu ở trên). Do vậy, phải có cách đặt tên cho giấy chứng nhận theo hướng có lợi cho người có đất khi định đoạt, chiếm hữu theo phạm vi giá trị thụ hưởng của giấy chứng nhận (quyền chiếm hữu, quyền định đoạt như thế nào, phạm vi, mức độ quyền hạn...). Đồng thời, nghiên cứu thêm về việc ghi nhận trên giấy tờ thể hiện quyền về đất đai của cá nhân, tổ chức (cách ghi “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa phù hợp; có thể nghiên cứu những cách thức trước đây: bằng khoán điền thổ, khế ước sử dụng đất...). Mặc khác, cần xem xét để tiến hành chỉnh sửa, bổ sung thêm quyền hưởng dụng hoa lợi theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho phù hợp.

Thứ tư, Luật Đất đai năm 2024 chỉ quy định thêm một số trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hạ tầng giao thông, các công trình công cộng; chưa có quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình ngầm

trong trường hợp được sử dụng cả không gian bên trên và phần ngầm nhưng có ràng buộc về phần không gian trên diện tích có công trình ngầm. Do vậy, phải nghiên cứu và ban hành các văn bản thể chế hóa vấn đề này, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho các đô thị đặc biệt, như: TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng...

Thứ năm, Luật Đất đai năm 2024 đã bỏ khung giá đất nhưng chưa có quy định về phạm vi căn cứ để thực hiện xác định giá đất cụ thể và phương pháp định giá kết hợp. Do vậy, khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực pháp luật, cần đồng thời ban hành văn bản dưới luật quy định cụ thể về phương pháp định giá kết hợp được áp dụng để đối chiếu, so sánh với phương pháp định giá được chọn.

#### **4. Kết luận**

Hoàn thiện thể chế, pháp luật về đất đai là sứ mệnh quan trọng, thể hiện tầm nhìn, trí tuệ của Nhân dân và các thể chế trong hệ thống chính trị quốc gia. Với các điểm mới được bổ sung, Luật Đất đai năm 2024 đã thể hiện nhận thức, tư duy, quan điểm lập pháp hiện đại, dân chủ, pháp quyền. Theo đó, xây dựng được hành lang pháp lý đủ rộng từ những chính sách, cơ chế thông thoáng trong các điều luật về đất đai nhằm thúc đẩy phát triển các tiềm năng kinh tế - xã hội. Trong thời gian tới, hy vọng những vấn đề đã được bổ sung (điểm mới) sẽ có những giải pháp phù hợp để bảo đảm tính thực thi trong thực tiễn; những vấn đề khác (như đã nêu ở phần đánh giá và khuyến nghị) cần quy định bổ sung thêm bằng văn bản dưới luật.

#### **Tài liệu tham khảo**

1. Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XIII) (2022). Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.
2. Quốc hội (2013). Hiến pháp năm 2013.
3. Quốc hội (2013). Luật Đất đai năm 2013.
4. Quốc hội (2014). Luật Nhà ở năm 2014.
5. Quốc hội (2023). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
6. Quỳnh Dung (2022). Hiện nay cả nước mới chỉ có 19.667 trang trại nông nghiệp cho hiệu quả kinh tế cao. <https://hanoimoi.vn>, ngày 09/02/2022.
7. Mai Vân (2023). Quy định về khung giá đền bù các loại đất năm 2023. <https://kinhtedothi.vn>, ngày 13/4/2023.
8. Lê Văn Viên (2024). Những điểm mới và một số kiến nghị, đề xuất nhằm thực thi hiệu quả Luật Đất đai năm 2024. <https://tapchimoitruong.vn>, ngày 06/9/2024.

# TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

*Phạm Phương Nam*

*Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

*Nguyễn Thị Huệ*

*Khoa Quản lý đất đai, trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội*

**Tóm tắt:** Bài báo phân tích những tác động tích cực của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản mới đến thị trường bất động sản (TTBĐS), đồng thời chỉ ra những hạn chế của TTBĐS trong thời gian gần đây. Bài báo cũng khuyến nghị giải pháp để quản lý TTBĐS hiệu quả hơn, góp phần phát triển kinh tế-xã hội và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của đa số người dân. Nghiên cứu tổng hợp, phân tích số liệu thu thập được từ các kết quả nghiên cứu, các báo cáo đã được công bố chính thức và từ khảo sát thực tế, cũng như quy định mới của pháp luật BĐS. Những thay đổi có tính đột phá, tác động tích cực đến TTBĐS chủ yếu về giá đất, giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tài chính về đất đai, cấp giấy chứng nhận, tạo lập nhà ở, kinh doanh BĐS có sẵn và BĐS hình thành trong tương lai. Hiện tại, giá BĐS còn vượt khả năng tài chính của nhiều người; Pháp luật về đấu giá tài sản, thuế còn hạn chế. Những giải pháp đề xuất bao gồm Hoàn thiện chính sách, pháp luật về BĐS; Tăng cường tuyên truyền, giám sát thực thi pháp luật BĐS; Xử phạt nghiêm vi phạm luật BĐS.

**Từ khóa:** Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, thị trường bất động sản.

## 1. Đặt vấn đề

Theo nghĩa truyền thống, thị trường bất động sản (TTBĐS) là nơi diễn ra các giao dịch mua bán, thuê, thuê mua bất động sản hay quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo nghĩa hiện đại, TTBĐS là tổng hòa các quan hệ giữa bên chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu bất động sản và bên nhận chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu bất động sản (Nguyễn Thị Thu Hương & cs., 2024; Phan Thị Thanh Huyền & cs., 2022; Nguyễn Hoàng Minh & Phạm Văn Bình, 2015). TTBĐS đáp ứng nhu cầu về đất đai, nhà ở, văn phòng, khách sạn, nhà hàng,... tác động trực tiếp đến thị trường lao động, xây dựng, sản xuất và tiêu thụ vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất, thị trường tài chính, tín dụng,... TTBĐS cũng tác động đến sự phát triển của đô thị, du lịch.



TTBĐS đóng góp quan trọng vào tăng trưởng của nền kinh tế (Dinh & Phuong, 2023; Gross & Lin, 2020; Hiệp hội BĐS Việt Nam, 2023).

TTBĐS chịu tác động của nhiều yếu tố khác nhau như chính sách, pháp luật về bất động sản; vai trò của các cán bộ, công chức chịu trách nhiệm quản lý TTBĐS; ý thức chấp hành pháp luật của những người tham gia TTBĐS; điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa phương; giá cả bất động sản,... (Nam & Phuong, 2021; Nam et al., 2023; Nguyễn Thị Huệ & cs., 2022). Một trong những yếu tố có tác động mạnh nhất đến TTBĐS là chính sách, pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế thu nhập từ chuyển quyền đối với bất động sản, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế giá trị gia tăng, tài chính, tín dụng,... (Nam & Phuong, 2021; Phan Thị Thanh Huyền & cs., 2022; Tấn Minh, 2023). Những quy định trong các văn bản này là cơ sở quan trọng để TTBĐS vận hành, cũng như quản lý sự vận hành của nó theo đúng định hướng của Đảng và Nhà nước (Đình Du, 2022; Trần Kim Chung & Đỗ Thị Lê Mai, 2020; Vương Minh Phuong, 2018).

Chính vì vậy, những quy định mới về bất động sản quy định trong Pháp luật bất động sản đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhằm tạo cơ sở pháp lý cho TTBĐS phát triển bền vững, ổn định để nhiều đối tượng có thu nhập trung bình, thấp có thể có chỗ ở với giá cả phù hợp với thu nhập của mình. Mặc dù vậy, hiện tại, giá bất động sản còn cao so với khả năng tài chính của đa số người dân. Đặc biệt, xuất hiện hiện tượng giá trúng đấu giá cao bất thường gây ảnh hưởng đến kinh tế và ổn định xã hội. Đây là vấn đề các nhà hoạch định chính sách, nhà quản lý rất quan tâm giải quyết. Chính vì vậy, mục đích của bài viết nhằm khái quát những quy định mới của pháp luật bất động sản mới có hiệu lực tạo thuận lợi hơn cho TTBĐS phát triển và phân tích một số hạn chế của TTBĐS hiện nay, đồng thời kiến nghị giải pháp khắc phục các hạn chế đó.

Cấu trúc bài viết gồm khái quát vấn đề lý luận về TTBĐS, phương pháp nghiên cứu, phân tích những quy định mới của pháp luật bất động sản có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, những tồn tại và nguyên nhân của TTBĐS hiện nay; đề xuất giải pháp phát triển ổn định, bền vững TTBĐS.

## **2. Phương pháp nghiên cứu**

Nghiên cứu tổng hợp, phân tích số liệu thu thập từ các công trình nghiên cứu, các quy định của pháp luật bất động sản và diễn biến của TTBĐS trong thời gian gần đây để đưa ra một số đánh giá về những mặt tích cực, hạn chế và nguyên nhân của các hạn chế đó. Nghiên cứu cũng đề xuất một số giải pháp nhằm phát triển TTBĐS và đóng góp

nhiều hơn nữa cho phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao đời sống của đa số người dân.

### **3. Kết quả và thảo luận**

#### ***3.1. Một số quy định mới của pháp luật bất động sản tác động tích cực đến thị trường bất động sản***

Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (gọi tắt là Pháp luật bất động sản) có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 với nhiều quy định mới sẽ góp phần tăng cung quyền sử dụng đất, nhà ở và các công trình xây dựng khác gắn liền với đất, cũng như lành mạnh hóa các giao dịch bất động sản trên thị trường. Những quy định mới cơ bản có tác động mạnh nhất đến phát triển TT BĐS có thể được khái quát tại các mục sau.

##### ***3.1.1. Tác động của một số quy định mới theo Luật Đất đai năm 2024***

Luật Đất đai năm 2024 (LDD) hoàn thiện các quy định về việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu; hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; nhằm bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư. Điểm thay đổi đáng chú ý tiếp theo, đó là hoàn thiện cơ chế xác định giá đất. LDD bãi bỏ khung giá đất thay vào đó bằng giá đất được xây dựng hằng năm thông qua 04 phương pháp định giá với sự kiểm tra và giám sát của Trung ương và Hội đồng nhân dân nhằm đảm bảo cho giá đất ngang bằng với giá trị thị trường của đất. Bên cạnh đó, khi hoàn thiện cơ sở dữ liệu về giá đất, các thông tin mua bán chuyển nhượng được công khai sẽ giúp người mua nắm rõ giá đất thị trường. Điều này tăng cường tính minh bạch của TT BĐS. Mua bán chuyển nhượng bất động sản (BDS) sẽ diễn ra dễ dàng và an toàn hơn, giúp tăng tính thanh khoản cho TT BĐS. Ngoài ra, LDD cũng mở rộng cơ hội sở hữu BDS tại Việt Nam cho người gốc Việt sống tại nước ngoài. Điều này giúp mở cửa cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước, tăng thu ngoại tệ cho nền kinh tế trong nước. LDD quy định rất rõ, địa phương phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp. Quy định này tạo điều kiện thuận lợi để đạt mục tiêu triển khai một triệu căn nhà ở xã hội.

Những quy định như giao đất trực tiếp không qua đấu giá, đấu thầu để làm nhà ở xã hội (NOXH), nhà lưu trú cho công nhân, giao đất ở cho giáo viên, nhân viên y tế công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện khó khăn,... giúp thị trường BĐS phát triển thuận lợi hơn, giảm thiểu tối đa các khiếu kiện liên quan đến đất đai; giúp các chủ đầu tư rút ngắn thời gian và chi phí trong quá trình tiếp cận đất đai, đầu tư phát triển dự án. Khi thủ tục được rút ngắn, nguồn cung tăng lên cũng đồng nghĩa với việc giá BDS sẽ giảm. Ngoài ra, LDD quy định rõ cụ thể các trường hợp còn lại được giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá, đấu thầu công khai, giúp thị trường phát triển

theo hướng công khai và minh bạch. Từ đó lựa chọn được các chủ đầu tư có đủ năng lực tài chính và năng lực triển khai, góp phần giúp sử dụng hiệu quả đất đai, đẩy nhanh tiến độ pháp lý của dự án và thúc đẩy nguồn cung cho thị trường; giúp địa phương xác định cụ thể cơ chế giao đất nhằm triển khai dự án.

Theo quy định của LDD tại Điều 117 về việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác thì trường hợp chuyển nhượng dự án BĐS theo quy định của pháp luật về kinh doanh BĐS sẽ không phải thu hồi đất của bên chuyển nhượng. Thay vào đó, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sau khi nhận chuyển nhượng dự án BĐS sẽ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, cụ thể là được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024. Quy định này tiết kiệm thời gian cho các bên, giúp bên nhận chuyển nhượng nhanh chóng hoàn tất quá trình nhận chuyển nhượng. Đặc biệt, tổ chức kinh tế, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp sẽ được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa. Đây là quy định hoàn toàn mới, khắc phục tình trạng "ảo" trước đây khi nhiều trường hợp không trực tiếp sản xuất "lách luật" bằng cách "chạy" giấy chứng nhận là người trực tiếp sản xuất để được chuyển nhượng đất nông nghiệp. LDD cũng mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền SDD nông nghiệp lên không quá 15 lần hạn mức giao đất tại địa phương. LDD cũng cho phép người SDD nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi; được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Điều này cho phép cá nhân tích tụ đất nông nghiệp, tạo điều kiện để phát triển nông nghiệp quy mô lớn, ứng dụng đầy đủ công nghệ vào sản xuất nông nghiệp, tiến tới sản xuất nông nghiệp hiện đại, tăng thu nhập cho người nông dân.

Ngoài các quy định mới ở trên, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước 01/7/2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất trái thẩm quyền nay được UBND xã xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Sổ đỏ. Đây là yếu tố góp phần tăng cung cho TT BĐS, đáp ứng nhu cầu về đất ở và chỗ ở của người dân. Bên cạnh đó, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được tính theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Khi Bảng giá đất được xây dựng theo giá thị trường thì giá bồi thường về đất cũng sẽ tăng, người dân sẽ hạn chế được tối đa thiệt hại khi bị thu hồi đất. Bảng giá đất cũng được dùng để tính tiền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất,... Theo đó, khi bảng giá đất được xây dựng tiệm cận với giá đất thị trường sẽ khiến thuế, phí chuyển nhượng đất tăng, hạn chế hiện tượng đầu cơ đất đai và có thể khiến giá đất giảm về đúng giá trị thực

té.

LĐĐ cũng quy định nhiều hình thức bồi thường cho người dân bị thu hồi đất. Bồi thường về đất được thực hiện thông qua giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi; hoặc bằng tiền trong trường hợp không có đất để bồi thường người dân có nhu cầu; hoặc bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi; hoặc bằng nhà ở. Trong đó, ưu tiên người được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở được lựa chọn bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu thì đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bị thu hồi đất nông nghiệp được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở mà đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư. Về chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, từ 01/8/2024, hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư hoặc trong cùng thửa đất hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở chỉ cần đáp ứng điều kiện như phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thay vì phải đáp ứng kế hoạch sử dụng đất cấp hằng năm. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được ban hành theo thời kỳ 10 năm còn kế hoạch sử dụng đất được ban hành theo từng năm nên cơ hội chuyển mục đích sử dụng đất sẽ dễ dàng hơn. Những quy định này cũng góp phần tăng cung BĐS cho thị trường.

### ***3.1.2. Tác động của một số quy định mới theo Luật Nhà ở năm 2023***

Luật Nhà ở năm 2023 (LNO) quy định, UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển NOXH theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, UBND cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng NOXH hoặc bố trí quỹ đất NOXH đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng NOXH. LNO quy định chủ đầu tư nhà ở xã hội không phải bằng vốn ngân sách sẽ được hưởng các ưu đãi tốt hơn, như được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; được vay vốn với lãi suất ưu đãi,... Những chính sách hỗ trợ này sẽ khuyến khích và thu hút các nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội. Đáng chú ý là chủ đầu tư được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng NOXH, được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích

đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại.

Cá nhân muốn xây chung cư mini (nhà ở từ 02 tầng trở lên, tại mỗi tầng có các căn hộ, hoặc từ 02 tầng và quy mô 20 căn hộ trở lên) để bán, cho thuê sẽ phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở. Căn hộ đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo pháp luật đất đai, được bán, cho thuê, thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh BĐS. Như vậy, LNO đã công nhận quyền sở hữu riêng lẻ từng căn hộ chung cư mini thông qua việc cấp giấy chứng nhận và cho phép được bán, cho thuê, cho thuê mua theo luật định. Đồng thời, việc quy định cụ thể hơn các điều kiện, các quy chuẩn xây dựng, phòng cháy chữa cháy, đường giao thông, quản lý vận hành đối với loại hình căn hộ này cũng là cơ sở để các văn bản dưới luật cụ thể hóa các điều kiện, quy chuẩn nhằm quản lý chặt chẽ đối với chung cư mini. Ngoài ra, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH phải hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành NOXH và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp thuế sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy, chủ đầu tư có thể có thêm lợi nhuận từ việc phát triển NOXH thông qua phần diện tích thương mại.

LNO cũng quy định, bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở. Trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán. Quy định này nhằm đảm bảo cho người có thu nhập thấp tiếp cận đến nhà ở xã hội dễ dàng hơn.

### ***3.1.3. Tác động của một số quy định mới theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023***

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (LKDBĐS) quy định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không phải thực hiện thủ tục đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư, thì được kinh doanh BĐS như tổ chức cá nhân trong nước. Việc sửa đổi này giúp tạo điều kiện thuận lợi và mở rộng phạm vi hoạt động cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đối với các trường hợp cụ thể, đồng thời bảo đảm tính thống nhất với Luật Đầu tư. LKDBĐS cũng bổ sung quy định chủ đầu tư

dự án BĐS chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định. Đây là điểm mới đáng chú ý thể hiện đúng bản chất của việc đặt cọc, đồng thời hạn chế rủi ro cho bên mua, thuê mua. LKDBĐS cũng quy định trước khi bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư chỉ được phép thu tối đa 50% giá trị hợp đồng mua bán thay vì 70% như hiện tại sẽ tác động trực tiếp tới người mua nhà giảm áp lực về tài chính đồng thời cũng giảm thiểu tối đa rủi ro khi mua nhà ở hình thành trong tương lai. Với quy định này, nguồn vốn từ khách hàng sẽ bị giảm, yêu cầu các chủ đầu tư phải chủ động tìm kiếm, thu xếp nguồn vốn từ các kênh khác nhằm đảm bảo cho quá trình thực hiện dự án.

Về nội dung bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, LKDBĐS cho phép bên mua được quyền lựa chọn việc có hoặc không có yêu cầu bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với họ. Quy định này tạo điều kiện linh hoạt cho các bên được tự do thỏa thuận tùy thuộc vào nhu cầu thực tế nhưng vẫn cho phép bên mua có quyền yêu cầu tổ chức tín dụng bảo lãnh khi cần thiết để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình tại thời điểm ký hợp đồng với chủ đầu tư. Quy định mới này cũng đơn giản hóa giấy tờ, nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư, trong việc thực hiện đúng quy định và khách hàng có cơ sở rõ ràng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi giao dịch với chủ đầu tư.

LKDBĐS bổ sung thêm đô thị loại II và loại III vào nhóm hạn chế phân lô bán nền, theo đó siết chặt hơn quy định phân lô bán nền hiện hành. Việc siết chặt giúp đảm bảo sự phát triển lành mạnh cho thị trường nhà đất, cảnh quan và phát triển đô thị. Quy định mới cũng cụ thể hóa thủ tục cho nhà đầu tư để có cơ sở tiến hành chuyển nhượng. Bên cạnh đó, LKDBĐS bắt buộc chủ đầu tư chuyển nhượng phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đối với dự án. Quy định này siết chặt điều kiện chuyển nhượng của bên chuyển nhượng, ngăn ngừa tình trạng chuyển nhượng dự án nhằm tìm kiếm lợi nhuận và phù hợp với nguyên tắc người bán chỉ được quyền chuyển nhượng những gì họ có.

LKDBĐS cũng quy định cụ thể điều kiện bắt buộc áp dụng cho chủ đầu tư và doanh nghiệp kinh doanh BĐS khi nhận tiền thanh toán từ khách hàng là phải thông qua ngân hàng, không sử dụng tiền mặt trong giao dịch BĐS, các trường hợp khác sẽ do các bên tự thỏa thuận. Luật cũng quy định rõ doanh nghiệp phải công khai thông tin BĐS trước khi đưa vào kinh doanh giúp các đối tượng cần thông tin được tiếp cận một cách nhanh chóng và chính xác. Đồng thời, LKDBĐS quy định giao dịch BĐS phải ghi đúng

giá giao dịch thực tế trong hợp đồng mua bán tránh hiện tượng trốn thuế. Từ việc ghi đúng giá giao dịch mua bán đảm bảo nguồn thông tin, dữ liệu đầy đủ, chính xác để phục vụ công tác quản lý, điều hành đảm bảo sát nhất với thực tế thị trường, nhất là với các quyết định liên quan đến giá.

### **3.2. Một số hạn chế và nguyên nhân của thị trường bất động sản**

Mặc dù Pháp luật Kinh doanh bất động hiện hành mới được ban hành có kỳ vọng sẽ góp phần phát triển thị trường bất động sản ổn định, bền vững, nhưng trong thời gian vừa qua đã làm tình trạng đẩy giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất tăng bất thường từ 7,3 tr.đ/m<sup>2</sup> lên 133,3 tr.đ/m<sup>2</sup> (tăng gấp 18,3 lần). Nhiều người sau khi trúng đấu giá đất đã đề xuất giá chuyển nhượng cao hơn giá trúng đất giá để thu lợi (đến gần 1 tỷ đồng cho thửa đất trung đấu giá 90 m<sup>2</sup>) (Quang Thế, 2024). Xa hơn nữa vào năm 2021, giá đất trúng đấu giá cao kỷ lục (2,43 tỷđ/m<sup>2</sup>) và cao gấp 8,3 lần giá khởi điểm bán đấu giá (Phạm Phương Nam & Nguyễn Thị Huệ, 2022). Trả giá cao bất thường còn nhằm tạo mặt bằng giá đất mới cao hơn tại các khu vực khác cũng để tăng thêm lợi nhuận, cũng như tăng cầu quyền sử dụng đất. Trường hợp trả giá cao bất thường mà không chuyển nhượng được thửa đất trúng đấu giá thì người trúng đấu giá bỏ kết quả trúng đấu giá và chịu mất tiền đặt trước. Điều này ảnh hưởng đến TT BĐS tại các khu vực liền kề, cũng như ảnh hưởng đến việc tổ chức bán đấu giá của địa phương. Người trả giá trúng đấu giá quá cao so với giá trị thị trường không phải họ có nhu cầu sử dụng thực sự mà chủ yếu nhằm mục đích thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Mua quyền sử dụng đất không phải để sử dụng vào mục sản xuất, thương mại, dịch vụ tạo ra của cải cho xã hội mà chỉ để bán lại hay đẩy giá đất lên cao nhằm mục đích tư lợi.

Hậu quả của hiện tượng trên là giá đất bao gồm cả giá đất ở, đất nông nghiệp và các mục đích sử dụng đất khác cũng tăng theo làm cho tiền bồi thường về đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá BĐS khác cũng tăng theo. Hệ quả là chi phí sản xuất cũng tăng làm giá cả hàng hóa của toàn bộ nền kinh tế tăng. Khả năng tiếp cận đất đai, nhà ở của đa số người dân thực sự có nhu cầu giảm do thu nhập của họ so với giá trị bất động quá nhỏ. Tất cả các vấn đề này sẽ tác động tiêu cực đến kinh tế-xã hội, an ninh, trật tự của địa phương. Đặc biệt, giá đất tăng cũng làm cho giá nhà ở tăng (trong đó có cả giá nhà trọ), ảnh hưởng đến đời sống của nhiều tầng lớp trong xã hội. Bên cạnh đó, giá BĐS tăng cũng làm nảy sinh xu hướng đầu cơ đất đai, nhiều người đổ xô đi vay tiền mua BĐS với hy vọng giá BĐS sẽ tăng trong thời gian ngắn thay vì đầu tư tài chính cho phát triển sản xuất tạo ra sản phẩm cho xã hội.

Nguyên nhân của những hạn chế này là từ hoạt động kinh doanh có lợi nhuận cao, mặc dù có rủi ro nhưng các nhà đầu cơ sẵn sàng tìm mọi cách để có thu nhập từ

kinh doanh BĐS. Bên cạnh đó, chính sách, pháp luật điều chỉnh các quan hệ pháp luật về BĐS mặc dù đã được sửa đổi bổ sung nhưng chưa ngăn chặn hiệu quả hiện tượng tiêu cực này. Điều này cũng ảnh hưởng đến cân bằng cung cầu BĐS trên thị trường theo từng phân khúc, từng khu vực và tại từng thời điểm.

#### **4. Kết luận và khuyến nghị**

Pháp luật Kinh doanh BĐS hiện hành có nhiều quy định mới mang tính đột phá về tiếp cận đất đai, tăng cung nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, cũng như những quy định thuận lợi hơn trong giao dịch BĐS. Mặc dù, pháp luật về thuế, đấu giá tài sản, nhất là đấu giá quyền sử dụng đất ở hạn chế hiệu quả những khiếm khuyết của TT BĐS làm cho giá BĐS còn cao so với khả năng chi trả của đa số người dân có nhu cầu về BĐS để sử dụng thực sự, không nhằm mục đích kinh doanh kiếm lời.

Để khắc phục hạn chế kể trên, đối với đấu giá quyền sử dụng đất ở, cần xem xét nâng mức đặt tiền đặt trước lên 50% giá trị khởi điểm của quyền sử dụng đất bán đấu giá nhằm hạn chế từ chối kết quả trúng đấu giá và quy định người trúng đấu giá chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Song song với đó, cần quy định, sau tối đa 3 ngày làm việc cơ quan có thẩm quyền phải ban hành quyết định công nhận đối tượng trúng đấu giá quyền sử dụng đất và trong thời hạn tối đa 5 ngày làm việc người trúng đấu giá phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trúng đấu giá. Quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá không thực hiện nghĩa vụ tài chính thì mất tiền đặt trước và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 5 năm trừ trường hợp bất khả kháng. Để đảm bảo quyền lợi cho người trúng đấu giá đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ tài chính thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá trong thời hạn ngắn (không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính).

Người trúng đấu giá được chuyển quyền sử dụng đất sau khi được cấp giấy chứng nhận nhưng phải nộp thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất theo bậc lũy tiến dưới hình thức áp thuế suất 6%, 5%, 4%, 3%, 2% tương ứng với thời gian chuyển nhượng nhỏ hơn 30 ngày, 60 ngày, 90 ngày, 120 ngày, 163 ngày kể từ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, cần áp dụng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp lũy tiến đối với đất ở với mức thuế suất cao hơn hiện nay như nếu hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở trong hạn mức giao đất ở thì giữ nguyên mức thuế suất hiện tại là 0,03%, còn đối với diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 3 lần hạn mức áp thuế suất 0,10%, đối với diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 5 lần hạn mức áp thuế suất 1,0%,... Mức thuế suất hiện tại tối đa là 0,15% đối với đất ở có giấy chứng nhận, và 0,20% đối với đất ở lấn, chiếm.



Người tham gia đấu giá không cần phải chứng minh nguồn tiền có được để tham gia đấu giá, nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đúng thời hạn kể trên, nếu không sẽ bị mất tiền đặt trước. Ngân hàng nhà nước cũng cần quy định mức thuế suất cho vay để mua quyền sử dụng đất theo mức lãi lũy tiến theo hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Các ngân hàng cũng cần liên thông vay tiền của khách hàng để mua quyền sử dụng đất thông qua đấu giá. Mức thuế suất ưu đãi chỉ áp dụng một lần cho một hộ gia đình hay một cá nhân.

Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong tuyên truyền phổ biến pháp luật về BĐS và theo dõi thực hiện các nghĩa vụ của các đối tượng tham gia đấu giá, kinh doanh BĐS, nắm giữ nhiều BĐS trên phạm vi cả nước. Ngoài ra, cần thường xuyên cập nhật, đánh giá kết quả thực thi của các quy định pháp luật mới, tích cực tiếp nhận thông tin phản hồi từ những chủ thể liên quan để đảm bảo có sự điều chỉnh kịp thời. Xử phạt nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật BĐS.

## **Tài liệu tham khảo**

### **Tiếng Việt**

1. Trần Kim Chung & Đỗ Thị Lê Mai (2020), *Đề thị trường bất động sản nông nghiệp của Việt Nam phát triển bền vững*. TapChiTaiChinh. Retrieved July 8, 2022, from <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/de-thi-truong-bat-dong-san-nong-nghiep-cua-viet-nam-phat-trien-ben-vung-323108.html>.
2. Đình Du (2022), *Giá bất động sản tăng “nóng”: Thị trường nhiều loạn*. (n.d.). Retrieved January 27, 2023, from <https://baotainguyenmoitruong.vn/gia-bat-dong-san-tang-nong-thi-truong-nhieu-loan-338290.html>.
3. Hiệp hội BĐS Việt Nam (2023), *Báo cáo kết quả Đề tài khoa học: “Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách”*.
4. Nguyễn Minh Hoàng & Phạm Văn Bình (2015), *Giáo trình thị trường bất động sản*. Nhà xuất bản Đại học Tài chính.
5. Nguyễn Thị Huệ, Nguyễn Văn Quân, Xuân Thị Thu Thảo, & Nguyễn Sỹ Hà (2022), *Biến động giá đất ở tại thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2017 – 2021*. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ lâm nghiệp*, Article 6.
6. Nguyễn Thị Thu Hương, Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Phương Nam, Vũ Thị Hoàn & Ngô Trung Thành (2024), *Thị trường bất động sản Việt Nam: Thực trạng và giải pháp*. *Kỷ Yếu Hội Thảo Khoa Học Quản Lý Đất Đai Toàn Quốc Lần Thứ II - 2024*.
7. Phạm Phương Nam & Nguyễn Thị Huệ (2022), *Một số biện pháp hạn chế tăng giá*

đất bất thường. *Tạp Chí Tài Nguyên và Môi Trường*, Số 3(377), 15–17.

8. Phan Thị Thanh Huyền, Nguyễn Văn Quân, Phạm Phương Nam, Bùi Lê Vinh & Ngô Thị Hà (2022), *Giáo trình Thị trường bất động sản*. Nhà xuất bản Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
9. Quang Thê (2024), *Tạm dừng đấu giá 20 lô đất mới ở huyện Hoài Đức, chờ kiểm tra của bộ*. <https://tuoitre.vn/tam-dung-dau-gia-20-lo-dat-moi-o-huyen-hoai-duc-cho-kiem-tra-cua-bo-20240821115423087.htm>. Truy cập ngày 05/9/2024, 7g24'.
10. Tấn Minh (2023), *Thị trường bất động sản 2023: Cơ hội sẽ đến ở nửa cuối năm*. Thời báo Tài chính Việt Nam. Retrieved January 27, 2023, from <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/thi-truong-bat-dong-san-2023-co-hoi-se-den-o-nua-cuoi-nam-119816.html>. Truy cập ngày 03/9/2024, 9g18'.
11. Tuệ Minh (2022), *Thị trường bất động sản 2023: Chuyển biến thận trọng và tích cực*. Tạp chí điện tử Bất Động Sản Việt Nam. Retrieved January 27, 2023, from <https://reatimes.vn/-thi-truongbatdongsan-2023-se-co-chuyen-bien-tich-cuc-20201224000016388.html>.
12. Vương Minh Phương (2018), *Hoàn thiện chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội*. Luận án Tiến sỹ. Học viện Tài chính.

### ***Tiếng Anh***

13. Dinh, T. N., & Phuong, N. P. (2023), Social housing development: A case study in Bac Ninh province, Vietnam. *Housing, Care and Support*, 27(1), 17–33. <https://doi.org/10.1108/HCS-05-2023-0010>.
14. Gross, M., & Lin, C. (2020), Comparison of real estate management system in China and Poland. *Real Estate Management and Valuation*, 28(1), 13–27.
15. Nam, P. P., Hue, N. T., & Huyen, P. T. T. (2023). The Impact of Factors on Residential Land Prices: A Case Study in Tu Son City, Vietnam. *Real Estate Management and Valuation*, 31(2), 66–81. <https://doi.org/10.2478/remav-2023-0014>.
16. Nam, P. P., & Phuong, T. T. (2021), Factors affecting commercial housing prices in Vietnam. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(5), 1019–1032. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-06-2021-0065>.

# PHÁP LUẬT VỀ QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM – THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

*Lưu Phi Yến*

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

**Tóm tắt:** *Tại Việt Nam, nhà ở xã hội là một chính sách an sinh xã hội mang đậm tính nhân văn nhằm đảm bảo quyền được có chỗ ở của mỗi người. Trong quá trình xây dựng và phát triển loại hình nhà ở này, quỹ đất là một trong những điều kiện tiên quyết và quan trọng nhất. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam trải qua nhiều biến động cùng với sự thay đổi nhất định của khung pháp lý về quỹ đất, cùng với việc chứng kiến thực trạng phân bổ và hình thành quỹ đất cho nhà ở xã hội còn nhiều vấn đề đòi hỏi cần có những hành động quyết liệt hơn nữa. Bài viết tập trung nghiên cứu quy định của pháp luật về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, kết hợp với tổng kết quá trình triển khai mô hình này, quan sát thực tiễn nhằm đánh giá và chỉ ra rằng pháp luật và thực hiện pháp luật về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội đã đạt được một số thành tựu, nhưng còn tồn tại hạn chế cần giải quyết, từ đó đưa ra một số kiến nghị, gợi mở về hoàn thiện khung pháp lý và nâng cao khả năng thực hiện pháp luật về quỹ đất dành cho loại hình nhà ở này trong tương lai.*

**Từ khóa:** *nhà ở xã hội, quỹ đất, thị trường bất động sản.*

## NỘI DUNG BÀI VIẾT

### Phần 1: Đặt vấn đề

#### 1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm gần đây, chính sách nhà ở xã hội đang ngày càng được quan tâm khi nền kinh tế trải qua những đợt khủng hoảng, dịch bệnh khiến cho đời sống của người dân khó khăn hơn. Tiền lương cơ bản tuy có tăng trên danh nghĩa nhưng thực tế, thu nhập của người dân không những không tăng mà còn có thể giảm do suy thoái kinh tế, lạm phát tăng cao. Quỹ đất của quốc gia có hạn trong khi dân số ngày càng tăng khiến cho giá nhà đất rất cao, làm hạn chế khả năng tiếp cận nhà ở của nhiều người.

Trước tình hình kinh tế - xã hội đầy biến động, tại Việt Nam các chính sách và quy định liên quan đến đầu tư và thụ hưởng nhà ở xã hội đã và đang được điều chỉnh và hoàn thiện hơn. Tuy nhiên, bản thân các chính sách và quy định pháp luật về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội còn tồn tại nhiều lỗ hổng, hạn chế; việc áp dụng những chính sách, quy định đó trên thực tế còn gặp phải những bất cập và chưa thực sự hiệu quả, nhất

là khi chúng kiến những biến động của thị trường bất động sản trong nước. Điều này dẫn đến những vướng mắc, cản trở trong quá trình quản lý và vận hành mô hình nhà ở đặc trưng này.

Thực tiễn bối cảnh kinh tế xã hội và pháp luật nêu trên là lí do bài viết định hướng về chủ đề “*Pháp luật về quỹ đất xây dựng và phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam – Thực trạng và giải pháp*” nhằm phân tích một số vấn đề pháp lý liên quan, đồng thời, đánh giá thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật để từ đó đưa ra các đề xuất, kiến nghị với mong muốn đóng góp vào hoàn thiện khung pháp lý đối với hoạt động phân bổ, hình thành quỹ đất cho nhà ở xã hội và nâng cao hiệu quả thực thi chính sách nhà ở xã hội tại Việt Nam trong tương lai.

## **1.2. Mục tiêu nghiên cứu**

Bài viết nghiên cứu về các vấn đề lý luận và thực tiễn của chủ đề từ đó gợi mở một số định hướng, kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật.

## **1.3. Đối tượng nghiên cứu**

Bài viết nghiên cứu quy định của pháp luật về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, kết hợp với thực tiễn phân bổ và hình thành quỹ đất cho loại hình nhà ở này.

## **1.4. Phương pháp nghiên cứu**

*Phương pháp nghiên cứu lý thuyết:* phương pháp nghiên cứu lý thuyết là phương pháp thu thập thông tin qua đọc sách, báo, tài liệu, nhằm mục đích tìm chọn những khái niệm, tư tưởng đã hợp thành hệ thống làm cơ sở lý luận cho đề tài.

*Phương pháp kế thừa tài liệu liên quan:* phương pháp kế thừa tài liệu liên quan là phương pháp kế thừa có chọn lọc những tài liệu đã sẵn có liên quan tới vấn đề nghiên cứu, tư liệu sẵn có để xây dựng và phát triển thành dữ liệu cần thiết cho việc nghiên cứu.

*Phương pháp nghiên cứu thực tiễn:* phương pháp nghiên cứu thực tiễn là các phương pháp tác động trực tiếp vào đối tượng có trong thực tiễn để làm rõ bản chất và các quy luật của đối tượng.

*Phương pháp tổng hợp, phân tích, so sánh:* phương pháp phân tích và tổng hợp là quá trình nghiên cứu và xử lý dữ liệu nhằm tổng hợp thông tin, phân tích và tóm tắt thông tin từ các nguồn khác nhau để đưa ra các kết luận và nhận định có giá trị đến mục tiêu nghiên cứu.

## **1.5. Phạm vi nghiên cứu**

Bài viết nghiên cứu trong khoảng thời gian từ năm 2014 đến năm 2024

## **1.6. Kết cấu bài viết**

Ngoài phần tóm tắt, từ khóa, kết luận, tài liệu tham khảo, bài viết gồm 04 phần:

- 1. Đặt vấn đề**
- 2. Pháp luật quy định về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội**
- 3. Thực trạng phân bổ quỹ đất và các chính sách ưu đãi liên quan**
- 4. Kiến nghị, đề xuất phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội**

## **2. Pháp luật quy định về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội**

### **2.1. Khái quát về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội**

Pháp luật Việt Nam đã có quy định cụ thể về đất đai nói chung và trong từng lĩnh vực nói riêng, biểu hiện ở các chế định khác nhau, trong đó bao gồm chế định về hình thành và phát triển quỹ đất.

Quỹ đất có thể hiểu là diện tích đất chịu sự quản lý của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được phân bổ nhằm mục đích sử dụng và khai thác phù hợp. Kế hoạch phân bổ quỹ đất phải tuân thủ theo quy định của pháp luật, hình thành dựa trên cơ sở cụ thể của từng địa phương như địa hình, dân cư - xã hội, quy hoạch, ngân sách, mục tiêu phát triển và các nhân tố khác.

Trong lĩnh vực NOXH, quỹ đất là một trong những điều kiện tiên quyết, là nguồn lực nền tảng và có vai trò quyết định trong việc xây dựng và phát triển mô hình này. Nhìn chung, quỹ đất dành cho NOXH được hình thành từ hai nguồn chính theo quy định tại Luật Nhà ở 2023: quỹ đất độc lập để phát triển NOXH và quỹ đất tại các dự án xây dựng NOTM theo quy định tại khoản 1 Điều 83 Luật này.

Chế định quỹ đất nhằm phát triển NOXH được quy định với một tỉ lệ diện tích rõ ràng từ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP. Từ đây, việc dành ra một phần theo tỷ lệ 20% của dự án nhà ở theo luật định dành cho NOXH trở thành nghĩa vụ đối với chủ đầu tư, ràng buộc trách nhiệm đối với các địa phương. Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Nghị định 100) và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (Nghị định 49) sửa đổi bổ sung Nghị định 100 về cơ bản giữ quy định tỷ lệ 20% nhưng có sự mở rộng, quy định chi tiết và cụ thể hơn về đối tượng áp dụng, bổ sung các quy định về biện pháp xử lý đối với trường hợp quỹ đất 20% không phù hợp với quy hoạch và định hướng phát triển tại địa phương.

### **2.2. Nguồn hình thành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội**

*Về quỹ đất phát triển NOXH trong dự án NOTM và dự án đầu tư phát triển đô thị:*

Tại Điều 5 Nghị định 100 sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 49, nghĩa vụ tạo quỹ đất cho NOXH được thực hiện bởi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOTM, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III. Quy định này yêu cầu mỗi dự án dành tỉ lệ 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng NOXH.

Đặc biệt, Khoản 2 Điều 5 Nghị định này được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 4 Điều 1 Nghị định 49 như sau: “*đối với các dự án NOTM, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại đô thị đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại đô thị loại II và III thì chủ đầu tư không phải dành 20% quỹ đất và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ dự án theo quy định*”. Do thực tiễn việc thực hiện quy định các dự án có diện tích dưới 10ha được lựa chọn hình thức thực hiện nghĩa vụ đối với NOXH theo Nghị định 100 gây nên tình trạng thiếu quỹ đất. Như vậy, Nghị định 49 đã sửa đổi quy mô dự án phải dành quỹ đất NOXH (dự án nhỏ hơn thì cho phép nộp tiền theo quy định pháp luật đất đai). Việc sửa đổi quy định dự án có quy mô từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành quỹ đất xây dựng NOXH nhằm giải quyết tình trạng thiếu quỹ đất 20% dành để phát triển NOXH mà một nguyên nhân chính đó là do hầu hết chủ đầu tư đều lựa chọn và các địa phương đều cho phép dự án dưới 10ha được thực hiện nghĩa vụ bằng hình thức nộp tiền.

Trong quá trình bố trí 20% diện tích xây NOXH, trường hợp những thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp thì UBND cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận. Khi được chấp thuận, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm xác định rõ vị trí, diện tích đất bố trí thay thế tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn và thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá trị tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất 20% của dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan; số tiền thu được phải bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng NOXH trên phạm vi địa bàn.

Ngoài ra, trường hợp các dự án đầu tư NOTM, khu đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực, nhưng chưa có quỹ đất 20% mà sau thời điểm Nghị định có hiệu lực thì hành, dự án bị thu hồi giao chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% theo quy định.

Đối với các dự án NOXH được đầu tư từ nguồn ngân sách và do Nhà nước trực tiếp thực hiện, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện theo quy định của điều này, tùy thuộc vào quy mô vốn ngân sách trung ương đầu tư cho dự án mà UBND cấp tỉnh có

quyền độc lập xác định quỹ đất hoặc kết hợp với Bộ Xây dựng.

*Về quỹ đất ngoài dự án NOTM và dự án đầu tư phát triển đô thị để xây dựng và phát triển NOXH:*

Tại Điều 56 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về quỹ đất để phát triển NOXH, ngoài quỹ đất tại dự án NOTM và dự án đầu tư phát triển đô thị thì còn bao gồm: đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán; đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê; đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng NOXH.

Khu đất cần thỏa mãn một số điều kiện cụ thể theo quy định của pháp luật có liên quan. Ví dụ: đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng NOXH cần đáp ứng các điều kiện về quy hoạch xây dựng và các quy định khác của pháp luật như: “...phù hợp với quy hoạch xây dựng; không thuộc khu vực cấm xây dựng; không vi phạm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê Điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực cần bảo vệ khác theo quy định của pháp luật; không thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng, bị ô nhiễm bởi chất thải công nghiệp, bãi rác, nghĩa trang; không lấn chiếm đất công và không có tranh chấp về đất đai.”<sup>34</sup>, “có Bản nội quy sử dụng treo ở nơi dễ quan sát”, đảm bảo việc xây dựng các công trình thiết yếu, ... bài viết cho rằng, những yêu cầu tối thiểu tạo khuôn khổ cho việc đầu tư xây dựng dự án NOXH, quán triệt tiêu chuẩn đối với nhà ở. Ngoài ra, ở mỗi địa phương có điều kiện, yêu cầu khác nhau tùy thuộc vào kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất và điều kiện địa lý, kinh tế và xã hội.

Với hình thức NOXH, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp tại các khu công nghiệp, theo Công văn 261/BXD-QLN năm 2022: khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, cơ quan có thẩm quyền phải xác định rõ diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng NOXH, thiết chế của công đoàn nhằm bảo đảm đồng bộ được hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hướng đến nhóm đối tượng mục tiêu là công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó.

Tại Điều 6 Nghị định 100 được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 5 Điều 1 Nghị định 49 quy định: nếu khu công nghiệp đang trong quá trình hình thành, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu NOXH cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chuyển giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH. Nếu khu công nghiệp đã hình thành mà chưa đáp ứng đủ nhà ở cho

---

<sup>34</sup> Điều 5 Thông tư 20/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện Nghị định 100/2015/NĐ-CP

công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó thì UBND cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) để bổ sung quỹ đất phù hợp phát triển NOXH; thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH. Nếu các khu công nghiệp chưa sử dụng hết diện tích đất công nghiệp thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền thực hiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu công nghiệp đó để dành phần diện tích đất phát triển NOXH, thiết chế của công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định tại khoản 9, Điều 77 Luật Đầu tư năm 2020.

Luật Nhà ở 2023 cơ bản duy trì các nguồn hình thành quỹ đất như quy định tại điểm a, b, c khoản 3 Điều 56 Luật Nhà ở 2014. Tuy nhiên, đất ở hợp pháp do tổ chức dùng để đầu tư xây dựng NOXH được thu hẹp phạm vi bởi quy định mới tại điểm d khoản 6 Điều 83 Luật Nhà ở 2023: doanh nghiệp, HTX và liên hiệp HTX thỏa mãn các điều kiện theo luật định. Ngoài ra, đất ở hợp pháp của hộ gia đình không thuộc đối tượng điều chỉnh của Điều này. Như vậy, quy định về đất để phát triển NOXH tại Luật Nhà ở 2023 mang tính cụ thể, phạm vi được thu hẹp, tập trung vào các nguồn hình thành chính, xác định trọng tâm nguồn lực đất đai để phát triển NOXH.

Luật Nhà ở 2014 khẳng định chủ thể chịu trách nhiệm xác định quỹ đất phát triển NOXH là UBND cấp tỉnh, tuy nhiên, Luật Nhà ở 2023 yêu cầu UBND cấp tỉnh thực hiện nghĩa vụ bố trí đất bằng 01 trong 03 hình thức: quyết định việc chủ đầu tư dự án NOTM phải dành một phần diện tích đất, bố trí quỹ đất NOXH ngoài phạm vi dự án hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất theo quy định tại Điều 83 Luật này. Như vậy, quy định về quỹ đất tại Luật nhà ở 2014 ở phạm vi rộng, nhưng luật mới đưa ra khuôn khổ chung để thực hiện việc xác định và bố trí quỹ đất, giới hạn các hình thức thực hiện nghĩa vụ của địa phương. Bài viết cho rằng sự thay đổi này tạo điều kiện cho công tác quản lý và nhằm tận dụng được tối đa và hiệu quả nguồn lực đất đai.

### **3. Thực trạng phân bổ quỹ đất và các chính sách ưu đãi liên quan**

Tuân thủ các quy định tại Nghị định 100 sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 49 siết chặt hơn về hình thành quỹ đất phát triển NOXH, các địa phương triển khai thực hiện bố trí, quy hoạch phù hợp với đặc thù từng đơn vị.

*Có thể nói, về cơ bản đã hình thành và phân bổ được quỹ đất cho NOXH ở một mức độ nhất định nhằm tạo điều kiện cho nhà đầu tư triển khai các dự án.*

Một số địa phương dành sự quan tâm về phát triển NOXH và có sự điều hành nổi bật trong huy động nguồn lực, như Bình Dương, Quảng Ninh, Hải Phòng,... với những dự án được chú trọng vào quy hoạch, bố trí hợp lý ... Trong đó có thể kể đến một số dự



án được triển khai bởi Tổng công ty Viglacera tại Quảng Ninh tháng 10/2023: dự án được bố trí tại vị trí đẹp, nằm trên đồi cao nhìn ra vịnh Hạ Long, khu đất “vàng” giữa trung tâm thành phố Hạ Long với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

*Tuy nhiên, trong quá trình tạo lập, phân bổ và sử dụng quỹ đất theo quy định của pháp luật, không có nhiều địa phương thực hiện được điều này. Tạo lập quỹ đất còn gặp nhiều khó khăn, chưa nhận được sự quan tâm và sát sao mặc dù yêu cầu sử dụng nguồn lực đất đai hiệu quả là một trong những chủ trương quan trọng trong đầu tư xây dựng.*

Một là, quy định dành 20% quỹ đất tại các dự án đầu tư xây dựng NOTM, khu đô thị để phát triển NOXH và các quy định nhằm hướng dẫn thi hành trong thực tế chưa phát huy hiệu quả triệt để, gây khó khăn trong công tác xây dựng NOXH, gây nên tình trạng thiếu chủ động trong việc tạo lập quỹ đất:

Đối với dự án đầu tư xây dựng NOTM, khu đô thị việc dành 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật gây mất mỹ quan, thiếu đồng bộ và sự thống nhất trong cùng một hệ thống, giảm hiệu quả đầu tư và gây khó khăn trong việc đáp ứng, cung cấp các dịch vụ, tiện ích cho cư dân... Báo cáo của Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP.HCM về việc thúc đẩy phát triển NOXH, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp đưa ra nhận định, sự tồn tại 2 loại hình là NOXH và NOTM trong cùng một dự án nhà ở đang gây khó khăn cho chủ đầu tư trong công tác kinh doanh, vận hành và khai thác. Ngay cả khi chủ đầu tư thực hiện những phương pháp khác nhau để đáp ứng và đảm bảo nhu cầu sinh hoạt, sự chênh lệch về hình thức và chất lượng, dễ dẫn đến phân biệt đối xử vẫn có thể là một nguy cơ.

Về phía chủ đầu tư, nhiều chủ đầu tư e ngại trong việc xây dựng NOXH đồng thời với NOTM trong cùng quy hoạch của một dự án vì sẽ khiến giá trị của dự án, giá bán căn hộ thương mại xuống thấp. Trên thực tế, giá trị nhà ở không chỉ được xác định trên chi phí xây dựng, chất lượng nhà ở mà còn ở vị trí cùng với các tiện ích xã hội đi kèm. Việc đáp ứng nhu cầu của 02 nhóm đối tượng khác nhau với mức thu nhập và chi trả khác nhau trong cùng một hệ thống nhà ở vẫn đang là một bài toán khó. Ngoài ra, Nghị định 49 cho phép hoán đổi quỹ đất 20% dẫn đến tình trạng nhiều chủ đầu tư dự án NOTM đề xuất hoán đổi quỹ đất 20% với lý do không phù hợp quy hoạch. Thời gian Thủ tướng chính phủ xem xét chấp thuận sẽ kéo dài thời gian triển khai dự án của chủ đầu tư.

Về phía người thụ hưởng, họ cũng phải chịu ảnh hưởng gián tiếp từ quy định dành quỹ đất như hiện nay bởi thực tế, những dự án NOTM trung và cao cấp thường có chi phí tạo lập quỹ đất và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng rất cao nên giá bán NOXH sẽ vượt quá khả năng tài chính của các đối tượng thụ hưởng. Đồng thời, việc bố trí người

mua NOXH chung với các dự án NOTM sẽ gây khó khăn cho chính người mua NOXH vì giá cả dịch vụ, chi phí, mức sống trong các dự án thương mại thường rất cao mà người lao động không thể đáp ứng được.

Đối với địa phương, bài viết cho rằng, việc ban hành các quy định chung chưa thực sự phù hợp với đặc thù của các địa phương khiến cho việc phân bổ nguồn lực NOXH chưa hợp lý. Quy định tại Nghị định 49 được nhận định là không thực sự cần thiết đối với một vài khu vực trên phạm vi toàn quốc. Cụ thể, tại các đô thị lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, nhu cầu về nhà ở đang ngày càng tăng với mật độ dân số đông, thì việc dành ra 20% quỹ đất để đầu tư xây dựng NOXH là quan trọng và cần thiết. Tuy nhiên, ở những tỉnh thành khác, quỹ đất còn nhiều, người dân không có thói quen sống chung cư, khu đô thị tập trung, việc bắt buộc các dự án NOTM phải dành 20% quỹ đất để phát triển NOXH là chưa thực sự hợp lý, gây ra sự lãng phí lớn.

Về phía chính quyền địa phương, tình trạng không chủ động dành quỹ đất độc lập để xây dựng và phát triển NOXH mà chỉ trông chờ hoặc chú trọng vào phát triển các dự án NOTM, khu đô thị, vào số 20% quỹ được trích ra từ khu vực trên trở thành một “điểm nghẽn” trong quá trình triển khai mô hình NOXH. Thực chất, cần khẳng định rằng, không phải do thiếu quỹ đất để phát triển, mà các địa phương chưa dành sự quan tâm đúng mức, chưa có chương trình kế hoạch xác định quỹ đất hợp lý để quy hoạch xây dựng NOXH mà phần lớn dành sự quan tâm đến những vị trí địa điểm, quỹ đất để xây dựng các loại hình bất động sản khác nhằm cải thiện cảnh quan đô thị, phát triển về kinh tế. Ngoài ra, địa phương có trách nhiệm phải trích kinh phí thu được từ tiền sử dụng đất nhưng lại sử dụng cho hoạt động khác. Có thể nói đây là nguyên nhân chủ yếu, có vai trò quyết định và chi phối các nhân tố khác trong việc triển khai phân bổ và sử dụng quỹ đất hiệu quả để phát triển của mô hình NOXH tại các địa phương.

Hai là, về một số ưu đãi liên quan đến quỹ đất: gây nên một số bất lợi nhất định, chưa đủ để tạo sức hấp dẫn đối với chủ đầu tư:

Việc bãi bỏ ưu đãi “*được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại*” theo Nghị định 35/2023/NĐ-CP gây nên một số bất lợi nhất định. Bài viết không phủ nhận rằng việc xây dựng công trình thương mại: nếu là nhà ở, nằm giữa khu vực NOXH thì sức hấp dẫn với khách hàng sẽ thấp hơn; nếu là công trình kinh doanh khác không phải nhà ở thì thu nhập trung bình của dân cư không hứa hẹn sẽ đem lại lợi nhuận kinh doanh cao. Chính vì thế, ưu đãi này chưa đủ sức hấp dẫn để kéo các chủ đầu tư “mặn mà” với phân khúc NOXH. Tuy nhiên, đối với chủ đầu tư, đây cũng là diện tích đất đem lại lợi nhuận đáng lưu ý, góp phần bù đắp chi phí bỏ ra. Ưu đãi này tạo điều

kiện và cơ hội cho các nhóm đối tượng thụ hưởng được tiếp cận với các dịch vụ, tiện ích xã hội có chất lượng từ công trình kinh doanh thương mại xây dựng trong khuôn khổ 20% tổng diện tích đất này, từ đó tạo sức hấp dẫn của dự án NOXH và nâng cao chất lượng, mức sống của cư dân. Bài viết cho rằng đây là một trong những nguyên do đề quy định về ưu đãi này được ghi nhận trở lại tại Luật Nhà ở 2023.

Ngoài ra, các ưu đãi liên quan đến quỹ đất bù đắp được đáng kể chi phí đầu tư xây dựng thực chất không thực tế. Mặc dù có rất nhiều ưu đãi tài chính dành cho chủ đầu tư, nhưng với quy định về xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH thì đối với các khoản được Nhà nước ưu đãi như miễn tiền sử dụng đất, giảm thuế, chủ đầu tư không được tính vào giá bán, cho thuê, cho thuê mua. Như vậy, các ưu đãi tài chính có thể giúp Nhà nước đạt được mục tiêu giảm giá thành NOXH nhưng đây kỳ thực lại là lợi ích mà người dân được hưởng chứ không phải chủ đầu tư, mặc dù vẫn mang hình thức là ưu đãi của Nhà nước dành cho chủ đầu tư.

#### **4. Kiến nghị, đề xuất phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội**

##### **4.1. Hoàn thiện quy định về quỹ đất**

*Luật Nhà ở 2023 cho phép địa phương tự quy hoạch sử dụng đất, tuy nhiên bài viết kiến nghị: cần đưa ra một con số ở mức tối thiểu (mức sàn) để đảm bảo nguồn cung và tận dụng tối ưu nguồn lực đất đai.*

Tùy thuộc vào đặc trưng vùng miền, bối cảnh kinh tế - xã hội của từng nơi mà UBND cấp tỉnh cần tính toán phương án phù hợp. Cần nhấn mạnh rằng, đáp ứng được ở mức tối thiểu là chưa đủ, địa phương cần chủ động tạo lập quỹ đất và xác định một con số cụ thể và lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo Điều 27 Luật Nhà ở 2023 bao gồm dự kiến diện tích đất để phát triển NOXH theo quy định tại điểm c khoản 1 điều này, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. Trong quá trình thanh tra, nếu phát hiện địa phương có quỹ đất sạch nhưng không đủ căn cứ để chứng minh diện tích đất đó không phù hợp cho đầu tư xây dựng nhà ở, cần xử lý nghiêm và yêu cầu UBND cấp tỉnh đưa ra phương án giải quyết.

Nhìn chung, cần thiết lập hành lang pháp lý, từ luật đến các nghị định, thông tư hướng dẫn và các văn bản chi tiết, đảm bảo sự thống nhất giữa các văn bản. Nguồn lực đất đai là có hạn trong khi nhu cầu về nhà ở tăng cao đặt ra yêu cầu sử dụng và phân bổ hợp lý, hiệu quả, tránh lãng phí, trục lợi, gây khó khăn cho chính quyền các cấp trong kiểm soát và quản lý sử dụng đất.

##### **4.2. Tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai**

Trong những năm gần đây, nguồn cung bất động sản giảm mạnh trong khi nhu cầu về đất đai và nhà ở của các chủ thể tăng lên đáng kể đang biến thị trường bất động sản trở thành điểm nóng hơn bao giờ hết. Do vậy, công tác quản lý nhà nước về đất đai cần phải được thực thi chặt chẽ, cụ thể:

Một là, hoàn thiện bộ máy quản lý nhà nước về đất đai. Có thể nói đây là nhiệm vụ then chốt nhằm thực thi quyền lực nhà nước một cách chính xác. Điều này hướng đến việc nâng cao năng lực chuyên môn, nghiệp vụ, đạo đức của bộ máy nhà nước hoạt động trong lĩnh vực đất đai, tinh gọn bộ máy, phân công hiệu quả, thống nhất trong điều hành và thực hiện.

Hai là, tập trung tổ chức quản lý chặt chẽ cơ sở dữ liệu về đất đai và các vấn đề về nhà ở; tích cực rà soát và cập nhật thường xuyên, liên tục các thay đổi từ đó nắm bắt, đánh giá tình hình và dự đoán xu thế trong tương lai của thị trường bất động sản cùng với khả năng tạo lập quỹ đất cho nhà ở xã hội.

Ba là, thanh tra kiểm tra và chấn chỉnh các hoạt động liên quan đến đất đai như đấu thầu, đấu giá quyền sử dụng đất, các hoạt động liên quan đến đầu tư xây dựng, thi công các công trình; đảm bảo công khai minh bạch, cạnh tranh công bằng.

Bốn là, siết chặt việc thực hiện các quy định trong hình thành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, tận dụng nguồn tài nguyên đất bị bỏ hoang, thi công chậm tiến độ.

## **Kết luận**

Nhà ở xã hội đã và đang là điểm sáng, là chính sách mang tính nhân văn của quốc gia, thể hiện sự quan tâm, chăm lo đến đời sống nhân dân của chính quyền các cấp. Hướng đến nhóm đối tượng yếu thế trong xã hội, chính sách NOXH đóng góp một phần không nhỏ trong công cuộc xây dựng Nhà nước thực sự của dân, do dân, vì dân theo tư tưởng và quan điểm của Đảng.

Trong phạm vi nghiên cứu, bài viết tập trung tìm hiểu và rút ra một số kết luận tổng quát như sau:

Một là, việc xây dựng các hành lang pháp lý từ Luật, Nghị định, Thông tư đến các văn bản quy định chi tiết khác đã tạo nền móng cho những kết quả tích cực Đảng và Nhà nước cùng nhân dân đạt được trong thời gian qua. Tuy nhiên, việc áp dụng những quy định của pháp luật về mô hình nhà ở này vẫn còn một số thách thức, đặt ra yêu cầu không ngừng đổi mới và hoàn thiện đối với bộ máy quản lý và công cụ quản lý là pháp luật.

Hai là, bài viết có sự đối chiếu và xây dựng góc nhìn thực tế. Có thể nói, thực trạng chính sách và thực hiện chính sách về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong thời gian vừa

qua là kinh nghiệm quý giá trong quá trình hoàn thiện hệ thống an sinh xã hội quốc gia, đặt ra yêu cầu về biện pháp thiết thực, hiện đại, mới mẻ và sáng tạo trong tương lai.

Ba là, bài viết còn hạn chế là chưa nghiên cứu sâu và bao quát về toàn bộ lĩnh vực nhà ở xã hội và thị trường bất động sản trong dài hạn. Đó cũng có thể là hướng phát triển của bài viết hoặc các nhà nghiên cứu khác trong tương lai.

Để nhà ở xã hội thực sự trở thành một giải pháp về nhà ở phục vụ nhu cầu của người dân, bên cạnh hành lang pháp lý chặt chẽ, cần sự phối hợp giữa cơ quan Nhà nước và các thành phần kinh tế khác. Với những nỗ lực không ngừng trong việc cải thiện pháp luật và cơ chế chính sách thực thi pháp luật về quỹ đất, Việt Nam có thể kỳ vọng vào tương lai mà người dân có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở đều có cơ hội tiếp cận với mô hình nhà ở xã hội, từ đó góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống và thúc đẩy sự phát triển của đất nước.

## **Tài liệu tham khảo**

### **I. Văn bản pháp luật**

1. Quốc hội (2013), Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
2. Quốc hội (2005), Luật Nhà ở số 56/2015/QH11
3. Quốc hội (2014), Luật Nhà ở số 65/2014/QH13
4. Quốc hội (2023), Luật Nhà ở số 27/2023/QH15
5. Quốc hội (2020), Luật Đầu tư số 61/2020/QH14
6. Chính phủ (2013), Nghị định 188/2013/NĐ-CP về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội, ban hành ngày 20/11/2013
7. Chính phủ (2015), Nghị định 100/2015/NĐ-CP về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội, ban hành ngày 20/10/2015
8. Chính phủ (2021), Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ban hành ngày 1/4/2021
9. Bộ Xây dựng (2016), Thông tư 20/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định 100/2015/NĐ-CP

### **II. Bài viết khoa học**

10. “Khơi thông nguồn lực phát triển nhà ở xã hội”, *Báo Nhân dân* (2023)

<https://nhandan.vn/khoi-thong-nguon-luc-phat-trien-nha-o-xa-hoi-post772066.html>

11. Hải Vân (2023), “Giải pháp thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam”, *Báo điện tử VTV*

<https://vtv.vn/kinh-te/giai-phap-thuc-day-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-viet-nam-20230717115944693.htm>

# CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH TÀI TRỢ VỐN CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CHO CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

*Nguyễn Hữu Dũng*

*Khoa Bất động sản và Kinh tế Tài nguyên, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

**Tóm tắt;** Mục đích của nghiên cứu này là xác định các yếu tố chính mà một nhà cho vay xem xét khi tài trợ cho các giao dịch bất động sản cũng như tầm quan trọng tương đối của từng yếu tố đó. Kết quả chính của nghiên cứu là các yếu tố chính ảnh hưởng đến quyết định của một nhà cho vay trong việc tài trợ cho một giao dịch bất động sản bao gồm: dòng tiền dự kiến của một giao dịch cụ thể, giá cả, tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu của nhà cho vay, xếp hạng rủi ro của khách hàng, vị trí bất động sản, loại hình bất động sản, tính chất kinh doanh của người vay, tài sản đảm bảo và mối quan hệ với khách hàng.

**Abstract:** The purpose of this study is to identify the key factors that a lender considers when financing real estate transactions, as well as the relative importance of each of those factors. The results reveal that the key factors influencing a lender's decision to finance a real estate transaction include: the projected cash flow of a specific deal, pricing, the lender's return on equity, the client's risk rating, the property's location, the type of property, the borrower's business nature, collateral, and the relationship with the client.

**Từ khóa:** bất động sản, ngân hàng thương mại, tài trợ vốn.

## 1. Đặt vấn đề

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) năm 2021 đã nhấn mạnh rằng việc khó tiếp cận vốn và tài trợ hiện nay đang gây kéo dài quá trình thực hiện nhiều dự án bất động sản, và do đó các dự án được thực hiện một cách chậm rãi, không phải lúc nào cũng mang lại lợi nhuận hoặc lợi ích cho những người thúc đẩy dự án. Việc tiếp cận nguồn vốn là một thách thức lớn gây cản trở cho thị trường bất động sản Việt Nam trở nên hấp dẫn, và là một trở ngại đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Vào năm 2024, ba năm sau hội nghị VNREA, Báo cáo của Hội nghị Ban Thường vụ Hiệp hội bất động sản Việt Nam lần thứ IV, nhiệm kỳ V (2022 - 2027) vẫn tái khẳng định lập luận trên. Báo cáo một lần nữa nhấn mạnh rằng việc tiếp cận tài chính là yếu tố gây khó khăn

nhất trong việc kinh doanh. Báo cáo của Viện Kinh tế Việt Nam (2024) cũng chỉ ra rằng “việc tiếp cận tài chính và thiếu nguồn tài chính đầy đủ là một thách thức để tận dụng những cơ hội đa dạng đang tồn tại ở Việt Nam”.

Kim (2020) chỉ ra rằng một đặc điểm chính của thị trường vốn tại Việt Nam là tín dụng ngân hàng cho khu vực tư nhân vẫn rất thấp so với các nước đang phát triển khác. Nguyen et al. (2020) tiếp tục làm rõ lập luận rằng tăng trưởng kinh tế nhanh hơn sẽ không thể xảy ra nếu không có sự phát triển sâu sắc của hệ thống tài chính, đặc biệt là sự hỗ trợ từ hệ thống ngân hàng. N. T. P. Nguyen et al. (2017) lưu ý rằng sự khan hiếm tài chính tạo ra một môi trường đầy thách thức cho các chủ sở hữu và nhà đầu tư bất động sản, khi họ quyết định thực hiện các giao dịch bằng cách sử dụng mức vốn chủ sở hữu cao hơn, điều này không phải lúc nào cũng sẵn có. Tình huống này ảnh hưởng đến tiến độ dự án, cũng như lợi ích tổng thể của khách hàng.

Trinh and Mai (2016) đã phát hiện rằng khi cho vay tiền, nhiệm vụ chính của người cho vay là đánh giá mức độ rủi ro của họ trong trường hợp người vay không trả nợ. Khi trình bày một đề xuất tài trợ cho nhà cho vay, các khách hàng bất động sản thường lo lắng thể hiện tính khả thi của dự án, và thường bỏ qua việc giải thích các biện pháp giảm thiểu rủi ro phù hợp cho những dự án đó.

Các ngân hàng Việt Nam rất nhiệt tình tham gia vào thị trường bất động sản, như đã được xác nhận trong nghiên cứu của Nguyen et al. (2023), tuy nhiên thị trường cho thấy việc tiếp cận nguồn vốn này là hiếm hoi và có vẻ khá phức tạp, như đã được kết luận tại hội nghị VNREA năm 2021. Do đó, sự khan hiếm trong việc tiếp cận nguồn vốn đã tạo ra mục tiêu trong nghiên cứu này, nhằm hiểu rõ các lý do và động lực liên quan đến việc cung cấp vốn bất động sản ở Việt Nam (nhìn từ góc độ người cho vay), đặc biệt là khu vực Ngân hàng thương mại. Kết quả nghiên cứu này sẽ cung cấp góc nhìn sâu sắc về các yếu tố quan trọng mà một nhà cho vay xem xét khi cung cấp tài chính bất động sản. Các phát hiện này mang lại lợi ích cho người vay hoặc người khởi tạo nợ bằng cách xây dựng các đề xuất cải tiến hơn, điều này có thể tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận tài chính cho các giao dịch bất động sản. Hơn nữa, bên cho vay sẽ có khả năng nhận được các đề xuất tài trợ, điều này có thể tạo điều kiện cho việc phê duyệt, từ đó tăng khả năng tạo ra lợi nhuận lớn hơn. Cuối cùng, các hoạt động tín dụng mạnh mẽ đương nhiên sẽ tạo ra tài sản cố định cho quốc gia, đáp ứng nhu cầu về chỗ ở và phát triển đô thị, du lịch.

## **2. Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định tài trợ vốn của các ngân hàng**

Theo T. B. Nguyen et al. (2017), những cân nhắc thực tiễn trong việc sử dụng nợ

để tài trợ cho các tài sản bất động sản bao gồm: (1) hình thức sở hữu; (2) khả năng tiếp cận thị trường vốn chủ sở hữu; (3) rủi ro của tài sản (4) chi phí phá sản (5) các quy định thuế đặc biệt và lãi suất. Isaac (2003) chỉ ra rằng các nhà cho vay xem xét bốn vấn đề trong một đề xuất cho vay, như sau: *Nhân vật (khách hàng)*: minh họa kinh nghiệm hoặc lịch sử giao dịch của người vay, bao gồm cả lịch sử tín dụng của họ; *Vốn góp bằng tiền mặt*: nguồn gốc và số tiền vốn sẽ được đưa vào giao dịch bởi người vay; *Khả năng*: khả năng của người vay trong việc trả nợ; *Tài sản đảm bảo*: tài sản được cung cấp để bảo đảm cho khoản vay. Mỗi yếu tố này đều được đánh giá kỹ lưỡng trong quá trình thẩm định khoản vay, và chúng thường có các tiêu chí phụ cũng cần được đánh giá. Thêm nữa, tiêu chí cho vay của một ngân hàng, theo Cloete (2005), sẽ thay đổi tùy thuộc vào nhiều yếu tố đặc thù bao gồm quy mô và bản chất của công ty, tính chất và quy mô của dự án, thời gian vay và sức mạnh của tài sản đảm bảo được cung cấp. Van Thi Hong Pham and Nguyen (2022) cho rằng trong việc đánh giá rủi ro của các khoản vay doanh nghiệp, ngân hàng sẽ xem xét sức mạnh tài chính, tài sản bất động sản, hồ sơ hoạt động, lợi nhuận và dòng tiền của dự án. Ngân hàng sẽ cố gắng đảm bảo rằng tài sản được đặt ở vị trí tốt và rằng kế hoạch là khả thi. Sự biến động của lãi suất, việc trả nợ và tính an toàn cũng được nhấn mạnh là những vấn đề cần xem xét khi vay tiền.

Cụ thể, các yếu tố ảnh hưởng dự kiến (giả thuyết) được xác định dựa trên tổng quan các công trình nghiên cứu trước như sau:

### **Loại tài sản**

Trang et al. (2022) chỉ ra rằng các loại tài sản khác nhau có mức độ rủi ro đầu tư khác nhau, và tỷ lệ chiết khấu phù hợp nên khác nhau tùy theo loại tài sản. Trong Hoang et al. (2021), ông đã quan sát rằng có những đặc điểm nhất định mà tất cả các tài sản đều có chung (như quy hoạch, cách sử dụng) và những đặc điểm này cung cấp cơ chế để phân loại mỗi tài sản thành một loại tài sản. Theo Anh (2020), các loại tài sản có thể được phân loại thành đất trồng, nông nghiệp, thương mại (bán lẻ, văn phòng), nhà ở (nhà đơn lẻ, nhiều đơn vị), công nghiệp (kho bãi, nhà máy), chuyên dụng (trường học, nhà thờ, khách sạn) và sử dụng hỗn hợp. Khả năng cho vay có thể khác nhau tùy thuộc vào loại tài sản được trình bày trong đề xuất tài trợ.

### **Giá cả (lãi suất và phí)**

Giá cả trong Ha (2021) được giải thích như một sự phản ánh của rủi ro tiềm ẩn và sức hấp dẫn của một giao dịch, đồng thời có các yếu tố cạnh tranh. Lãi suất được yêu cầu như một khoản bồi thường cho rủi ro mà người cho vay phải chịu khi cung cấp tiền, trong khi các khoản phí được tính cho chi phí phát sinh và dịch vụ được cung cấp. Thuy



and Long (2023) giải thích rằng các nhà cho vay luôn tìm cách giảm thiểu rủi ro của họ. Để đổi lại việc chấp nhận một mức độ rủi ro cao hơn mà họ cảm nhận, người cho vay sẽ tính lãi suất cao hơn tương ứng với mức độ rủi ro. Quan điểm này cũng được đồng thuận bởi Nguyen et al. (2024), rằng các giao dịch trên thị trường mới nổi được định giá ở mức cao hơn, so với các thị trường phát triển hơn, chủ yếu để bù đắp cho người cho vay vì mức độ rủi ro cao hơn mà họ phải chịu.

### **Tài sản đảm bảo**

Khoa and Thai (2021) định nghĩa tài sản đảm bảo là sự an tâm mà người vay cung cấp cho người cho vay, để đổi lấy nguồn vốn. Một số loại chứng khoán điển hình được yêu cầu trong các giao dịch bất động sản là: *Thế chấp tài sản*: Người cho vay có thể đăng ký một khoản thế chấp trên đất đai và các cải thiện trên đất. Ghi (2016) nhấn mạnh rằng sự bảo đảm liên quan đến các hạn chế đặt ra trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, vì chủ sở hữu tài sản không thể chuyển nhượng hoặc bán đất mà không thanh toán trước khoản thế chấp trên giấy chứng nhận. *Bảo lãnh hoặc đảm bảo*: Wang et al. (2020) mô tả rằng “theo một hợp đồng bảo lãnh giữa người cho vay và bên thứ ba, bên thứ ba cam kết thực hiện nghĩa vụ của người vay theo khoản vay chính trong trường hợp người vay không thực hiện nghĩa vụ.” Forys and Ngoc (2016) còn cho rằng bảo lãnh là một thỏa thuận mà theo đó một người nợ (người bảo lãnh) tự nguyện chịu trách nhiệm trước một người cho vay về việc thực hiện đúng các nghĩa vụ của người nợ. Sự bảo đảm này có thể là một khoản giảm dần, khi nghĩa vụ vay giảm theo thời gian. *Chuyển nhượng thu nhập*: Khái niệm này đã được Havenga và các cộng sự (2003) giải thích là “sự chuyển giao quyền theo thỏa thuận, giữa người nắm giữ quyền (tức là một chủ nợ) và một bên thứ ba, để bên thứ ba trở thành người nắm giữ quyền đó”. Các nhượng bộ thông thường mà người cho vay yêu cầu bao gồm: nhượng quyền thu nhập từ cho thuê, lợi nhuận, hợp đồng cho thuê, quyền lợi và lợi ích, hợp đồng bảo hiểm, sổ nợ. Người vay có thể cầm cố quyền của chủ nợ cho người cho vay, hoặc chuyển nhượng quyền cho người cho vay. *Cam kết*: Sổ tay PDP của SAPOA (2011) đã giải thích rằng các bên bảo lãnh hoặc cổ đông của người vay có thể cam kết đóng góp vào các khoản thiếu hụt tiền mặt liên quan đến việc trả nợ, và có thể cam kết đầu tư vốn vào bất kỳ chi phí vượt ngân sách nào trong trường hợp các dự án phát triển.

### **Dòng tiền của dự án**

Hung et al. (2019) đề cập rằng các nhà cho vay có thời hạn tín dụng dài quan tâm đến khả năng dòng tiền của người vay để trả nợ trong thời gian dài. Quan điểm này khác với các chủ nợ thương mại (nhà cho vay ngắn hạn), những người chủ yếu quan tâm đến khả năng thanh khoản của người vay. “Người cho vay đánh giá khả năng trả nợ của

người vay bằng cách phân tích cấu trúc vốn của người vay, các nguồn và cách sử dụng vốn chính, khả năng sinh lời theo thời gian, và các dự báo về khả năng sinh lời trong tương lai.” (Ha, 2022). Trong nghiên cứu của Dao (2018), dòng tiền của một dự án bất động sản sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố, tất cả đều chịu rủi ro. Điều này bao gồm doanh thu thực tế và một loạt các chi phí. Doanh thu sẽ phụ thuộc vào các yếu tố rủi ro khác như tình trạng nền kinh tế, sự cạnh tranh, chuyên môn quản lý tài sản, v.v. Hoai and Thanwadee (2015) chỉ ra rằng tỷ lệ cho vay trên giá trị (LTV) phụ thuộc vào rủi ro mà ngân hàng nhận thấy và có thể thay đổi đáng kể tùy thuộc vào hồ sơ rủi ro của người vay, rủi ro được nhận thức trong dự án và thị trường hiện tại tại thời điểm đó.

### **Vị trí của BDS**

Mỗi khu nhà ở đều có những đặc điểm nội tại riêng biệt khiến nó khác biệt so với các khu nhà ở khác. Yeh et al. (2023) giải thích rằng mỗi khu vực có những rủi ro khác nhau mà các ngân hàng sẽ xem xét khi phê duyệt hoặc từ chối các khoản vay. Họ còn lập luận rằng “những rủi ro cụ thể theo khu vực này sẽ xác định mức độ mà các ngân hàng có thể cho vay, cũng như mức đóng góp vốn từ người vay”. Việc điều tra vị trí bao gồm việc đánh giá hệ thống tiện ích của bất động sản (các liên kết) cũng như những ưu điểm và nhược điểm mà bất động sản nhận được từ vị trí của nó (Nguyen et al., 2019).

### **Uy tín của người vay**

Nguyen et al. (2019) mô tả rằng xếp hạng nội bộ của một ngân hàng tóm tắt rủi ro mất mát do một người vay nhất định không thanh toán như đã hứa. Họ còn đề cập rằng rủi ro tín dụng đối với một khoản vay hoặc một khoản tiếp xúc khác trong một khoảng thời gian nhất định bao gồm cả xác suất vỡ nợ (PD) và phần trăm giá trị của khoản vay có khả năng bị mất trong trường hợp vỡ nợ (LIED). Sản phẩm của PD và LIED là tỷ lệ tổn thất dự kiến (EL). Trong nghiên cứu của Wight (2001), được giải thích rằng mục đích chính của việc phân bổ các mức độ rủi ro là để phân loại rủi ro liên quan đến danh mục cho vay của ngân hàng, với mỗi khoản vay được đánh giá mức độ rủi ro. Mức độ rủi ro được xác định dựa trên hồ sơ của người vay, tính bền vững của thu nhập, tỷ lệ cho vay trên giá trị tài sản (LTV), loại hình bất động sản, vị trí và chất lượng của bất động sản. Mỗi yếu tố này sẽ được đánh giá rủi ro (thường từ 1 đến 5, với 1 là rủi ro cao và 5 là rủi ro thấp) và được cân nhắc, sau đó điểm số đã được cân nhắc sẽ được sử dụng để phân loại rủi ro cho giao dịch. Các nghiên cứu được thực hiện bởi Le (2016) đề cập rằng hệ thống xếp hạng của các ngân hàng khác với các cơ quan, một phần vì các xếp hạng nội bộ được chỉ định bởi nhân viên ngân hàng và thường không được tiết lộ cho bên ngoài. Mục tiêu tổng thể của việc phân loại rủi ro là xác định khả năng trả nợ và độ tin cậy tín dụng của khách hàng.

## **Ảnh hưởng xã hội**

Trong ngành dịch vụ tài chính, nơi mà sự tiếp xúc giữa con người rất cao, mối quan hệ và giao tiếp cá nhân đặc biệt quan trọng và có thể tạo ra sự khác biệt giữa thành công và thất bại (Nguyen et al., 2021). Thậm chí, hệ thống giá trị của một quốc gia và con người của nó quyết định cách mà một công ty sẽ hoạt động. Nguyen et al. (2022) trích dẫn rằng một mối quan hệ dựa trên niềm tin tạo ra những lợi thế trong việc tiến hành kinh doanh như giảm chi phí, rút ngắn thời gian xử lý và cải thiện hiệu suất trong việc cung cấp dịch vụ. Theo Phan et al. (2022), các giao dịch tài trợ bất động sản thường dẫn đến một hợp đồng dài hạn, đòi hỏi phải phát triển mối quan hệ giữa người cho vay và người vay và chịu áp lực từ xã hội như đồng nghiệp, người quen, hoặc mạng xã hội. Matveeva et al. (2018) nhận xét rằng mối quan hệ có thể được hình thành, duy trì và chấm dứt. Quyết định cho vay đôi khi phụ thuộc vào các mối quan hệ đó.

## **Chính sách kinh tế vĩ mô**

Tuan and Trang (2020) cho rằng các điều kiện kinh tế như lạm phát, lãi suất, tăng trưởng GDP, cũng như các chính sách tiền tệ và tài khóa là quan trọng và ảnh hưởng đến rủi ro cũng như khả năng sinh lợi tiềm năng của ngành. Những yếu tố này có thể được phân loại là yếu tố bên ngoài, vì người cho vay sẽ không có quyền kiểm soát trực tiếp đối với chúng. Sự giảm giá mạnh của tiền Đồng và khả năng chuyển đổi đồng tiền này sang đô la Mỹ là một rủi ro có thể xảy ra (Kim, 2019). Sự biến động lớn trong những yếu tố này có thể khiến một tài sản cụ thể trong một thị trường cụ thể trở nên kém hấp dẫn hơn và vì thế có thể có ảnh hưởng tới quyết định tài trợ vốn của ngân hàng.

## **3. Kết luận và khuyến nghị**

Dòng tiền dự án được đánh giá là yếu tố ảnh hưởng nhất đến quyết định tài chính bất động sản. Người cho vay trước hết quan tâm đến khả năng trả nợ của một đề xuất giao dịch, trước khi xem xét các yếu tố khác. Nếu khả năng trả nợ được thể hiện một cách thoải mái ngay từ đầu trong quá trình vay, sẽ có nhiều sự quan tâm hơn để cung cấp vốn cho một đề xuất, từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận tài chính. Giá cả và tỷ suất lợi nhuận của nhà cho vay được đánh giá là hai yếu tố có ảnh hưởng lớn thứ hai và thứ ba, tương ứng. Người vay cần phải có khả năng tạo ra lợi nhuận đủ lớn cho người cho vay, vượt qua cả lợi nhuận của chính người vay. Ngân hàng hoạt động với mục tiêu tạo ra lợi nhuận, vì vậy nếu một đề xuất tài trợ có thể chứng minh được tính khả thi về lợi nhuận cho cả ngân hàng và người vay, thì sự quan tâm cho giao dịch cho vay sẽ được tăng cường. Vị trí của một bất động sản được xếp hạng là yếu tố ảnh hưởng thứ tư. Một bất động sản có vị trí kém có thể làm giảm khả năng tiếp cận nguồn

vốn, bất chấp hồ sơ thuê của nó. Tuy nhiên, trong những trường hợp thiếu thôn cơ sở hạ tầng và tiện nghi, ảnh hưởng của vị trí đóng vai trò lớn hơn. Xếp hạng rủi ro của khách hàng đứng thứ tư. Điều này được thúc đẩy bởi các chính sách và hệ thống nội bộ của người cho vay, và kết quả cho thấy rằng việc phân loại như vậy có thể được cải thiện bằng cách chứng minh khả năng trả nợ và độ tin cậy tín dụng. Kết quả phân loại loại hình bất động sản là yếu tố có ảnh hưởng thứ sáu. Nếu một tài sản có tính chất khá chuyên biệt, người vay có thể tạo điều kiện tiếp cận nguồn vốn bằng cách cho thuê tài sản đó cho những người thuê mạnh. Yếu tố ảnh hưởng thứ bảy là bản chất của doanh nghiệp của người vay. Miễn là người vay có thể chứng minh khả năng trả nợ, ảnh hưởng của yếu tố này là không đáng kể. Bảo đảm được cung cấp làm tài sản thế chấp cho một giao dịch được đánh giá là yếu tố ảnh hưởng lớn thứ tám. Sự liên quan của yếu tố này càng trở nên quan trọng hơn nếu tài sản thế chấp được cung cấp có thể nhanh chóng chuyển đổi thành tiền mặt, nhằm góp phần vào việc trả nợ. Mọi quan hệ với khách hàng là yếu tố có ảnh hưởng thứ chín, mặc dù mọi quan hệ có thể là sự khác biệt giữa thành công và thất bại, lợi thế của mối quan hệ là thời gian xử lý đơn vay có thể được cải thiện, và nói chung, các chi phí liên quan đến việc cung cấp một khoản vay cũng có thể được giảm bớt. Các yếu tố khác được nêu ra là có ảnh hưởng bao gồm kinh nghiệm và hồ sơ tín dụng của người vay, cũng như thời gian của các khoản vay. Cũng đã được ghi nhận rằng tầm quan trọng tương đối của các yếu tố chính ảnh hưởng phụ thuộc vào chính sách cho vay nội bộ của ngân hàng, và chu kỳ bất động sản cũng đóng vai trò trong việc ảnh hưởng đến tầm quan trọng của những yếu tố này.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Anh, P. T. (2020). Key factors affecting earning management of real estate listed firms in Vietnam. *International Journal of Entrepreneurship*, 24, 1-14.
2. Dao, B. (2018). A study on optimal capital structure of Vietnamese real estate listed firms. *Journal of economics and development*, 20(3), 45-70.
3. Forys, I., & Ngoc, N. M. (2016). The Vietnamese Real Estate Sector on the Eve of Changes-Real Estate Brokerage in Vietnam against the Polish Experiences. *World of Real Estate Journal/Swiat Nieruchomosci*, 98(4).
4. Ghi, T. N. (2016). The determinants of the capital structure of the real estate firms in Vietnam. *International Journal of Information Research and Review*, 3(08).
5. Ha, H. N. P. (2022). Factors affecting firm performance: a case study of the construction and real estate sector in Vietnam. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 9(4), 307-314.

6. Ha, N. H. P. (2021). Factors affecting real estate prices during the COVID-19 pandemic: An empirical study in Vietnam. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 8(10), 159-164.
7. Hoai, N. N., & Thanwadee, C. (2015). Investigating factors influencing profits enhancement in real estate companies in Ho Chi Minh City, Viet Nam. *International Journal of Business and Administrative Studies*, 1(3), 107-113.
8. Hoang, L. D., Viet, N. Q., & Anh, N. H. (2021). Trade-off theory and pecking order theory: Evidence from real estate companies in Vietnam. *Economics and Business Quarterly Reviews*, 4(2).
9. Hung, P. T. M., Dai, T. T. T., Quynh, P. N. B., & Trinh, V. H. D. (2019). The relationship between risk and return-an empirical evidence from real estate stocks listed in Vietnam. *Asian Economic and Financial Review*, 9(11), 1211.
10. Khoa, B. T., & Thai, D. T. (2021). Capital structure and trade-off theory: Evidence from Vietnam. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 8(1), 45-52.
11. Kim, H. (2019). Real Estate foreign direct investment in Vietnam: global forces to New Urban development. The 25th Pacific Rim Real Estate Society Conference. Melbourne,
12. Kim, H. M. (2020). International Real Estate Investment and Urban Development: An Analysis of Korean Activities in Hanoi, Vietnam. *Land Use Policy*, 94, 104486.
13. Le, Q. H. (2016). Foreign direct investment into real estate and macroeconomic instability in Vietnam. *Afro-Asian Journal of Finance and Accounting*, 6(3), 258-268.
14. Matveeva, M., Larina, O., & Pham, H. Y. (2018). The impact of anthropogenic and external influences on the life cycle of a real estate object in Vietnam. MATEC Web of Conferences,
15. Nguyen, A. H., Nguyen, L. H., & Doan, D. T. (2020). Ownership structure and earnings management: Empirical evidence from Vietnam real estate sector. *Real estate management and valuation*, 28(2), 37-51.
16. Nguyen, B. T., Doan, T. T. N., Huynh, S. T., Tran, K. Q., Nguyen, A. T., Le, A. T.-H., . . . Huynh, D. T. (2022). An end-to-end named entity recognition platform for Vietnamese real estate advertisement posts and analytical applications. *IEEE*

*Access*, 10, 87681-87697.

17. Nguyen, H. D., Dang, C. N., Le-Hoai, L., & Luu, Q. T. (2023). Exploratory analysis of legal risk causes in tourism real estate projects in emerging economies: empirical study from Vietnam. *International Journal of Construction Management*, 23(5), 830-842.
18. Nguyen, N.-T., Le, V.-A. B., & Tran, T.-T. (2021). Vietnamese real estate corporations' performance using the hybrid model of data envelopment analysis and grey system theory. *Neural Computing and Applications*, 33(24), 17209-17222.
19. Nguyen, N. T., Nguyen, A. T., & Nguyen, D. T. (2024). The growth of the real estate corporate bond market in Vietnam: the role of investor sentiment. *Review of Behavioral Finance*(ahead-of-print).
20. Nguyen, N. T. P., Nguyen, L. P., & Dang, H. T. T. (2017). Analyze the determinants of capital structure for Vietnamese real estate listed companies. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 7(4), 270-282.
21. Nguyen, T., Nguyen, N., & Nguyen, V. (2019). A study on the impact of the factors reflect solvency to the bankruptcy risk of real estate companies: Evidence from Vietnam stock exchange. *Management Science Letters*, 9(11), 1773-1782.
22. Nguyen, T. B., van der Krabben, E., Spencer, J. H., & Truong, K. T. (2017). Collaborative development: Capturing the public value in private real estate development projects in Ho Chi Minh City, Vietnam. *Cities*, 68, 104-118.
23. Phan, G. L., Nguyen, T. D., Nguyen, C. T., Nguyen, L., & Tran, L. T. (2022). Factors Affecting the Development of Vietnamese Construction and Real Estate Companies. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 9(9), 93-104.
24. Thuy, T. T. T., & Long, L. P. C. (2023). A study of the impact of social media marketing efforts on brand awareness in the real estate industry in Vietnam. *International Journal of Business and Economics Research*, 12, 18-26.
25. Trang, L. N. T., Nhan, D. T. T., Phuong, D. N. T., & Wong, W.-K. (2022). The effects of selected financial ratios on profitability: An empirical analysis of real estate firms in Vietnam. *Annals of Financial Economics*, 17(01), 2250006.
26. Trinh, T. H., & Mai, P. T. T. (2016). The determinants of corporate liquidity in real estate industry: Evidence from Vietnam. *International Journal of Economics and Finance*, 8(7), 21.

27. Tuan, D. M., & Trang, V. T. (2020). Development characteristics of Vietnam industrial real estate in the context of European Union–Vietnam FTA. *Вьетнамские исследования*(3), 25-35.
28. Van Thi Hong Pham, V. T., & Nguyen, N. (2022). Impact of covid-19 on the profitability performance of real estate businesses in Vietnam. *International Journal of Economics and Finance Studies*, 14(1), 377-395.
29. Wang, C.-N., Hsu, H.-P., Wang, J.-W., Kao, Y.-C., & Nguyen, T.-P. (2020). Strategic alliance for vietnam domestic real estate companies using a hybrid approach combining GM (1, 1) with super SBM DEA. *Sustainability*, 12(5), 1891.
30. Yeh, W. W. K., Hao, G., & Ozer, M. (2023). Real estate investment decisions in underrepresented Southeast Asian countries: evidence from Cambodia, Myanmar, and Vietnam. *Journal of Asia Business Studies*, 17(6), 1143-1166.

# CHẤT LƯỢNG QUẢN TRỊ CHÍNH QUYỀN CẤP TỈNH VÀ CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG LÊN MỨC ĐỘ BỎ HOANG RUỘNG ĐẤT CỦA CÁC HỘ GIA ĐÌNH NÔNG THÔN VIỆT NAM

*Phùng Minh Đức, Đặng Huy Ngân, Bùi Quốc Hoàn*

*Nguyễn Thị Quý, Đoàn Trọng Tuyên*

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

**Tóm tắt:** Bài viết phân tích ảnh hưởng của chính quyền cấp tỉnh và các nhân tố đến mức độ bỏ hoang ruộng đất nông nghiệp của các hộ gia đình nông thôn Việt Nam. Trong bối cảnh lao động dịch chuyển ngày càng mạnh mẽ sang các loại hình việc làm phi nông nghiệp, tình trạng đất nông nghiệp được sử dụng dưới mức hiệu quả tiềm năng, thậm chí bị bỏ hoang, đang trở nên phổ biến. Điều đó gây ra sự lãng phí trong sử dụng nguồn lực, và nghiêm trọng hơn, có thể đe dọa đến sự phát triển bền vững của ngành nông nghiệp trong dài hạn. Sử dụng mô hình kinh tế lượng với số liệu mảng, giai đoạn nghiên cứu từ 2014 – 2020, kết quả nghiên cứu cho thấy chất lượng quản trị chính quyền cấp tỉnh có ảnh hưởng tích cực: nó góp phần làm giảm tỷ lệ đất nông nghiệp bị bỏ hoang trong các vụ mùa. Ngoài ra, kết quả nghiên cứu cũng tìm thấy bằng chứng về những ảnh hưởng của các đặc điểm nhân khẩu học như tuổi và học vấn chủ hộ, các đặc điểm đất đai, mức độ chuyển dịch việc làm và khả năng tiếp cận tín dụng đến mức độ bỏ hoang ruộng đất. Điều đó cho thấy vai trò tích cực của chính quyền các địa phương trong vấn đề quản lý đất đai và hỗ trợ thị trường đất nông nghiệp, cũng như một số nhân tố góp phần thúc đẩy hiệu quả sử dụng nguồn lực đất nông nghiệp ở Việt Nam hiện nay.

**Từ khóa:** Bỏ hoang đất nông nghiệp, chính quyền cấp tỉnh, chuyển đổi việc làm, Việt Nam.

**Abstract:** This article analyzes the impact of provincial governance and various factors on the level of agricultural land abandonment among rural households in Vietnam. In the context of increasing labor migration towards non-agricultural employment, the underutilization of agricultural land, and even land abandonment, is becoming increasingly common. This leads to a waste of resources and, more seriously, could threaten the long-term sustainable development of the agricultural sector. Using an econometric model with panel data from the 2014–2020 period, the research results show that the quality of provincial governance has a positive impact: it contributes to reducing the rate of farmland abandonment during crop seasons. In addition, the research findings also provide evidence of the influence of demographic characteristics



*such as household head's age and education, land characteristics, employment transition levels, and access to credit on the degree of farmland abandonment. This highlights the positive role of local governments in land management and support for the agricultural land market, as well as several factors that contribute to enhancing the efficiency of agricultural land use in Vietnam today.*

## **1. Giới thiệu**

Ở Việt Nam những năm gần đây, công nghiệp hóa đã tạo ra nhiều thay đổi trong mọi mặt đời sống kinh tế xã hội, tác động mạnh mẽ đến đời sống nông nghiệp nông thôn. Sự phát triển của công nghiệp dịch vụ và quá trình đô thị hóa đã đem đến nhiều cơ hội việc làm và thu nhập phi nông nghiệp (Chen và cộng sự, 2023), từ đó kích thích quá trình chuyển đổi việc làm của lao động nông thôn (Lewis, 1954). Quá trình này dẫn đến sự gia tăng về nhu cầu trao đổi nguồn lực sản xuất, trong đó đất nông nghiệp được chuyển giao từ các hộ không có nhu cầu sử dụng – do lao động đã chuyển đổi việc làm hoặc di cư – sang các hộ có nhu cầu sở hữu ruộng đất để mở rộng quy mô sản xuất. Điều đó giúp làm tăng hiệu quả phân bổ nguồn lực sản xuất, tăng năng suất lao động và thúc đẩy sự thịnh vượng của khu vực nông nghiệp nông thôn (Ranis và Fei, 1961; Syrquin, 1988).

Tuy nhiên, thực tế cho thấy quá trình chuyển giao đất nông nghiệp giữa các chủ thể sản xuất – trong đó đa số là các nông hộ sản xuất nhỏ – hiện đang gặp phải những rào cản nhất định, thể hiện bởi mức độ bỏ hoang đất nông nghiệp có xu hướng gia tăng những năm gần đây (Hữu Chánh, 2022). Mặc dù không được thống kê chính thức toàn quốc, song theo ghi nhận ở một số địa phương vùng đồng bằng sông Hồng như Hà Nội, Vĩnh Phúc và Thái Bình, diện tích đất nông nghiệp bị bỏ hoang của mỗi tỉnh lên đến hàng nghìn héc ta (Hữu Chánh, 2022; Mạnh Thắng, 2022). Việc bỏ hoang ruộng đất một mặt cho thấy sự thay đổi rất lớn trong nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, mặt khác cũng cho thấy những rào cản tồn tại trong quá trình luân chuyển đất giữa các chủ thể sản xuất trong nền kinh tế là đáng kể. Điều đó cũng cho thấy động lực thay đổi của các nông hộ đối với thói quen bỏ hoang ruộng đất nông nghiệp là rất thấp. Điều này làm gia tăng tính bất định của sự phát triển bền vững của ngành nông nghiệp trong thời kỳ công nghiệp hóa.

Có nhiều yếu tố tạo nên rào cản của quá trình luân chuyển đất nông nghiệp trong nền kinh tế. Ở góc độ thị trường, đất nông nghiệp là một dạng “hàng hóa” có tính đặc thù cao và thiếu tính linh hoạt (Bradfield và cộng sự, 2020). Điều này phụ thuộc vào những quy định ràng buộc về pháp lý, cũng như sự chi phối về tâm lý của người dân khi

tham gia thị trường. Đối với hoạt động mua bán hay nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, các quy định về mức trần diện tích đất hộ gia đình được nắm giữ (Trieu và cộng sự; 2016); sự bất định và cứng nhắc trong kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp được quy định bởi chính quyền địa phương (Deininger và cộng sự, 2014); cũng như tâm lý giữ đất để dự phòng rủi ro sinh kế của các hộ gia đình mặc dù đã chuyển đổi việc làm sang phi nông nghiệp là những rào cản quan trọng (Lại Hoa, 2023). Đối với hoạt động thuê mượn đất nông nghiệp, việc thiếu tin tưởng về khả năng thu hồi đất của các hộ gia đình khi cho doanh nghiệp thuê, hoặc khó khăn trong vấn đề tìm kiếm, thỏa thuận giữa các bên về mức giá và thời hạn thuê đất cũng là những rào cản không nhỏ (Nguyễn Việt Dũng, 2022). Những rào cản này làm gia tăng mức độ phi hiệu quả trong quá trình tái phân bổ đất nông nghiệp, làm suy giảm động lực của hộ gia đình trong nỗ lực cải thiện hiệu quả sử dụng ruộng đất.

Những rào cản kể trên nhìn chung đến từ những bất cập trên thị trường đất nông nghiệp ở Việt Nam, trong đó hiện thiếu vắng sự có mặt của các tổ chức trung gian hỗ trợ thị trường, chẳng hạn như các sàn giao dịch hoặc các ngân hàng đất nông nghiệp. Những tổ chức này có thể đóng vai trò cung cấp thông tin, kết nối và thúc đẩy hợp tác, đảm bảo tính pháp lý của các thỏa thuận nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (Xhoxhi và cộng sự, 2019). Mặc dù đã có chủ trương của Chính phủ về việc thành lập tổ chức đóng vai trò của ngân hàng đất nông nghiệp, được đề cập trong Nghị quyết số 18-NQ/TW năm 2022, song chưa có lộ trình thực hiện một cách cụ thể. Trong bối cảnh đó, vai trò của chính quyền địa phương có ý nghĩa quan trọng, có thể có ảnh hưởng đến hoạt động và sự phát triển của thị trường đất nông nghiệp. Chẳng hạn, chính quyền địa phương có thể giải quyết vấn đề bằng cách hỗ trợ nông dân thuê quyền sử dụng đất với quy mô lớn và thời hạn từ 10 năm trở lên; hoặc chính quyền thuê đất của nông dân để sau đó cho doanh nghiệp thuê lại (Vy Hương, 2017). Điều này củng cố sự tin cậy của các bên và làm giảm tính bất định của thị trường đất nông nghiệp, giúp thị trường hoạt động hiệu quả hơn và thông qua đó có thể làm giảm mức độ bỏ hoang ruộng đất.

Mặc dù vai trò của chính quyền cấp tỉnh đối với các hoạt động kinh tế là chủ đề được quan tâm rộng rãi bởi các nhà nghiên cứu (Phạm Thế Anh và Chu Thị Mai Phương, 2015) song theo hiểu biết của tác giả, hiện còn thiếu những nghiên cứu quan tâm đến ảnh hưởng của chính quyền cấp tỉnh đến động lực thay đổi của hộ gia đình trong vấn đề bỏ hoang đất nông nghiệp. Hiểu biết thấu đáo về vai trò này là rất quan trọng, giúp gợi mở các hàm ý chính sách để góp phần làm thay đổi động lực của hộ gia đình trong vấn đề bỏ hoang ruộng đất, thông qua đó làm tăng hiệu quả phân bổ đất nông nghiệp ở Việt Nam.

Bài viết này nhằm làm rõ ảnh hưởng của chính quyền cấp tỉnh đến động lực thay

đổi của hộ gia đình nông thôn trong vấn đề bỏ hoang ruộng đất. Bên cạnh việc tổng quan tài liệu nghiên cứu về chủ đề nghiên cứu, một mô hình kinh tế lượng với phương pháp ước lượng tổng quát (GEE) sẽ được giới thiệu trong bài viết. Số liệu dùng trong phân tích được tác giả tổng hợp từ Điều tra tiếp cận nguồn lực nông thôn Việt Nam (VARHS), giai đoạn 2014 – 2020. Cấu trúc của bài viết như sau: Phần tiếp theo trình bày cơ sở lý thuyết và tổng quan nghiên cứu về vai trò của chính quyền cấp tỉnh đối với các hoạt động kinh tế và đối với thị trường đất nông nghiệp; phần thứ ba trình bày phương pháp nghiên cứu, bao gồm mô tả dữ liệu, mô hình và phương pháp ước lượng; phần thứ tư là kết quả nghiên cứu và thảo luận; phần cuối cùng là kết luận và một số kiến nghị chính sách.

## **2. Tổng quan nghiên cứu**

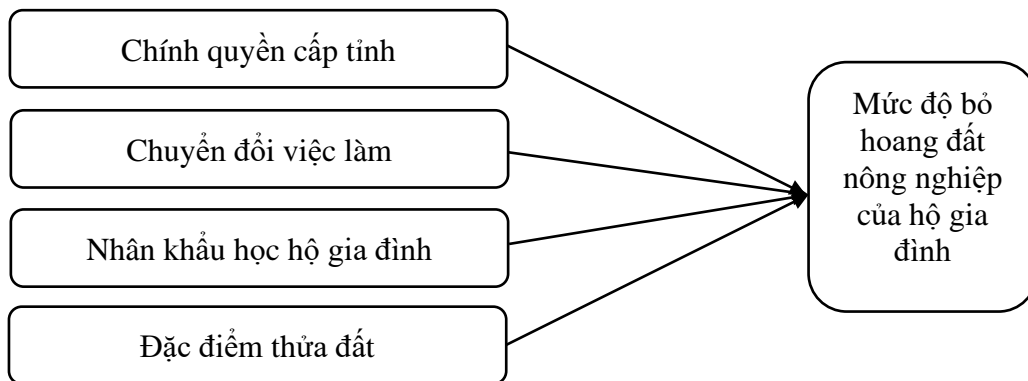
Nghiên cứu về động lực của quá trình luân chuyển đất nông nghiệp giữa các chủ thể sản xuất là chủ đề nhận được sự quan tâm của nhiều nhà nghiên cứu (Ou & Gong, 2021; Xie & cộng sự, 2023). Nhìn chung, hầu hết các nhà nghiên cứu đồng thuận với quan điểm cho rằng, quá trình phân bổ lại đất nông nghiệp là một hệ quả mang tính tất yếu của quá trình chuyển đổi công nghiệp hóa từ một nền nông nghiệp truyền thống (Lewis, 1954; Liao & cộng sự, 2019). Khi công nghiệp dịch vụ phát triển, nguồn cung đất nông nghiệp sẽ gia tăng do lao động chuyển đổi sang việc làm phi nông nghiệp ngày một nhiều hơn, trong khi thu nhập tăng cũng làm tăng khả năng sở hữu đất để mở rộng sản xuất ở một số hộ gia đình và các doanh nghiệp. Các nghiên cứu thực nghiệm của Huang & cộng sự (2012); Wang & cộng sự (2020) đã cho thấy việc làm phi nông nghiệp tác động mạnh mẽ đến hoạt động chuyển nhượng trên thị trường đất nông nghiệp ở các vùng nông thôn Trung Quốc, đặc biệt đối với các giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất. Mặc dù vậy, hoạt động này phụ thuộc đáng kể vào đặc thù môi trường kinh tế xã hội của địa phương, mà trong đó vai trò của chính quyền cấp tỉnh góp một vai trò quan trọng (Wang & cộng sự, 2020).

Đã có nhiều nghiên cứu cho thấy vai trò của chính quyền cấp tỉnh trong kiến tạo môi trường kinh doanh hiệu quả, giúp làm giảm các chi phí giao dịch và tác động tích cực đến các hoạt động kinh tế (Jonasson, 2011; Harun & Kamase, 2012). Trong vấn đề phân bổ nguồn lực sản xuất, một số nghiên cứu cho thấy chính quyền cấp tỉnh đóng vai trò quan trọng, chẳng hạn như giúp cải thiện khả năng tiếp cận đất đai thông qua việc cắt giảm thời gian và chi phí trong các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Deininger & cộng sự, 2014), cũng như làm giảm các chi phí giao dịch mua bán đất (Trieu & cộng sự, 2016). Bên cạnh đó, sự cải thiện trong cách thức quản lý ruộng đất của chính quyền cấp tỉnh cũng tác động tích cực đến các giao dịch nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, qua đó thúc đẩy nhanh quá trình tích tụ ruộng đất ở các vùng

nông thôn (Shi & Tang, 2020).

Mặc dù nhiều nghiên cứu đã cho thấy vai trò của chính quyền cấp tỉnh trong tái phân bổ đất nông nghiệp ở nhiều quốc gia, song ở Việt Nam điều này chưa được làm rõ. Nằm trong số ít các nghiên cứu liên quan đến chủ đề này, Trieu & cộng sự (2016) đã cho thấy, sự khác biệt về chi phí giao dịch là nhân tố ảnh hưởng đáng kể đến các hoạt động giao dịch thuê đất nông nghiệp ở các địa phương. Điều đó ngụ ý quá trình thực thi pháp luật của các cấp chính quyền đóng vai trò quan trọng, bởi sự năng động của chính quyền cơ sở có thể giúp tháo gỡ rào cản đối với thị trường, chẳng hạn làm giảm gánh nặng chi phí của mỗi giao dịch về đất đai. Tuy nhiên, vai trò của chính quyền cấp tỉnh chưa được đề cập một cách cụ thể trong nghiên cứu của Trieu & cộng sự (2016) cũng như các nghiên cứu liên quan, bởi ngoài thực thi pháp luật thì chính quyền địa phương có vai trò quản lý và điều tiết thị trường, chẳng hạn thông qua thúc đẩy hỗ trợ, gia tăng kết nối và đảm bảo pháp lý cho các giao dịch, điều này có thể ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình phân bổ lại đất nông nghiệp. Thêm vào đó, vai trò của chính quyền cấp tỉnh đối với động lực của hộ gia đình trong vấn đề bỏ hoang ruộng đất – một điển hình của vấn đề đất nông nghiệp được phân bổ kém hiệu quả – cho đến nay chưa được đề cập trong các nghiên cứu.

Ngoài vai trò của chính quyền cấp tỉnh, tổng quan nghiên cứu cho thấy quá trình phân bổ đất nông nghiệp chịu ảnh hưởng của nhiều nhóm nhân tố khác nhau, chẳng hạn như quá trình chuyển đổi việc làm từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp (Liu & cộng sự, 2014), đặc điểm thửa đất (Yan & cộng sự, 2016; Zhang & cộng sự, 2011), cũng như các đặc điểm nhân khẩu học như tuổi và học vấn chủ hộ (Trieu & cộng sự, 2016; Nguyen & cộng sự, 2021). Với mục tiêu làm rõ ảnh hưởng của chính quyền cấp tỉnh đến động lực của hộ gia đình trong vấn đề bỏ hoang đất nông nghiệp, khung phân tích của bài viết được đề xuất như trong Hình 1.



**Hình 1: Khung phân tích**

*Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả*

### 3. Phương pháp nghiên cứu

#### 3.1. Số liệu

Bộ số liệu được sử dụng trong nghiên cứu được tổng hợp từ số liệu Điều tra tiếp cận nguồn lực nông thôn Việt Nam (VARHS) giai đoạn 2014 – 2020. Đây là các cuộc điều tra được tiến hành hai năm một lần và được phối hợp bởi Viện nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương (CIEM), Viện Chính sách và Chiến lược phát triển nông nghiệp – nông thôn (IPSARD), Viện Khoa học Lao động Xã hội (ILSSA) và Đại học Copenhagen (Đan Mạch). Bộ dữ liệu VARHS bao gồm nhiều thông tin quan trọng về nhiều mặt tình hình đời sống và sản xuất kinh doanh của các hộ gia đình nông thôn Việt Nam. Phạm vi của điều tra bao gồm các hộ gia đình trên địa bàn 12 tỉnh, đại diện cho các vùng kinh tế của Việt Nam, bao gồm: Lào Cai, Điện Biên, Lai Châu, Phú Thọ, Hà Nội, Nghệ An, Quảng Nam, Lâm Đồng, Đắk Lắk, Đắk Nông, Khánh Hòa và Long An.

#### 3.2. Mô hình và phương pháp ước lượng

Giả sử mức độ hoang hóa đất nông nghiệp của hộ, ký hiệu bởi  $Y$ , được biểu diễn như sau:

$$Y = \alpha + X'\beta + u \quad (1)$$

trong đó,  $X$  là véc tơ các nhân tố có tác động đến mức độ hoang hóa ruộng đất,  $u$  là sai số ngẫu nhiên tuân theo quy luật chuẩn;  $\alpha, \beta$  là các tham số cần ước lượng.

Khi sử dụng phương pháp mô hình tuyến tính tổng quát GLM (Generalized Linear Models) để ước lượng mô hình (1), một giả định cần được thỏa mãn là các quan sát phải độc lập với nhau. Tuy nhiên, khi ước lượng với số liệu mảng, điều kiện này thường không được thỏa mãn, bởi các quan sát thuộc cùng một đối tượng thường có cấu trúc tự phụ thuộc, do đó phương pháp này không đạt được ước lượng với độ chính xác cao. Trong mô hình (1), các thành phần của véc tơ biến phụ thuộc  $Y$  có thể phụ thuộc nhau, do hành vi bỏ đất hoang của hộ có tương quan giữa các năm. Chẳng hạn, khi hộ có lao động đã chuyển đổi việc làm đồng thời muốn giữ đất làm sinh kế dự phòng thì tỉ lệ đất bị bỏ hoang sẽ không khác biệt nhiều giữa các năm, điều này dẫn đến hiện tượng tự tương quan.

Phương pháp ước lượng tổng quát GEE (Generalized Estimating Equations) được đề xuất bởi Liang và Zeger (1986) nhằm khắc phục vấn đề trên đây bằng cách tính đến cấu trúc tương quan khi ước lượng tham số. Điểm mạnh của GEE là nó cho phép ước lượng các tham số mô hình tổng thể trong trường hợp có cấu trúc phụ thuộc mà không cần giả định về phân phối của dữ liệu, cho phép tăng độ chính xác của ước lượng khi có

tự tương quan giữa các thành phần của véc tơ biến phụ thuộc. Trong nghiên cứu thực nghiệm, GEE thường được sử dụng trong các trường hợp dữ liệu được điều tra lặp lại trên cùng một đối tượng, đồng thời có căn cứ để cho rằng có vấn đề tự tương quan xảy ra đối với biến phụ thuộc.

**Bảng 1: Định nghĩa và giải thích biến**

<b>Tên biến</b>	<b>Định nghĩa biến</b>	<b>Đơn vị đo</b>	<b>Lý do đưa vào mô hình</b>
<i>Y</i>	Diện tích đất nông nghiệp bị bỏ hoang/tổng diện tích đất nông nghiệp của hộ	Đơn vị, giá trị thuộc khoảng [0,1]	Biến phụ thuộc trong mô hình hồi quy, đại diện cho mức độ bỏ hoang ruộng đất trong các vụ mùa
<i>GOV</i>	Chỉ số năng lực cạnh tranh của Chính quyền cấp tỉnh, gồm chỉ số tổng hợp ( <i>GOV</i> ) và các chỉ số phụ đánh giá theo từng khía cạnh, bao gồm: (i) khả năng tiếp cận đất đai ( <i>GOV<sub>1</sub></i> ); (ii) tính minh bạch ( <i>GOV<sub>2</sub></i> ) và sự năng động ( <i>GOV<sub>3</sub></i> ).	Đơn vị	Biến chính trong mô hình, thể hiện vai trò của chính quyền cấp tỉnh trong giải quyết tình trạng bỏ hoang ruộng đất
<i>Edu</i>	Học vấn của chủ hộ	Biến nhóm: 1-Tiểu học trở xuống; 2-Trung học cơ sở đến Trung học phổ thông; 3-Cao đẳng, Đại học trở lên	Các mức học vấn khác nhau có thể có mức độ quan tâm khác nhau đến ruộng đất; trong khi đó chủ hộ thường là người có ảnh hưởng đến các quyết định sản xuất và kinh doanh của hộ

<b>Tên biến</b>	<b>Định nghĩa biến</b>	<b>Đơn vị đo</b>	<b>Lý do đưa vào mô hình</b>
<i>Age</i>	Tuổi của chủ hộ	Biến nhóm: 1- Dưới 30 tuổi; 2- từ 30 đến dưới 45 tuổi; 3- từ 45 đến 60 tuổi; 4- trên 60 tuổi.	Thể hiện tác động của tuổi đến động lực thay đổi của hộ trong vấn đề bỏ hoang ruộng đất
<i>Off-farm</i>	Tỷ lệ thu nhập phi nông nghiệp trong tổng thu nhập của hộ	%	Hoạt động phi nông nghiệp tăng lên có thể làm thay đổi mức độ sử dụng đất nông nghiệp
<i>Income</i>	Logarit của thu nhập bình quân đầu người của hộ	Thu nhập bình quân tính theo: Triệu VNĐ/người/năm	Thu nhập tăng có thể làm thay đổi mức độ sử dụng đất nông nghiệp
<i>Dist</i>	Khoảng cách trung bình từ nhà đến thửa ruộng	Km	Khoảng cách từ nhà đến ruộng có thể ảnh hưởng đến mức độ sử dụng thửa đất trong canh tác
<i>Soi_quality</i>	Tỷ lệ đất nông nghiệp có chất lượng kém	%	Chất lượng đất có thể ảnh hưởng đến mức độ sử dụng đất trong canh tác
<i>Areal</i>	Logarit tự nhiên của tổng diện tích đất nông nghiệp của hộ	Diện tích tính theo: Mét vuông	Quy mô ruộng đất có thể ảnh hưởng đến mức độ sử dụng đất
<i>Year</i>	Năm điều tra		Xem xét sự thay đổi của biến phụ thuộc theo thời gian

*Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả*

Các biến giải thích trong mô hình (1) được mô tả trong Bảng 1.

Trong các biến giải thích, *GOV*, *GOV<sub>1</sub>*, *GOV<sub>2</sub>* và *GOV<sub>3</sub>* là những biến độc lập chính, thể hiện vai trò của chính quyền cấp tỉnh đối với tình trạng bỏ hoang nông nghiệp

theo từng khía cạnh. Trong đó, *GOV* là chỉ số tổng hợp, phản ánh sự cải thiện về năng lực chung; *GOV<sub>1</sub>*, *GOV<sub>2</sub>* và *GOV<sub>3</sub>* lần lượt thể hiện khả năng tiếp cận đất đai, sự minh bạch và năng động của chính quyền cấp tỉnh – những chỉ số con của chỉ số tổng hợp đánh giá năng lực cạnh tranh cấp tỉnh. Việc sử dụng đồng thời chỉ số tổng hợp và các chỉ số phụ cho phép xem xét một cách toàn diện vai trò của chính quyền cấp tỉnh, bởi không chỉ giúp cải thiện môi trường kinh tế xã hội nói chung, chính quyền cấp tỉnh còn có thể ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường đất nông nghiệp. Chẳng hạn, sự minh bạch trong thực hiện các nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương, hoặc trong quá trình cấp chứng nhận quyền sử dụng đất có thể giúp đảm bảo pháp lý và tạo thuận lợi cho người dân trong các giao dịch nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Bên cạnh đó, sự năng động của chính quyền trong đề xuất các giải pháp phù hợp thúc đẩy sự kết nối giữa người dân và đối tác trong các giao dịch thuê mượn đất nông nghiệp cũng đóng vai trò quan trọng, góp phần làm tăng hiệu quả sử dụng và hạn chế tình trạng bỏ hoang ruộng đất.

Về phương pháp ước lượng, bài viết sử dụng mô hình GEE với dạng hàm logit để ước lượng. Điều này là bởi quyết định bỏ hoang ruộng đất là sự tự lựa chọn, do đó chịu ảnh hưởng từ những quan điểm và nhận thức của hộ về sinh kế nông nghiệp, do đó có thể có sự tương quan trong biến tỉ lệ đất bị bỏ hoang giữa các kỳ điều tra. Thêm vào đó, do giá trị của biến phụ thuộc nằm trong khoảng [0;1], nhóm tác giả ước lượng mô hình GEE với dạng hàm logit, điều này cũng giúp loại trừ vấn đề biến nội sinh có thể xảy ra như với các dạng hàm tuyến tính thông thường. Ngoài ra, do *GOV<sub>1</sub>* và *GOV<sub>2</sub>* là những chỉ số con của chỉ số tổng hợp đánh giá năng lực cạnh tranh cấp tỉnh, nên để loại trừ vấn đề đa cộng tuyến, các tác giả ước lượng mô hình (1) với hai nhóm biến độc lập chính, cụ thể như sau: (i) Mô hình (A) gồm biến *GOV*; và (ii) Mô hình (B) gồm các biến *GOV<sub>1</sub>*, *GOV<sub>2</sub>* và *GOV<sub>3</sub>*. Ngoài sự khác biệt này, cả hai mô hình (A) và (B) đều sử dụng chung danh sách các biến kiểm soát như đã mô tả trong Bảng 1, bao gồm: *edu*, *age*, *off-farm*, *income*, *dist*, *soi-quality*, *arean* và *year*.

Một số thống kê cơ bản của các biến số được báo cáo trong Bảng 2 dưới đây.

**Bảng 2: Thống kê mô tả các biến số**

Biến số	Số quan sát	Trung bình	Sai số chuẩn	Nhỏ nhất	Lớn nhất
<i>Falow</i>	5.413	0,039	0.134	0	1
<i>GOV</i>	5.413	61,755	4,426	50,320	70,370



<b>Biến số</b>	<b>Số quan sát</b>	<b>Trung bình</b>	<b>Sai số chuẩn</b>	<b>Nhỏ nhất</b>	<b>Lớn nhất</b>
<i>GOV<sub>1</sub></i>	5.413	6,101	0,365	5,440	7,140
<i>GOV<sub>2</sub></i>	5.413	5,231	1,143	3,080	7,570
<i>GOV<sub>3</sub></i>	5.413	5,967	0,854	4,160	7,760
<i>Edu</i>	5.413	1,696	0,494	1	3
<i>Age</i>	5.413	2,906	0,768	1	4
<i>Off-farm</i>	5.413	63,529	31,199	0	100
<i>Income</i>	5.413	3,186	0,787	-1,347	8,197
<i>Dist</i>	5.413	1,376	2,076	0	40,3
<i>Soi-quality</i>	5.413	27,520	41,835	0	100
<i>Arean</i>	5.413	8,140	1,211	3,912	11,985

*Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả*

#### **4. Kết quả và thảo luận**

Kiểm định Wooldridge cho thấy mô hình (1) có vấn đề tự tương quan (xem Phụ lục), điều này phù hợp với nhận định về việc bỏ hoang ruộng đất là do quá trình tự lựa chọn của hộ gia đình, tự tương quan có thể xảy ra ở biến phụ thuộc và phương pháp GEE là phù hợp để sử dụng. Kết quả ước lượng mô hình (1) theo phương pháp GEE được báo cáo trong Bảng 3.

**Bảng 3: Kết quả ước lượng**

<b>Biến số</b>	<b>Hệ số ước lượng</b>	
	<b>Mô hình (A)</b>	<b>Mô hình (B)</b>
<i>GOV</i>	-0,043*** (0,017)	
<i>GOV<sub>1</sub></i>		-0,298** (0,148)
<i>GOV<sub>2</sub></i>		-0,213** (0,100)

<i>GOV3</i>		-0,306*** (0,099)
<i>Edu_2</i>	0,473*** (0,133)	0,309*** (0,1367)
<i>Edu_3</i>	0,066 (0,544)	0,387 (0,542)
<i>Age_2</i>	-0,592** (0,275)	-0,662*** (0,277)
<i>Age_3</i>	-0,620** (0,269)	-0,706*** (0,270)
<i>Age_4</i>	-0,199 (0,002)	-0,263 (0,285)
<i>Off-farm</i>	0,004** (0,002)	0,004* (0,002)
<i>Income</i>	0,134* (0,078)	0,121* (0,077)
<i>Dist</i>	0,067*** (0,016)	0,069*** (0,016)
<i>Soil-quality</i>	0,009*** (0,001)	0,009*** (0,001)
<i>Areal</i>	0,267*** (0,066)	0,363*** (0,068)
<i>Year_16</i>	0,2342*** (0,133)	0,359*** (0,155)
<i>Year_18</i>	1,063*** (0,169)	1,1516*** (0,230)
<i>Year_20</i>	1.029***	1,561***

	(0.189)	(0,291)
<i>_cons</i>	-4,386***	-3,208***
	(1,151)	(1,183)
Số quan sát	5.140	5.140

**Ghi chú:** Số trong ngoặc đơn là sai số chuẩn; các ký hiệu \*, \*\* và \*\*\* biểu thị các mức ý nghĩa 10%, 5% và 1%, tương ứng.

*Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả*

Kết quả ước lượng cho một số nhận xét dưới đây:

Hệ số của  $GOV$  trong mô hình (A), hệ số của các biến  $GOV_1$ ,  $GOV_2$  và  $GOV_3$  trong mô hình (B) đều có giá trị âm và có ý nghĩa thống kê. Kết quả này cho thấy sự cải thiện về năng lực của chính quyền cấp tỉnh có góp phần làm giảm tỷ lệ đất nông nghiệp bị bỏ hoang của các hộ gia đình. Kết quả này phù hợp với kết luận từ các nghiên cứu liên quan về vai trò của chính quyền cấp tỉnh đối với hiệu quả hoạt động của thị trường đất nông nghiệp, chẳng hạn như Deininger & cộng sự (2014), Trieu & cộng sự (2016).

Hệ số của các biến  $GOV_1$ ,  $GOV_2$  và  $GOV_3$  trong mô hình (B) – những chỉ số con của chỉ số năng lực tổng hợp – cho thấy khả năng tiếp cận đất đai và ổn định trong kế hoạch sử dụng đất, cũng như tính minh bạch và năng động của chính quyền cấp tỉnh có vai trò tích cực trong quản lý và điều tiết thị trường đất nông nghiệp. Kết quả này phù hợp với kỳ vọng về tầm quan trọng của sự minh bạch và năng động tiên phong trong thực hiện chức năng quản lý đất đai của chính quyền cấp tỉnh, cũng như những biện pháp cụ thể của chính quyền trong cải thiện khả năng tiếp cận đất đai và sự ổn định trong kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn. Chẳng hạn, minh bạch trong quản lý và thực thi các thủ tục pháp lý về đất đai có thể giúp đảm bảo sự tin cậy, tạo thuận lợi cho các giao dịch nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; hoặc sự năng động và tiên phong của chính quyền các cấp cơ sở có thể giúp hỗ trợ người dân và các tổ chức trong tìm kiếm thông tin, kết nối và hợp tác, từ đó thúc đẩy sự phát triển của thị trường đất nông nghiệp, góp phần cải thiện tình trạng ruộng đất bị bỏ hoang.

Đối với các biến còn lại, hệ số ước lượng trong cả hai mô hình (A) và (B) đều tương đồng về dấu, độ lớn và mức ý nghĩa thống kê, đã cho thấy tác động của các nhân tố khác đến biến phụ thuộc, cụ thể như sau:

Hệ số của biến  $edu\_2$  dương và có ý nghĩa thống kê, cho thấy học vấn chủ hộ có ảnh hưởng đến mức độ hoang hóa ruộng đất: Nhóm hộ có trình độ học vấn của chủ hộ

từ trung học cơ sở đến trung học phổ thông mức độ bỏ hoang đất là cao hơn về mặt trung bình so với nhóm chủ hộ có trình độ từ tiểu học trở xuống. Điều này có thể là do các chủ hộ có học vấn cao hơn thường nhạy bén hơn trước những cơ hội chuyển đổi việc làm, sự quan tâm đến sinh kế nông nghiệp do đó cũng ít hơn. Hệ số của *edu\_3* không có ý nghĩa thống kê, do đó không có chứng cứ về sự khác biệt này ở nhóm chủ hộ có trình độ từ cao đẳng, đại học trở lên.

Hệ số ước lượng của các biến *age\_2*, *age\_3* trong cả hai mô hình đều có giá trị âm, tăng dần về độ lớn giá trị tuyệt đối và có ý nghĩa thống kê, cho thấy ảnh hưởng của nhóm tuổi đến việc bỏ hoang ruộng đất. Cụ thể, các chủ hộ trong các nhóm tuổi cao hơn, từ 30 đến 45 và từ 45 đến 60, thì tỷ lệ đất nông nghiệp bị bỏ hoang của hộ cũng nhỏ hơn so với nhóm dưới 30 tuổi. Kết quả này phù hợp với kỳ vọng về sự gắn bó của các nhóm tuổi cao hơn với sinh kế nông nghiệp so với nhóm trẻ tuổi, đồng thời các nhóm này cũng khó chuyển đổi việc làm sang phi nông nghiệp hơn so với nhóm trẻ tuổi, do đó mức độ bỏ hoang đất cũng nhỏ hơn. Hệ số ước lượng của *age\_4* không có ý nghĩa thống kê, do đó không có bằng chứng về sự khác biệt của nhóm trên 60 tuổi so với các nhóm còn lại.

Hệ số của biến *off-farm* dương và có ý nghĩa thống kê, cho thấy sự gia tăng về tỷ trọng việc làm và thu nhập phi nông nghiệp có làm tăng tỷ lệ đất nông nghiệp bị bỏ hoang. Như đã đề cập, chuyển đổi sang việc làm phi nông nghiệp lấy đi thời gian dành cho sản xuất nông nghiệp của các lao động trong hộ, hơn nữa mức độ quan tâm của hộ đối với sinh kế nông nghiệp cũng có thể giảm bớt, và điều này làm tăng tỷ lệ đất nông nghiệp bị bỏ hoang.

Đối với các biến kiểm soát tác động của đặc điểm thửa đất lên mức độ hoang hóa, kết quả ước lượng nhìn chung phù hợp với kỳ vọng, cụ thể: Hệ số của *dist* dương và có ý nghĩa thống kê, cho thấy khoảng cách trung bình đến thửa đất càng lớn thì tỷ lệ đất nông nghiệp bị bỏ hoang cũng càng lớn; hệ số của biến *soil\_quality* dương và có ý nghĩa thống kê, cho thấy chất lượng đất ảnh hưởng đến mức độ hoang hóa, bởi nếu tỉ lệ đất nông nghiệp có chất lượng kém càng cao thì càng ít được sử dụng trong canh tác; cuối cùng, hệ số của biến *aeran* dương và có ý nghĩa thống kê, cho thấy tỷ lệ hoang hóa phụ thuộc vào số lượng đất nông nghiệp mà hộ gia đình đang nắm giữ, trong đó hộ sở hữu diện tích đất càng lớn thì mức độ hoang hóa cũng càng cao.

Cuối cùng, hệ số của các biến *year\_16*, *year\_18* và *year\_20* đều có giá trị dương và có ý nghĩa thống kê. Đáng chú ý độ lớn của hệ số biến *year\_18* lớn hơn đáng kể so với hệ số của biến *year\_16*, cho thấy mức độ hoang hóa đất nông nghiệp của các hộ gia đình ngày càng gia tăng theo thời gian. Điều này phù hợp với tốc độ phát triển công nghiệp hóa ở Việt Nam trong những năm gần đây. Hệ số ước lượng của *year\_20* không

có sự khác biệt nhiều về độ lớn so với hệ số của *year\_18*, cho thấy không có khác biệt giữa hai năm 2018 và 2020 về mức độ bỏ hoang đất theo thời gian. Điều này có thể là do năm 2020 nền kinh tế bắt đầu chịu ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, kỳ vọng của người dân về sự tăng trưởng của nền kinh tế giảm dần trong năm này, do đó mỗi quan tâm đến sản xuất nông nghiệp để ổn định thu nhập trong giai đoạn dịch bệnh cũng tăng lên.

## 5. Kết luận và kiến nghị

Bài viết đã cung cấp một chứng cứ thực nghiệm để khẳng định vai trò và ảnh hưởng tích cực của chính quyền cấp tỉnh đến động lực của nông hộ trong cải thiện tình trạng bỏ hoang đất nông nghiệp ở Việt Nam. Trong bối cảnh lao động chuyển đổi sang việc làm phi nông nghiệp ngày càng phổ biến thì việc nhận biết những nhân tố giúp làm giảm tình trạng lãng phí trong sử dụng đất nông nghiệp là rất cần thiết để đạt hiệu quả sản xuất cao hơn.

Kết quả nghiên cứu đã cho thấy, sự cải thiện về năng lực của chính quyền cấp tỉnh có ý nghĩa quan trọng. Bằng việc cung cấp thông tin, tạo kết nối, thúc đẩy hợp tác và đảm bảo tính pháp lý, chính quyền cấp tỉnh có thể hỗ trợ một cách hiệu quả đối với các giao dịch nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, giúp cải thiện tình trạng đất nông nghiệp bị bỏ hoang như hiện nay. Tuy nhiên, sự hỗ trợ này trên thực tế xuất phát từ sự chủ động và linh hoạt của người đứng đầu chính quyền địa phương trước những vấn đề nảy sinh của thực tiễn. Hiện còn thiếu những quy định, hướng dẫn và hành lang pháp lý cần thiết để chính quyền địa phương thực hiện một cách hiệu quả vai trò này.

Để phát huy vai trò của chính quyền địa phương trong quản lý và thúc đẩy sự phát triển của thị trường đất nông nghiệp, cần có sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị từ trung ương cho đến địa phương. *Một là*, cần có những chính sách cụ thể và đồng bộ để tháo gỡ các rào cản đối với sự vận hành và phát triển của thị trường đất nông nghiệp, chẳng hạn những quy định về đối tượng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, giới hạn mức nhận chuyển nhượng, mức thuế phí liên quan,... cần được xem xét và điều chỉnh cho phù hợp với thực tế. *Hai là*, cần nâng cao năng lực quản lý và chuyên môn của đội ngũ cán bộ địa phương, đồng thời có cơ chế thích hợp để bố trí cán bộ chuyên trách về quản lý và điều tiết thị trường đất nông nghiệp. *Ba là*, cần có lộ trình cụ thể để hiện thực hóa chủ trương thành lập ngân hàng đất nông nghiệp, trong đó gắn với nhiệm vụ và chức năng quản lý của chính quyền địa phương. Nhìn chung, với vai trò quản lý các hoạt động kinh tế xã hội trên địa bàn, chính quyền địa phương có nhiều lợi thế hơn các tổ chức xã hội khác trong nắm bắt thông tin, đảm bảo pháp lý cũng như tạo sự tin cậy của người dân đối với các giao dịch nhượng quyền đất nông nghiệp. *Bốn là*, cần có cơ chế giám sát và ngăn ngừa các tiêu cực có thể nảy sinh, giúp đảm bảo sự công khai minh bạch

trong các hoạt động của chính quyền trong thực thi nhiệm vụ quản lý và điều tiết thị trường đất nông nghiệp.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Bradfield, T., Butler, R., Dillon, E. J., & Hennessy, T. (2020), 'The factors influencing the profitability of leased land on dairy farms in Ireland', *Land Use Policy*, 95, 1-10, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104649>.
2. Chen, M., Huang, X., Cheng, J., Tang, Z., & Huang, G. (2023), 'Urbanization and vulnerable employment: Empirical evidence from 163 countries in 1991–2019', *Cities*, 135, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104208>.
3. Deininger, K., Jin, S., Xia, F., & Huang, J. (2014), 'Moving off the farm: land institutions to facilitate structural transformation and agricultural productivity growth in China', *World Development*, 59, 505-520.
4. Diez, J. R. (2016), 'Vietnam 30 years after Doi Moi: achievements and challenges', *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, 60(3), 121-133.
5. Dramstad, W. E., & Sang, N. (2010), 'Tenancy in Norwegian agriculture', *Land Use Policy*, 27(3), 946-956, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.12.008>.
6. Harun, H., & Kamase, H. P. (2012), 'Accounting change and institutional capacity: The case of a provincial government in Indonesia', *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*, 6(2), 35-50.
7. Ho, H. A. (2021), 'Land tenure and economic development: Evidence from Vietnam', *World Development*, 140, <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2020.105275>.
8. Hoàng Phương & Đức Hoàng (2019), 'Những mảnh ruộng bỏ hoang trên quê hương 5 tấn', *Vnexpress*, truy cập lần cuối ngày 18 tháng 2 năm 2024, từ <<https://vnexpress.net/nhung-manh-ruong-bo-hoang-tren-que-huong-5-tan-3912753.html>>.
9. Holtslag-Broekhof, S. M., Beunen, R., Van Marwijk, R., & Wiskerke, J. S. C. (2014), "'Let's try to get the best out of it" understanding land transactions during land use change', *Land Use Policy*, 41, 561-570.
10. Huang, J., Gao, L., & Rozelle, S. (2012), 'The effect of off-farm employment on the decisions of households to rent out and rent in cultivated land in China', *China Agricultural Economic Review*, 4(1), 5-17.
11. Hữu Chánh (2022), 'Hà Nội: Bỏ hoang gần 5.000 héc ta đất nông nghiệp', *Lao động*, truy cập lần cuối ngày 17 tháng 2 năm 2024, từ <<https://laodong.vn/bat->

dong-san/ha-noi-bo-hoang-gan-5000-hecta-dat-nong-nghiep-1096323.lido >.

12. Trieu H. H., Michael L., Nazmun R. và Peter N. (2016), 'Drivers of transaction costs affecting participation in the rental market for cropland in Vietnam', *Tạp chí Australian Journal of Agricultural and Resource Economics*, Số 60(3), 476-492.
13. Jonasson, E. (2011), 'Informal employment and the role of regional governance', *Review of development economics*, 15(3), 429-441.
14. Lại Hoa (2023), 'Muốn sản xuất lớn phải tích tụ đất đai', *VOV*, truy cập lần cuối ngày 18 tháng 2 năm 2024, từ <<https://vov.vn/kinh-te/muon-san-xuat-lon-phai-tich-tu-dat-dai-post1006031.vov>>.
15. Lewis, W. A. (1954), 'Economic development with unlimited supplies of labour', *Manchester School of Economic and Social Studies*, 22, 139-191.
16. Liao, L., Long, H., Gao, X., & Ma, E. (2019), 'Effects of land use transitions and rural aging on agricultural production in China's farming area: A perspective from changing labor employing quantity in the planting industry', *Land Use Policy*, 88, 1-15, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104152>.
17. Mạnh Thắng (2022), 'Nông dân bỏ ruộng – vì sao?', *Quân đội nhân dân*, truy cập lần cuối ngày 18 tháng 2 năm 2024, từ <<https://www.qdnd.vn/ban-doc/thu-ban-doc/nong-dan-bo-ruong-vi-sao-618100>>.
18. Nguyen, T. T. (2021), 'Conversion of land use and household livelihoods in Vietnam: A study in Nghe An', *Open Agriculture*, 6(1), 82-92.
19. Nolte, K., Sipangule, K., & Wendt, N. (2022), 'Agricultural households in times of crisis. The COVID-19 pandemic, livelihoods and land-use decisions', *Journal of Land Use Science*, 17(1), 134-160.
20. Ou, M., & Gong, J. (2021), 'Farmland transfers in china: From theoretic framework to practice', *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 19(1), 217, <https://doi.org/10.3390/ijerph19010217>.
21. Phạm Thế Anh & Chu Thị Mai Phương (2015), 'Tác động của môi trường thể chế đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp FDI và doanh nghiệp trong nước', *Tạp chí Kinh tế và Phát triển*, 215, 25-32.
22. Phạm Việt Dũng (2022), 'Cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp: Nhìn từ thực tiễn tỉnh Hà Nam (kỳ 2)', *Công sản*, truy cập lần cuối ngày 17 tháng 2 năm 2024, từ <<https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/kinh-te/-/2018/825763/cho-thue-quyen-su-dung-dat-nong-nghiep--nhin-tu-thuc-tien-tinh-ha-nam-%28ky-2%29.aspx>>.
23. Pham, V. D & Barkhatov, V. (2020), 'The policy on agricultural land and its

impact on agricultural production and peasant's life in Vietnam', in *E3S Web of Conferences* (Vol. 175, p. 06010), EDP Sciences.

24. Phương Hoa (2023), 'Cơ cấu lao động tại Việt Nam và vấn đề đặt ra', *Tài chính*, truy cập lần cuối ngày 18 tháng 2 năm 2024, từ <<https://tapchitaichinh.vn/co-cau-lao-dong-tai-viet-nam-va-van-de-dat-ra.html>>.
25. Ranis, G. & Fei, J.C.H. (1961), 'A Theory of Economic Development', *American Economic Review*, 51(4), 533-565.
26. Shi, C., & Tang, B. S. (2020), 'Institutional change and diversity in the transfer of land development rights in China: The case of Chengdu', *Urban Studies*, 57(3), 473-489.
27. Syrquin, M. (1988), 'Pattern of Structural Change' in H. Chenery & T.N. Srinivasan (eds), *Handbook of Development Economics*, 1, 205-248.
28. Tổng cục Thống kê (2023), *Thông cáo báo chí kết quả khảo sát mức sống dân cư*, truy cập lần cuối ngày 18 tháng 2 năm 2024, từ <<https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2023/05/thong-cao-bao-chi-ket-qua-khao-sat-muc-song-dan-cu-2022/>>.
29. Vy Hương (2017), 'Phát triển thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp', *Đại biểu nhân dân*, truy cập lần cuối ngày 17 tháng 2 năm 2024, từ <<https://daibieunhandan.vn/Kinh-te-phan-trien/Phat-trien-thi-truong-quyen-su-dung-dat-nong-nghiep-i102852/>>.
30. Wang, J., Xin, L., & Wang, Y. (2020), 'How farmers' non-agricultural employment affects rural land circulation in China?', *Journal of geographical sciences*, 30, 378-400.
31. Xhoxhi, O., Keco, R., Skreli, E., Imami, D., & Musabelliu, B. (2019), 'The role of intermediaries' power on contracting decision between farmers and intermediaries', *New Medit*, 18(3), 3-16.
32. Xie, L., Zhang, J., Huang, W., Ke, D., & Li, L. (2023), 'Relationship between rural land titling and land transfer in China: a systematic literature review and meta-analysis', *Frontiers in Sustainable Food Systems*, 7, 1143595.

### **Phụ lục: Kiểm định tự tương quan đối với mô hình (1)**

Wooldridge test for autocorrelation in panel data

H0: no first-order autocorrelation

$$F(1, 1239) = 0.031$$

$$\text{Prob} > F = 0.8608$$



# CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT TẠI VIỆT NAM

*Nguyễn Thị Thanh Dương, Lê Quốc Bình*

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

**Tóm tắt:** *Kết quả hoạt động là một trong những chỉ tiêu thiết yếu, phản ánh sức khỏe tài chính của doanh nghiệp. Việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến chỉ tiêu này đóng vai trò quan trọng cho doanh nghiệp trong việc xây dựng chiến lược phát triển. Với mẫu nghiên cứu bao gồm 42 doanh nghiệp BĐS niêm yết trong giai đoạn 2013-2023, nghiên cứu xác định nhóm các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp, bao gồm: Quy mô HĐQT, sự đa dạng giới tính trong HĐQT, số lần họp HĐQT, danh tiếng của công ty kiểm toán, cấu trúc vốn và quy mô doanh nghiệp. Trong đó, biến quy mô HĐQT, số lần họp HĐQT trong năm và quy mô doanh nghiệp có tác động cùng chiều đến kết quả hoạt động, các biến danh tiếng của công ty kiểm toán và cấu trúc vốn có tác động ngược chiều đến biến phụ thuộc. Ngoài ra, nghiên cứu tập trung đi vào xác định quy mô tối ưu của HĐQT. Kết quả chỉ ra, với các công ty trong mẫu nghiên cứu, khi quy mô HĐQT nằm từ 4-6 thành viên thì biến này có tác động đáng kể và cùng chiều đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp.*

**Từ khóa:** *Bất động sản, Hội đồng quản trị, Kết quả hoạt động.*

## 1. Giới thiệu

Kết quả hoạt động luôn được coi là một trong những vấn đề cốt lõi của tài chính doanh nghiệp. Việc đo lường kết quả hoạt động của một công ty là rất quan trọng để có những cải tiến trong doanh nghiệp một cách kịp thời. Việc phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả hoạt động giúp các doanh nghiệp hiểu rõ hơn về những nhân tố nào đóng vai trò quan trọng, từ đó đưa ra các chiến lược kinh doanh hợp lý nhằm tối ưu hóa lợi nhuận và giảm thiểu rủi ro. Đã có rất nhiều nghiên cứu nước ngoài về chủ đề này, tuy nhiên theo Anh và cộng sự (2021), sự khác biệt trong hệ thống tài chính dẫn đến thị trường tài chính của mỗi quốc gia có các đặc điểm riêng và vì vậy kết quả hoạt động của doanh nghiệp cũng có những khác biệt dựa trên những đặc điểm này. Do đó, các nghiên cứu nước ngoài có thể không phù hợp để áp dụng tại Việt Nam.

Ngoài ra, một trong các yếu tố được xem xét sức ảnh hưởng nhiều nhất khi nhắc

tới sự thay đổi của kết quả hoạt động là quy mô của HĐQT. Cho đến nay, đã có nhiều nghiên cứu trên thế giới chỉ ra rằng quy mô HĐQT có tác động đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp chỉ trong một khoảng nhất định. Tuy nhiên, do các đặc điểm thị trường và luật pháp về quy mô HĐQT của mỗi nước là khác nhau nên không thể dùng các kết quả nghiên cứu nước ngoài về quy mô HĐQT tối ưu để áp dụng cho các doanh nghiệp trong nước. Hơn thế nữa, tại Việt Nam, có rất ít nghiên cứu tập trung vào quy mô HĐQT tối ưu, đặc biệt là trong nhóm ngành BĐS. Bài viết được chia làm 5 phần: Giới thiệu, cơ sở lý thuyết và tổng quan nghiên cứu; các giả thuyết, mô hình và phương pháp nghiên cứu; kết quả nghiên cứu; cuối cùng là kết luận và khuyến nghị.

## **2. Tổng quan nghiên cứu và cơ sở lý thuyết**

### **2.1. Kết quả hoạt động**

Neely và cộng sự (1995) định nghĩa kết quả hoạt động đề cập đến quá trình đánh giá hiệu quả và hiệu suất của các hoạt động. Trong quản lý kinh doanh hiện đại, thuật ngữ này được xem là có vai trò quan trọng hơn so với việc chỉ đưa ra các con số định lượng và kế toán (Koufopoulos và cộng sự, 2008). Một công ty có kết quả hoạt động tốt sẽ tạo điều kiện cho công ty đó có cơ hội mở rộng và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao khả năng cạnh tranh của công ty, và giúp công ty đảm bảo được khả năng tự chủ về tài chính, duy trì và kiểm soát các hoạt động của mình và hạn chế được những khó khăn, rủi ro trong kinh doanh.

Al-Matari và cộng sự (2014) đã phân các chỉ tiêu này ra thành hai nhóm: (i) Chỉ tiêu đo lường dựa trên kế toán: Gồm các chỉ số ROA, ROE, ROS,... và (ii) Chỉ tiêu đo lường dựa trên thị trường: Gồm hệ số Tobin's Q, MVA, MTBV,... Trong đó, các chỉ tiêu ROA, ROE và hệ số Tobin's Q được sử dụng phổ biến nhất. Đây cũng chính là 3 chỉ tiêu đo lường kết quả hoạt động được sử dụng trong bài nghiên cứu này.

### **2.2. Hội đồng quản trị**

#### **- Quy mô HĐQT:**

Guest (2009) đã sử dụng mô hình OLS với dữ liệu được thu thập từ 2,746 công ty niêm yết ở Anh trong giai đoạn 1981-2002, tìm ra được sự tương quan mạnh và ngược chiều giữa quy mô HĐQT và kết quả hoạt động. Shakir (2015), Paniagua và cộng sự (2018) cũng chỉ ra rằng quy mô HĐQT càng lớn thì kết quả hoạt động càng thấp, trong khi đó nghiên cứu của Mai và cộng sự (2022) lại chỉ ra điều ngược lại khi cho rằng 1 HĐQT quy mô lớn sẽ có lợi thế trong việc thu thập thông tin và nâng cao trình độ quản lý, từ đó giúp cải thiện kết quả hoạt động. Tuy nhiên, điều này cũng tiềm ẩn nhiều nhược điểm. Chi phí phối hợp gia tăng khi các thành viên khó thống nhất ý kiến, dẫn đến ra

quyết định chậm trễ và kém hiệu quả (Jensen, 1993). Ngoài ra, hiện tượng "kẻ ăn không" (free rider) xuất hiện khi các thành viên giảm trách nhiệm cá nhân do số lượng thành viên tăng lên (Lipton và cộng sự, 1992).

**- Sự đa dạng giới tính trong HĐQT:**

Nhiều nghiên cứu chứng minh rằng sự hiện diện của nữ giới trong HĐQT có tác động tích cực đến hiệu suất công ty. Carter và cộng sự (2003) sử dụng hồi quy OLS và tìm ra tác động tích cực của tỷ lệ thành viên nữ trong HĐQT lên kết quả hoạt động. Tác giả cũng chỉ ra các doanh nghiệp có ít nhất hai thành viên nữ thì hoạt động hiệu quả hơn. Ngô và cộng sự (2019) cũng cho ra kết quả tương tự, cho rằng sự đa dạng về giới tính giúp nâng cao sự sáng tạo, gia tăng sự tỉ mỉ, chú ý đến chi tiết và sự đổi mới trong quá trình quản trị. Đồng thời, các doanh nghiệp với HĐQT đa dạng giới tính có xu hướng cải thiện hình ảnh trước công chúng và thu hút khách hàng tốt hơn. Tuy nhiên, Smith và cộng sự (2006) cũng chỉ ra sự đa dạng này cũng có thể gây ra xung đột nếu các thành viên có mục tiêu khác nhau, hoặc thành viên nữ có quan hệ huyết thống với chủ sở hữu, điều này làm giảm tính minh bạch và hiệu quả ra quyết định. Vì vậy, tác động của sự đa dạng giới tính phụ thuộc vào năng lực và sự hài hòa của các thành viên.

**- Số lần họp HĐQT trong năm:**

Lipton và cộng sự (1992) cho rằng số lần họp của HĐQT là thước đo cho sức mạnh và hiệu quả của HĐQT trong việc điều hành công ty. Vafeas (1999) cũng nhấn mạnh rằng tần suất họp HĐQT càng nhiều sẽ giúp cải thiện giám sát và giảm thiểu chi phí đại diện, từ đó nâng cao kết quả hoạt động. Al-Daoud và cộng sự (2016) đã tiến hành nghiên cứu mối quan hệ giữa các cuộc họp HĐQT và kết quả hoạt động của doanh nghiệp. Dữ liệu nghiên cứu được tổng hợp từ 118 công ty niêm yết trên ASE giai đoạn 2009-2013. Kết quả hồi quy theo phương pháp GMM cho thấy biến số lần họp HĐQT có ảnh hưởng mạnh mẽ và tích cực đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp. Tác giả cho rằng các cuộc họp HĐQT đóng vai trò quan trọng trong việc giám sát và quản lý hiệu quả công ty. Tuy nhiên, không phải cứ họp nhiều là tốt, điều quan trọng là các cuộc họp cần có nội dung và kế hoạch rõ ràng, nhằm giải quyết các vấn đề cốt lõi của công ty thay vì tổ chức họp chỉ để tuân thủ quy định.

**2.3. Danh tiếng của công ty kiểm toán**

Chất lượng kiểm toán có ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp. Brown và cộng sự (2004) chỉ ra rằng kiểm toán viên từ các công ty lớn sẽ có nhiều kinh nghiệm hơn, từ đó có thể tư vấn các giải pháp hữu ích giúp cải thiện hệ thống kiểm soát nội bộ và độ tin cậy của báo cáo tài chính. Al-Daoud và cộng sự (2016) cũng đã tìm ra

mối quan hệ tích cực giữa danh tiếng của công ty kiểm toán và kết quả hoạt động của doanh nghiệp. Tác giả cho rằng các công ty kiểm toán có quy mô lớn và danh tiếng tốt thường cung cấp dịch vụ chất lượng cao hơn, đảm bảo thông tin tài chính chính xác và minh bạch cho các bên liên quan, đồng thời cũng là để không gây tổn hại đến uy tín của chính công ty họ.

#### **2.4. Cấu trúc vốn**

Jensen (1986) cho rằng mức nợ cao có thể tạo áp lực cho nhà quản lý, buộc họ tập trung vào các dự án có lợi nhuận để trả lãi, từ đó làm giảm chi phí đại diện và cải thiện kết quả hoạt động. Trái lại, Zeitun và cộng sự (2007) đã tiến hành nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp tại thị trường Jordan giai đoạn 1989-2003 và tìm ra được cấu trúc vốn có tác động mạnh và ngược chiều, trong đó tỷ lệ nợ ngắn hạn càng cao thì kết quả hoạt động của doanh nghiệp càng thấp. Tác giả nhận định rằng việc sử dụng nhiều nợ để hưởng lợi từ lá chắn thuế có thể làm giảm lợi nhuận do chi phí phá sản gia tăng. Tại Việt Nam, Hậu và cộng sự (2021) cũng tìm ra điều tương tự, cho rằng các doanh nghiệp F&B tại Việt Nam sử dụng nợ không hiệu quả, vì lợi ích thu được từ nợ không đủ bù đắp các chi phí phát sinh.

#### **2.5. Quy mô doanh nghiệp**

Quy mô doanh nghiệp có tác động mạnh mẽ đến kết quả hoạt động. Các công ty lớn thường có năng suất thấp hơn nhưng lại đạt được lợi nhuận cao hơn nhờ khả năng tác động đến thị trường và đàm phán với nhà cung cấp (Majumdar, 1997). Nghiên cứu của Pervan và cộng sự (2012) về ảnh hưởng của quy mô doanh nghiệp đến kết quả hoạt động của các doanh nghiệp sản xuất ở Croatia giai đoạn 2002-2010, quy mô mẫu gồm 18.492 quan sát. Kết quả đã chỉ ra quy mô doanh nghiệp càng lớn thì kết quả hoạt động của doanh nghiệp càng cao. Tác giả nhấn mạnh rằng doanh nghiệp quy mô lớn sẽ mang lại lợi thế về đàm phán, cắt giảm chi phí và khả năng huy động vốn tốt hơn so với các công ty vừa và nhỏ. Ngoài ra, những doanh nghiệp lớn sẽ có nhiều kinh nghiệm thị trường hơn, có điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận nguồn tài chính và đầu tư vào R&D, giúp tăng trưởng bền vững và vượt qua các biến động thị trường. Kết quả này cũng tương đồng với các nghiên cứu trước như của Zeitun và cộng sự (2007), Guest (2009).

### **3. Giả thuyết, mô hình và phương pháp nghiên cứu**

#### **3.1. Mô hình và các giả thuyết nghiên cứu**

Tác giả xác định các yếu tố tác động đến kết quả hoạt động của các doanh nghiệp ngành BĐS niêm yết trên TTCK Việt Nam bao gồm: (1) Quy mô của HĐQT, (2) Sự đa

dạng giới tính trong HĐQT, (3) Số lần họp HĐQT trong năm 9, (4) Danh tiếng của công ty kiểm toán, (5) Cấu trúc vốn, và (6) Quy mô doanh nghiệp. Mô hình hồi quy dự kiến như sau:

$$FP_{it} = \beta_1 + \beta_2 BSIZE_{it} + \beta_3 PWOM_{it} + \beta_4 MEETING_{it} + \beta_5 AUDIT_{it} + \beta_6 LEV_{it} + \beta_7 SIZE + u_{it} \quad (1)$$

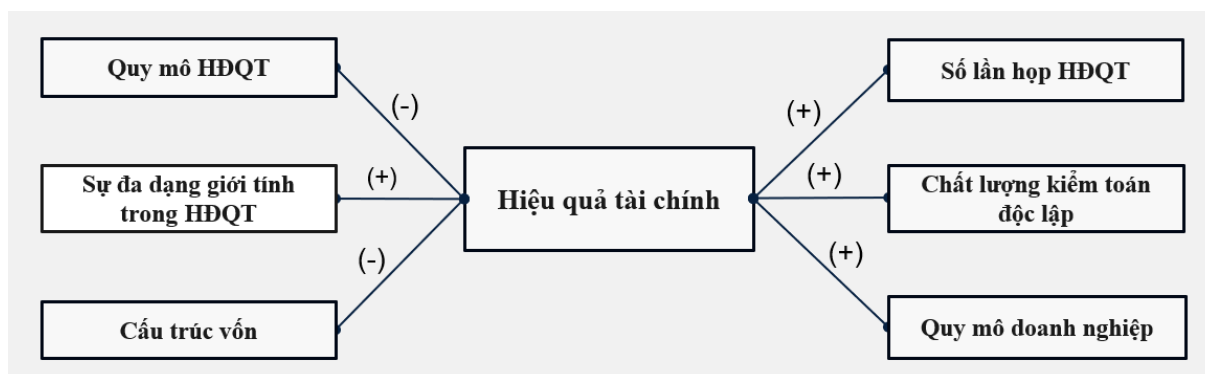
Trong đó: FP (Firm Performance) thể hiện kết quả hoạt động của doanh nghiệp

$i = 1, 2, 3, 4, \dots$  đại diện cho các doanh nghiệp trong mẫu nghiên cứu

$t = 2013, 2014, \dots, 2023$  đại diện cho các năm nghiên cứu

Tác giả xây dựng 6 giả thuyết nghiên cứu được trình bày ở Bảng 1:

**Bảng 1. Tổng hợp các giả thuyết nghiên cứu**



(Nguồn: Tổng hợp bởi tác giả)

### 3.2. Biến số và thang đo

**Bảng 2. Tổng hợp các biến được sử dụng trong nghiên cứu**

Tên biến	Ký hiệu	Cách tính	Nguồn
Tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản	ROA	LNST / Tổng tài sản	Carter (2003), Zeitun và cộng sự (2007)
Tỷ suất sinh lời trên VCSH	ROE	LNST / VCSH	Hậu và cộng sự (2021)
Hệ số Tobin's Q	TOBINQ	(Giá trị thị trường của VCSH + Giá trị sổ sách của nợ phải trả) / giá trị sổ sách của tổng tài sản	Carter (2003), Guest (2009)

Tên biến	Ký hiệu	Cách tính	Nguồn
Quy mô HĐQT	BSIZE	Số thành viên trong HĐQT	Shakir (2015), Mai và cộng sự (2023)
Sự đa dạng giới tính trong HĐQT	PWOM	Số thành viên nữ trong HĐQT / số thành viên HĐQT	Carter và cộng sự (2003), Ngô và cộng sự (2019)
Số lần họp HĐQT	MEETING	Số lần họp HĐQT trong năm	Carter và cộng sự (2003), Al-Daoud và cộng sự (2016)
Danh tiếng của công ty kiểm toán	AUDIT	Biến giả: = 1 nếu được kiểm toán bởi Big-4, = 0 nếu được kiểm toán bởi các công ty khác	Al-Daoud và cộng sự (2016)
Cấu trúc vốn	LEV	Tổng nợ / Tổng tài sản	Zeitun và cộng sự (2007)
Quy mô doanh nghiệp	SIZE	$\ln(\text{Tổng tài sản})$	Zeitun và cộng sự (2007), Pervan và cộng sự (2012)

(Nguồn: Tổng hợp bởi tác giả)

### 3.3. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

*Dữ liệu nghiên cứu:* Nghiên cứu sử dụng cơ sở dữ liệu của FiiinGroup để thu thập dữ liệu của các doanh nghiệp ngành BĐS niêm yết trên 2 sàn giao dịch chứng khoán Việt Nam là HNX và HOSE trong giai đoạn 2013-2023. Sau đó, tác giả tiến hành lọc dữ liệu, và sau khi loại bỏ các quan sát thiếu số liệu, các quan sát không đáng tin cậy thì mẫu nghiên cứu còn lại 42 doanh nghiệp với tổng cộng 462 quan sát trong giai đoạn 11 năm từ 2013-2023.

*Phương pháp nghiên cứu:* Nghiên cứu sử dụng phần mềm kinh tế lượng Stata, Eview để ước lượng tương quan giữa các yếu tố tác động tới kết quả hoạt động của doanh nghiệp. Phân tích hồi quy với dữ liệu bảng được cân nhắc sử dụng bao gồm hồi quy OLS, mô hình ảnh hưởng cố định (FEM), mô hình ảnh hưởng ngẫu nhiên (REM). Kiểm định Breuch & Pagan Lagrangian để lựa chọn giữa OLS và REM, Hausman để

lựa chọn giữa FEM và REM. Kết quả cho thấy mô hình REM là mô hình phù hợp nhất.

#### 4. Kết quả nghiên cứu

##### 4.1. Thống kê mô tả

**Bảng 3: Thống kê mô tả**

<i>Tên biến</i>	<i>Số quan sát</i>	<i>Giá trị trung bình</i>	<i>Độ lệch chuẩn</i>	<i>Giá trị nhỏ nhất</i>	<i>Giá trị lớn nhất</i>
<b>ROA</b>	462	.0362223	.0560836	-.5172	.2845
<b>ROE</b>	462	.0846158	.1254972	-.9981	.6593
<b>Tobin's Q</b>	462	1.010282	.3898898	.0255088	3.134827
<b>BSIZE</b>	462	6.495671	1.676358	4	12
<b>PWOM</b>	462	.179973	.1581393	0	.6666667
<b>MEETING</b>	462	15.19481	12.40132	4	75
<b>AUDIT</b>	462	.4155844	.4933567	0	1
<b>LEV</b>	462	.1520155	.1256984	0	.5268219
<b>SIZE</b>	462	12.42631	.5978982	11.20769	14.82455

*Nguồn: Tác giả tổng hợp*

**Bảng 4: Ma trận hệ số tương quan**

	<b>ROA</b>	<b>ROE</b>	<b>TOBINQ</b>	<b>BSIZE</b>	<b>PWOM</b>	<b>MEETING</b>	<b>AUDIT</b>	<b>LEV</b>	<b>SIZE</b>
<b>ROA</b>	1.0000								
<b>ROE</b>	0.8934	1.0000							
<b>TOBINQ</b>	0.1144	0.1778	1.0000						
<b>BSIZE</b>	-0.0513	0.0637	0.1987	1.0000					
<b>PWOM</b>	0.0458	0.0321	0.0371	-0.0335	1.0000				
<b>MEETING</b>	0.0314	0.0949	0.1173	0.0478	0.0296	1.0000			
<b>AUDIT</b>	-0.1644	-0.0939	0.1714	0.2041	-0.0084	0.2261	1.0000		
<b>LEV</b>	-0.1408	-0.0218	0.1182	0.0849	0.1031	0.2329	0.2079	1.0000	
<b>SIZE</b>	0.0168	0.1382	0.2753	0.3017	0.1684	0.3162	0.4303	0.4021	1.0000

*Nguồn: Tác giả tổng hợp*

Kết quả thống kê mô tả các biến nghiên cứu được trình bày ở Bảng 3. Bảng 4 là kết quả phân tích hệ số tương quan cho thấy hầu hết các cặp biến đều có hệ số tương quan nhỏ hơn 0,8, nhưng vẫn có duy nhất một cặp biến là ROA và ROE có hệ số tương

quan là 0.8934, lớn hơn 0.8 do công thức để xác định hai biến này. Tuy nhiên, vì đây là hai biến phụ thuộc tương trưng cho hai thang đo kết quả hoạt động khác nhau, và được hồi quy trong hai mô hình khác nhau, nên điều này không gây ảnh hưởng đến kết quả của nghiên cứu.

#### 4.2. Kết quả hồi quy

Kết quả hồi quy mô hình REM được trình bày ở Bảng 5:

**Bảng 5: Kết quả hồi quy mô hình REM**

*Nguồn: Tác giả tổng hợp*

Tên biến	ROA	ROE	Tobin's Q
BSIZE	- 0.00135	0.00016	0.01967
PWOM	- 0.00173	- 0.01956	- 0.16046
MEETING	0.00030	0.00127 **	0.00217
AUDIT	- 0.01270 *	- 0.02748	- 0.02266
LEV	- 0.07062 ***	- 0.08794	- 0.21638
SIZE	0.01818 **	0.05525 ***	0.21986 ***
R-squared	2.08%	4.92%	5.77%

*Ghi chú: \*, \*\*, \*\*\* tương ứng với mức ý nghĩa 10%, 5%, 1%*

Kết quả hồi quy ở Bảng 5 cho thấy chỉ duy nhất biến quy mô doanh nghiệp (SIZE) có tác động cùng chiều đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp ở cả 3 thang đo. Các biến còn lại hầu như không có ý nghĩa thống kê hoặc chỉ có nghĩa ở 1 thang đo duy nhất. Điều này cho thấy tác động không đồng nhất của các biến lên biến phụ thuộc.

Để đưa ra cái nhìn chính xác hơn về kết quả hồi quy mô hình REM, tác giả tiến hành bốn kiểm định để kiểm tra khuyết tật của mô hình hồi quy bao gồm kiểm tra phương sai sai số thay đổi bằng kiểm định Breusch–Pagan, kiểm tra vấn đề tự tương quan bằng kiểm định Wooldridge, và cuối cùng là kiểm tra mức độ đa cộng tuyến bằng hệ số VIF. Kết quả cho thấy rằng mô hình REM mắc phải hiện tượng tự tương quan và hiện tượng phương sai sai số thay đổi. Để khắc phục các khuyết tật này, nghiên cứu sử dụng phương pháp ước lượng bình phương tối thiểu tổng quát FGLS. Kết quả hồi quy được trình bày ở Bảng 6.



**Bảng 6: Kết quả hồi quy mô hình FGLS***Nguồn: Tác giả tổng hợp*

Tên biến	ROA	ROE	Tobin's Q
<b>BSIZE</b>	<b>- 0.00085</b>	<b>0.00455</b>	<b>0.03057 ***</b>
<b>PWOM</b>	<b>0.01387</b>	<b>0.00727</b>	<b>0.01055</b>
<b>MEETING</b>	<b>0.00022</b>	<b>0.00072 *</b>	<b>0.00117</b>
<b>AUDIT</b>	<b>- 0.02306 ***</b>	<b>- 0.05028 ***</b>	<b>- 0.04303</b>
<b>LEV</b>	<b>- 0.08151 ***</b>	<b>- 0.09649 *</b>	<b>0.02361</b>
<b>SIZE</b>	<b>0.01898 ***</b>	<b>0.05404 ***</b>	<b>0.12359 ***</b>

*Ghi chú: \*, \*\*, \*\*\* tương ứng với mức ý nghĩa 10%, 5%, 1%*

Quy mô HĐQT (BSIZE) có tác động tích cực đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp tại thang đo Tobin's Q với mức ý nghĩa 1%. Kết quả này phù hợp với nghiên cứu của Mai và cộng sự (2023), số lượng thành viên tăng lên được cho là làm phong phú thêm các mối liên hệ kinh doanh, đem lại những giá trị về mặt thông tin thu thập được, giúp gia tăng thêm nguồn lực cũng như kỹ năng kinh nghiệm. Tuy nhiên đối với 2 thang đo còn lại thì hệ số đều chưa có ý nghĩa thống kê, do đó có thể kết luận rằng chưa đủ bằng chứng để đánh giá được tác động tích cực của biến này lên kết quả hoạt động của doanh nghiệp.

Số lần họp HĐQT trong năm (MEETING) có tác động tích cực đến biến phụ thuộc ROE ở mức ý nghĩa 10%. Các cuộc họp của HĐQT được coi là nơi để các thành viên trong ban giám đốc thực hiện nghĩa vụ của mình, và việc tổ chức các cuộc họp này thường xuyên có thể làm giảm bớt chi phí đại diện bởi các cổ đông sẽ đánh giá đúng hơn về các nhà quản lý, giúp dễ dàng giải quyết các vấn đề phát sinh một cách kịp thời và hiệu quả. Nghiên cứu thực nghiệm của Al-Daoud và cộng sự (2016) cũng đã chỉ ra kết quả tương tự. Giống với biến BSIZE, biến MEETING cũng chỉ có ý nghĩa tại thang đo ROE, vì vậy cũng chưa thể kết luận rằng việc các doanh nghiệp tổ chức nhiều cuộc họp HĐQT hơn sẽ cho thấy kết quả hoạt động tốt hơn.

Danh tiếng của công ty kiểm toán (AUDIT) có mối quan hệ ngược chiều đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp tại 2 thang đo ROA và ROE với mức ý nghĩa 1%. Điều này trái ngược hoàn toàn với kết quả nghiên cứu của Al-Daoud và cộng sự (2016) khi chỉ ra rằng các công ty được kiểm toán bởi các tập đoàn kiểm toán thuộc Big-4 thì kết quả hoạt động của công ty sẽ tốt hơn. Các công ty kiểm toán thuộc Big-4 bao gồm 4

công ty có quy mô lớn và có kinh nghiệm hoạt động lâu năm. Tuy nhiên, điều này không đồng nghĩa với việc chất lượng kiểm toán của Big-4 luôn luôn cao. Thực tế đã chứng minh khi đã có rất nhiều vụ bê bối của các doanh nghiệp vẫn nhận được sự chấp nhận hoàn toàn của các công ty kiểm toán, điển hình là vụ cả 3 công ty thuộc Big-4 gồm KPMG, Deloitte, EY đã không tìm ra những sai phạm trong vụ việc của ngân hàng SCB và Vạn Thịnh Phát, hay PwC đã bị cáo buộc là không phát hiện ra các hành vi gian lận dẫn đến sự sụp đổ của Colonial Bank năm 2009.

Tương tự, biến cấu trúc vốn (LEV) đã cho thấy tác động ngược chiều đến chỉ số ROA và ROE lần lượt ở mức ý nghĩa 1% và 10%, nghĩa là doanh nghiệp càng sử dụng càng nhiều nợ thì kết quả hoạt động của doanh nghiệp sẽ càng giảm. Kết quả này trùng với Zeitun và cộng sự (2007), Hậu và cộng sự (2021). Nguyên nhân là do nếu các doanh nghiệp quá phụ thuộc vào nợ và sử dụng không hiệu quả sẽ dẫn đến lợi ích thu được từ việc vay nợ không thể bù đắp được các chi phí phát sinh từ chúng, từ đó doanh nghiệp có nguy cơ mất khả năng thanh toán và ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động.

Quy mô doanh nghiệp (SIZE) có ảnh hưởng tích cực đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp ở mức ý nghĩa 1% đối với cả 3 thang đo, điều này phù hợp với kết quả nghiên cứu của Zeitun và cộng sự (2007), Guest (2009), Pervan và cộng sự (2012). Các công ty với quy mô lớn sẽ có tầm ảnh hưởng lớn, đồng thời có nhiều kinh nghiệm thị trường hơn các công ty vừa và nhỏ. Ngoài ra, họ cũng có thể tận dụng được nhiều lợi thế kinh tế như đàm phán giá cả với nhà cung cấp để giảm thiểu chi phí, huy động nguồn vốn lớn dễ dàng hơn, và lợi thế về R&D cũng giúp họ phát triển, từ đó gia tăng kết quả hoạt động của cả doanh nghiệp.

Tỷ lệ thành viên là nữ giới trong HĐQT (PWOM) cho thấy hệ số hồi quy dương. Tuy nhiên, hệ số P-value chưa có ý nghĩa thống kê ở mức 10%, có thể kết luận rằng không có bằng chứng cho thấy việc gia tăng số lượng thành viên nữ trong HĐQT sẽ ảnh hưởng tốt đến kết quả hoạt động của các doanh nghiệp BĐS niêm yết trên thị trường chứng khoán VN.

#### ***4.3. Kiểm định tác động của quy mô HĐQT đến kết quả hoạt động***

Với quy mô HĐQT trong mẫu dao động từ 4-12 thành viên, tiến hành hồi quy mô hình FGLS theo hai phân vị là 50% và 100% của biến BSIZE, tương ứng với đó là 2 khoảng của quy mô HĐQT là từ 4-6 thành viên và từ 7-12 thành viên. Kết quả hồi quy được đưa ra ở bảng 7.

**Bảng 7: Kiểm định tác động của quy mô HĐQT lên kết quả hoạt động***Nguồn: Tác giả tổng hợp*

Percentile	ROA		ROE		TOBINQ	
	50%	100%	50%	100%	50%	100%
BSIZE	<b>0.01272 ***</b>	<b>- 0.00536 **</b>	<b>0.01669 *</b>	<b>0.00162</b>	<b>0.07982 **</b>	<b>0.01302</b>
PWOM	0.01623	0.04595	- 0.00583	0.13183	0.07031	- 0.06486
MEETING	0.00053 *	- 0.00013	0.00119 **	0.00011	0.00195	0.00012
AUDIT	- 0.01038	- 0.02672 ***	- 0.01900	- 0.05970 **	0.05060	0.06318
LEV	- 0.14344 ***	- 0.02179	- 0.24214 ***	0.05744	- 0.09871	0.11979
SIZE	0.00353	0.02907 ***	0.02414 *	0.07394 ***	0.09729 *	0.12390 *

*Ghi chú: \*, \*\*, \*\*\* tương ứng với mức ý nghĩa 10%, 5%, 1%*

Dựa theo kết quả được trình bày ở bảng 7, có thể thấy được với mức phân vị 100%, biến quy mô HĐQT (BSIZE) có tác động tiêu cực đến biến phụ thuộc tại thang đo ROA. Điều này có nghĩa là với một HĐQT có từ 7-12 thành viên cho thấy được tác động tiêu cực của một quy mô HĐQT lớn đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp.

Đối với mức phân vị 50%, biến độc lập BSIZE lại cho thấy mối tương quan cùng chiều có ý nghĩa thống kê ở cả ba thang đo với các mức ý nghĩa 10%, 1%, và 5%. Kết quả này hàm ý rằng với quy mô HĐQT nhỏ chỉ từ 4-6 thành viên sẽ đem lại mức kết quả hoạt động tốt nhất cho các doanh nghiệp. Giải thích cho điều này, khi quy mô HĐQT nhỏ sẽ giúp các thành viên giao tiếp, phối hợp với nhau tốt hơn, có thể đi đến sự đồng thuận một cách dễ dàng hơn, từ đó sẽ ra quyết định nhanh và hiệu quả hơn. Đồng thời, vấn đề kẻ ăn không cũng sẽ được hạn chế do trong một HĐQT nhỏ, mỗi thành viên sẽ cảm thấy mình có trách nhiệm cao hơn, bớt ỷ lại vào các thành viên khác trong việc giám sát, đưa ra những ý kiến để hỗ trợ cho việc ra quyết định.

## 5. Kết luận và khuyến nghị

### 5.1. Kết luận

Nghiên cứu đã tập trung xem xét ảnh hưởng của quy mô HĐQT, sự đa dạng giới tính và số lần họp HĐQT trong năm, danh tiếng của công ty kiểm toán, cấu trúc vốn và quy mô doanh nghiệp đến kết quả hoạt động của các doanh nghiệp BĐS niêm yết tại Việt Nam. Vận dụng mô hình hồi quy FGLS với dữ liệu bảng, kết quả cho thấy: Số thành viên trong HĐQT, số lần họp HĐQT trong năm và quy mô doanh nghiệp có tác động cùng chiều đến kết quả hoạt động, các biến danh tiếng của công ty kiểm toán và

cấu trúc vốn có tác động ngược chiều đến biến phụ thuộc. Ngoài ra, nghiên cứu tập trung đi vào xác định quy mô tối ưu của HĐQT tác động đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp. Kết quả chỉ ra, với các công ty trong mẫu nghiên cứu, khi quy mô HĐQT nằm từ 4-6 thành viên thì biến này có mối quan hệ cùng chiều đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp.

## 5.2. Khuyến nghị

### - **Nâng cao vai trò của hội đồng quản trị:**

#### ○ **Quy mô HĐQT**

Theo Luật Doanh nghiệp 2020, số lượng thành viên HĐQT có thể từ 3 đến 11 người, nhưng một số doanh nghiệp có HĐQT lên tới 12 người. Nghiên cứu cho thấy số lượng quá lớn làm giảm hiệu quả hoạt động, do việc ra quyết định trở nên khó khăn. Do đó, doanh nghiệp cần lựa chọn số lượng thành viên phù hợp với tình hình thực tế và pháp luật, khuyến khích các thành viên có chuyên môn. Ngoài ra, các doanh nghiệp có thể xem xét quy mô được đề xuất trong nghiên cứu này là 4-6 thành viên để tận dụng sự đa dạng về kiến thức và cải thiện quá trình ra quyết định.

#### ○ **Sự đa dạng về giới tính trong HĐQT:**

Nghiên cứu chưa tìm thấy tác động rõ rệt của thành viên nữ trong HĐQT đến kết quả hoạt động, nhưng các nghiên cứu trước đây đã chứng minh sự hiện diện của phụ nữ có thể cải thiện sáng tạo và khả năng thích nghi của doanh nghiệp. Doanh nghiệp nên có ít nhất 2 thành viên nữ trong HĐQT để tận dụng sự đa dạng về quan điểm, nâng cao sự chi tiết, tỉ mỉ, đồng thời giúp cải thiện hình ảnh doanh nghiệp. Tuy nhiên, cần cân nhắc chọn lọc kỹ lưỡng dựa trên môi trường kinh doanh, trình độ chuyên môn, tránh việc tuyển chọn theo quan hệ cá nhân.

#### ○ **Các cuộc họp HĐQT trong năm:**

Theo Luật Doanh Nghiệp năm 2020, HĐQT phải họp ít nhất 1 lần mỗi quý, tương đương với 4 lần mỗi năm. Tuy nhiên, các cuộc họp này cũng phát sinh chi phí và yêu cầu có từ 3/4 số thành viên tham gia để họp lệ. Chính vì vậy, cần đề cao tầm quan trọng của việc tối ưu hóa các buổi họp để đảm bảo lợi ích thu được cao hơn chi phí bỏ ra, góp phần nâng cao kết quả hoạt động của doanh nghiệp.

### - **Nâng cao chất lượng kiểm toán độc lập:**

Kết quả cho thấy việc kiểm toán bởi các công ty Big-4 không thể đảm bảo chất lượng kiểm toán tuyệt đối. Doanh nghiệp cần kiểm tra kỹ lưỡng về lịch sử hoạt động và trình độ kiểm toán viên thay vì chỉ dựa vào danh tiếng công ty kiểm toán. Hơn nữa, việc

thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ tốt giúp giảm thiểu sai sót trong báo cáo tài chính và hỗ trợ kiểm toán viên làm việc hiệu quả hơn. Cần thực hiện luân chuyển định kỳ công ty kiểm toán để tránh sự quen thuộc, giúp doanh nghiệp nhận được góc nhìn mới và áp dụng các phương pháp kiểm toán cập nhật, giảm thiểu rủi ro pháp lý và gia tăng tính minh bạch.

**- Lựa chọn cấu trúc vốn phù hợp:**

Cấu trúc vốn không hiệu quả có thể ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động doanh nghiệp BĐS. Để giảm áp lực tài chính, doanh nghiệp nên tập trung vào quản lý vốn lưu động, hạn chế vay ngắn hạn, và tận dụng lợi nhuận giữ lại để ổn định nguồn vốn và giảm chi phí lãi vay. Doanh nghiệp cũng có thể huy động vốn từ các quỹ đầu tư lớn như ASCF, DCVFM... để cải thiện quản lý và giảm rủi ro, đồng thời cần minh bạch trong báo cáo tài chính để tạo niềm tin với nhà đầu tư. Và để thu hút vốn đầu tư từ các nguồn này, doanh nghiệp cần xây dựng uy tín, minh bạch trong báo cáo tài chính và thể hiện năng lực quản lý rõ ràng, từ đó tạo niềm tin với nhà đầu tư và các bên liên quan.

**Tài liệu tham khảo**

1. Al-Daoud, K. I., Saidin, S. Z., & Abidin, S. (2016). Board meeting and firm performance : Evidence from the Amman Stock Exchange. *Corporate Board: Role, Duties & Composition*, 12(2), 6–11.
2. Al-Matari, E., Al-Swidi, A., & Hanim, F. (2014). The measurements of firm performance's dimensions. *Asian Journal of Finance & Accounting*, 6, 24.
3. Brown, L., & Caylor, M. (2004). Corporate governance and firm performance. Available at SSRN 586423.
4. Carter, D.A., Simkins, B.J. and Simpson, W.G. (2003) Corporate Governance, Board Diversity, and Firm Value. *Financial Review*, 38, 33-53.
5. Guest, P. M. (2009). The impact of board size on firm performance: evidence from the UK. *The European Journal of Finance*, 15(4), 385–404.
6. Jensen, M. (1986), Agency costs of free cash flow, corporate finance and takeovers. *The American Economic Review*, 76 (2): 323-330.
7. Jensen, M. C. (1993), “The modern industrial revolution, exit, and the failure of internal control systems”, *Journal of Finance*, 48, 831-880.
8. Koufopoulos, D., Zoumbos, V., Argyropoulou, M., & Motwani, J. (2008). Top management team and corporate performance: a study of Greek firms. *Team Performance Management*, 14(8), 340–363.
9. Lipton, L. and Lorsch, J. (1992) A Modest Proposal for Improved Corporate Governance. *The Business Lawyer*, 48, 59-77.

10. Mai, T.N & Linh, H.P (2023), ‘Tác động của quy mô hội đồng quản trị, cấu trúc sở hữu và đặc điểm của ban kiểm soát đến kết quả hoạt động của các doanh nghiệp niêm yết tại Việt Nam’. Tạp chí Khoa học & Đào tạo Ngân hàng, số 259, 37-47.
11. Majumdar, Sumit K.; (1997). "The Impact of Size and Age on Firm-Level Performance: Some Evidence from India." *Review of Industrial Organization* 12(2): 231-241.
12. Neely, A., Gregory, M. and Platts, K. (1995), “Performance measurement system design : A literature review and research agenda”, *International Journal of Operations and Production Management*, Vol. 15 No. 4, pp.80-116.
13. Nguyen, V. H., Nguyen, T. T. C., Nguyen, V. T., & Do, D. T. (2021). Internal Factors Affecting Firm Performance: A Case Study in Vietnam. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 8(5), 303–314.
14. Ngo, M. T., Pham, T. H.V., & Luu, T. T. T. (2019). Effect of Board Diversity on Financial Performance of the Vietnamese Listed Firms. *Asian Economic and Financial Review*, 9(7), 743–751.
15. Paniagua, J., Rivelles, R., & Sapena, J. (2018). Corporate Governance and Financial Performance: The Role of Ownership and Board Structure. *Journal of Business Research*, 89, 229-234.
16. Pervan, M. and Visic, J. (2012) Influence of Firm Size on Its Business Success. *Croatian Operational Research Review (CRORR)*, 3, 213-223.
17. Shakir, R. (2008). Board Size, Executive Directors and Property Firm Performance in Malaysia. *Pacific Rim Property Research Journal*, 14(1), 66–80.
18. Smith, N., V. Smith and M. Verner, 2006. Do women in top management affect firm performance? A panel study of 2,500 Danish firms. *International Journal of Productivity and Performance Management*, 55(7): 569-593.
19. Trần Thị Xuân Anh, P.T.Mạnh & T.T.Hương (2021), ‘Cấu trúc hệ thống tài chính và định hướng phát triển cho Việt Nam giai đoạn 2020 - 2025’, Tạp chí Khoa học & Đào tạo Ngân hàng, số 233, 1-15.
20. Vafeas, N. (1999) Board Meeting Frequency and Firm Performance. *Journal of Financial Economics*, 53, 113-142.
21. Zeitun, Rami and Tian, Gary G. (2007), Capital structure and corporate performance: evidence from Jordan, *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*, 1(4), 40-61.

# NGHIÊN CỨU VÀ ĐỀ XUẤT KHUYẾN NGHỊ HOÀN THIỆN MÔ HÌNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VIỆT NAM

*Nguyễn Thanh Lâm, Trần Thị Minh Thu*

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

*Võ Đông Tùng*

*Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh*

## **Mở đầu.**

*Ở Việt Nam, thời gian qua đã có khoảng 1.600 sàn giao dịch bất động sản (BDS) được thành lập. Hoạt động của các sàn giao dịch BDS đang từng bước hình thành một sân chơi minh bạch cho các nhà đầu tư kinh doanh BDS và đem lại lợi ích cho các chủ thể tham gia thị trường BDS. Một số lượng sàn giao dịch BDS đã có sự đầu tư về cơ sở vật chất, đầu tư đào tạo nhân lực, từng bước được chuyên nghiệp hóa trong hoạt động dịch vụ BDS, đã có sự liên kết giữa các sàn với nhau nhằm trao đổi thông tin nâng cao hiệu quả dịch vụ. Tuy nhiên, phần lớn các sàn giao dịch BDS ở nước ta, hiện tại có quy mô nhỏ, tính chuyên nghiệp chưa cao, năng lực tài chính thấp, điều kiện về cơ sở vật chất, năng lực chuyên môn của đội ngũ nhân sự còn yếu, chưa chú trọng xây dựng tiêu chuẩn, quy trình quản lý và cung cấp dịch vụ chất lượng.*

*Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (có hiệu lực 01/8/2024) đã luật hóa một số quy định về sàn giao dịch BDS. Nhằm mục tiêu cụ thể một số quy định liên quan đến quan đến sàn giao dịch BDS vào thực tiễn trong thời gian tới, báo cáo đề xuất một số kiến nghị, bao gồm: (i) Hoàn thiện mô hình tổ chức hệ thống của sàn giao dịch BDS do khu vực tư nhân cung cấp; (ii) Bổ sung về điều kiện & tiêu chuẩn của sàn giao dịch BDS; (iii) Hoàn thiện cơ chế giám sát, quản lý hoạt động của các sàn giao dịch BDS và chế độ báo cáo đối với cơ quan quản lý; (iv) Xây dựng và ban hành quy định về sàn giao dịch BDS online (giao dịch điện tử tại các sàn giao dịch BDS).*

## **1. Thực trạng và những bất cập trong tổ chức điều hành sàn giao dịch Bất động sản ở Việt nam**

*Ở Việt Nam, thị trường bất động sản (BDS) đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế quốc dân. Kể từ khi thị trường BDS được chính thức khai sinh (sau Luật Đất đai 1993), thị trường BDS ở nước ta đã phát triển cả về quy mô và cấp độ với sự tham gia đa dạng của các chủ thể. Trong thị trường BDS, các tổ chức trung gian có chức năng quan trọng, có mối quan hệ rất mật thiết đến thị trường và làm cầu nối, hỗ trợ giúp thị trường phát triển chuyên nghiệp, bền vững hơn. Các hình thức tổ chức trung gian BDS*

bao gồm: các tổ chức cung cấp thông tin, môi giới, các tổ chức tài chính, tín dụng, quản lý, tư vấn BĐS v.v. Trong đó, sàn giao dịch BĐS là tổ chức trung gian thực hiện một hoặc một số dịch vụ liên quan đến BĐS theo quy định của pháp luật. Theo quy định pháp luật kinh doanh BĐS của mỗi quốc gia, sàn giao dịch BĐS được chế định khác cụ thể khác nhau.

Mục đích thành lập tổ chức sàn giao dịch BĐS là nhằm công khai hóa thông tin BĐS trên thị trường để các chủ thể tham gia thị trường tìm kiếm, tham khảo và sử dụng, kết nối cung – cầu thị trường. Ngoài ra, sàn giao dịch BĐS hỗ trợ cho cơ quan quản lý nhà nước thu thập, tổng hợp các thông tin về hoạt động của thị trường BĐS, từ đó, có những biện pháp điều tiết thị trường phù hợp, góp phần giúp thị trường BĐS hoạt động minh bạch, ổn định và bền vững.

Ở nước ta, sàn giao dịch BĐS được quy định lần đầu tiên tại Luật Kinh doanh BĐS 2006 (sau đó được điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung theo Luật Kinh doanh BĐS 2014 và 2023). Theo quy định của pháp luật kinh doanh BĐS Việt Nam, sàn giao dịch BĐS là một địa điểm sẽ diễn ra các giao dịch giữa các bên về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS.

Trong quá trình thực tế hoạt động từ sau khi Luật Kinh doanh BĐS 2006 có hiệu lực đến giai đoạn Luật Kinh doanh BĐS 2014- 2023, có thể nhận ra một số vấn đề về hoạt động của sàn giao dịch BĐS thể hiện ở một số khía cạnh:

*Thứ nhất*, hoạt động giám sát, quản lý từ phía cơ quan nhà nước còn hạn chế khiến cho công tác đánh giá năng lực, chất lượng hoạt động của các sàn giao dịch BĐS chưa hiệu quả. Cụ thể, cơ quan nhà nước không quản lý và nắm bắt đầy đủ được thông tin về thị trường BĐS đúng với những gì đang diễn ra, thậm chí các Sở Xây dựng địa phương không quản lý được số lượng các sàn giao dịch BĐS còn hoạt động hay đã đóng cửa. Cơ quan quản lý cũng khó đánh giá được chất lượng cũng như năng lực thật sự của các sàn giao dịch BĐS.

*Thứ hai*, các giao dịch BĐS không bắt buộc thực hiện qua sàn theo Luật Kinh doanh BĐS 2014 lại gây ra một số vấn đề về minh bạch thông tin dự án BĐS, hoặc cố tình đưa thông tin sai lệch nhằm lừa đảo khách hàng của một số chủ đầu tư (đối tượng kinh doanh BĐS). Việc giao dịch BĐS không thực hiện thông qua sàn cũng đã khiến cho Nhà nước khó kiểm soát thị trường hơn, dẫn tới các trường hợp trốn tránh nghĩa vụ tài chính gây thất thoát cho ngân sách nhà nước. Đối với khách hàng, họ mất đi một kênh thông tin quan trọng cung cấp các vấn đề pháp lý về dự án BĐS.

*Thứ ba*, điều kiện thành lập sàn giao dịch BĐS (theo Luật Kinh doanh BĐS 2026



và 2014) là chưa phù hợp với thực tiễn. Sàn giao dịch BĐS là một hình thức doanh nghiệp, hoạt động liên quan trực tiếp tới thị trường BĐS. Các quy định trong Luật Kinh doanh BĐS 2006 và 2014 không đề cập rõ các quy định về trình tự và thủ tục giao dịch được diễn ra tại sàn. Điều này gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên chủ thể tham gia.

*Thứ tư*, theo Luật Kinh doanh BĐS 2014, điều kiện thành lập sàn giao dịch BĐS chỉ cần có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS, trong đó có người quản lý và điều hành. Trong khi đó, thực tế các sàn giao dịch BĐS có bình quân từ 30 đến 50 nhân viên; với những sàn có quy mô lớn thì số lượng nhân viên có thể lên tới 200 hoặc 300 nhân viên. Vì vậy điều kiện thành lập sàn là quá nhỏ so với quy mô nhân viên của các sàn. Ngoài ra, hoạt động đào tạo và thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề đối với đội ngũ cá nhân môi giới BĐS cần nhiều bất cập.

*Thứ năm*, hầu hết các Sàn giao dịch BĐS chỉ làm chức năng quảng cáo cho các chủ đầu tư và làm môi giới bất động sản chứ chưa thực hiện hết chức năng của mình như: báo cáo thông tin về tình hình hình giao dịch bất động sản, kiểm tra tính pháp lý của các sản phẩm bất động sản trước khi đưa vào giao dịch... Tình trạng các sàn giao dịch bất động sản liên kết với chủ đầu tư lách luật dưới hình thức phân phối sản phẩm qua khâu trung gian, nhưng thực chất là các sàn đã mua bất động sản của chủ đầu tư đó nhằm tạo điều kiện cho cả doanh nghiệp, người dân có cơ hội “trốn thuế” gây thất thu ngân sách Nhà nước. Đồng thời, các sàn giao dịch “ôm hàng”, “tạo sóng”, “thổi giá”, gây “sốt ảo” ăn chênh lệch làm nhiễu loạn thị trường bất động sản diễn ra phổ biến.

Đáng chú ý, nội dung Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 có đưa ra một trong các giải pháp là bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch thị trường quyền sử dụng đất và cơ chế xác định giá đất là: bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch. Trong khi đó, Luật Kinh doanh BĐS 2023 sửa đổi (có hiệu lực vào ngày 01/8/2024) có ban hành các quy định điều chỉnh trực tiếp đến giao dịch BĐS qua sàn giao dịch. Vì vậy, triển khai thực hiện quy định liên quan đến sàn giao dịch BĐS và quyền sử dụng đất cần phải nghiên cứu các quy định, chính sách để cụ thể hóa chủ trương nghị quyết và thực thi Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Theo đó, hoàn thiện mô hình sàn giao dịch BĐS tại Việt Nam sẽ góp phần nâng cao hiệu quả, hiệu quả về quản lý giao dịch về BĐS và thúc đẩy minh bạch hóa thông tin trên thị trường BĐS Việt Nam.

## **2. Giải pháp và kiến nghị nhằm hoàn thiện mô hình sàn giao dịch Bất động sản tại Việt nam**

*- Hoàn thiện mô hình tổ chức hệ thống của sàn giao dịch BĐS do khu vực tư nhân cung cấp*

Về bản chất và mô hình tổ chức hoạt động, sàn giao dịch BĐS là doanh nghiệp thực hiện một hoặc một số dịch vụ liên quan đến BĐS như môi giới, tư vấn BĐS, quản lý BĐS hay các dịch vụ khác về BĐS được pháp luật quy định. Theo đó, để thực hiện chức năng của mình thì doanh nghiệp phải chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật kinh doanh BĐS và các quy định khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh dịch vụ BĐS.

Thực tiễn và quy định pháp luật của các quốc gia thấy rằng, một số nước như Hoa Kỳ, Singapore, Pháp thì không đưa ra khái niệm về “sàn giao BĐS” mà luật hóa khái niệm đại lý BĐS (Real Estate Agent) và người thực hiện môi giới BĐS được gọi là nhân viên môi giới BĐS hay chuyên viên môi giới BĐS (real estate broker). Trong khi đó, ở Tây Ban Nha, đại lý bất động sản - Real Estate Agent có thể là một cá nhân hoặc doanh nghiệp làm trung gian giữa những người muốn thực hiện hoạt động kinh doanh hợp pháp đối với BĐS. Các đại lý BĐS đóng vai trò trung gian. Đại lý có thể đại diện cho người mua hoặc người bán, nhưng thường không phải là cả hai trong cùng một giao dịch tại cùng một thời điểm. Khi nói đến quá trình mua hoặc bán BĐS, các đại lý BĐS luôn sẵn sàng hỗ trợ khách hàng. Như vậy, mô hình tổ chức sàn giao dịch BĐS ở hầu hết quốc gia được cung cấp bởi khu vực tư nhân – đây là một dịch vụ liên quan đến BĐS do tổ chức/ cá nhân cung ứng theo quy định của pháp luật.

Ở Việt Nam sàn giao dịch BĐS bắt đầu xuất hiện từ ngày 19/06/2006 với sự kiện Quốc hội ban hành Luật Kinh doanh BĐS năm 2006, chính thức thực thi từ ngày 01/01/2007. Theo đó, quy định nội dung hoạt động của sàn giao dịch BĐS được quy định bao gồm: Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quản lý bất động sản. Nhà nước quy định (tại điều 56): tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS khi bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua BĐS phải thông qua sàn giao dịch BĐS. Đồng thời, nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân không kinh doanh BĐS thực hiện giao dịch BĐS thông qua sàn giao dịch BĐS để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên. Có thể khẳng định, khung pháp luật trên đã tạo động lực cho nhà đầu tư bỏ vốn thành lập sàn giao dịch BĐS. Thực tế đã có hàng ngàn sàn giao dịch BĐS được thành lập và đi vào hoạt động tại Việt Nam trong khoảng thời gian từ 2007 - 2015, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS Việt Nam.

Từ sau khi Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 được ban hành, ngày 26//11/2014, để thay thế Luật Kinh doanh BĐS năm 2006, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2015. Một số quy định liên quan tới sàn giao dịch BĐS đã có thay đổi nhất định. Theo đó, sàn giao dịch BĐS vẫn được tiếp tục duy trì và phát triển nhưng có sự thay đổi lớn trong

cách tiếp cận về tính chất bắt buộc của BĐS giao dịch qua sàn giao dịch BĐS.

Luật Kinh doanh BĐS 2023 đưa ra một số quy định chi tiết hơn, và có thể xem là hướng vào khắc phục các hạn chế của phiên bản Luật cũ (2006 và 2014). Cụ thể, Luật Kinh doanh BĐS 2023 có đưa ra nguyên tắc tổ chức hoạt động sàn giao dịch BĐS (tại điều 53); Điều kiện thành lập, và hoạt động của Sàn cũng được tách ra và quy định cụ thể hơn so với Luật cũ. Để thành lập và đăng kí hoạt động sàn, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản; Tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản do tổ chức, cá nhân thành lập lựa chọn theo quy định của Luật Doanh nghiệp và phải có cụm từ “sàn giao dịch bất động sản”, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản khác đã được đăng kí hoạt động (tại điều 54); Nội dung hoạt động của sàn giao dịch BĐS cũng được quy định chi tiết hơn (tại điều 56) v.v. Tuy nhiên, theo Luật Kinh doanh BĐS 2023, nội dung các quy định vẫn tiếp tục không yêu cầu bắt buộc giao dịch BĐS phải qua sàn.

Bên cạnh các quy định của Luật Kinh doanh BĐS, vấn đề mô hình sàn giao dịch quyền sử dụng đất kết hợp với Sàn giao dịch BĐS dưới hình thức một trung tâm giao dịch BĐS của nhà nước cũng đang được cơ quan quản lý nghiên cứu và đề xuất. Theo đó, mô hình có tên gọi là “Trung tâm giao dịch bất động sản và giao dịch quyền sử dụng đất” – đây là đơn vị sự nghiệp trực thuộc UBND các tỉnh/thành phố, có con dấu riêng để thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao, chịu sự chỉ đạo, quản lý về tổ chức, hoạt động của UBND tỉnh/thành phố và hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tương ứng. Mô hình trung tâm này gần tương đồng với mô hình Văn phòng đất đai (hoặc chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai) ở các địa phương.

Trung tâm có 3 nhiệm vụ chính gồm: Quản lý giao dịch bất động sản; Quản lý thu thuế; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lãnh đạo Trung tâm gồm: 01 Giám đốc và 02 Phó Giám đốc do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định bổ nhiệm và bộ phận chuyên môn, nghiệp vụ. Trung tâm bố trí tối thiểu đủ 4 khu vực chức năng chính: khu vực giao dịch bất động sản; khu vực thực hiện thủ tục thuế; khu vực cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khu vực tư vấn. Kinh phí hoạt động của Trung tâm do ngân sách nhà nước bảo đảm, được bố trí trong dự toán cho hoạt động thường xuyên của Sở Xây dựng hoặc đơn vị sự nghiệp của UBND tỉnh/thành phố được cơ quan có thẩm quyền giao hàng năm. Trung tâm có thể tạo nguồn thu khác từ việc thực hiện các hoạt động dịch vụ có liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Trung tâm khi được cá nhân, tổ chức yêu cầu và được cơ quan có thẩm quyền thông qua, không trái với quy định của pháp luật. Về quy

trình giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất, Trung tâm hoạt động theo cơ chế một cửa liên thông, tăng cường sử dụng hệ thống công nghệ 4.0, tạo điều kiện tiện ích cho người dân và doanh nghiệp. Sau khi bên bán và bên mua đạt được thỏa thuận mua bán và làm thủ tục lập hồ sơ ký hợp đồng mua bán theo quy định của pháp luật, hai bên truy cập website công thông tin điện tử của Trung tâm, điền vào thông tin mua nhà liên quan, nộp đơn xin yêu cầu làm thủ tục sang tên trực tuyến, ba cơ quan thẩm quyền thụ lý trực tuyến, xét duyệt theo chức năng của từng cơ quan, sau 2 ngày làm việc hoàn tất xét duyệt, sau khi bên mua nhận được tin nhắn đã thông qua xét duyệt, có thể đặt lịch hẹn đến Trung tâm để được cấp giấy chứng nhận sở hữu bất động sản lấy ngay.

Với mô hình trung tâm giao dịch BĐS công như Bộ Xây Dựng đề xuất, ưu điểm lớn nhất là thống nhất về quản lý, thu thập thông tin về giao dịch bất động sản và đất đai, giúp minh bạch hơn thông tin về giao dịch và giá giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất. Các giao dịch qua trung tâm giao dịch BĐS sẽ giảm thiểu được rủi ro do thiếu thông tin từ đó giúp xây dựng hệ thống dữ liệu tương đối đầy đủ, chính xác về giao dịch, giá mua bán gần với giá thị trường phục vụ hữu hiệu cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên nếu đưa ra quy định tất cả giao dịch phải qua Trung tâm giao dịch BĐS của nhà nước sẽ hạn chế quyền tự do giao dịch của người dân; nếu bắt buộc mà không có cơ chế kiểm soát, vận hành tốt thì rất có thể dẫn tới “độc quyền” thông tin, phát sinh tiêu cực, lũng đoạn, gây méo mó thị trường. Mặt khác, nếu quy định về quy trình thực hiện không hợp lý có thể làm phát sinh chi phí và thủ tục hành chính cho người tham gia giao dịch. Vì vậy việc thành lập Trung tâm giao dịch BĐS do nhà nước quản lý chưa chắc đã giải quyết được vấn đề minh bạch thông tin và lành mạnh thị trường nếu như các khâu khác trong quá trình cung bất động sản chưa được quy định chặt chẽ ví dụ như điều kiện pháp lý của các dự án, nghĩa vụ của chủ đầu tư, trình độ và năng lực của các cán bộ trực tiếp tại các bộ phận quản lý nhà nước.

Như vậy, mô hình sàn giao dịch BĐS do tư nhân cung cấp - hoạt động với tư cách là đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản. Mạng lưới các sàn giao dịch BĐS góp phần không nhỏ trong việc thúc đẩy giao dịch thành công. Các sàn dùng nhiều phương thức để quảng bá thông tin về sản phẩm bất động sản tới khách hàng, đồng thời với quy định về cung cấp thông tin, các sàn phần nào giúp đưa thông tin ra thị trường. Chỉ cần có chế tài và quy định chặt chẽ, các SGD BĐS hiện nay sẽ góp phần vào minh bạch thông tin cho thị trường. Tuy nhiên vẫn có bộ phận các sàn vì mục tiêu lợi nhuận, bất chấp các vấn đề về pháp lý của dự án để bán hàng; chủ đầu tư có thể tự thành lập sàn giao dịch BĐS để bán sản phẩm của mình... không bảo đảm tính khách quan.

Với quy định không bắt buộc giao dịch BĐS phải qua sàn trong Luật Kinh doanh BĐS 2023 thể hiện sự ủng hộ của chính phủ với sự tự do lựa chọn nơi thực hiện và hỗ trợ giao dịch của người dân và doanh nghiệp BĐS. Ngoài ra, các ưu, nhược điểm của hai mô hình SGD do khu vực công và tư như đã trình bày ở trên, để giúp hệ thống Sàn giao dịch BĐS của khu vực tư phát huy hiệu quả trong việc hỗ trợ minh bạch hóa thông tin thị trường, cần ban hành những quy định, thiết chế cụ thể hơn để đảm bảo sự phát triển các sàn giao dịch BĐS và tăng cường tính minh bạch của thị trường BĐS, cụ thể:

\*) Quy định rõ điều tiêu chuẩn thành lập sàn giao dịch BĐS và tiêu chuẩn của người quản lý, điều hành sàn giao dịch BĐS. Theo hướng, nâng cao tiêu chuẩn về điều kiện cứng (diện tích mặt bằng, tổ chức, nhân lực tham gia quản lý, điều hành và cung cấp dịch vụ tại sàn giao dịch BĐS);

\*) Quản lý chặt chẽ hoạt động của sàn giao dịch BĐS; có quy định về ban hành quy chế hoạt động tại sàn giao dịch BĐS và công khai quy chế hoạt động của sàn giao dịch BĐS để các bên tham gia giám sát và thực hiện;

\*) Quy định rõ về trình tự và hình thức hợp đồng cấp dịch vụ BĐS tại sàn giao dịch BĐS để các bên tuân thủ; Quy định và tăng chế tài xử phạt vi phạm về chế độ báo cáo, công khai thông tin liên quan đến BĐS được niêm yết tại các sàn giao dịch BĐS;

\*) Cần nâng cao trình độ chuyên môn của môi giới BĐS: cần có hệ thống đào tạo và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS bài bản và chuyên nghiệp, đảm bảo môi giới BĐS có trình độ chuyên môn cao và đạo đức nghề nghiệp góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ và bảo vệ quyền lợi của khách hàng.

\*) Khuyến khích các đơn vị cung cấp dịch vụ sàn giao dịch BĐS áp dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh; Áp dụng hệ thống niêm yết và giao dịch hiện đại giúp nhà đầu tư BĐS dễ dàng tiếp cận thông tin thị trường.

Ngoài ra, đối với việc thành lập Sàn giao dịch quyền sử dụng đất theo mô hình tổ chức dịch vụ công của nhà nước thì cần nghiên cứu, xây dựng Đề án thí điểm thành lập Sàn giao dịch tại một số địa phương, trên cơ sở đó tổng kết, đánh giá trước khi quy định chính thức và áp dụng trong phạm vi cả nước.

#### ***- Bổ sung về điều kiện & tiêu chuẩn của sàn giao dịch BĐS***

Quy định thêm điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Bên cạnh những điều kiện đã có trong pháp luật hiện hành, đối với sàn giao dịch BĐS cần có sự bổ sung thêm về: năng lực tài chính để doanh nghiệp thành lập sàn giao dịch BĐS; điều kiện về năng lực và trình độ chuyên môn của các nhân viên làm việc tại sàn bắt buộc

phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất sản;

Đối với các loại BĐS được đưa ra giao dịch tại sàn cần thiết phải quy định những điều kiện cụ thể. Đối với yêu cầu này, trước hết các cơ quan chức năng có liên quan trong nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm công bố công khai các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở; các thông tin về đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng; công bố công khai thông tin về các doanh nghiệp kinh doanh sàn giao dịch bất động sản đủ điều kiện,... để bảo đảm tính minh bạch, ngăn chặn các hiện tượng lừa đảo, đầu cơ nâng giá bất động sản nhằm mục đích thu lợi bất chính. Từ đó, các loại hình BĐS cũng như điều kiện của BĐS được đưa ra kinh doanh trên sàn cũng sẽ phải bảo đảm được tính công khai và minh bạch.

***- Hoàn thiện cơ chế giám sát, quản lý hoạt động của các sàn giao dịch BĐS và chế độ báo cáo đối với cơ quan quản lý***

Cần bổ sung thêm các quy định liên quan tới cơ chế kiểm soát các giao dịch được thực hiện trên sàn về công khai giá bất động sản, trình tự và thủ tục thực hiện các giao dịch, các phí dịch vụ có liên quan,... Nhờ đó có thể làm tăng tính công khai, minh bạch thông tin dự án BĐS đưa vào giao dịch, nhất là các BĐS hình thành trong tương lai.

Nâng mức xử phạt vi phạm hành chính có liên quan đến các sai phạm của các chủ thể trong mô hình sàn giao dịch bất động sản. Nghị định 16/2022/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 28/01/2022 quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng mới có hiệu lực trên thực tế là cơ sở pháp lý để xử lý hành vi vi phạm của các chủ thể có sai phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung cũng như kinh doanh dịch vụ bất động sản nói riêng. Mặc dù mức phạt hiện tại đã được nâng lên so với quy định của pháp luật trước kia, nhưng nếu so sánh số tiền bị phạt với những lợi ích các chủ thể có được thông qua sai phạm thì vẫn còn là những con số chênh lệch khá lớn. Ví dụ: trường hợp với bất động sản được đưa lên sàn giao dịch không đủ điều kiện theo quy định thì mức phạt tiền được áp dụng từ 200.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng. Thực tế, mức phạt này không đáng là bao nhiêu so với những khoản lợi ích mà chủ thể kinh doanh thu về được từ cả một dự án bất động sản, chưa kể tới trường hợp họ cố tình đẩy giá của bất động sản lên cao. Bởi vậy, không ít các chủ thể kinh doanh hiện nay đang có tâm lý “chấp nhận nộp phạt để được vi phạm”. Điều này gây ảnh hưởng không hề nhỏ tới tính minh bạch của thị trường bất động sản, thiệt hại tới quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khách hàng, đồng thời tác động tới quá trình quản lý của Nhà nước nói chung. Do vậy, cần xem xét tăng thêm mức xử phạt vi phạm cũng như bổ sung thêm hình thức xử phạt bổ sung theo hướng kéo dài thời hạn đình chỉ hoạt động hoặc buộc chấm dứt hoạt động với những trường hợp có hành vi sai phạm nghiêm trọng.

**- Xây dựng và ban hành quy định về sàn giao dịch BĐS online (giao dịch điện tử tại các sàn giao dịch BĐS)**

Luật Kinh doanh BĐS 2024 lần đầu tiên đề cập đến hoạt động giao dịch điện tử tại các SGD BĐS. Tuy nhiên hiện chưa có quy định của pháp luật nào trực tiếp điều chỉnh về việc vận hành, khai thác kinh doanh online của một sàn giao dịch BĐS. Về cơ bản, các khung pháp luật về thương mại điện tử tại Việt Nam chịu sự điều chỉnh chung bởi Luật Giao dịch điện tử 2023 số 20/2023/QH15, Luật Giao dịch điện tử, Luật Công nghệ thông tin, Luật Thương mại v.v và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành các đạo luật trên. Tuy nhiên, giao dịch BĐS gắn với một tài sản có giá trị lớn, đặc điểm phức tạp, trong bối cảnh thông tin thiếu minh bạch và tính pháp lý cần được xác minh kỹ.

Vì vậy, cần thiết phải có hướng dẫn chi tiết và cụ thể hơn với hoạt động giao dịch BĐS điện tử với các SGD BĐS. Đây cũng là yêu cầu thiết yếu để thích ứng với xu thế của thời đại công nghệ hiện nay.

**Tài liệu tham khảo**

1. Trần Huỳnh Thanh Nghị (2023). Sàn giao dịch bất động sản tại Việt Nam: Lịch sử và góc nhìn từ Dự thảo Luật kinh doanh bất động sản sửa đổi; Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 16 (488), tháng 08/2023
2. Phạm Phương Nam, Phan Thị Thanh Huyền và cộng sự (2021), Giáo trình quản lý sàn giao dịch bất động sản, NXB Học viện Nông nghiệp, Hà Nội.
3. Bộ Xây dựng (2022). Báo cáo tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Định hướng sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản
4. Vũ Thị Thương và cộng sự (2024), Nghiên cứu mô hình sàn giao dịch bất động sản của một số nước trên thế giới và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam, Kỷ yếu Hội thảo Quốc gia về kiến tạo hệ sinh thái Bất động sản hiệu quả, minh bạch và bền vững: từ lý luận địa tô đến công nghệ Proptech, Trường Đại học Kinh tế - ĐHQGHN, Hà Nội.
5. Doãn Hồng Nhung (2009), Hoàn thiện pháp luật về sàn giao dịch kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội.
6. Lê Ngọc Tình (2023), Bản chất của việc xác nhận các giao dịch bất động sản qua sàn và giá trị pháp lý của văn bản công chứng, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 12 (484), tháng 06/2023.

# MỘT SỐ ĐIỂM MỚI CỦA CÁC LUẬT LIÊN QUAN TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM

*PGS.TS. Ngô Thị Phương Thảo*

*TS. Nguyễn Thanh Lâm*

*Trường Đại học Kinh tế quốc dân*

**Giới thiệu:** Bất động sản (BDS) là một trong những ngành kinh doanh quan trọng và phát triển mạnh mẽ ở Việt Nam trong khoảng hai thập niên gần đây. Việc thực hiện các giao dịch trong kinh doanh BDS (mua bán, cho thuê và sở hữu bất động sản) đòi hỏi sự chặt chẽ và minh bạch của quy định pháp lý. Đó là lý do tại sao các quy định pháp luật kinh doanh BDS đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo sự công bằng, an toàn và ổn định trên thị trường, thu hút được sự quan tâm của các chủ thể tham gia thị trường BDS.

Ở Việt Nam, hệ thống khung pháp lý liên quan đến thị trường BDS đang được điều chỉnh, dần hoàn thiện để đáp ứng nhu cầu phát triển. Gần đây, các đạo luật liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh trên thị trường BDS đã được ban hành và chuẩn bị thực hiện. Đáng chú ý, có 03 đạo luật có tác động trực tiếp và quan trọng đối với thị trường BDS Việt Nam là: Luật Đất đai 2024 số 31/2024/QH15; Luật Nhà ở 2023 số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản 2023, số 29/2023/QH15. Nội dung bài viết này tập trung vào việc rà soát, phân tích và đánh giá những thay đổi quan trọng của 03 luật trên đối với hoạt động kinh doanh BDS và tác động đến thị trường BDS Việt nam trong thời gian tới.

## **1. Một số điểm mới của Luật Đất đai 2024 và những tác động đến thị trường BDS Việt Nam**

Luật Đất đai là một đạo luật quan trọng, tác động đến hầu hết các chủ thể trong nền kinh tế và ảnh hưởng đến các mặt của đời sống xã hội, giữ vai trò trung tâm trong hệ thống pháp luật về đất đai & bất động sản (BDS), có mối quan hệ với nhiều quy định khác của pháp luật.

Ngày 18/01/2024, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai (Luật số 31/2024/QH15) gồm 16 chương, 260 điều, trong đó, sửa đổi, bổ sung 180/212 điều của Luật Đất đai 2013 và bổ sung mới 78 điều. Đây là sự kiện quan trọng đánh dấu những đổi mới về chính sách, pháp luật đất đai theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, phù hợp với Hiến pháp, đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đã được chỉ ra trong quá trình



tổng kết thực tiễn thi hành Luật Đất đai 2013.

Luật Đất đai sửa đổi 2024 nhằm mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách về đất đai phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; giải quyết tình trạng chông chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai. Theo đó, các quy định của Luật Đất đai 2024, cùng với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi là bước tiến lớn về hoàn thiện thể chế, thúc đẩy thị trường đất đai, xây dựng và BĐS Việt Nam phát triển lành mạnh, minh bạch và bền vững. Trong đó, một số nội dung cơ bản về các quy định của Luật Đất đai 2024 nhằm thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất, phát triển thị trường BĐS đó là:

***Một là: Mở rộng đối tượng sử dụng đất, tăng cơ hội tiếp cận, sử dụng đất đai, mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với các cá nhân – Đây là cơ sở nhằm gia tăng nguồn cung đất đai và các chủ thể bên cung đất đai tham gia thị trường.***

- Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài chính thức là đối tượng sử dụng đất và được hưởng tương đối đầy đủ các quyền về sử dụng đất như công dân Việt Nam (riêng quyền thế chấp thì chỉ giới hạn là thế chấp tại các tổ chức tín dụng (TCTD) được phép hoạt động tại Việt Nam) (quy định tại Điều 41, Luật Đất đai 2024);

- Các quy định *bổ sung một số quyền lợi* đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài như *được* nhận chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp (KCN), khu công nghệ cao; được khuyến khích đầu tư hạ tầng trong khu công nghệ cao và mục đích phát triển khoa học, công nghệ...v.v (quy định tại Điều 41, Luật Đất đai 2024);

- Điều 176, Luật Đất đai 2024 quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp được mở rộng lên tới 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất; cho phép tích tụ, tập trung đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn, thuê, hợp tác kinh doanh quyền sử dụng đất, tạo điều kiện thu hút cho các tổ chức, cá nhân có năng lực về vốn, khoa học kỹ thuật có quyền tiếp cận đất đai, đầu tư sản xuất nông nghiệp hàng hóa, hạn chế tình trạng bỏ hoang hoặc sử dụng đất nông nghiệp manh mún không hiệu quả;

Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp vẫn được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa. Đây là quy định khác biệt so với Luật Đất đai 2013. Cụ thể, theo khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Tuy nhiên, tại Mục 5 Chương III, Luật Đất đai 2024

về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì không còn quy định này nữa. Tại khoản 7 Điều 45 Luật Đất đai 2024 có quy định như sau: “*Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều này và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế*”. Thêm vào đó, Luật có quy định bổ sung quy định người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa, được sử dụng một phần diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu... nhưng không được làm thay đổi loại đất đã được xác định theo quy định của Luật Đất đai. Đây là quy định giúp người sử dụng đất tăng cường sự chủ động trong lựa chọn các phương án sử dụng đất nông nghiệp hiệu quả (trong khuôn khổ quy định của Luật).

***Hai là: Quy định Luật Đất đai 2024 cho phép người sử dụng đất có quyền linh hoạt lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất, hoặc trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Quy định này sẽ khuyến khích người sử dụng đất lựa chọn phương thức Nhà nước cho thuê đất phù hợp với năng lực tài chính và khả năng động vốn trong các dự án phát triển đất & BĐS.***

Điều 30, Luật đất đai 2024 quy định cá nhân, doanh nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất có thể *linh hoạt lựa chọn việc trả tiền thuê đất 1 lần hay hàng năm...v.v.* Đây là điều kiện thuận lợi, tạo sự linh hoạt trong cân đối, phân bổ vốn của cá nhân, doanh nghiệp khi thực hiện dự án đầu tư. Đối với các dự án BĐS (khu đô thị hỗn hợp, khu dân cư nông thôn, dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; BĐS KCN, BĐS du lịch, BĐS văn phòng, nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân trong KCN, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân...), việc trả tiền thuê đất hàng năm có thể kỳ vọng sẽ giúp chi phí đầu tư ban đầu giảm; từ đó, góp phần giảm giá nhà, tác động tích cực đến lực cầu thị trường BĐS.

Luật Đất đai 2024 có bổ sung quy định tiền thuê đất hàng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Quy định này là cơ sở để các chủ sử dụng đất lên phương án đầu tư, dự kiến phương án cân đối tài chính trong thực hiện nghĩa vụ tài chính khi sử dụng đất.

Việc tạo điều kiện linh hoạt trong phân bổ chi phí về đất đai kết hợp với ưu đãi

về tài chính (tiền thuê đất), nguồn vốn với các dự án có tính thương mại không cao như nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân trong KCN, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân... là điều kiện quan trọng, cấp thiết để giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, đảm bảo an sinh xã hội.

***Ba là: Xác định giá đất theo cơ chế thị trường***

Luật Đất đai 2024 quy định về bộ khung giá đất và chỉ ban hành bảng giá đất. Theo đó, bảng giá đất được xây dựng hằng năm và bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 và được điều chỉnh từ ngày 01/01 của năm tiếp theo sẽ giúp cho bảng giá đất tiệm cận giá đất thị trường. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 quy định 4 phương pháp định giá đất gồm: Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể. Trong trường hợp cần thiết phải quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định thì Chính phủ đề xuất và được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, để đảm bảo vận hành thông suốt công tác định giá đất để phát triển kinh tế - xã hội. Đồng thời, Luật cũng xác định rõ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở quốc gia về giá là nguồn thông tin đầu vào được ưu tiên khi sử dụng để định giá đất; có quy định việc xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất.

Đây là điểm mới quan trọng, tạo điều kiện để định giá đất sát với giá thị trường, tháo gỡ bất cập lâu nay về xác định giá đất (nhất là hiện tượng hai giá – giá đất nhà nước quy định thấp hơn nhiều so với giá đất trên thị trường), làm cơ sở cho các mục đích khác nhau như thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, xác định giá BĐS, tính toán chi phí - hiệu quả đầu tư dự án, quy định rõ trách nhiệm các bên liên quan...v.v. Tuy nhiên, đối với doanh nghiệp và chủ đầu tư, việc áp dụng bảng giá đất sát với giá thị trường hơn có thể làm tăng chi phí sử dụng đất. Đồng thời, việc xây dựng bảng giá đất hàng năm giúp cho giá đất tiệm cận thị trường song cũng sẽ làm tăng áp lực về nguồn nhân lực, công nghệ, trách nhiệm đối với địa phương.

Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có quy định mở rộng thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, ngoài các cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân, có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham gia cuộc họp thẩm định giá đất để đảm bảo tính độc lập, khách quan trong quá trình định giá.

***Bốn là: Quy định rõ các trường hợp thu hồi đất gắn với quy định cụ thể về đảm bảo bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất:***

Luật Đất đai 2024 quy định chỉ thu hồi đất trong trường hợp thực sự cần thiết vì lợi ích quốc gia, công cộng (31 trường hợp, ngoài ra còn có điều khoản "quét" sẽ do Quốc hội quyết định theo trình tự, thủ tục rút gọn), đồng thời Luật cũng đã quy định rõ trách nhiệm phải hoàn thành phê duyệt và bố trí tái định cư trước khi có quyết định thu hồi đất, đảm bảo cho người có đất bị thu hồi có điều kiện sống ít nhất bằng hoặc tốt hơn (chỗ ở, việc làm, thu nhập...). Đây là quy định nhằm đảm bảo công khai, minh bạch và khắc phục tình trạng thu hồi đất tràn lan, hạn chế các tiêu cực, sai phạm trong thực tiễn; đồng thời thúc đẩy cơ chế tự thỏa thuận về quyền sử dụng đất giữa chủ đầu tư và người sử dụng đất (với giá đất kỳ vọng sát với thị trường hơn) sẽ đáp ứng nhu cầu thực tế của người dân, doanh nghiệp về nhà ở, phát triển kinh doanh.

Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 bổ sung Chương VIII về phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất. Theo đó, quy định nguyên tắc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất, yêu cầu việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất phải theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư. Theo đó, mô hình tổ chức phát triển quỹ đất của Nhà nước (ở các địa phương) sẽ trở thành nhà cung cấp quỹ đất lớn nhất trên thị trường sơ cấp đất đai phục vụ đầu tư phát triển kinh tế - xã hội và thông qua việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Điều này sẽ góp phần điều tiết được phân địa tô chênh lệch khi thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất vào ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng.

***Năm là: Bổ sung các điều kiện kinh doanh và chế tài để tăng hiệu lực thực thi của Luật đất đai 2024:***

Các điều kiện chặt chẽ khi thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất (phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị áp dụng các biện pháp đảm bảo thi hành án, không chậm nộp nghĩa vụ tài chính, trong thời hạn sử dụng đất, không bị áp dụng các biện pháp khẩn cấp, phong tỏa theo yêu cầu của cơ quan quản lý, Tổ chức tín dụng khác) và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phải nộp lại số tiền được miễn, giảm; cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng đất trồng lúa quá hạn mức phải thành lập doanh nghiệp...). Đồng thời, bổ sung thêm các chế tài như bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án không/chậm đưa đất vào sử dụng, bị thu hồi đất nếu không thực hiện nghĩa vụ tài chính...và các hành vi bị nghiêm cấm như vi phạm chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; giao dịch về quyền sử dụng đất không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền; không cung cấp thông tin/cung cấp thông tin không chính xác, không đúng hạn...

Các quy định điều kiện chặt chẽ hơn trong lĩnh vực đất đai sẽ góp phần hạn chế các vi phạm phát sinh, tránh tiêu cực khi hưởng ưu đãi của Nhà nước, tạo sự minh bạch, lành mạnh, bền vững cho thị trường đất đai, BĐS, đồng thời góp phần nâng cao chất lượng tín dụng, giảm thiểu rủi ro cho hệ thống ngân hàng khi phát triển tín dụng BĐS.

Đối với quy định mới về thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để làm dự án nhà ở thương mại, Luật Đất đai 2024 có quy định (tại Điều 119). Theo đó, chủ đầu tư phải nhận 100% đất ở mới được làm dự án nhà ở thương mại. Như vậy, nếu chủ đầu tư đã có quyền sử dụng đất, trong khu đất sẽ phải có diện tích đất ở mới được làm dự án nhà ở thương mại. Trường hợp mua đất (mới) làm dự án, chủ đầu tư chỉ được mua 100% đất ở. Điều này sẽ "siết" việc làm dự án của nhà đầu tư, bởi trước đây các doanh nghiệp có quyền nhận chuyển nhượng đất khác ngoài đất ở để làm dự án nếu phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quy định mới sẽ hướng kích bản phát triển dự án nhà ở tập trung vào hai hướng chính gồm Nhà nước thu hồi đất bán đấu giá hoặc khoanh vùng khu vực làm dự án sau đó đấu thầu chọn nhà đầu tư. Trong khi đó, hình thức thỏa thuận đất ở để làm dự án nhà ở thương mại sẽ yêu cầu cao hơn. Quy định này sẽ buộc chủ đầu tư phải đủ lực mạnh để "gom" đủ đất làm dự án, có nguồn lực thật sự, hoặc phải cùng liên doanh, liên kết lại mới có thể đủ lực làm dự án. Từ đó, giúp thị trường sàng lọc những nhà đầu tư phát triển BĐS nhà ở có nguồn lực tài chính mạnh, có kinh nghiệm phát triển dự án, có năng lực...

**Sáu là: Các quy định sửa đổi liên quan đến phân loại đất đai; công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; phân cấp và phân quyền trong quản lý đất đai cho các địa phương và cải cách thủ tục hành chính về đất đai; quy định rõ hơn khi xác định thuế đất.**

**Về quy định phân loại đất đai:** Luật Đất đai 2024 và Luật Đất đai 2013 đều căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai mà phân loại đất đai thành nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 sửa đổi một số quy định sau đây: i) Không liệt kê các loại đất thuộc đất nông nghiệp khác; ii) Không liệt kê các loại đất thuộc đất phi nông nghiệp khác; iii) Sửa đổi định nghĩa nhóm đất chưa sử dụng như sau: Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 đã có quy định (tại khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai 2024) về các loại đất được sử dụng kết hợp đa mục đích. Luật Đất đai 2024 quy định phân loại đất phù hợp với thực tiễn phát triển đất đai và BĐS ở Việt Nam thời gian qua. Đây là cơ sở pháp lý để thực hiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Sổ đỏ) đối với các BĐS được tạo lập từ mục đích sử dụng đất hỗn hợp.

**Về công bố thông tin liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Luật Đất đai 2024 quy định cần phải công bố công khai tất cả các loại quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Điều 75 Luật Đất đai 2024 quy định về công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau: i) Việc công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch; ii) Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai. Như vậy, quy định này nhằm công khai minh bạch thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tương thích với quy định liên quan đến Luật Quy hoạch

**Về phân cấp, phân quyền và cải cách thủ tục hành chính trong quản lý đất đai:** Luật Đất đai 2024 tiếp tục đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền và đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đất đai ở các địa phương. Các quy định này giúp cho các địa phương chủ động hơn trong điều hành và thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai, người dân được hưởng lợi. Cụ thể, Luật Đất đai 2024 đã phân cấp cho:

i) Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, lồng ghép nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; giao cho các địa phương trong việc xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất để các địa phương chủ động phát triển kinh tế - xã hội của địa phương mình;

ii) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà không phân biệt theo đối tượng sử dụng đất như Luật Đất đai năm 2013;

iii) Phân cấp thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia cho Chính phủ, thẩm quyền quyết định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để tạo sự chủ động, linh hoạt trong điều hành của Chính phủ và các địa phương;

iv) Quy định cụ thể điều kiện, thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó phân cấp toàn bộ thẩm quyền chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

v) Phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Chủ tịch UBND huyện đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Như vậy, Luật Đất đai 2024 đã có các quy định cụ thể và thực hiện phân cấp

xuống dưới địa phương, đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Nhiều nội dung liên quan đã được giảm bớt so với trước đây, như là trong quy hoạch sử dụng đất không còn danh mục dự án, điều này tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương trong quá trình tổ chức, triển khai thực hiện phù hợp với các địa phương.

**Về quy định trong xác định thuế đất đai:** Khi xác định thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, giá đất tính thuế đã được điều chỉnh theo quy định tại Điều 249 Luật Đất đai 2024 sửa đổi khoản 3 Điều 6 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010. Theo đó, Giá của 1m<sup>2</sup> đất là giá đất theo bảng giá đất tương ứng với mục đích sử dụng và được ổn định theo chu kỳ 05 năm. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 sửa đổi cách xác định thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng BĐS. Cụ thể, Điều 247 Luật Đất đai 2024 quy định, “*Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng BĐS được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất*”. Đây là điểm khác biệt so với quy định hiện hành (tại khoản 1 Điều 14, Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007 (được sửa đổi 2014)) – quy định thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng BĐS được xác định là giá chuyển nhượng từng lần.

## **2. Một số điểm mới của Luật Nhà ở 2023 và những tác động đến thị trường BĐS Việt Nam**

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở năm 2023) được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 27/11/2023, thay thế Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15. Luật Nhà ở 2023 gồm 13 chương, 198 điều (giữ nguyên số chương, song giảm 17 điều so với Luật Nhà ở 2014); trong đó có nhiều điểm mới quan trọng, thể chế hóa chủ trương, định hướng của Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 16/6/2022.

Luật Nhà ở năm 2023 quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam, trừ giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh BĐS, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh BĐS. Luật có những điểm mới trọng tâm, có tác động đến người dân, doanh nghiệp và nền kinh tế như sau:

**Một là: Luật Nhà ở 2023 đã quy định rõ về xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh nhằm tạo cơ sở pháp lý cho địa phương thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở.**

Trên cơ sở kế thừa Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở sửa đổi đã dành ra 2 chương (Chương III và IV) quy định về cách thức, cơ sở xây dựng quy hoạch, chiến lược phát triển nhà ở từ cấp quốc gia đến cấp tỉnh; cũng như các quy định về quy hoạch phát triển nhà ở, định hướng về quy trình đầu tư dự án nhà ở. Đồng thời, Luật sửa đổi cũng đã làm rõ công tác quy hoạch theo hướng yêu cầu phát triển nhà ở và không được phân lô, bán nền tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (Điều 5).

Quy định này sẽ góp phần nâng cao chất lượng của công tác quy hoạch, đảm bảo thống nhất định hướng trên toàn quốc, đồng thời chiến lược phát triển nhà ở phải phù hợp với từng loại đô thị; góp phần tăng cường hiệu quả, hiệu lực công tác quy hoạch trong thực tế, hạn chế những bất cập đối với việc triển khai dự án của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, tình trạng phân lô, bán nền tràn lan sẽ được kiểm soát, hạn chế ảnh hưởng đến quy hoạch, an sinh xã hội của khu vực cũng như giảm phát sinh các vụ việc lừa đảo mà người dân – cá nhân đầu tư mua nhà ở là nạn nhân như trong thời gian qua.

***Hai là: Luật Nhà ở 2023 tiếp tục kế thừa, phát huy có sự điều chỉnh một số quy định trong Luật Nhà ở 2014 liên quan đến sở hữu nhà ở của các tổ chức, cá nhân có yếu tố nước ngoài khi sở hữu nhà ở tại Việt Nam.***

Luật Nhà ở 2023 kế thừa các nội dung quy định tại Luật Nhà ở 2014 và có một số nội dung đổi mới đáng lưu ý. Đó là, quy định quyền, nghĩa vụ sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài theo 2 trường hợp: (i) Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam; (ii) Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Điều 20 và 21). Sự khác biệt này chủ yếu nằm ở quyền sở hữu nhà gắn với quyền sử dụng đất và được quy định tại Luật Đất đai 2024. Theo đó, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng là đối tượng sử dụng đất và được hưởng tương đối đầy đủ các quyền như công dân Việt Nam (riêng quyền thế chấp thì chỉ giới hạn là thế chấp tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. Theo đó, quy định này giúp thống nhất với Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh BĐS 2023 và tạo điều kiện người gốc Việt Nam, người nước ngoài gắn bó hơn với đất nước Việt Nam, vừa góp phần thu hút kiều hối, đầu tư nước ngoài, cải thiện việc tiêu thụ các sản phẩm BĐS và vừa đảm bảo được yêu cầu về quản lý Nhà nước về đất đai, đảm bảo quốc phòng an ninh. Tuy nhiên, các điều kiện sở hữu nhà ở của người nước ngoài còn khá chung chung khi chỉ quy định là "Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam" (Điều 17). Vì vậy, cần có hướng dẫn và quy định chi tiết hơn về một số điều kiện sở hữu nhà



ở tại Việt Nam đối với người nước ngoài (thời hạn visa, công việc tại Việt Nam...).

Đối với quyền sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài: Luật Nhà ở 2023 quy định các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có thể sở hữu nhà ở trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Trong đó, quy định về (i) các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được sở hữu nhà ở và (ii) Các điều kiện sở hữu (Điều 17 và Điều 18 Luật, Nhà ở 2023). Cụ thể:

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có thể sở hữu nhà ở trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở của doanh nghiệp đó tại Việt Nam với điều kiện tổ chức đó phải là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà;

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài có thể sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nếu như có giấy chứng nhận đầu tư còn hiệu lực tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở;

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài có thể sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở hợp pháp tại Việt Nam.

***Ba là, Luật Nhà ở 2023 không quy định thời hạn sở hữu chung cư và có bổ sung các quy định về ưu đãi khi thực hiện dự án cải tạo nhà ở.***

Luật Nhà ở 2023 tiếp tục kế thừa quy định cũ về việc áp dụng thời hạn sử dụng chung cư (căn cứ theo chất lượng công trình và kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền). Theo đó, Luật lần này đã dành ra 1 chương để quy định về vấn đề cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Chương V) nhằm hạn chế tình trạng khó di dời trong cải tạo nhà chung cư cũ như hiện nay; trong đó đáng chú ý là bổ sung quy định miễn thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo nhà ở (Điều 63).

Nội dung này giúp giải quyết tranh cãi về thời hạn sở hữu chung cư và nâng cao hiệu quả công tác cải tạo nhà ở, giảm bớt thủ tục, chi phí để tăng khả năng thu hút chủ đầu tư cải tạo chung cư cũ; đồng thời giảm thời gian triển khai dự án, tăng nguồn cung cho thị trường và người dân sẽ được hưởng lợi. Tuy nhiên, cần lưu ý khâu kiểm định chất lượng chung cư và điều kiện phù hợp đối với việc cải tạo chung cư cũ khi triển khai thực hiện.

***Bốn là: Luật Nhà ở 2023 bổ sung các quy định trong phát triển nhà ở, siết chặt***

***các quy định và cho phép cấp giấy chứng nhận (sổ đỏ) đối với phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân (chung cư mini) đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.***

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã sửa đổi, bổ sung các quy định về phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, nhà ở riêng lẻ nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, cụ thể là:

- Bổ sung quy định mới về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết các giai đoạn đầu tư dự án xây dựng nhà ở nhằm góp phần tạo hành lang pháp lý rõ ràng, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại theo Luật Đất đai, theo đó quy định nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hoặc thỏa thuận nhận chuyển (sửa đổi) thuộc trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (không thông qua đấu giá, đấu thầu).

- Sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo hướng mở rộng đối tượng được thuê nhà ở công vụ nhằm bảo đảm tạo điều kiện về chỗ ở yên tâm công tác.

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định về phát triển nhà ở tái định cư để đảm bảo thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai (sửa đổi).

- Bổ sung quy định về phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê của Luật theo hướng chặt chẽ hơn về điều kiện đầu tư xây dựng nhằm bảo đảm toàn tính mạng và tài sản của người dân, quy định cụ thể tại Điều 57 đó là:

+ Cá nhân có quyền sử dụng đất ở đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở đối với trường hợp: (1) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ; (2) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.

+ Cá nhân có quyền sử dụng đất ở xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải: (1) Đáp ứng yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định

của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; (2) Đáp ứng yêu cầu về an toàn phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân; (3) Đáp ứng điều kiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

Luật Nhà ở 2023 cho phép cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với loại hình chung cư mini nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật và giao Chính phủ hướng dẫn chi tiết.

Như vậy, đây là nội dung quy định mới của Luật Nhà ở 2023, nhằm tạo điều kiện thúc đẩy cả về mặt an sinh, an toàn xã hội (người dân) và cả khía cạnh kinh doanh (doanh nghiệp) khi hợp thức hóa loại hình chung cư mini (cho phép cấp GCN) trên cơ sở đáp ứng các quy định của pháp luật. Tuy vậy, việc đầu tư xây dựng chung cư mini cũng được kiểm soát chặt chẽ hơn khi yêu cầu cá nhân phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở, góp phần hạn chế các hậu quả đáng tiếc như thời gian qua. Đồng thời, cần lưu ý các điều khoản chuyển tiếp đối với vấn đề này.

***Năm là: Luật Nhà ở 2023 bổ sung và điều chỉnh các quy định chính sách liên quan đến phát triển nhà ở xã hội.***

- ***Về quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội:*** Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 xác định rõ trách nhiệm dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội là trách nhiệm của chính quyền địa phương, theo đó giao trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị phải bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Việc trao quyền gắn với trách nhiệm nhằm tạo cơ chế linh hoạt cho địa phương triển khai thực hiện.

- ***Về hình thức phát triển nhà ở xã hội:*** Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung 02 hình thức mới là phát triển nhà lưu trú công nhân và phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Theo đó, bên cạnh việc được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì đối tượng công nhân, người lao động tại khu công nghiệp còn được thuê nhà lưu trú công nhân; đối tượng là lực lượng vũ trang nhân dân được mua, thuê, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Đồng thời, đề xuất doanh nghiệp được thuê nhà ở xã hội để bố trí cho công nhân, người lao động của mình thuê.

Bổ sung quy định cho phép Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê.

- **Về điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội:** Luật Nhà ở 27/2023/QH15 quy định cụ thể về điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo hướng cải cách thủ tục hành chính nhiều hơn, tạo điều kiện cho người dân có thu nhập thấp thuận lợi hơn khi đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Theo đó, Luật bãi bỏ quy định về điều kiện cư trú khi mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ còn điều kiện về nhà ở và thu nhập; đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không yêu cầu bắt buộc phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, thu nhập, chỉ cần đúng đối tượng.

- **Về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:** Luật Nhà ở 2023 quy định sửa đổi, bổ sung nhiều ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư, góp phần tăng nguồn cung nhà ở xã hội như:

Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai; được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội; được ưu đãi tối đa 20% tổng diện tích đất ở (hoặc 20% tổng diện tích sàn xây dựng của dự án) để xây dựng công trình, kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận.

Ngoài ra, Luật Nhà ở 2023 đã điều chỉnh 1 số quy định liên quan đến: Việc lựa chọn Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện đồng bộ theo pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu nhằm đảm bảo thống nhất hệ thống pháp luật; Việc xác định giá bán, cho thuê mua, cho thuê được quy định cụ thể phương pháp xác định và thời điểm xác định, đảm bảo cụ thể, dễ thực hiện.

Như vậy, có thể khẳng định, Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung, sửa đổi nhiều nội dung quan trọng liên quan đến chính sách nhà ở xã hội theo hướng: (i) mở rộng đối tượng được đầu tư nhà ở xã hội (gồm cả Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, với một số hạn chế nhất định); (ii) mở rộng đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội (gồm cả doanh nghiệp trong KCN); (iii) bổ sung các chính sách ưu đãi (không phải thực hiện thủ tục miễn giảm tiền sử dụng, thuê đất; luật hóa việc dành 20% diện tích đất nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại và chủ đầu tư được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích này, hạch toán riêng với chi phí xây dựng nhà ở xã hội; chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê)...; (iv) sửa đổi một số nội dung không phù hợp với thực tế (như về quỹ đất: cho phép nộp tiền thay vì phải dành quỹ đất trong dự án nhà ở thương mại như hiện nay; bỏ tiêu chí về đăng ký thường trú, tạm trú; không quy định chi tiết điều kiện về thu nhập trong Luật...). Vì vậy, các nội dung mới liên quan đến nhà ở xã hội được kỳ vọng sẽ tác động tích cực đến thị

trường nhà ở xã hội cả về phía cung và phía cầu nhờ đa dạng hóa nguồn lực đầu tư, mở rộng đối tượng thụ hưởng chính sách hợp lý hơn, bổ sung các chính sách ưu đãi thiết thực.

### **3. Một số điểm mới của Luật Kinh doanh BĐS 2023 và những tác động đến Thị trường BĐS Việt Nam**

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội Khóa XV, Kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 28/11/2023. Luật kinh doanh BĐS gồm 10 chương với 83 điều (tăng 4 chương và tăng 1 điều so với Luật KD bất động sản 2014), trong đó có nhiều điểm mới quan trọng, thể chế hóa chủ trương, định hướng của Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 16/6/2022, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ, nhất quán với Luật Nhà ở sửa đổi (2023), Luật Đất đai (sửa đổi) 2024 và các luật liên quan khác. Có một số điều chỉnh, bổ sung trong nội dung chính sách, quy định của Luật Kinh doanh BĐS 2023 đó là:

***Một là: Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi 2023 đã làm rõ hơn phạm vi điều chỉnh, các đối tượng áp dụng của Luật; bổ sung thêm các khái niệm pháp lý; quy định về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS, và các chính sách điều tiết thị trường BĐS.***

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 quy định về kinh doanh bất động sản; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Trong đó, Luật đã thống nhất và làm rõ hơn phạm vi áp dụng với nhiều trường hợp cụ thể như là: tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh BĐS thì phải đáp ứng các điều kiện của Luật Đầu tư; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở; việc cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai...v.v. Luật cũng quy định các trường hợp Luật không điều chỉnh, như việc bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức do giải thể, phá sản, chia tách...

Đây là các điểm mới quan trọng, góp phần giảm tình trạng chông chéo, mỗi nơi hiểu 1 kiểu, cán bộ thực thi không biết làm thế nào gây ảnh hưởng đến khâu thực thi pháp luật còn yếu như hiện nay; từ đó giúp giảm thời gian, chi phí triển khai dự án của doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Bên cạnh đó, Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã luật hóa một số quy định của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, nhằm bảo đảm tính pháp lý rõ ràng, chặt chẽ, khả thi đối với việc xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu

quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan có liên quan. Luật cũng quy định chặt chẽ về nghĩa vụ công khai thông tin trước khi đưa BĐS, dự án BĐS vào kinh doanh.

Luật Kinh doanh BĐS 2023 cũng bổ sung quy định mới về điều tiết thị trường BĐS như: Quy định về nguyên tắc điều tiết thị trường BĐS; quy định các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường BĐS; quy định về thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường BĐS.

***Hai là: Luật Kinh doanh BĐS 2023 bổ sung, làm rõ các quy định liên quan đến từng loại hình BĐS được đưa vào kinh doanh.***

Các quy định tại các Chương II (Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn), Chương III (Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai) và Chương IV (Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS), trong đó, các nội dung mới đáng chú ý như sau:

- *Đối với việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn:* Luật quy định thời điểm xác lập quyền sở hữu là khi bên mua, bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng (trong khi quy định hiện tại là khi bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua). Như vậy, so với Luật Kinh doanh BĐS 2014, Luật Kinh doanh BĐS 2023 sửa đổi đã quy định rõ hơn về việc quyền sở hữu chỉ được xác lập khi bên mua đã chấp nhận nhận bàn giao nhà ở, từ đó giúp hạn chế các tranh chấp phát sinh, bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS.

- *Đối với việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai:* Luật Kinh doanh BĐS 2023 có nhiều quy định mới đã được bổ sung hoặc làm rõ hơn như: (i) quy định chi tiết, cụ thể hơn các điều kiện đưa nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai vào kinh doanh (Điều 24); (ii) Luật hóa việc triển khai hình thức đặt cọc vốn theo hướng cho phép chủ đầu tư dự án BĐS được phép thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua (Điều 23); (iii) giảm tỷ lệ thanh toán khi mua nhà ở hình thành trong tương lai, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, không quá 95% khi bên mua, bên thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Đối với giao dịch thuê mua, số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị nhà ở (thay vì 70% như hiện nay); (iv) cho phép người mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình (Điều 26).

Đây là các nội dung có tính đổi mới, nhằm giúp đa dạng hóa các hình thức huy động vốn của chủ đầu tư phát triển BĐS để giảm áp lực dòng tiền khi triển khai dự án;

đồng thời tăng lựa chọn cho khách hàng về khía cạnh bảo lãnh, góp phần giảm chi phí giá thành (do có thể chủ đầu tư tính chi phí bảo lãnh vào giá BĐS). Tuy nhiên, với quy định người mua có hay không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì người mua nhà cũng sẽ phải chấp nhận rủi ro nhất định (khi người mua lựa chọn việc không có bảo lãnh). Vì vậy, người mua BĐS hình thành trong tương lai cần phải rất cẩn trọng trong việc ra quyết định đầu tư và xem xét lựa chọn kỹ chủ đầu tư, tính pháp lý và khả thi của dự án là rất quan trọng.

- *Đối với việc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS:* Luật Kinh doanh BĐS 2023 có quy định chặt chẽ hơn về việc kinh doanh quyền sử dụng đất, cụ thể: (i) Bổ sung các quy định về việc phải hoàn thành hạ tầng kỹ thuật để đưa quyền sử dụng đất vào kinh doanh (Điều 29); (ii) Không cho phép phân lô, bán nền tại khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; và trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai 2024 thì không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (Điều 31). Các quy định mới này là rất cần thiết để kiểm soát tình trạng phân lô, bán nền khi chưa đáp ứng các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạn chế tình trạng bán đất trên giấy và gây ra những cơn sốt giá đất đã xảy ra trong thời gian qua tại các địa phương có các dự án phát triển BĐS.

***Ba là: Luật Kinh doanh BĐS 2023 điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh BĐS và hợp đồng trong kinh doanh BĐS.***

Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã luật hóa một số quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh BĐS và bổ sung quy định về điều kiện đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS thông qua dự án BĐS phải có vốn chủ sở hữu tối thiểu, phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu; Bổ sung quy định về tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ.

Cụ thể, Luật Kinh doanh BĐS 2023 có quy định rõ và theo tăng thêm điều kiện kinh doanh phát triển BĐS. Theo đó, Luật Kinh doanh BĐS 2023 quy định, khi đồng thời thực hiện nhiều dự án đầu tư BĐS (tại Điều 9), doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh BĐS đồng thời thực hiện nhiều dự án thì

phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Đồng thời, Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi cũng quy định các điều kiện như phải lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (trừ quy mô nhỏ hoặc không nhằm mục đích kinh doanh), hạn mức dư nợ tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp v.v và giao Chính phủ quy định chi tiết việc xác định kinh doanh BĐS quy mô nhỏ. Đây là nội dung quan trọng, góp phần hạn chế rủi ro một doanh nghiệp thực hiện nhiều dự án mà không đủ năng lực tài chính như thời gian vừa qua, gây ra nhiều hệ lụy cho thị trường BĐS và người mua BĐS.

Luật Kinh doanh BĐS 2023 bổ sung quy định chi tiết hơn về các loại hợp đồng kinh doanh BĐS; bổ sung quy định sử dụng hợp đồng trong kinh doanh BĐS. Quy định chủ đầu tư dự án BĐS, doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh BĐS theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS trước khi áp dụng;

Luật bổ sung quy định về việc thanh toán theo hợp đồng kinh doanh BĐS thông qua ngân hàng. Theo đó, Luật có quy định trường hợp bắt buộc phải thanh toán không dùng tiền mặt. Luật quy định khi trong giao dịch mà 1 bên là chủ đầu tư dự án, DN kinh doanh BĐS, DN kinh doanh dịch vụ BĐS thì phải thanh toán thông qua tài khoản mở tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (Điều 48). Đồng thời, tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải ghi đúng giá giao dịch thực tế vào trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế (Điều 47). Quy định này là cơ sở quan trọng để hạn chế tình trạng 2 giá trong giao dịch BĐS, gây thất thu thuế và khó khăn trong việc xây dựng dữ liệu BĐS cũng như định giá BĐS sau này.

***Bốn là: Luật Kinh doanh BĐS 2023 quy định đối với việc chuyển nhượng dự án BĐS (toàn bộ hoặc một phần) thêm chặt chẽ, rõ ràng hơn so với Luật Kinh doanh BĐS 2014.***

Luật Kinh doanh BĐS 2023 sửa đổi quy định chặt chẽ, rõ ràng hơn đối với điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc 1 phần dự án BĐS, điều kiện đối với bên nhận chuyển nhượng dự án BĐS...; từ đó giúp tăng tính thực thi trong chuyển nhượng dự án, cụ thể có 03 (ba) điểm đáng chú ý đó là:

(i) Luật đã quy định và làm rõ nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS (tại Điều 39), theo đó chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng dự án BĐS khi dự án đang trong thời hạn thực hiện được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận; việc chuyển nhượng dự án không được thay đổi quy hoạch của dự án; làm rõ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là phải kế thừa các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng.



(ii) Luật đã quy định rõ hơn điều kiện của dự án chuyển nhượng (tại Điều 40) như là: dự án không bị đình chỉ, phải thực hiện giải chấp nếu đang thế chấp, dự án còn trong thời gian thực hiện, dự án chuyển nhượng một phần phải đảm bảo tính độc lập của phần chuyển nhượng; bổ sung trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng là phải cam kết tiếp tục triển khai dự án theo đúng nội dung đã được phê duyệt, nếu thay đổi thì phải xin phép, phải hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính trước khi chuyển nhượng; việc chuyển nhượng dự án phải đáp ứng các điều kiện của pháp luật liên quan như đầu tư, đất đai;

(iii) Bộ quy định điều kiện phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án, phần dự án bất động sản được chuyển nhượng; đồng thời có bổ sung quy định về điều kiện của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án khi:

+ Đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án.

(iv) Sửa đổi, bổ sung quy định trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì việc thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai;

(v) Luật có quy định bổ sung rõ hơn về thẩm quyền chuyển nhượng dự án BĐS (tại Điều 41). Cụ thể, bổ sung quy định trường hợp Thủ tướng Chính phủ uỷ quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án BĐS đối với trường hợp dự án BĐS thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

***Năm là: Luật Kinh doanh BĐS 2023 mở rộng quyền kinh doanh BĐS của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam.***

Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã bổ sung việc cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh BĐS theo các hình thức tương đồng với công dân Việt Nam ở trong nước (quy định tại Điều 10). Trường hợp, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì tiếp tục thực hiện như Luật Kinh doanh BĐS 2014 (chủ yếu là “đầu tư, cho thuê, thuê mua” nhà ở, hạ tầng kỹ thuật; không quy định được “mua” nhà ở). Quy định này sẽ giúp đa dạng hóa các nguồn lực đầu tư, phát triển BĐS tại Việt Nam một cách hợp lý, trong kiểm soát; làm rõ điều kiện được

“mua” nhà ở.

**Sáu là: Luật Kinh doanh BĐS 2023 bổ sung và điều chỉnh khung pháp lý đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ BĐS (sàn giao dịch BĐS, môi giới BĐS, tư vấn và quản lý BĐS).**

Theo đó, Luật Kinh doanh BĐS 2023 sửa đổi khuyến khích các giao dịch BĐS được thực hiện qua sàn giao dịch BĐS; bổ sung, làm rõ nhiều quy định liên quan đến nguyên tắc, điều kiện thành lập, hoạt động của sàn giao dịch BĐS (có thể giao dịch điện tử) và hoạt động môi giới BĐS. Tuy nhiên, các quy định, hướng dẫn chi tiết đối với nội dung này chưa được cụ thể hóa trong luật mà được xác định trong các văn bản dưới luật (nghị định và thông tư).

Có một số quy định cụ thể như là: (i) hoạt động môi giới BĐS phải có cơ sở vật chất, có nhân sự đáp ứng các tiêu chí chuyên môn, có quy chế hoạt động...; (ii) cá nhân hành nghề môi giới, tư vấn BĐS phải hoàn thành các khóa đào tạo hàng năm, có chứng chỉ hành nghề; (iii) Cá nhân không được phép kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS độc lập (thay vào đó cá nhân bắt buộc phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch BĐS hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS); (iv) cá nhân môi giới không được hưởng hoa hồng môi giới trực tiếp từ khách hàng; (v) quy định rõ điều kiện đối với các cơ sở đào tạo kiến thức hành nghề môi giới, điều hành sàn BĐS; (v) quy định rõ các chương trình đào tạo phải theo Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành.

Như vậy, có thể thấy rằng, các quy định mới trong Luật Kinh doanh BĐS 2023 được kỳ vọng sẽ tạo tiền đề để từng bước nâng cao tính chuyên nghiệp, minh bạch trong hoạt động đào tạo, bồi dưỡng cấp chứng chỉ hành nghề kinh doanh dịch vụ (môi giới BĐS, sàn giao dịch BĐS) và để sàn giao dịch, môi giới BĐS phát huy đúng vai trò của mình trong thị trường BĐS. Qua đó, người mua nhà cũng được hưởng lợi, quyền lợi được bảo đảm hơn khi các chủ thể trung gian hoạt động trên thị trường BĐS hướng đến minh bạch và chuyên nghiệp hơn./.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Quốc hội (2023), Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Hà Nội.
2. Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Hà Nội.
3. Quốc hội (2024), Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Hà Nội.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), Giới thiệu nội dung cơ bản của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Tài liệu phục vụ Hội nghị triển khai thi hành Luật đất đai, ngày

06/3/2024 tại Thành phố Hà Nội.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), Một số điểm mới nổi bật của Luật Đất đai năm 2024, Hà Nội.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), Luật Đất đai và những điểm mới, Nhà xuất bản Tài nguyên- Môi trường và Bản đồ Việt Nam, Hà Nội.
7. Bộ Tư pháp (2024), Tài liệu hội nghị phổ biến, quán triệt Luật Đất đai năm 2024 của Ngành Tư pháp, Hà Nội.
8. Cục Phổ biến, giáo dục pháp luật (2024), Tài liệu giới thiệu Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Hà Nội.
9. Cục Phổ biến, giáo dục pháp luật (Bộ Tư pháp) và Vụ Đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) (2024), Tài liệu giới thiệu Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Hà Nội
10. Cục Phổ biến, giáo dục pháp luật (Bộ Tư pháp) và Cục Quản lý Nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) (2024), Tài liệu giới thiệu Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Hà Nội
11. Cục Phổ biến, giáo dục pháp luật (Bộ Tư pháp) và Cục Quản lý Nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) (2024), Tài liệu giới thiệu Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Hà Nội.
12. Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV (2024), Báo cáo đánh giá nhanh tác động của Luật Đất đai sửa đổi (2024) và một số kiến nghị, Hà Nội.
13. Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV (2024), Báo cáo đánh giá nhanh tác động của Luật Nhà ở sửa đổi (2023) và một số kiến nghị, Hà Nội.
14. Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV (2024), Báo cáo đánh giá tác động của Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi (2023) và kiến nghị, Hà Nội.
15. Bùi Hồng Nhung và Nguyễn Mạnh Toàn (2024), Một số vấn đề pháp lý mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật Kỳ 2 (Số 399), tháng 2/2024.

# QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP ĐẶT CỌC BẢO ĐẢM CHO GIAO KẾT/THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN

*ThS. Phạm Thị Hồng My*

*Khoa Luật – Trường Đại học Sài Gòn*

**Tóm tắt:** Tranh chấp đặt cọc bảo đảm cho giao kết/Thực hiện hợp đồng mua bán có đối tượng là bất động sản xảy ra rất nhiều trong thực tiễn. Quyền và nghĩa vụ của các bên chủ thể đều được quy định cụ thể trong văn bản pháp luật. Tuy nhiên, có rất nhiều vụ việc người mua bất động sản bị gặp bất lợi từ việc pháp luật không quy định cụ thể hoặc thiếu sự hướng dẫn thống nhất trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc. Vì thế, bài viết sẽ tập trung phân tích: (1) khái quát về biện pháp đặt cọc theo quy định pháp luật Việt Nam; (2) thực tiễn vận dụng quy định của pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản; (3) đề xuất giải pháp hoàn thiện quy định về đặt cọc bảo đảm cho giao kết/Thực hiện hợp đồng mua bán.

**Từ khóa:** đặt cọc; biện pháp bảo đảm; người mua; bất động sản.

**Abstract:** Disputes on security deposits for entering into/performing sales contracts with real estate as their object occur a lot in practice. The rights and obligations of the parties are specified in legal documents. However, there are many cases where real estate buyers are at a disadvantage because the law does not specifically stipulate or lack uniform guidance in resolving deposit disputes. Therefore, the article will focus on analyzing: (1) overview of deposit measures according to Vietnamese law; (2) practical application of provisions of law to resolve disputes on real estate purchase and sale deposit contracts; (3) Propose solutions to improve regulations on security deposits for concluding/performing sales contracts.

**Keywords:** deposit; security measures; buyer; real estate.

## **Đặt vấn đề**

Khi tham gia thực hiện giao kết/Thực hiện hợp đồng mua bán thì các bên thường sử dụng biện pháp bảo đảm để bảo đảm giao kết hoặc bảo đảm thực hiện hoặc cả hai vừa giao kết và thực hiện hợp đồng đó là đặt cọc. Có thể là đặt cọc để bảo đảm hợp đồng mua bán nhà ở, có thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đặt cọc đã được quy định cụ thể trong Bộ luật Dân sự và một số văn bản chuyên ngành như Luật kinh

doanh bất động sản. Tuy nhiên trong thực tiễn thực hiện không phải tất cả các bên đều hiểu biết, nắm rõ các vấn đề pháp lý liên quan đến đặt cọc. Mặt khác, biện pháp này vẫn còn nhiều bất cập, hạn chế như quy định chưa rõ ràng, chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể như là về mức phạt cọc... Cho nên, việc nghiên cứu, phân tích khái quát quy định của pháp luật về biện pháp đặt cọc bảo đảm cho giao kết/ thực hiện hợp đồng mua bán theo hướng bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản từ thực tiễn là rất cần thiết.

## **1. Khái quát về biện pháp đặt cọc theo quy định pháp luật Việt Nam**

Biện pháp đặt cọc được quy định ở các văn bản pháp luật tiêu biểu như Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023. Theo đó nội dung được thể hiện bao gồm:

*Mục đích của đặt cọc* là nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ như nghĩa vụ giao kết hợp đồng, nghĩa vụ thực hiện hợp đồng hay bao gồm cả hai. Thời gian thực hiện đặt cọc: việc đặt cọc được diễn ra trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

*Hình thức đặt cọc*: Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định về hình thức đặt cọc. Như vậy đặt cọc có thể được thể hiện ở văn bản hoặc bằng cả lời nói, hành vi. Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 thì nhấn mạnh đến “*Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*” nghĩa là hình thức được thể hiện bằng văn bản.

*Giá trị/Tỷ lệ đặt cọc trong mối quan hệ với giá trị của hợp đồng*: Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định giá trị hay tỷ lệ tiền đặt cọc. Việc không quy định tất yếu dẫn đến các bên tự thỏa thuận. Tuy nhiên, trong hoạt động kinh doanh bất động sản thì mức đặt cọc đã có quy định cụ thể. Tại Khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “*Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này*”. Quy định này là điểm mới vừa bảo đảm giao kết hợp đồng (Luật kinh doanh bất động sản 2023 điều chỉnh cả giao dịch bất động sản xảy ra trước thời điểm ký kết hợp đồng chính thức) mà qua đó vừa bảo vệ quyền lợi của bên mua. Về mức đặt cọc, theo báo cáo tiếp thu, chỉnh lý của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì việc quy định mức đặt cọc 5% là để đảm bảo thể hiện đúng bản chất của việc đặt cọc, đồng thời hạn chế rủi ro cho bên mua, bên thuê mua, thường là bên yếu thế trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Bằng cách quy

định rõ ràng: chủ đầu tư dự án bất động sản “chỉ được” thu tiền đặt cọc từ khách hàng khi đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai sẽ góp phần làm giảm hay chấm dứt tình trạng các chủ đầu tư huy động vốn trái phép, thu tiền đặt cọc của bên mua nhà ở khi nhà ở chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh thông qua việc các hợp đồng được dán nhãn là ký quỹ, thoả thuận giữ chỗ (Vũ Thị Hồng Yến, 2024). So với mức đặt cọc như Dự thảo Luật kinh doanh bất động sản để là 2% rồi 10% thì tác giả đồng tình với mức đặt cọc là 5% như văn bản hiện hành vì nó không quá thấp nhưng cũng không quá cao, nằm ở mức trung bình, có giá trị đủ để giữ niềm tin của các bên. Mặt khác, mức 5% cũng là mức đặt cọc tiêu chuẩn theo thông lệ của một số quốc gia như Anh, Mỹ hay Nhật Bản. Luật nhà ở năm 2023 thì không quy định tỷ lệ đặt cọc trong bán nhà ở, bán, cho thuê mua nhà ở xã hội mà chỉ ấn định tỷ lệ đặt cọc trong thuê nhà ở xã hội. Cụ thể “...*chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính*”.

*Mức phạt cọc:* Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện thì ngoài phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc thì còn có “một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc” tức là phạt cọc. Mức phạt cọc được quy định là tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Nhưng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 vẫn kèm theo quy định “trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Cho nên trong thực tiễn các chủ thể cũng có thể hiểu rằng, các bên được phép thỏa thuận với nhau mức phạt cọc có thể tương đương giá trị tài sản đặt cọc nhưng các bên cũng có thể thỏa thuận mức phạt cọc cao hơn/thấp hơn so với giá trị tài sản đặt cọc.

Ngoài ra, các văn bản này cũng quy định thêm về: Xử lý tài sản đặt cọc khi hợp đồng được giao kết/ thực hiện; Mối quan hệ giữa đặt cọc và hợp đồng có nghĩa vụ đặt cọc; Trường hợp không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước; Quyền, nghĩa vụ của các bên trong đặt cọc.

## **2. Thực tiễn vận dụng quy định của pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản**

*Trường hợp 01: Nội dung hợp đồng đặt cọc không rõ ràng về trả lại tiền cọc và bồi thường.* Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy *cần giải thích hợp đồng theo hướng: Trường hợp bên bán vi phạm nghĩa vụ, bên bán có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho bên mua, và chịu phạt cọc (bồi thường tiền cọc) với số tiền bằng số tiền đặt cọc mới phù hợp* (Bản án số 1091/2023/DS-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà). Ở trường hợp 01 theo tác giả việc giải quyết của hội đồng xét xử cấp phúc thẩm là hợp lý khi không có sự thỏa thuận rõ ràng đến từ hợp đồng đặt cọc của các bên về việc trả lại tiền

cọc và bồi thường thì cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, nghĩa là bên nhận đặt cọc phải trả lại tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương tiền đặt cọc. Tuy nhiên, về việc khi không có thỏa thuận rõ ràng giữa trả lại tiền cọc và bồi thường thì cần thiết có văn bản hướng dẫn về nội dung này để tránh sự không thống nhất trong việc giải quyết giữa các tòa án vì diễn hình như vụ việc này tòa án hai cấp đưa ra hai cách giải quyết khác nhau.

**Trường hợp 02: Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.** Hội đồng xét xử nhận định ông N.H.M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc ông đã giao đủ tiền đặt cọc cho ông N.V.H và bà N.N.T.U số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng. Từ đó Hội đồng xét xử nhận thấy, để giải quyết vụ án dân sự khách quan, chính xác, công bằng, đúng pháp luật và khẳng định một điều gì đó thì phải có chứng cứ (Bản án số 30/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận 4 Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc). Đối với trường hợp 02, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc là vấn đề quan trọng để xem xét đến xử lý hậu quả và trách nhiệm vi phạm thì cần có sự chuyển giao tài sản đặt cọc trên thực tế. Pháp luật dân sự Việt Nam như đã trình bày chỉ quy định ở khái niệm đặt cọc thể hiện ở “giao”, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP có trình bày hiệu lực của hợp đồng bảo đảm một cách chung chung, không dành riêng cho đặt cọc, vì đặt cọc là một trong các biện pháp bảo đảm. Khi giải quyết vụ việc ở trường hợp này tòa án cũng đã nhấn mạnh cần phải có chứng cứ chứng minh về có sự chuyển giao tiền đặt cọc trên thực tế. Tham khảo pháp luật dân sự Cộng hòa nhân dân Trung Hoa cũng đã có quy định cụ thể, chi tiết rằng “*Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực khi tiền được giao thực tế*”. Vì vậy, theo tác giả, chúng ta nên học hỏi kinh nghiệm này bằng việc quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

**Trường hợp 03: Không giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại khi không có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.** Trường hợp 03 khi trong hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại, hội đồng nhận định rằng: *các đương sự không có thỏa thuận khác, cũng không có thỏa thuận về việc bồi thường thiệt hại, ông T không thực hiện việc mua bán theo thỏa thuận đã phải chịu trách nhiệm bằng việc trả cho bên đặt cọc số tiền tương đương với tiền cọc là đúng theo thỏa thuận và đúng quy định của pháp luật.* Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại (Bản án số 209/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận 6 thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc). Đây là nội dung nhận định rất quan trọng, trả lời cho vấn đề, khi các bên không có thỏa thuận nào khác, đặc biệt lại cũng không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại cho nên xét thấy một bên phải

thực hiện trách nhiệm của mình về vi phạm đặt cọc rồi nên không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại nữa. Vấn đề này làm tác giả đặt ra trường hợp ngược lại rằng: nếu như tòa án khi giải quyết trách nhiệm vi phạm nghĩa vụ đặt cọc mà các bên có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại thì tòa án ngoài giải quyết xử lý trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc theo điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì có giải quyết chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Điều 419 – Thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng không? Câu trả lời này về phía luật chưa xác định rõ, thực tiễn tư pháp thì gián tiếp trả lời theo hướng là có thể chấp nhận nếu như có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại. Đối chiếu với pháp luật nước ngoài khác so với pháp luật dân sự Việt Nam ở chỗ đã có sự quy định rõ ràng rành rành điển hình như pháp luật dân sự của Cộng hòa nhân dân Trung Hoa: “*Nếu các bên có thỏa thuận về cả việc bồi thường thiệt hại và tiền đặt cọc thì khi một bên vi phạm hợp đồng thì bên kia có quyền lựa chọn áp dụng điều khoản bồi thường thiệt hại hoặc tiền đặt cọc. Nếu số tiền đặt cọc không đủ để bù đắp tổn thất do một bên vi phạm hợp đồng thì bên kia có thể yêu cầu bồi thường những tổn thất vượt quá số tiền đặt cọc*”. Pháp luật dân sự Liên bang Nga cũng quy định: “*Ngoài ra, bên chịu trách nhiệm nếu không thực hiện đúng hợp đồng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bên kia bằng số tiền đặt cọc, trừ trường hợp trong hợp đồng có quy định khác*”. Theo tác giả, cần thiết cũng lại có văn bản hướng dẫn cụ thể về vấn đề này và kinh nghiệm pháp luật nước ngoài rất đáng để chúng ta học hỏi.

**Trường hợp 04: Mức phạt cọc cao hơn gấp 02 lần số tiền đặt cọc.** Hội đồng xét xử nhận định: ... *buộc bà Lê Ngọc T phải có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và trả thêm số tiền phạt cọc tương đương 02 lần số tiền đặt cọc (tức 300.000.000 đồng) theo thỏa thuận của hai bên là có căn cứ chấp nhận và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015 (Bản án số 25/2020/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận 6 thành phố Hồ Chí Minh về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất)*. Như đã phân tích pháp luật dân sự Việt Nam có thuật ngữ “trừ trường hợp có thỏa thuận khác” nên trong thực tiễn các bên có thể thỏa thuận mức phạt cọc là tương đương hoặc thấp hơn hoặc cao hơn. Vậy khi cao hơn gấp hai lần hoặc gấp 10 lần giá trị tài sản đặt cọc thì có được chấp nhận không? Ở vụ việc xem xét thì gấp có 02 lần nên hội đồng xét xử cho rằng vẫn phù hợp với quy định pháp luật có căn cứ chấp nhận mức phạt cọc này. Nhìn sang các địa phương khác, có vụ việc tòa án giải quyết về mức phạt cọc được các bên thỏa thuận gấp 10 lần số tiền đặt cọc thì có tòa án chấp nhận nhưng cũng có tòa án không chấp nhận mức phạt cọc này vì cho rằng quá cao và vi phạm điều luật tức điều 328 Bộ luật Dân sự. Cho nên theo quan điểm của tác giả, mức phạt cọc theo như quy định hiện nay của pháp luật dân sự Việt Nam cũng cần có văn bản hướng dẫn chi tiết.



**Trường hợp 05: Yêu cầu đòi trả tiền lãi đối với tiền phạt cọc.** Hội đồng xét xử đã nhận định *do các bên có không có thỏa thuận bên vi phạm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc trong trường hợp không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng/mua bán nhà đất tại phòng công chứng thì phải có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh* (Bản án số 449/2023/DS-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc). Lập luận này của hội đồng xét xử, tác giả có quan điểm đồng ý khi không tính lãi đối với số tiền phạt cọc ở trường hợp các bên không có thỏa thuận, còn nếu các bên có thỏa thuận thì áp dụng thỏa thuận của các bên. Quay ngược trở lại với Điều 328 Bộ luật Dân sự Việt Nam không có quy định về vấn đề này. Vì thế, ở trường hợp này, theo tác giả cũng cần có văn bản hướng dẫn cụ thể để tạo cơ sở pháp lý nhằm thuận lợi trong giải quyết vụ việc.

### **3. Đề xuất giải pháp hoàn thiện quy định về đặt cọc bảo đảm cho giao kết/Thực hiện hợp đồng mua bán bất động sản**

Qua việc phân tích quy định pháp luật về đặt cọc trong bảo đảm giao kết/Thực hiện hợp đồng mua bán, tác giả cho rằng xuất phát từ việc đề cao nguyên tắc tôn trọng sự thỏa thuận, tự do định đoạt của các bên chủ thể nhưng cũng cần phải quy định pháp luật minh bạch, rõ ràng để đảm bảo quyền lợi của các bên. Trong thực tiễn thực hiện, không phải tất cả mọi trường hợp các bên đều hiểu các vấn đề pháp lý liên quan đến đặt cọc và đặc biệt trong việc đặt cọc để bảo đảm giao kết/Thực hiện hợp đồng mua bán bất động sản thì người mua luôn là một bên chủ thể yếu thế hơn. Chính vì thế, trong tương lai gần, cần thiết sớm ban hành văn bản hướng dẫn áp dụng quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc. Cụ thể, tác giả xin đề xuất một số giải pháp như sau:

Thứ nhất, về hình thức của hợp đồng đặt cọc. Cần bổ sung quy định rõ hình thức của hợp đồng đặt cọc được thể hiện ở văn bản, lời nói hoặc hành vi cụ thể. Nhưng cần bổ sung thêm quy định diễn giải “hành vi cụ thể” chẳng hạn như là hình thức dữ liệu điện tử... để tạo cho tòa án giải quyết tranh chấp sau này được thuận lợi.

Thứ hai, về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Để tạo thuận lợi cho Tòa án trong giải quyết tranh chấp có cơ sở pháp lý rõ ràng như vụ việc ở trường hợp 02 và qua tham khảo kinh nghiệm pháp luật dân sự của Cộng hòa nhân dân Trung Hoa thì cần thiết nên bổ sung thêm quy định: Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc là thời điểm bên nhận đặt cọc nắm giữ tài sản đặt cọc trên thực tế.

Thứ ba, về việc áp dụng mức phạt cọc. Tham khảo kinh nghiệm của các quốc gia khác không tiếp cận theo hướng “trừ trường hợp có thỏa thuận khác” mà ấn định mức phạt cọc là hoàn lại gấp đôi số tiền đặt cọc (bao gồm tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương tiền đặt cọc), tức là quy định rõ ràng, cụ thể về mức phạt cọc. Tham khảo thực tế

ở Việt Nam như trường hợp 04 thì mức phạt cọc cao hơn 02 lần số tiền đặt cọc được xem xét là phù hợp. Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 chỉ quy định tỷ lệ đặt cọc mà không quy định về mức phạt cọc. Cho nên, về nguyên tắc nếu luật chuyên ngành không quy định thì quay trở lại xem xét áp dụng luật chung (Bộ luật Dân sự). Vì thế, tác giả đề xuất mức phạt cọc ở đây nên quy định rõ ràng tạo cơ sở pháp lý áp dụng trong thực tiễn bằng việc quy định theo hướng cho các bên thỏa thuận nhưng mức phạt cọc không vượt quá hai lần (02) mức tiền đặt cọc.

Thứ tư, về yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại và tiền lãi đối với khoản tiền phạt cọc. Dựa trên trường hợp số 03 và 05 mà tác giả đã bình luận ở trên thì tác giả đề xuất rằng cần quy định cụ thể vấn đề này, bằng việc bổ sung: Không giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại, không tính lãi đối với khoản tiền phạt cọc nếu các bên không có thỏa thuận.

Thứ năm, từ trường hợp 01, tác giả đề xuất cần bổ sung thêm diễn giải áp dụng về trường hợp thỏa thuận không rõ ràng giữa trả lại tiền đặt cọc và bồi thường nhằm tạo sự thống nhất khi giải quyết của tòa án.

Thứ sáu, về mức đặt cọc. Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định tỷ lệ không quá 5% còn Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 không quy định. Vậy trong trường hợp đặt cọc mà thuộc đối tượng điều chỉnh của Luật Nhà ở năm 2023 thì tỷ lệ đặt cọc sẽ là bao nhiêu? Bởi như đã phân tích, Luật Nhà ở năm 2023 chỉ quy định tỷ lệ đặt cọc ở trường hợp duy nhất là thuê nhà ở xã hội. Hay cả trường hợp đặt cọc bảo đảm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Luật đất đai năm 2024 không quy định tỷ lệ đặt cọc, Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng không quy định, vậy áp dụng tỷ lệ đặt cọc là bao nhiêu? Hiện nay mức đặt cọc vẫn là theo thỏa thuận giữa các bên. Tác giả đề xuất rằng, về mức đặt cọc bổ sung theo hướng: Tham khảo pháp luật dân sự của Cộng hòa nhân dân Trung Hoa và Nhật Bản quy định giá trị/tỷ lệ đặt cọc trong mối quan hệ với giá trị của hợp đồng bằng việc cho phép các bên thỏa thuận nhưng không quá 20% giá trị hợp đồng chính và phần vượt quá sẽ không phát sinh hiệu lực.

#### **4. Kết luận**

Quan hệ xã hội thì cần được điều chỉnh bằng pháp luật nhằm đảm bảo ổn định trật tự xã hội, góp phần bảo vệ quyền lợi của các bên chủ thể. Vì thế bằng việc quy định pháp luật về biện pháp đặt cọc, ban hành văn bản hướng dẫn áp dụng quy định giải quyết tranh chấp về đặt cọc sẽ bảo đảm quyền lợi của bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc, cũng như tránh trường hợp lợi dụng sự quy định chưa rõ ràng để trục lợi, đảm bảo an toàn xã hội, đạo đức xã hội.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Bản án số 1091/2023/DS-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà.
2. Bản án số 30/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận 4 Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
3. Bản án số 209/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận 6 thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
4. Bản án số 449/2023/DS-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
5. Vũ Thị Hồng Yến.(2024). Những điểm mới của Luật kinh doanh bất động sản về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản. *Kỷ yếu hội thảo cấp khoa Những điểm mới của pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản*. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.

# CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG BỐI CẢNH HIỆN NAY QUA THỰC TẾ TẠI HÀ NỘI

*TS. Trần Thị Minh Thu*

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

**Tóm tắt:** Đấu giá quyền sử dụng đất là chính sách mang lại nhiều lợi ích cho người sử dụng đất và cả nhà nước. Luật Đất đai 2024 và các văn bản dưới luật đã ban hành một số quy định liên quan tới đấu giá quyền sử dụng đất, tuy nhiên thực tế hiện nay tại nhiều địa phương nhất là các khu vực ngoại thành Hà Nội đang diễn ra tình trạng giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất cao hơn rất nhiều lần so với giá khởi điểm, sau đó người trúng đấu giá bỏ cọc. Tình trạng này vừa gây lãng phí chi phí đấu giá, vừa có dấu hiệu đầu cơ nhằm đẩy giá thị trường đất đai trong khu vực nên nhằm thu lợi bất chính. Vì vậy cần rà soát lại các quy định, đối chiếu với tình hình thực tế và tìm ra các biện pháp điều chỉnh.

**Từ khóa:** giá khởi điểm, đấu giá quyền sử dụng đất, Luật đất đai 2024

## 1. Giới thiệu

“Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất” (Hiến Pháp, 2013). Để thực hiện giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đã được nhà nước quy định trong Luật Đất đai 2003, và tiếp tục cho tới Luật đất đai 2013, Luật đất đai 2024. Thực tế áp dụng tại các địa phương cho thấy nhiều lợi ích của đấu giá quyền sử dụng đất như: giúp Nhà nước huy động nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế; đảm bảo sự minh bạch, công bằng trong hoạt động giao đất, cho thuê đất; phá triển thị trường quyền sử dụng đất tại Việt Nam...

Trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất, việc xác định giá khởi điểm chỉ là một khâu. Tuy nhiên việc xác định giá khởi điểm là bao nhiêu để vừa đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật, vừa hợp lý để cuộc đấu giá có kết quả tốt lại là vấn đề không đơn giản. Giá khởi điểm quá cao sẽ gây khó khăn về tài chính cho các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá. Tuy nhiên giá khởi điểm quá thấp lại dễ tạo ra sót giá, đầu cơ đất đai. Thực tế nửa đầu năm 2024, rất nhiều khu đất ngoại thành Hà Nội đã được đấu giá thành công với mức giá cao gấp 7, 8 lần, thậm chí 20 lần giá khởi điểm. Ngay sau cuộc đấu giá, các

mảnh đất quanh khu vực đấu giá được rao bán với giá bằng giá trúng đấu giá cộng với mức chênh hàng trăm triệu đồng, tùy vị trí lô đất. (Hồng Khanh, 2024). Như vậy, việc xác định giá khởi điểm có thể là một trong các nguyên nhân dẫn tới khó khăn trong việc đảm bảo công tác đấu giá quyền sử dụng đất đạt được đúng mục đích. Sau khi Luật đất đai 2024 có hiệu lực, một số quy định mới liên quan tới đấu giá quyền sử dụng đất nói chung và xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất nói riêng được thực thi. Tuy nhiên các quy định mới này có giải quyết được các vấn đề tồn tại trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất hiện nay hay không lại là vấn đề cần nghiên cứu và thực tiễn kiểm chứng.

## **2. Cơ sở pháp lý liên quan tới công tác đấu giá quyền sử dụng đất**

- Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất

Theo quy định tại khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai 2024, Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp: a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 về sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất; trừ trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 và Điều 126; b) Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật đất đai 2024.

- Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất

Cũng theo điều 125 Luật đất đai 2024, điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm: a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối; b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật đất đai 2024; c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Căn cứ xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất

Theo khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai 2024, áp dụng giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159.

Theo khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024, bảng giá đất được áp dụng cho trường

hợp tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Các căn cứ, nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất

Theo Luật đất đai 2024, tại điều 158 quy định về nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất. Các quy định này được áp dụng để xác định giá đất cụ thể và xây dựng bảng giá đất.

Theo đó, việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc: a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường; b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất; c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch; d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất; đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Căn cứ định giá đất bao gồm: a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá; b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất; c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất; d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.

Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại Luật đất đai 2024 bao gồm: a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính; c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b; d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.

Thông tin giá đất đầu vào là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Việc sử dụng thông tin được thu thập ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà

người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất

mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất trên để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.

Việc lựa chọn phương pháp định giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định.

Nghị định 102/2024/NĐ-CP “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai”, có quy định rõ thêm về xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Theo đó, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá. Hồ sơ gồm: thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính; Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật.

- Trình tự thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất nhằm mục đích giao đất, cho thuê đất

Theo điều 229 Luật Đất đai 2024, việc chuẩn bị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; b) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của khu đất, thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt; d) Căn cứ đề nghị của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; đ) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

### **3. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất hiện nay qua thực tế tại Hà Nội**

Nửa đầu năm 2024 nhiều khu vực ngoại thành Hà Nội đặc biệt là những huyện



có tốc độ đô thị hóa cao như Thanh Oai, Mê Linh, Hoài Đức, Thạch Thất, Đông Anh... số lượng các nhà đầu tư tìm mua đất nền tăng mạnh. Các huyện ngoại thành tổ chức thành công nhiều cuộc đấu giá quyền sử dụng đất với giá trúng đấu giá cao gấp 18, 20 lần giá khởi điểm. Theo báo cáo từ các địa phương tổ chức đấu giá QSDĐ, thì tất cả các phiên đấu giá đều được diễn ra theo đúng quy định của pháp luật, công khai, minh bạch và an toàn tuyệt đối (Mai Vân, 2024).

Ví dụ như vào ngày 28/7, huyện Đan Phượng tổ chức đấu giá 85 lô đất, với hơn 1.250 bộ hồ sơ tham gia, tỷ lệ chọi là 14,7 hồ sơ/lô, kết quả trúng đấu giá lên đến 99,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>, gấp hơn 2 lần giá khởi điểm. Ngày 10/8, huyện Thanh Oai tổ chức đấu giá 68 lô đất tại thôn Thanh Thần, xã Thanh Cao, giá khởi điểm từ 8,6 - 12,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, kết quả đấu giá trúng cao nhất lên đến 100,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, gấp gần 9 lần giá khởi điểm. Ngày 19 - 20/8, tại huyện Hoài Đức đã diễn ra một phiên đấu giá được xem là dài nhất lịch sử đấu giá đất của TP Hà Nội, kéo dài trong gần 20 giờ đồng hồ, từ 8 giờ sáng ngày 19/8 đến rạng sáng ngày 20/8 phiên đấu giá kết thúc ở vòng thứ 9, lô LK03-12 (lô góc 3 mặt tiền) có diện tích hơn 113m<sup>2</sup> được trả tới 133,3 triệu đồng/m<sup>2</sup> (tương đương hơn 15 tỷ đồng). Trong khi giá khởi điểm là 7,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>, như vậy lô đất này được trả gấp hơn 18 lần.

Khi giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất tăng, giá đất nền trong khu vực cũng tăng lên theo. Ví dụ như trong khoảng 1 năm qua giá đất nền khu vực xã Tiền Yên đã tăng khoảng 48%, ngoài ra giá rao bán đất nền tại khu vực các xã lân cận xã Tiền Yên được rao bán từ 22 - 62 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tùy theo vị trí và mức độ thuận tiện về kết nối giao thông. Nửa đầu năm 2024, đất nền tại các huyện: Đông Anh, Gia Lâm, Thạch Thất, Quốc Oai (TP Hà Nội) ghi nhận lượng tìm kiếm tăng từ 48 - 104%, giá đất nền tại các huyện ngoại thành Hà Nội tăng từ 4 - 24% so với nửa cuối năm 2023 (Bảo Ngọc, 2024).

Việc giá trúng đấu giá quá cao so với giá khởi điểm có thể gây ra một số vấn đề cho thị trường đất đai địa phương. Nhiều chuyên gia cho rằng những người trúng đấu giá là những người đầu cơ, với mục đích đẩy giá lên cao, khiến giá đất nền xung quanh khu vực đấu bị đẩy lên, khiến thị trường bất động sản không được phát triển bình thường, lành mạnh. Nếu như nhà đầu tư không bán sang tay được, rất có thể họ sẽ lỗ và dẫn đến tình trạng bỏ cọc. Cũng có tình trạng tại nhiều khu vực khác là tại xung quanh khu vực đất đấu giá có nhiều môi giới đã ôm đất trước đó. Việc họ đẩy giá trúng lên cao, sẽ giúp họ nâng giá trị của các mảnh đất họ đã ôm lên. Từ đó, họ dễ dàng kiếm lời từ việc bán các lô đất đã mua với giá rẻ trước đó. Tuy nhiên hậu quả là khi mặt bằng giá đất bị đẩy lên cao, thì những người có nhu cầu thực mua nhà đất để ở sẽ không đủ khả năng tiếp cận thị trường (Minh Hạnh, 2024). Trong thực tế, tình trạng bỏ cọc đã xảy ra rất nhiều.

Ví dụ như trong phiên đấu giá 68 thửa đất tại khu Ngõ Ba, thôn Thanh Thần, xã Thanh Cao (Thanh Oai) diễn ra vào ngày 10/8/2024, đã thu hút được khoảng 4.600 hồ sơ, với khoảng gần 1.600 người tham gia. Kết thúc phiên đấu giá, lô góc có giá trúng cao nhất vượt ngưỡng 100 triệu đồng/m<sup>2</sup>, cao gấp 7-8 lần giá khởi điểm. Các lô thường có giá trúng từ 63-80 triệu đồng/m<sup>2</sup> gấp 5-6 lần so với giá khởi điểm. Tuy nhiên tính đến ngày 16/9, dù đã hết hạn nộp tiền nhưng chỉ có 13 lô đất có giá trúng từ 51,6 triệu đến hơn 55 triệu đồng/m<sup>2</sup> đã nộp đủ tiền. Còn lại 55 lô có giá trúng cao từ 80 triệu đồng/m<sup>2</sup>, bao gồm cả người trúng lô đất có giá cao nhất 100,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, chưa nộp tiền đúng thời hạn. Như vậy, phần lớn các lô trúng đấu giá đã bị bỏ cọc. Mặc dù có nguyên nhân đầu cơ, nhưng việc đặt giá khởi điểm thấp cũng tạo cơ hội cho số lượng lớn người tham gia đấu giá và đặt giá đấu giá lên cao gấp nhiều lần.

Một hậu quả khác của việc giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất quá cao là gây khó khăn cho công tác quản lý và điều tiết thị trường bất động sản của nhà nước. Việc xây dựng bảng giá đất dựa trên những số liệu từ giá trúng đấu giá này có thể dẫn đến sự gia tăng nhanh chóng và không bền vững của giá bất động sản trên thị trường. Ngoài ra, việc giá đất tăng cao sẽ ảnh hưởng rất đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với cả dự án đầu tư công và dự án của doanh nghiệp tư nhân.

#### **4. Kiến nghị**

Có thể thấy, công tác đấu giá quyền sử dụng đất hiện nay đang gặp nhiều vấn đề, và nhà nước chưa xử lý, kiểm soát được. Việc giá trúng đấu giá cao hơn nhiều so với giá khởi điểm, sau đó bỏ cọc... gây thất thu cho nhà nước, tổn kém chi phí tổ chức đấu giá, làm méo mó thị trường quyền sử dụng đất tại địa phương. Một trong các nguyên nhân có thể thấy là việc xác định giá khởi điểm đấu giá hiện nay đang thấp, cùng với quy định tiền đặt cọc không quá 20% giá trị sản phẩm đấu giá (tính theo giá khởi điểm) vì vậy số tiền đặt cọc là không cao nên những người tham gia đấu giá không ngại bỏ cọc. Tuy nhiên, nếu giá khởi điểm được xác định quá cao, cũng sẽ gây khó khăn cho người tham gia đấu giá, và cũng sẽ đẩy giá thị trường đất đai trong khu vực lên. Vì vậy việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thật sát với giá thị trường là việc cần thiết.

Quy định hiện hành về xác định giá khởi điểm là áp dụng giá đất cụ thể trừ trường hợp tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng thì áp dụng bảng giá đất. Như vậy cần phải xác định giá đất cụ thể và xây dựng bảng giá đất sát với giá thị trường.

Có nhiều nguyên nhân có thể dẫn tới việc giá đất chưa chính xác. Có thể do năng lực người định giá; do thông tin thu thập để định giá đất chưa phản ánh đúng giá thị trường tại thời điểm định giá; cũng không loại trừ nguyên nhân chủ quan cố ý định giá thấp nhằm tạo cơ hội cho người tham gia đấu thầu.

Như vậy cần kiểm soát kỹ năng lực của cán bộ và đơn vị phụ trách định giá. Các đơn vị này cần đảm bảo uy tín và kinh nghiệm, đồng thời phải khách quan, không có bất cứ lợi ích cá nhân nào liên quan đến cuộc đấu giá đất. Nhà nước nên ban hành quy định về năng lực của cơ quan định giá và chế tài trong trường hợp thanh tra và thẩm định giá khởi điểm được xác định chênh lệch quá 50% so với giá thị trường tại thời điểm định giá.

Để thu thập thông tin giá đất nhằm xác định giá đất cụ thể và bảng giá đất, quy định về thông tin hiện tại theo Luật Đất đai 2024 và Điều 19 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất là “trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước”. Tuy nhiên khoảng thời gian này quá rộng, chỉ phù hợp với trường hợp thị trường không có giao dịch. Vì vậy để có thông tin chính xác, cần bổ sung quy định các địa phương cần dựa trên đặc điểm địa phương mình để phân vùng giá trị nhằm quy định thời gian tham khảo thu thập thông tin về giá đất, và phân chia khu vực để tham khảo thông tin về giá đất. Giá khởi điểm cần dựa trên quy định của Tỉnh, và ban quản lý giá đất của Tỉnh có trách nhiệm phê duyệt, kiểm soát quá trình xác định giá của ban đấu giá tại các địa phương trong Tỉnh mình.

Ngoài ra, nên rút ngắn thời gian đóng tiền sau đấu giá còn 15 ngày thay vì 90 ngày như quy định hiện nay nhằm tránh việc các nhà đầu cơ lợi dụng thời gian này đẩy giá thị trường lên sau đấu giá để mua bán sang tay hoặc thắng đấu giá nhưng thấy khả năng lướt sóng không thực hiện được thì bỏ cọc.

Nên có chế tài nặng với những người bỏ cọc nhiều lần, ví dụ như cấm người bỏ cọc không được tham gia đấu giá trong vòng 3 - 5 năm và phạt thêm tiền trong trường hợp bỏ cọc nhiều lần và công bố công khai những người đã bỏ cọc để họ không có cơ hội tham gia những cuộc đấu giá đất ở địa phương khác.

## **5. Kết luận**

Đất đai là tài nguyên quý giá của quốc gia. Các giao dịch về đất đai giữa nhà nước với các tổ chức, cá nhân vừa giúp đảm bảo phân bổ nguồn lực cho xã hội, vừa tạo ra nguồn thu cho ngân sách, từ đó phối hợp hài hòa các lợi ích cho các chủ thể tham gia thị trường. Đấu giá quyền sử dụng đất là hoạt động văn minh, công bằng. Tuy nhiên để công tác này phát huy được hiệu quả, cần khắc phục các vấn đề đang phát sinh trong

quá trình xác định giá khởi điểm. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và xây dựng bảng giá đất sát giá thị trường cũng là nhiệm vụ quan trọng nhằm minh bạch hóa và lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Bảo Ngọc, (2024), “Chuyên gia cảnh báo nguy cơ lợi dụng đấu giá đất để đẩy giá thị trường”, tuoitre.vn
2. Hiến Pháp 2013
3. Hồng Khanh (2024), “Đất Thanh Oai, Hà Nội đấu giá tăng sốc lên hơn 100 triệu/m<sup>2</sup>, rao bán chệnh ngay nửa tỷ”, vietnamnet.vn
4. Luật đất đai 2024
5. Mai Vân (2024), “Đất đấu giá ngoại thành Hà Nội cao ngất ngưỡng: Mừng hay lo?”, kinhtedothi.vn
6. Minh Hạnh (2024), “Điều tra, xác minh đất đấu giá tại ngoại thành Hà Nội”, laodong.vn
7. Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 “Quy định về giá đất”
8. Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai”

# TỔNG QUAN CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ

*ThS. Vũ Thành Bao*

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

**Tóm tắt:** Đất đai là nguồn lực quan trọng để phát triển kinh tế, xã hội của tất cả các quốc gia trên thế giới. Đất đai là một loại tài sản “hàng hóa” đặc biệt, khác với các loại tài sản - “hàng hóa” khác bởi các đặc tính tự nhiên, kinh tế, xã hội, pháp lý của nó (Nguyễn Thị Hải Yến, 2022). Trong thị trường bất động sản (BDS), quyền sử dụng đất và đặc biệt là đất ở chiếm tỷ trọng rất lớn trong tổng số hàng hóa BDS. Vì vậy, xác định giá đất hợp lý, khoa học với các đặc điểm mang tính đặc thù có vai trò hết sức quan trọng. Để xác định hợp lý, khoa học giá đất, cần hiểu rõ các đặc điểm đặc thù, nhất là các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất là yêu cầu mang tính khách quan của các quốc gia, các tổ chức có chức năng định giá đất. Bài viết này nghiên cứu tổng quan về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị - một loại đất có giá trị kinh tế cao và tỷ lệ giao dịch phổ biến trên thị trường hiện nay.

## **1. Lý luận về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị**

### **1.1. Khái niệm về yếu tố ảnh hưởng:**

Theo triết học, thế giới khách quan là sự tập hợp các sự vật, hiện tượng, các điều kiện tác động đến sự vật hiện tượng và các hoạt động khác. Các sự vật, hiện tượng, các điều kiện... được gọi là yếu tố (nhân tố), sự tác động của các yếu tố lẫn nhau tạo nên sự tương tác, sự ảnh hưởng được gọi là các yếu tố ảnh hưởng.

Như vậy, yếu tố ảnh hưởng là thuật ngữ được kết hợp giữa hai tập hợp từ yếu tố và ảnh hưởng. Trong đó yếu tố là một trong các điều kiện kết hợp với nhau để tạo ra một kết quả; ảnh hưởng theo tiếng Anh là influence, có nghĩa là một yếu tố, một sự việc nào đó có thể tác động tốt hay tác động xấu đến con người, sự vật hay hoạt động khác.

Theo Nguyên lý về mối liên hệ phổ biến, con người cần xem xét sự vật, hiện tượng khách quan tồn tại trong mối liên hệ, ràng buộc tác động lẫn nhau, ảnh hưởng lẫn nhau giữa các sự vật, hiện tượng. Theo đó ứng với mỗi sự vật, hiện tượng khách quan đều có mối liên hệ, ràng buộc lẫn nhau với các sự vật và hiện tượng khác. Vì vậy, với bất kỳ sự vật, hiện tượng nào cũng có thể tìm ra được các sự vật, hiện tượng khác có mối quan hệ trực tiếp với chúng. Theo đó, không có yếu tố, nhóm yếu tố ảnh hưởng bất

kỳ mà luôn có yếu tố, nhóm yếu tố ảnh đến một đối tượng xem xét nào đó. Mỗi quan hệ đó là mối quan hệ mang tính nhân quả, trong đó các yếu tố ảnh hưởng là nguyên nhân, đối tượng ảnh hưởng được xác định là kết quả của sự tác động đó.

Trong nghiên cứu này, chúng ta xem xét sự ảnh hưởng của các yếu tố đến giá cả đất đai.

## ***1.2. Khái niệm về yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị***

Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị là biểu hiện cụ thể của yếu tố ảnh hưởng nói chung, nhưng được xem xét trong mối quan hệ cụ thể là đất ở đô thị.

Với cách hiểu đó, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị là tổng thể các yếu tố kết hợp với nhau, tác động một cách khách quan tạo nên giá đất ở đô thị, con người cần nhận thức để hình thành nên giá đất ở đô thị phục vụ cho quá trình hình thành, quản lý và sử dụng giá đất ở đô thị trong phát triển kinh tế - xã hội...

## **2. Phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị**

### ***2.1. Nhóm yếu tố vị trí của thửa đất***

Vị trí của thửa đất trước hết và thường xem xét ở tọa độ địa lý. Đó là vị trí của một điểm trên bản đồ được xác định là chỗ cắt nhau của hai đường kinh tuyến và vĩ tuyến đi qua điểm đó. Theo từng vị trí trên trái đất, nhưng điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội có những biểu hiện khác nhau. Vì vậy, vị trí thửa đất không chỉ xem xét ở tọa độ địa lý mà nó còn được xem xét ở các tiêu chí khác. Với đất ở đô thị, vị trí thửa đất còn được xem xét với các yếu tố của điều kiện sống, các hoạt động kinh tế xã hội như: Vị trí mặt đường, mặt phố hay trong ngõ, thậm chí mặt đường còn xem xét ở mặt đường, mặt phố loại nào, có gần trường học, bệnh viện... hay không. Tất cả những điều kiện đó tạo nên giá trị sử dụng của thửa đất.

Xét trên phương diện đó, trong cùng thời gian, mỗi thửa đất luôn đồng thời tồn tại 2 loại vị trí, vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối. Xét trên phương diện tổng quát, cả 2 loại vị trí nói trên đều có vai trò quan trọng trong việc xác lập giá trị của thửa đất ở đô thị. Những thửa đất nằm tại trung tâm đô thị hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những thửa đất cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm (vị trí tương đối). Những thửa đất nằm tại các ngã 4 hay ngã 3, trên các trục đường giao thông quan trọng lại có giá trị cao hơn những thửa đất nằm ở vị trí khác (vị trí tuyệt đối).

Đất đai có đặc điểm mang tính cá biệt, mỗi thửa đất có một vị trí và đặc điểm mang tính duy nhất, riêng biệt không thể so sánh tương đương với thửa đất khác như các hàng hóa thông thường (Hoàng Văn Cường, 2019). Việc xem xét đánh giá ưu thế về

vị trí của thửa đất là cực kỳ quan trọng, đặc biệt là đối với việc xác định giá đất. Các yếu tố liên quan đến vị trí thửa đất có thể ảnh hưởng đến giá đất bao gồm các yếu tố cụ thể sau:

- *Địa hình khu vực*: những thửa đất nằm trong khu vực có địa hình cao ráo, bằng phẳng có khả năng thoát nước tốt về mùa mưa hay ảnh hưởng ít khi triều cường và dễ thiết kế xây dựng các công trình hơn những thửa đất nằm trong khu vực trũng, thấp, điều kiện địa hình không bằng phẳng.

- *Loại đường giao thông tiếp giáp với thửa đất*: thửa đất tiếp giáp với các đường giao thông lớn sẽ thuận tiện trong việc đi lại, vận chuyển nguyên vật liệu trong quá trình thi công xây dựng công trình, độ tiện lợi và phương thức liên hệ với bên ngoài, kết cấu tổng thể của mạng lưới giao thông, tình hình đường sá và cấp hạng, tình trạng giao thông công cộng và mật độ mạng lưới giao thông; khả năng sử dụng mặt bằng trong kinh doanh, sinh lợi; khả năng tiếp cận nhanh của các phương tiện phòng cháy, chữa cháy với các sự cố cháy, nổ. Đặc biệt, sự gia tăng thu nhập khi chuyển từ đất trong ngõ thành đất mặt đường nhờ đó, thay đổi các chức năng của đất của các hoạt động gắn với đất và giá đất sẽ gia tăng.

- *Khoảng cách đến các trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa*: Alonso (1964), Asabere (1982), Ball (1973) và Medonos (2011) đã chỉ ra rằng khoảng cách đến trung tâm là yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở. Nhân tố ảnh hưởng đến giá đất chủ yếu nói về vị trí kinh tế, là nói về vị trí cụ thể từng đối tượng định giá trong thành phố, bao gồm đất được xếp hạng, cự li đến trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa đến các trung tâm tập trung đông dân, cũng bao gồm cả mức độ ảnh hưởng của các loại trung tâm đối với các khu vực khác của thành phố hoặc các loại đất (Trịnh Hữu Liên và Tạ Ngọc Long, 2014).

- *Khoảng cách đến trường học, nơi làm việc, chợ, siêu thị, cơ sở y tế, công viên*: nhà ở đô thị ngoài mục đích để ở thì việc thuận tiện trong việc đi lại đến nơi làm việc, trường học, chợ, siêu thị, cơ sở y tế, công viên cũng là những yêu cầu rất cấp thiết đối với mỗi hộ gia đình và những người sống trong gia đình đó. Việc tìm kiếm vị trí nhà ở gần nơi làm việc của bản thân, gần trường học của con cháu, gần chợ, siêu thị, cơ sở y tế, công viên là một trong những yêu cầu cấp thiết đối với mỗi hộ gia đình, cư dân đô thị.

- *Khoảng cách đến nhà người thân thích, họ hàng trong gia đình*: theo phong tục tập quán của người phương đông, tình làng, nghĩa xóm, họ hàng nội ngoại thân thích thường có mối quan hệ thân thiết, san sẻ gần gũi giúp đỡ nhau trong lúc khó khăn hoạn nạn và chia vui chúc mừng nhau trong lúc vui. Đặc biệt trong mối quan hệ gia đình, cha

mẹ, con cái, họ hàng thường có xu thế lựa chọn chỗ ở gần nhau.

Về sự biến động của các yếu tố về vị trí của thửa đất: Sự biến động của vị trí của thửa đất theo thời gian có thể có, nhưng rất nhỏ và gần như bằng không. Nhưng, vị trí thửa đất xét theo các điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, trực tiếp các yếu tố làm thay đổi giá trị sử dụng của thửa đất luôn luôn biến đổi theo xu hướng gia tăng các giá trị sử dụng là chủ yếu. Sự biến đổi này phần lớn do tác dụng của ĐTH, cũng như CNH, HĐH. Sự tác động của CNH, HĐH có thể biến đất đai nói chung, đất ở nói riêng ở vị trí bình thường trở thành đất ở đô thị, hay đất cận kề các khu công nghiệp có khả năng gia tăng nguồn thu từ các hoạt động dịch vụ. Trong bối cảnh này giá đất sẽ tăng lên, trên thực tế xác định giá đất qua đánh giá thu nhập là minh chứng cho sự biến động và ảnh hưởng của sự biến động đó đến giá đất.

## **2.2. Nhóm yếu tố kinh tế**

- *Thu nhập và tiêu dùng của người dân*: Đây là yếu tố biểu hiện về khả năng thanh toán khi chấp nhận sự gia tăng của giá đất và ngược lại. Đây là yếu tố biểu hiện của sự biến động về cầu của đất ở. Và khi cầu tăng lên, giá cả nói chung, cầu về đất ở đô thị sẽ tăng lên. Thật vậy, theo đà gia tăng thu nhập của dân cư, sau khi giải quyết vấn đề ăn no mặc ấm con người sẽ có nhu cầu tiêu dùng mới, biểu hiện về nhà ở là yêu cầu càng cao về chất lượng, diện tích nhà ở, diện tích đất ở. Khi xem xét thị trường BĐS từ sự thay đổi mức độ thu nhập và mức độ tiêu dùng có thể rút ra kết luận sau đây: (1) tỷ lệ số gia đình có thu nhập cao được ở nhà ở chuyên dùng để ở là tương đối cao; (2) tỷ lệ gia đình có thu nhập cao được sử dụng nhà mới xây dựng là tương đối cao; (3) tỷ lệ những người có thu nhập cao tự có nhà ở tương đối cao, còn người thuê nhà thì thu nhập tương đối thấp; (4) bình quân diện tích nhà ở tính theo đầu người trong gia đình thường tỷ lệ thuận với mức bình quân thu nhập tính theo đầu người; (5) tỷ lệ người có thu nhập cao có nhu cầu sử dụng nhiều BĐS (Trịnh Hữu Liên và Tạ Ngọc Long, 2014).

- *Cung - cầu nhà đất trên thị trường*: Đây là yếu tố quan trọng tác động đến giá cả hàng hóa nói chung, giá đất ở đô thị nói riêng. Cung và cầu tác động lẫn nhau, gây nên sức ép về mặt tâm lý đến người mua và người bán, làm cho giá đất luôn biến động. Cung và cầu có thể cân bằng nhau ở bất kỳ một thời điểm cụ thể nào đó. Khi các điều tiết khác không thay đổi ở một thời điểm nào đó, mọi sự giảm xuống về cung hay sự tăng lên về cầu sẽ làm cho giá đất tăng lên và ngược lại mọi sự tăng lên về cung hay giảm xuống về cầu sẽ làm cho giá đất giảm xuống.

Xét trong một không gian rộng hơn, nhu cầu về đất đai và khả năng tài chính đối với việc giao dịch đất đai ở các thành phố lớn hơn ở nông thôn, nên mối quan hệ về cung



- cầu về đất ở giữa đô thị và nông thôn chênh lệch nhau khá lớn. Mặt khác, sự chênh lệch này còn được thể hiện giữa các khu vực trong cùng một thành phố có điều kiện phát triển kinh tế - xã hội khác nhau (Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006).

- *Biến động lãi suất tiền gửi và cho vay*: Lãi suất ngân hàng là một trong những yếu tố quan trọng làm cho giá đất có thể thay đổi theo chiều hướng tăng hay giảm.

Khi lãi suất tiền gửi ngân hàng tăng cao, người có tiền sẽ gửi tiền vào ngân hàng lấy lãi. Khi đó, số tiền lưu thông trên thị trường để giao dịch quyền sử dụng đất sẽ giảm xuống vì nhà đầu tư nhận thấy gửi tiền vào ngân hàng sẽ có lợi hơn là chuyển nhượng quyền sử dụng đất để kiếm lời. Và khi đó sẽ thu hút người dân có nguồn tiền dự trữ gửi tiết kiệm tăng lên, việc đầu tư vào BĐS sẽ giảm. Mặt khác, lãi suất tiền gửi tăng sẽ kéo theo lãi suất cho vay của các ngân hàng cũng tăng theo và doanh nghiệp, người dân sẽ hạn chế việc vay vốn ngân hàng để đầu tư, giao dịch BĐS. Và ngược lại, lãi suất tiền gửi giảm xuống, nhà tư bản có xu hướng huy động tiền vào giao dịch quyền sử dụng đất (Trịnh Hữu Liên và cs., 2013). Lãi suất ngân hàng quyết định đến giá đất nói chung, không quyết định đến sự chênh lệch giá đất giữa thành thị và nông thôn. Các nhà kinh tế học đã tổng kết và đưa ra công thức xác định giá đất thông qua mối tương quan giữa địa tô và lãi suất ngân hàng, cụ thể như sau:

$$\text{Giá đất} = \text{Địa tô} / \text{Lãi suất ngân hàng.}$$

BĐS nói chung và đặc biệt là đất ở đô thị nói riêng có giá trị lớn, nên các ngân hàng thường là nhà tài trợ không chỉ cho đầu vào mà cả đầu ra của thị trường BĐS. Đồng thời, BĐS không chỉ là đầu vào của ngân hàng thương mại mà còn là đầu ra của các ngân hàng với tư cách là sản phẩm đầu tư, do vậy không chỉ lãi suất tiền gửi mà lãi suất cho vay cũng là yếu tố quan trọng quyết định giá BĐS và giá đất ở đô thị.

- *Tỷ lệ lạm phát*: Sự diễn biến của tình hình kinh tế có tác dụng quan trọng đối với mỗi quốc tế dân sinh và ảnh hưởng đến địa vị quốc tế của mỗi quốc gia. Trong quá trình chính phủ tích cực theo đuổi sự tăng trưởng kinh tế và ổn định kinh tế, tất cả vật tư dân dụng đều thông qua ảnh hưởng của chính sách kinh tế mà đi đến ổn định. Trong thực tế, chính phủ các nước đều đặt mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát. Khi lạm phát tăng cao, ngân hàng trung ương thường tăng lãi suất để hút tiền về nhằm cung tiền, giảm tổng cầu để kiềm chế lạm phát (chính sách tiền tệ lạm phát mục tiêu). Khi lãi suất tăng cao, giá tài sản như BĐS nói chung và đất ở đô thị nói riêng (thâm hụt vốn) sẽ giảm do cầu sụt giảm. Do vậy, lạm phát và lãi suất có mối liên hệ nghịch chiều với nhau.

- *Môi trường kinh doanh*: Yếu tố này được xem xét trong phạm vi hẹp và cụ thể

gắn với thửa đất. Đối với những khu vực đường phố có những ngành nghề kinh doanh đặc trưng (ngân hàng, máy tính, thuốc tân dược,...), hoặc những khu vực tập trung các trường đại học, bệnh viện lớn, gần công viên, hồ nước... việc khai thác mặt bằng kinh doanh ở những khu vực này sẽ khá thuận tiện, do đó nhu cầu cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu vực này có sức hấp dẫn hơn các khu vực khác. Đây là yếu tố tạo nên khả năng sinh lời khác nhau của các mảnh đất có đặc trưng giống nhau về các điều kiện ở, nhưng gắn với khả năng kinh doanh, thường là đất mặt đường, phố, ngõ... Những phố ngành, nghề, mặt hàng kinh doanh tập trung thường có sức hấp dẫn, thu hút khách hàng cao, nên thu nhập cũng cao hơn, vì thế giá cả có thể cao hơn.

### **2.3. Nhóm yếu tố xã hội**

Các yếu tố xã hội cũng tác động lớn đến giá trị BĐS nói chung và giá đất ở đô thị nói riêng. Nhóm yếu tố xã hội bao gồm: mật độ dân cư, trình độ dân trí khu dân cư; tốc độ đô thị hóa ở khu vực; tình hình an ninh trật tự, vấn đề an sinh xã hội, phong tục tập quán địa phương; thông tin minh bạch về chủ sử dụng, chủ đầu tư dự án,...

- *Mật độ dân số*: Mật độ dân số là tiêu chí được xem xét bởi số lượng dân số trên một đơn vị diện tích, thường đo bằng số người/km<sup>2</sup>. Theo Forster, (2006); Guiling và cộng sự, (2009): Quy mô của đất ở, của khu định cư gần nhất và dân số địa phương ảnh hưởng đến giá đất.

Thật vậy, khi mật độ dân số tăng cao, nhu cầu đối với đất ở tăng lên kéo theo giá đất cũng tăng (Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006). Khu vực có mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học thì giá BĐS nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung - cầu bị phá vỡ (Trịnh Hữu Liên và Tạ Ngọc Long, 2014). Việc mở rộng dân số đô thị chắc chắn dẫn đến nhu cầu nhà ở tăng lên. Nhu cầu nhà ở ngày càng tăng có thể sẽ dẫn đến tăng nhu cầu về đất đai. Do nguồn cung đất đai có giới hạn và thay đổi chậm, nên sự gia tăng nhu cầu đất đai sẽ dẫn đến tăng giá đất (Jiang *et al.*, 2013). Yếu tố nhân khẩu học đóng vai trò quan trọng tác động đến cầu nhà ở, bởi lẽ con người với những điểm khác biệt trong nhân khẩu học sẽ có cầu về nhà ở khác nhau. Mỗi vùng có xu hướng nhân khẩu học khác nhau và do vậy tương lai những thay đổi về dân số ở mỗi vùng sẽ có sự khác biệt (Dennis J. McKenzie và cộng sự, 2011).

- *Trình độ dân trí khu vực*: Khu vực dân trí cao (khu ở các trường học, khu quân đội, công an,... thường là nơi có môi trường nhân văn tốt, những người dân ở đó có trình độ kiến thức cao, sống có văn hóa, môi trường sống thân thiện, hài hòa và họ cư xử với nhau đúng mực do đó tạo được ấn tượng tốt đẹp về tâm lý cho mọi người. Nhu cầu người

tìm đến các khu vực này tăng lên, gián tiếp làm tăng nhu cầu đối với đất đai nên thúc đẩy giá đất tăng lên (Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006). Theo Nguyễn Quỳnh Hoa và Nguyễn Hồng Dương, (2015): Ở những nơi có trình độ dân trí cao sẽ hấp dẫn đối với những người có nhu cầu mua nhà ở những khu vực này cao hơn những khu vực khác, vì khi ở những khu vực này giúp họ sẽ tìm thấy ảnh hưởng của khu vực tới cuộc sống của họ và các thành viên khác trong gia đình trong công việc, đối nhân xử thế và việc nuôi dạy con cái, cháu chắt của họ. Trình độ dân trí có thể đo lường theo các cấp như: thấp, trung bình và cao

- *Tốc độ đô thị hóa*: Đô thị hóa là sự mở rộng của đô thị, tính theo tỷ lệ phần trăm giữa dân số đô thị hay diện tích đô thị trên tổng số dân hay diện tích của một vùng hay khu vực. Nó cũng có thể tính theo tỷ lệ gia tăng của hai yếu tố đó theo thời gian. Đô thị hóa là một quá trình phát triển tất yếu của mọi quốc gia trong giai đoạn chuyển đổi cơ cấu các khu vực hoạt động kinh tế xã hội. Đặc trưng rõ nét nhất của đô thị hóa là quy mô tập trung dân số về các vùng đô thị và sự phát triển quy mô bề rộng không gian đô thị. Tốc độ đô thị hóa tăng sẽ kéo theo sự gia tăng về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cùng với đó là sự đồng bộ về cơ sở hạ tầng giúp nâng cao bộ mặt đô thị, khu dân cư vì thế cũng kéo theo sự tăng giá về đất ở những khu vực này. Đất đai được tăng thêm giá trị nhờ đô thị hóa, trong đó có vị trí đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là giao thông (Trần Thái Yên và Nguyễn Thanh Trà, 2021).

Thực tế cho thấy trong những năm qua, tốc độ đô thị hóa tại một số địa phương trên cả nước như: Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hà Nội, Bình Dương, Quảng Ninh, Nghệ An, Thanh Hóa,... tăng nhanh, kéo theo thị trường nhà, đất sôi động rõ rệt, cụ thể là những biến động về giá cả thị trường nhà đất trong mười năm gần đây. Tóm lại, đây là chỉ tiêu quan trọng và là nhân tố ảnh hưởng đến định hướng phát triển, sử dụng đất và qua đó có tác động tiềm ẩn đối với giá trị của đất đai.

- *An ninh trật tự khu vực*: Yếu tố này ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị rõ rệt. Cho dù mục đích sinh sống hay sản xuất kinh doanh, vấn đề an ninh trật tự tốt giúp cho con người cảm thấy an toàn nên họ sẵn sàng đầu tư, mua bán, cư trú, kéo theo giá đất tăng lên (Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006). Nếu khu vực có tình hình an ninh trật tự không tốt, thường xảy ra tình trạng mất cắp, đánh lộn, cãi vã, tỷ lệ tội phạm cao, khi đó người mua rất thận trọng trong việc lựa chọn khu vực này làm nơi cư trú, sản xuất kinh doanh bởi họ sẽ thấy bất an trong cuộc sống.

- *An sinh xã hội*: Đối với khu vực đô thị chính sách an sinh xã hội được quan tâm và chú trọng hơn không chỉ là chủ trương đường lối của chính quyền địa phương mà ngay cả nguồn ngân sách của địa phương dành cho các hoạt động an sinh xã hội cũng

cao hơn những khu vực nông thôn. Hơn nữa việc xã hội hóa các hoạt động an sinh xã hội ở khu vực đô thị cũng dễ dàng hơn những khu vực nông thôn do mức sống, thu nhập của dân cư đô thị cao hơn, có nhiều cơ quan, đơn vị đóng trên địa bàn khu dân cư nên công tác xã hội hóa dễ thực hiện hơn khu dân cư nông thôn.

- *Độ tuổi của người mua*: theo xu hướng chung đối người trẻ tuổi thường có xu thế lựa chọn căn hộ chung cư để sinh sống, còn đối với người trung niên và cao tuổi thì lại có xu thế lựa chọn nhà ở liền kề để sinh sống. Mặt khác về việc đóng góp các khoản chi phí cho nhà ở liền kề cũng hạn chế hơn so với các khoản chi phí phải đóng nếu ở nhà chung cư. Vì thế yếu tố này cũng ảnh hưởng phần nào đến giá đất ở đô thị.

- *Thông tin về chủ sử dụng đất, Chủ đầu tư dự án*: yếu tố này cũng ảnh hưởng đến giá đất ở. Đối với chủ sử dụng đất, chủ đầu tư có uy tín cao sẽ có sức hấp dẫn đối với người có nhu cầu mua BĐS của những chủ sử dụng, chủ đầu tư này và ngược lại.

+ *Phong tục tập quán của địa phương*: những khu vực đô thị mà ở đó có phong tục tập quán đa dạng, phong phú cũng sẽ là yếu tố hấp dẫn người có nhu cầu mua những BĐS ở những khu vực này, do đó có thể nói giá đất ở khu vực này cũng sẽ tăng.

#### **2.4. Nhóm yếu tố về cơ sở hạ tầng - Môi trường**

Nhóm các yếu tố về cơ sở hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội) và môi trường cũng có ảnh hưởng rất lớn đến giá đất ở đô thị. Bởi vì, đây là các yếu tố gia tăng giá trị sử dụng của đất, qua đó làm gia tăng giá đất. Tổng quan nghiên cứu về tác động của đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng đến giá trị đất đai, thấy rằng đã có rất nhiều nghiên cứu đề cập đến tác động của cơ sở hạ tầng đến sử dụng đất và giá đất đai, thông qua việc đánh giá, đo lường khả năng tiếp cận của đất đai đến cơ sở hạ tầng (Henneberry, 1998), đánh giá tác động của sự thay đổi các yếu tố cảnh quan và môi trường như công viên, khu vực đi bộ,... đến gia tăng giá trị đất và BĐS (Crompton, 2001, 2005; Sohn, Moudon, & Lee, 2012).

- *Hệ thống đường giao thông*: Hầu hết sinh hoạt của các cộng đồng dân cư đều có mối liên quan chặt chẽ đến hệ thống giao thông với những loại đường tiếp giáp một bên hoặc cả hai bên khu dân cư (Olayiwola *et al.*, 2005), các dự án cơ sở hạ tầng đường sắt đô thị có tác động đáng kể đến giá trị đất đai và BĐS (Asadi Bagloosee, Heshmati, Tavanna, & Di Caprio, 2017; Billings, 2011). Giá đất theo quy định của Nhà nước và giá đất thị trường có sự chênh lệch khá lớn. Hệ số chênh lệch càng lớn từ đường loại I cho đến đường loại IV (Nguyễn Thanh Trà, (2003), “*Điều tra, phân tích giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn quận Đống Đa, Hà Nội*”. Loại đường tiếp giáp có thể phân chia theo nhiều tiêu chí, như: kết cấu, chiều đường, cấp đường, bề

rộng đường. Kết cấu đường có thể chia theo: đường nhựa, đường bê tông, đường đất hoặc đường rải đá (Nguyễn Quỳnh Hoa và Nguyễn Thạch, 2013; Nguyễn Thị Mỹ Linh, 2011). Chiều đường bao gồm đường một chiều, đường hai chiều hoặc đường có giải phân cách (Nguyễn Quỳnh Hoa và Nguyễn Thạch, 2013). Cấp đường tại Việt Nam theo Luật Giao thông đường bộ được chia thành: đường trung tâm, đường phố, đường trục chính, đường hẻm, đường gom (Nguyễn Thị Bích Ngọc và Trần Thanh Hùng, 2013). Bề rộng đường là yếu tố rất quan trọng đối với địa bàn nghiên cứu ở Việt Nam nói chung và đô thị nói riêng. Bề rộng đường có thể chia thành: ô tô vào được (đường hoặc ngõ có độ rộng trên 3 mét) và ô tô không vào được (đường hoặc ngõ nhỏ 3 mét) (Nguyễn Thị Bích Ngọc và Trần Thanh Hùng, 2013). Đối với các đối tượng nhỏ hơn cấp độ đường, có thể tiếp tục phân chia thành hẻm cấp 1, hẻm cấp 2, hẻm cấp còn lại hoặc theo tính chất của chúng như hẻm thông, hẻm cụt (Nguyễn Thị Bích Ngọc và Trần Thanh Hùng, 2013). Trong nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, đã chỉ ra loại hẻm là yếu tố tác động mạnh nhất đến giá đất (Bùi Ngọc Toàn, 2016).

- *Hệ thống cấp điện, cấp nước*: tình trạng hệ thống cấp điện, hệ thống cấp, thoát nước là những yếu tố ảnh hưởng của hạ tầng kỹ thuật đến giá đất (Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006; Lê Khương Ninh, 2011). Hệ thống cấp điện, cấp nước sinh hoạt cũng là yếu tố tác động đến giá đất ở khu vực đô thị (Kolowe, 2014). Khu vực có hệ thống cấp điện, nước sinh hoạt tốt thường có giá cao hơn. Khu vực có hệ thống cấp điện tốt là khu vực có nguồn điện ổn định trong mọi điều kiện diễn biến (trong trường hợp nguồn cung ứng điện bình thường diễn ra trong năm hoặc cả trong những thời điểm cao điểm về hạn chế nguồn cung). Trong thời điểm nguồn cung ứng điện đảm bảo khi đó các nhu cầu sử dụng điện đều được đáp ứng nhu cầu, còn trong thời điểm hạn chế nguồn cung (những tháng khô hạn đối với thủy điện, giá nhiên liệu đầu vào tăng cao đối với nhiệt điện) khi đó nhu cầu sử dụng điện tăng cao, mức cung ứng không đáp ứng vì vậy ngành điện thường phải cắt giảm luân phiên ở một số khu vực, do đó ảnh hưởng đến nhu cầu sử dụng điện của người dùng. Vì vậy, những khu vực có nguồn điện ổn định sẽ là lựa chọn ưu tiên đối với người có nhu cầu mua nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khu vực đó. Nguồn cấp nước sinh hoạt đảm bảo bao gồm nguồn cấp nước ổn định, nguồn nước đảm bảo các chỉ tiêu quy phạm về nước sinh hoạt; nguồn cung nước đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng của người sử dụng. Chính vì vậy, những khu vực có hệ thống cấp nước tốt cũng ảnh hưởng đến giá đất ở khu vực đó.

- *Hệ thống thoát nước*: trong thời gian trước, khi xem xét việc lựa chọn các khu vực mua nhà, đất ở người ta không quan tâm nhiều đến hệ thống thoát nước, bởi vì thời

điểm đó vấn đề thoát nước tùy từng năm, từng thời điểm có diễn tình trạng ngập, lụt thế nhưng không diễn biến trầm trọng như một số năm trở lại đây. Trong những năm gần đây vấn đề thoát nước diễn ra khá phức tạp cả về quy mô và tần suất về nguyên nhân có thể kể ra như: do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, nhiệt độ trái đất tăng, triều cường nước biển dâng (khu vực đồng bằng sông Cửu Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ,..). Mặt khác, do quá trình đô thị hóa tăng (Hà Nội, Hải Phòng, Nam Định,...), vùi lấp hoặc bị co hẹp lại hệ thống thoát nước tự nhiên (ao, hồ, kênh, rạch) tác động đến hệ thống thoát nước vào mùa mưa dẫn đến hiện tượng úng, ngập nghiêm trọng tại một số khu vực trong đô thị, ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân. Vì thế, những khu vực có hệ thống thoát nước tốt cũng là một trong những yếu tố tác động đến giá đất ở.

- *Hệ thống thông tin liên lạc*: hệ thống thông tin liên lạc bao gồm cơ sở hạ tầng về mạng đường truyền internet; sóng viễn thông; cáp truyền hình,... Những khu vực đô thị có hệ thống thông tin liên lạc thông suốt, tiện lợi và đảm bảo tốt nhu cầu sử dụng của người dùng sẽ tác động đến giá đất ở những khu vực này.

- *Hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục - thể thao)*: trên quan điểm về các dịch vụ công ích của khu vực, sự hiện diện của các trường học, đặc biệt là các trường công lập được cho là có tác động lớn tới giá trị của đất (Chin and Chau, 2003). Mối liên hệ giữa giá đất với yếu tố trường học là không nhỏ bởi thực tế đã chứng minh rằng rất nhiều cư dân bị thu hút sinh sống xung quanh các trường đại học và cao đẳng (Kok *et al.*, 2014). Vì vậy, sự tồn tại của các yếu tố trường đại học, cao đẳng được xác định có ảnh hưởng chính đến giá đất ở đô thị (Hu *et al.*, 2016). Đối với các cấp học mầm non, tiểu học, trung học phổ thông, ngoài việc phân bố các cơ sở giáo dục trong khu vực hành chính các cấp thì việc lựa chọn những cơ sở giáo dục uy tín, tiện lợi cho việc đưa, đón học sinh cũng tác động đến giá đất ở những khu vực này. Đối với hệ thống cơ sở y tế, thông thường, bệnh viện là một trong các tiện ích công không thể thiếu, có tác động làm tăng giá trị của đất đai. Tuy nhiên, một số khu vực đất đai quá gần bệnh viện có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đáng kể đến giá trị của đất. Sự có mặt của một số bệnh viện/cơ sở y tế có thể là một trở ngại đối với sinh hoạt của người dân, làm xáo trộn cuộc sống bởi sự phiền toái của còi báo khẩn cấp, tình trạng tắc nghẽn giao thông và một số vấn đề thuộc về mê tín dị đoan (Chin and Chau, 2003).

- *Chất lượng môi trường*: Chất lượng môi trường cũng ảnh hưởng đến giá trị đất đai. Trong các nghiên cứu này, các nhà nghiên cứu đồng ý về ý tưởng rằng khái niệm về khả năng tiếp cận đô thị, thường tham gia vào các thông số của đô thị chất lượng, có ảnh hưởng đáng kể đến giá trị nhà đất (Tạ Đình Phong và cộng sự, 2000; Bradbury và cộng sự, 2001). Môi trường trong lành hay bị ô nhiễm nặng, yên tĩnh hay ồn ào đều ảnh

hưởng trực tiếp đến giá đất ở đô thị (Kolowe, 2014, Phạm Văn Tuấn và Trịnh Hữu Liên, 2014). Chất lượng môi trường ảnh hưởng đến giá đất thể hiện qua các hình thái môi trường sinh thái tự nhiên như môi trường nước, môi trường không khí, môi trường tiếng ồn xung quanh thửa đất (Hò Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006; Nguyễn Thị Quỳnh Hoa và Nguyễn Thạch, 2013).

- *Môi trường không khí*: Chattopadhyay (1999) khi thực hiện nghiên cứu đánh giá sự sẵn lòng của người mua trong việc trả tiền để giảm ô nhiễm không khí nơi ở, phát hiện rằng người dân Mỹ sẵn sàng chi trả cho việc giảm mức độ ô nhiễm của bụi và lưu huỳnh dioxit. Đo lường môi trường không khí có thể chia ra thành: ít ô nhiễm, ô nhiễm nặng, ô nhiễm rất nặng (Lê Khương Ninh, 2011).

- *Môi trường nước*: Leggett and Bockstael (2000) đã chỉ ra rằng chất lượng nước, được đo dựa trên nồng độ và vi khuẩn trong chất thải, cũng có ảnh hưởng đáng kể đến giá trị đất đai của khu vực. Chất lượng môi trường nước có thể được chia thành: trong lành, ít ô nhiễm, vừa phải, nặng, rất nặng (Lê Khương Ninh, 2011). Kolowe (2014) cho rằng vấn đề nước sạch có ảnh hưởng đáng kể đến giá đất tại đô thị.

- *Môi trường tiếng ồn*: các nghiên cứu về sự tác động của tiếng ồn từ đường sá, đường sắt và ảnh hưởng của nó đối với giá trị đất đai cho thấy tiếng ồn quá mức làm giảm giá trị của đất đai (Nzau, 2003; Palmquist and Danielson, 1989). Có một mối quan hệ tiêu cực giữa tiếng ồn sân bay và giá của các thửa đất gần sân bay. Tuy nhiên, phản ứng đối với tiếng ồn là không giống nhau giữa các nhóm người dân. Nhóm người thu nhập thấp ít sẵn lòng chi trả cho sự yên tĩnh hơn nhóm người thu nhập cao (Chin an Chau, 2003). Thang đo lường mức độ của tiếng ồn được chia thành 5 mức độ, từ rất tốt đến kèm (Ai, 2005).

Giá trị đất không chỉ phụ thuộc vào vật chất, đặc điểm của một tòa nhà nhưng nó cũng phụ thuộc vào môi trường xây dựng bao quanh tòa nhà đó. Khi định giá bất kỳ giá trị đất nào, chức năng của vị trí đất, ngoại cảnh của đất và khả năng tiếp cận là các yếu tố quan trọng tác động đến giá trị đất.

## **2.5. Nhóm yếu tố về chính sách, pháp lý của Nhà nước**

Các yếu tố này chủ yếu thể hiện sự can thiệp của Nhà nước đến giá đất, thông qua việc hình thành, điều tiết các yếu tố ảnh hưởng và xem xét các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý sử dụng giá đất trong quản lý kinh tế, xã hội.

Nhà nước xuất phát từ lợi ích toàn xã hội và từ góc độ phát triển kinh tế vĩ mô để định ra chính sách hữu quan thúc đẩy chuyển dịch đất hoặc hạn chế việc sử dụng một loại đất nào đó, dẫn tới sự ảnh hưởng rất lớn đến giá đất. Các yếu tố cụ thể ảnh hưởng

đến giá đất có thể kể đến bao gồm: chính sách về quy hoạch, chính sách về giá đất, chính sách về thuế, ngân sách từ Chính phủ cho lĩnh vực nông nghiệp (Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006). Tình trạng pháp lý của thửa đất, những hạn chế về quyền sử dụng đất, quy định về cấp phép xây dựng và quy định về chiều cao xây dựng công trình cũng ảnh hưởng đến giá đất ở.

- *Tình trạng pháp lý của thửa đất*: tình trạng thửa đất hay còn được gọi là tình trạng sử dụng đất là một thuật ngữ thường sử dụng để ám chỉ hiện trạng của một thửa đất. Từ việc xác định tình trạng thửa đất ta có thể biết được những thông tin sau liên quan đến thửa đất: tọa độ trên bản đồ địa chính của mảnh đất đó; hình dạng, kích thước, diện tích của thửa đất; những người có quyền sử dụng thửa đất đó; đất có tranh chấp hay không? thửa đất có đang trong quá trình chuyển giao quyền sử dụng hay không? thửa đất hiện đang nằm trong khu quy hoạch nào? thửa đất đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất chưa? mục đích sử dụng của thửa đất là gì? thửa đất đó có thể chuyển mục đích sử dụng đất được hay không?. Những thông tin này rất quan trọng và liên quan trực tiếp đến thửa đất, vì vậy tình trạng pháp lý của thửa đất sẽ ảnh hưởng rất lớn đến giá trị thửa đất.

Tình trạng pháp lý của thửa đất còn thể hiện ở việc thửa đất có đầy đủ giấy tờ pháp lý hoặc chưa đầy đủ giấy tờ pháp lý (Nguyễn Thị Mỹ Linh, 2011). Ngoài ra, việc hạn chế về thời hạn sử dụng quyết định đến khả năng thu lợi từ thửa đất đó, nên trực tiếp ảnh hưởng đến giá đất (Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006), hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng. Giá đất ở nước ta còn bị ảnh hưởng cả yếu tố quy hoạch treo, đặc biệt ở các vùng ven đô thị. Đất đai không được đưa vào khai thác để sinh lợi và các giao dịch chỉ có thể được thực hiện không chính thức, khiến cho giá đất tại những khu vực này giảm xuống thấp (Lê Khương Ninh, 2011).

- *Quy định về cấp phép xây dựng*: Đối với thửa đất cấm được xây dựng trên đất (theo Luật xây dựng năm 2014) hoặc không được xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp (theo Điều 10 Luật đất đai 2013), hoặc không được xây dựng mới trên đất thuộc quy hoạch (theo Khoản 33, Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020); không được xây dựng trên đất đang tranh chấp (theo Điều 122 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015), hay hạn chế chiều cao xây dựng nhà ở các khu vực là đường băng lên xuống của máy bay, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt... chính vì thế các quy định này cũng ảnh hưởng đến giá đất ở những khu vực này.

- *Chính sách về giá đất*: chính sách về giá đất có ảnh hưởng trực tiếp đến xu thế biến động giá đất. Chính sách giá đất cao tức là Chính phủ nói lỏng quản lý đối với giá



đất, thúc đẩy giá đất tăng lên; chính sách giá đất thấp khi Chính phủ dùng nhiều biện pháp để khống chế sự tăng lên của giá đất, từ đó làm cho mức giá đất hạ xuống. Đồng thời, chính sách quản lý giá đất cũng ảnh hưởng gián tiếp thông qua tâm lý đầu tư của nhà đầu tư và đất đai, từ đó ảnh hưởng đến mức giá của đất (Hò Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006).

- *Chính sách về thuế*: mức thuế phải gánh chịu cao hay thấp, bất kể doanh nghiệp hay cá nhân, đều có quan hệ ảnh hưởng rất lớn đến giá đất. Thuế tăng làm cho tích lũy của các bên liên quan đến sử dụng đất giảm, giá đất giảm, từ đó giảm đầu tư xã hội, tăng trưởng kinh tế xuống thấp. Ngược lại, giảm thuế thì tích lũy tăng, kéo theo giá đất tăng lên (Hò Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006).

- *Chính sách tín dụng*: Việc tăng lãi suất tiền gửi sẽ kéo theo một lượng vốn tích trữ của người dân gửi tiết kiệm ngân hàng, đồng thời ngân hàng sẽ tăng lãi suất tiền vay. Chính vì vậy, người có nhu cầu vay để giao dịch BĐS nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng sẽ phải chịu mức lãi vay cao khi đó thị trường BĐS hạn chế giao dịch, hơn nữa lãi suất ngân hàng tăng đối với thời hạn gửi thường nhiều thời gian hơn chính vì thế dòng tiền trong xã hội giảm, người đầu tư có dòng tiền nhàn rỗi sẽ gửi vào ngân hàng, còn ngược lại khi lãi suất ngân hàng giảm, người dân và doanh nghiệp sẽ có cơ hội vay mua nhà, thực hiện dự án với mức lãi suất thấp sẽ giúp doanh nghiệp có nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án hoặc người dân có nhu cầu vay mua nhà, đất ở sẽ tăng lên, khi đó giá đất ở sẽ tăng.

- *Chính sách về quy hoạch*: Trong quá trình phát triển, quy hoạch nói chung và quy hoạch sử dụng đất luôn tồn tại ở các quốc gia và có tác động mạnh mẽ gia tăng giá trị đất đai theo nhiều cách khác nhau (Jones, 2008). Trong đó, các nghiên cứu nhấn mạnh sự tác động gia tăng giá trị đất đai do quy hoạch mang lại là do bởi sự thay đổi về khả năng tiếp cận (xây dựng hạ tầng cơ sở), khả năng phát triển đất và kiểm soát nguồn cung đất (Hannah, Kim, & Mills, 1993). Tuy nhiên, tùy theo chức năng của từng loại quy hoạch và mục đích sử dụng đất mà các tác động thay đổi đến giá trị là khác nhau đối với đất đai và mảnh đất lân cận (Van Cao & Cory, 1982). Nếu các khu đất sau khi phát triển sẽ thu hút nhiều hơn các hoạt động kinh tế - xã hội và tạo ra nhiều các kết nối giao thông thì giá trị đất đai trong toàn khu vực đó sẽ có xu hướng tăng lên (Waddell, Ulfarsson, Franklin, & Lobb, 2007). Ngược lại, nếu đất đai khu vực đó mà quy hoạch để là nhà máy sản xuất mới hoặc lò đốt thì lại có thể làm giảm giá trị của đất đai. Trong quy hoạch, các quy định về công dụng, tỷ lệ dung tích và mật độ kiến trúc đều có ảnh hưởng rất lớn đến giá đất. Cùng một mảnh đất nhưng nếu dùng cho kinh doanh, dùng cho nhà ở và công nghiệp thì giá có khác biệt lớn. Đất dùng cho kinh doanh có hiệu quả sử dụng

lớn nhất, trong khi đất dùng cho nhà ở, cho công nghiệp có hiệu quả sử dụng thấp hơn. Việc quy định mục đích sử dụng đất có ý nghĩa vô cùng to lớn đối với hiệu quả xã hội và hiệu quả kinh tế trong sử dụng đất (Hò Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006). Loại đất hay mục đích sử dụng đất được quy định thống nhất trên cả nước và được xác định trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất. Cùng một quy mô diện tích đất, loại vị trí đất nhưng loại đất khác nhau, mục đích sử dụng khác nhau thì giá đất khác nhau, ví dụ đất nông nghiệp và đất ở.

## **2.6. Yếu tố cá biệt thửa đất**

Tầm quan trọng của đặc điểm thửa đất đã được ghi nhận trong nhiều nghiên cứu trước đây. Các yếu tố cá biệt của thửa đất bao gồm:

+ *Hình dạng thửa đất*: hình dạng thửa đất được tạo thành bởi các cạnh của thửa đất nối liền, bao khép kín phần diện tích thuộc thửa đất. Hình dạng của thửa đất đẹp nhất là vuông hoặc chữ nhật, còn các dạng như tam giác, hình thang, hình bình hành, hình đa giác, hình bất quy tắc,... đều không thuận lợi cho việc sử dụng vào mục đích để ở, nên ảnh hưởng đến giá đất (Hò Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006). Thứ tự hình dạng của thửa đất mang lại giá trị giảm dần lần lượt là những hình vuông vức như hình vuông, hình chữ nhật; hình thang nhưng nở hậu; hình không vuông vức như hình đa giác, hình chữ L, hình thang thắt hậu (Nguyễn Thị Yến, 2011). Việc hình dạng thửa đất còn ảnh hưởng đến việc thiết kế kiến trúc nhà ở trên thửa đất, thửa đất vuông vắn, hình chữ nhật thiết kế kiến trúc ưu việt hơn những thửa đất có dạng không phải là hình vuông, hình chữ nhật.

+ *Diện tích thửa đất*: diện tích thửa đất được nhìn nhận theo cách thức truyền thống như một yếu tố quyết định quan trọng của giá trị đất đô thị (Bao et al, 2014). Rất nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng diện tích thửa đất có ảnh hưởng đến giá trị đất đai (Brownstone and De Vany, 1991; Chicoiin, 1981; Colwell and Munneke, 1999, Pyykkonen, 2006). Hơn nữa, tồn tại một mối quan hệ tuyến tính lô-ga-rít giữa giá trị thửa đất và diện tích của thửa đất (McMillen and Thorsnes, 1998). Diện tích thửa đất lớn quá hay nhỏ quá đều không mang lại sự dễ dàng trong quá trình sử dụng, liên quan đến khả năng tài chính của người sử dụng đất cũng như sự thuận tiện trong giao dịch nên ảnh hưởng đến giá cả của thửa đất (Hò Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006; Nguyễn Thị Yến, 2011).

+ *Chiều rộng mặt tiền thửa đất*: chiều rộng mặt tiền của thửa đất quá hẹp ảnh hưởng đến hiệu quả trưng bày, bố trí và thu lợi của người sử dụng đất, nếu đất đó dùng cho mục đích kinh doanh, thương mại và ngay cả đất ở, do đó ảnh hưởng đến giá đất

(Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006). Với nhu cầu ở, thì loại kích thước và diện tích tối ưu khi mặt tiền thửa đất từ 4 - 5 mét và chiều sâu thửa đất là từ 10 - 15 mét (Trịnh Hữu Liên và Phạm Tuấn Anh, 2014).

+ *Chiều sâu thửa đất*: thửa đất quá nông hoặc quá sâu so với mặt đường, ngõ đều không thuận lợi cho người sử dụng đất và bất kỳ mục đích sử dụng nào, nên đều ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất đó (Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân, 2006).

+ *Số mặt tiền của thửa đất*: những thửa đất có số mặt tiền lớn hơn 1 trở lên đều có giá trị đất cao hơn những thửa đất chỉ có 1 mặt tiền, vì đối với những thửa đất này công năng sử dụng có nhiều tính hữu dụng hơn những thửa đất chỉ có 1 mặt tiền. Ví dụ những thửa đất nằm tại các ngã 4 hay ngã 3, trên các trục lộ giao thông quan trọng, nằm trên các đường phố chính, đường phố có quy hoạch có giá trị cao hơn những thửa đất nằm ở vị trí khác (Trịnh Hữu Liên và Phạm Tuấn Anh, 2014).

+ *Hướng của thửa đất*: người Việt Nam thường chọn hướng Nam hoặc cận Nam (Đông Nam hay Tây Nam) để tránh ánh nắng gắt vào buổi sáng và nắng xiên vào buổi chiều (Nguyễn Thị Yến, 2011). Không chỉ ở Việt Nam, một số nghiên cứu ở nước ngoài cũng đề cập việc giá trị của thửa đất chịu sự chi phối của yếu tố hướng (Demetrian, 2016b).

### **3. Kết luận**

Giá đất ở đô thị và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị là một lĩnh vực đang có nhiều khiếm khuyết trong quy định pháp luật, thực thi pháp luật cũng như nâng cao trình độ nghiệp vụ tư vấn xác định giá đất trong quản lý đất đai nói chung và quản lý kinh tế đất đai nói riêng. Đây là vấn đề được các nhà quản lý và hoạch định chính sách đất đai đặc biệt quan tâm. Chính vì vậy, nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nói chung và đất ở đô thị nói riêng đã thu hút được sự quan tâm của các tác giả trên thế giới và cả ở Việt Nam.

Trên cơ sở nghiên cứu tổng quan về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị, kết hợp với các nghiên cứu định lượng sẽ là cơ sở đề xuất hoàn thiện chính sách liên quan đến công tác quản lý đất đai nói chung và giá đất đai nói riêng. Đồng thời, có thể là nguồn cung cấp thông tin hỗ trợ cho quá trình ra quyết định của các nhà hoạch định chính sách đất đai, cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư vấn và người làm công tác tư vấn xác định giá đất.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Adam Smith, & Edwin Cannan (1977), *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*, University of Chicago Press, USA.

2. Alonso W. (1964), *Location and land use*, Cambridge, Mass: Harvard University Press.
3. Asabere P.K (1982), “The determinants of land values in an African city: The case of Accra, Ghana”, *Land Economics*, 57 (3): 385-397.
4. Asadi Bagloee, S., Heshmati, M., Tavana, M., & Di Caprio, D (2017), “A logit-based model for measuring the effects of transportation infrastructure on land value”, *Transportation Planning and Technology*, 40(2), 143-166.
5. Ball M.J (1973), “Recent, empirical work on the determinants of relative house price”, *Urban Studies*, 10: 213-233.
6. Bao H.X.H., J.L. Glascock and S.Z. Zhou (2014), “Land value determination in an emerging market: Empirical evidence from China” *International Journal of Managerial Finance*, 10 (2). Pp. 180-199.
7. Bergstrom J.C., S.J. Goetz and J.S. Shortle (2004), *Land use problems and conflicts: Causes, consequences and solutions*, Routledge.
8. Bùi Ngọc Toàn (2016), “Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh”, *Tạp chí khoa học và công nghệ Đại học Đà Nẵng*, Số 10 (107). (58-62).
9. Chattopadhyay S. (1999), “Estimating the demand for air quality: New evidence based on the Chicago housing market”, *Land Economics*, 75(1). pp. 22-38.
10. Chin T.L. and K.W. Chau (2003), “A critical review of literature on the hedonic price model”, *International Journal for Housing and its Applications*, 27(2). (145 -165).
11. Crompton, J.L.(2005), “The impact of parks on property values: Empirical evidence from the past two decades in the United States”, *Managing Leisure*, 10(4), 203-218.
12. Demetris D. (2016b), “GIS- Based automated valuation models (AVMs) for land consolidation schemes”, *Proceedings, 6<sup>th</sup> International Conference on Cartography and GIS*, 13-17 Jun 2016, Albena, Bulgaria.
13. Dennis J.McKenzie, Richard M. Betts, Carol A. Jensen (2011), *Real Estate Economics*, Publishing Company Cengage Learning.
14. Hannah, L., Kim, K.-H., & Mills, E. S. (1993), “Land use controls and housing prices in Korea”, *Urban Studies*, 30 (1), 147-156.
15. Henneberry, J. (1998), “Transport investment and house prices”, *Journal of Property Valuation and Investment*, (16(2), 144-158.

16. Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân (2006), *Giáo trình “Định giá đất*, Nhà xuất bản Nông nghiệp, năm 2006.
17. Hoàng Văn Cường, (2019), “Một số kiến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật Đất đai năm 2013”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc gia: “Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế đất trong Luật đất đai năm 2013”*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế Quốc dân.
18. Hu S., S. Yang, W. Li, C. Zhang and F. Xu (2016), “Spatially non-stationary relationships between urban residential land price and impact factors in Wuhan city, China”, *Applied Geography*, 68. (48-56).
19. Jiang .H, S.H. Jia and Y.H. Huang (2013), “The study of the factors Affecting Urban Residential Land Price”, *Applied Mechanics and Materials*, Vols. 357-360. Pp. 2854-2858.
20. Jones, J. (2008), *Land Value for Public Benefit. Labour Land Campaign*, London.
21. Kok N., P. Monkhonen and J.M. Quigley (2014), “Land use regulation and the value of land and housing: An intra-metropolitan analysis”, *Journal of Urban Economics*, 81. pp. 136-148.
22. Kolowe, (2014), *The Determinants of Urban Land and Property Values: The Case of Rwanda*, Master of Science in International and Development Economics. <http://repository.usfca.edu/thes/87>.
23. Lê Khương Ninh (2011), “Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất vùng ven đô thị ở đồng bằng sông Cửu Long”, *Tạp chí Phát triển Kinh tế*, 254. (11-17).
24. Leggett C.G. and N.E. Bockstated (2000), “Evidence of the effects of water quality on residential land prices” *Journal of Environmental Economics and Management*, 39(2). Pp 121-144.
25. McMillen D. and P. Thorsnes (1998), “Land value and parcel size: A semiparametric analysis”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 17(3). Pp. 136- 148.
26. Medonos .T, at al (2011), “What determines the Czech land market prices?, Some regional findings”, *AGRIS on-line Papers in Economics and Infomatics*, Vol. 3(4). Pp. 41-53. ISSN 1804-1930.
27. Nguyễn Quỳnh Hoa và Nguyễn Hồng Dương (2015), “Xây dựng mô hình thẩm định giá đất hàng loạt cho địa bàn quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh”, *Tạp chí Phát*

*triển kinh tế*, số 26(3).(82-103).

28. Nguyễn Quỳnh Hoa và Nguyễn Thạch (2013), “Định giá đất hàng loạt bằng mô hình hồi quy”, *Tạp chí Phát triển Kinh tế*, 269. (11-18).
29. Nguyễn Thị Bích Ngọc và Trần Thanh Hùng (2013), *Nghiên cứu xây dựng mô hình giá đất tại thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang*.
30. Nguyễn Thị Hải Yến (2022), “Giá đất và những vấn đề đặt ra về sửa đổi giá đất trong luật đất đai”, *Kỷ yếu Hội thảo Khoa học Quốc gia “Nghị quyết 18/TW/2022 và những vấn đề đặt ra trong sửa đổi Luật Đất đai 2013*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế Quốc dân.
31. Nguyễn Thị Mỹ Linh (2011), “Ứng dụng mô hình “Decision Tree” trong định giá đất tại Việt Nam”, *Tạp chí Tài chính* (Tháng 8/2011).
32. Nzau B.M., (2003), *Modelling the influence of urban sub-centres on spatial and temporal urban land value pattern - Case study of Nairobi, Kenya*, Master Thesis, University of Twente, The Netherlands.
33. Olayiwola L.M., O.A. Adeleye and A.O. Oduwaye (2005), *Correlates of land temporal urban land value patterns - Case study of Nairobi, Kenya*, Master Thesis, University of Twente, The Netherlands.
34. Palmquist R.B. and L.E. Danielson (1989), “A hedonic study of the effects of orosion control and drainage on farmland values”, *American Journal of Agricultural Economics*, 71(1). Pp. 55-62.
35. Sohn, D. W., Moudon, A. V., & Lee, J. (2012), “The economic value of walkable neighborhoods”, *Urban Design International*, 17(2), 115-128.
36. Solomon, M. R., White, K., Dahl, D. W., Zaichkowsky, J. L., & Polegato, R. (2017), *Consumer behavior: Buying, having, and being*, Pearson Boston, USA.
37. Topcu, (2009), “Accesssibility effect on urban land values”, *Scientific Research and Essay*, Vol.4 (11). Pp. 1286-1291, November, 2009.
38. Trần Thái Yên và Nguyễn Thanh Trà (2021), “Các yếu tố tác động đến giá đất ở tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An”, *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, số 19, trang 119-128.
39. Trịnh Hữu Liên và Tạ Ngọc Long (2014), *Nghiên cứu phương pháp định giá đất hàng loạt dựa trên ứng dụng kỹ thuật CAMA và cơ sở dữ liệu địa chính tại Việt Nam*, Báo cáo chuyên đề số 21.

40. Trịnh Hữu Liên và cs (2014), *Giáo trình Định giá đất*, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật.
41. Van Cao, T., & Cory, D.C. (1982), “Mixed land uses, land - use externalities, and residential property values: A reevaluation”, *The Annals of Regional Science*, 16(1), 1-24.
42. Waddell, P., Ulfarsson, G. F., Franklin, J. P., & Lobb, J. (2007), “Incorporating land use in metropolitan transportation planning”, *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 41(5), 382-410.

# MÔ HÌNH 4 GÓC $\frac{1}{4}$ VÀ CHÍNH SÁCH TÍN DỤNG ĐỐI VỚI BẤT ĐỘNG SẢN

*TS. Nguyễn Thị Hải Yến*

*Trường Đại học Kinh tế quốc dân*

**Tóm tắt:** Thị trường bất động sản Việt Nam những năm qua chịu sự tác động mạnh mẽ từ những diễn biến bất lợi của kinh tế toàn cầu và những chính sách vĩ mô, đặc biệt là chính sách tiền tệ trong nước. Nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án. Bài viết giới thiệu một mô hình lý thuyết nghiên cứu cơ chế hình thành các quan hệ kinh tế bất động sản, mô hình 4 góc  $\frac{1}{4}$  của DiPasquale và Wheaton (mô hình 4Q). Dựa trên sơ đồ 4Q mô tả hoạt động của hệ thống bất động sản, bài viết phân tích cơ chế tác động của chính sách tín dụng đến thị trường bất động sản và đưa ra một số khuyến nghị về chính sách tín dụng đối với bất động sản cho Việt Nam.

**Từ khóa:** Bất động sản, mô hình 4 góc  $\frac{1}{4}$ , tín dụng bất động sản

## 1. Đặt vấn đề

Bất động sản là một trụ cột chính trong nền kinh tế của mỗi quốc gia và có tương quan chặt chẽ, tạo ra cả cơ hội và rủi ro liên thông với thị trường tài chính. Trong phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam, tín dụng ngân hàng đóng vai trò quan trọng. Tín dụng bất động sản tạo hiệu ứng lan tỏa đến các dòng vốn khác chảy vào thị trường bất động sản, từ đó ảnh hưởng đến tính thanh khoản trên thị trường tiền tệ. Khi thị trường ở giai đoạn phục hồi và phát triển, dòng tiền chảy mạnh vào thị trường bất động sản. Dòng chảy này tạo áp lực lớn làm giá bất động sản tăng lên nhanh chóng, tạo ra những cơn sốt đất trên thị trường. Song ở giai đoạn suy thoái, thị trường bất động sản rơi vào khó khăn, các ngân hàng dừng cấp vốn tín dụng cho bất động sản mà chuyển sang thu hồi nợ làm cho các nhà đầu tư bất động sản đã khó khăn lại càng khó khăn hơn. Sự giảm giá bất động sản làm giảm lợi nhuận cùng với tình trạng khó khăn về nguồn lực do không nhận được nguồn tài trợ vốn tín dụng của các ngân hàng làm cho các hoạt động đầu tư bất động sản bị đình trệ kéo dài có nguy cơ tạo ra thiếu hụt nguồn cung bất động sản trong một chu kỳ mới.

Sau cuộc khủng hoảng thế chấp dưới chuẩn của Hoa Kỳ, nhiều nghiên cứu đã nêu bật tầm quan trọng của thị trường bất động sản đối với sự ổn định và phát triển kinh



tế vĩ mô, tập trung vào các biện pháp can thiệp chính sách, các cơ quan quản lý việc cung tiền tệ cần phải xác định rõ nguồn gốc và bản chất của những cuộc biến động giá bất động sản để hiểu được ý nghĩa của chúng đối với sự ổn định giá cả và nền kinh tế nói chung để từ đó có các giải pháp đối phó hữu hiệu, tránh khủng hoảng tài chính và sự sụp đổ của thị trường bất động sản.

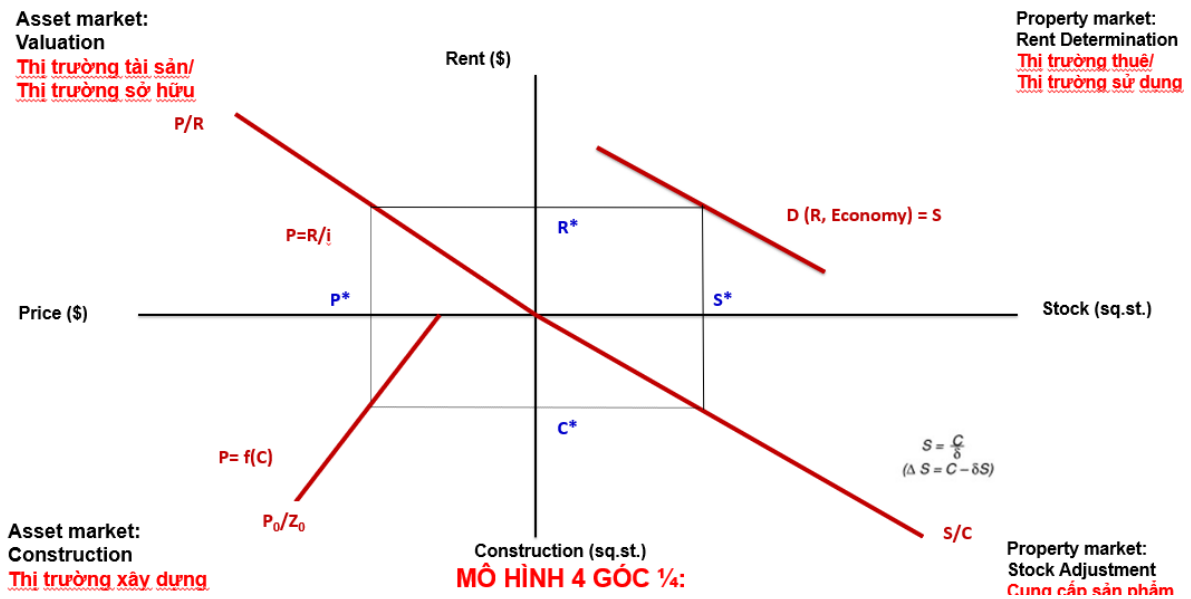
Trong các nghiên cứu về kinh tế bất động sản, các khía cạnh kinh tế vĩ mô được quan tâm rất nhiều. Những thay đổi trong nền kinh tế vĩ mô sẽ lan sang thị trường bất động sản như thế nào? Những quan hệ tài chính - tiền tệ tác động đến bất động sản ra sao? Và những thay đổi trong thị trường bất động sản sẽ làm thay đổi giá tài sản bất động sản và hoạt động trong các lĩnh vực đầu tư xây dựng như thế nào?... Những vấn đề này có thể được thảo luận và phân tích bằng mô hình có tính chất nền tảng của DiPasquale và Wheaton, mô hình 4 góc  $\frac{1}{4}$  (mô hình 4Q).

Bài viết giới thiệu một mô hình lý thuyết nghiên cứu cơ chế hình thành các quan hệ kinh tế bất động sản, mô hình 4 góc  $\frac{1}{4}$  của DiPasquale và Wheaton. Trên cơ sở đó, phân tích cơ chế tác động của chính sách tín dụng đến thị trường bất động sản và đưa ra một số khuyến nghị về chính sách tín dụng đối với bất động sản cho Việt Nam.

## **2. Khái quát mô hình 4 góc $\frac{1}{4}$ (mô hình 4Q)**

Mô hình 4 góc  $\frac{1}{4}$  (mô hình 4Q) được phát triển bởi DiPasquale và Wheaton. Mô hình này bao gồm một đồ thị 4 góc  $\frac{1}{4}$  (4Q), như thể hiện trong hình dưới. Bốn góc miêu tả bốn mối quan hệ nhị phân (binary relationship), giữa thị trường cho thuê (space market) và thị trường sở hữu tài sản (asset market).

Mô hình 4Q là mô hình phù hợp để kiểm định đồng thời tác động về cân bằng dài hạn nội tại trong mỗi thị trường: thị trường cho thuê (space market) và thị trường sở hữu tài sản (asset market) và giữa 2 thị trường với nhau. Khái niệm về cân bằng dài hạn trong bất động sản liên quan đến việc cho phép các thị trường có đủ thời gian cho việc cung cấp diện tích xây dựng mới để điều chỉnh cầu. Trạng thái cân bằng trong mô hình 4Q đại diện bởi một hình chữ nhật có các cạnh dọc và ngang nối 4 điểm, mỗi đường nằm trên một trong 4 đường nhị phân thuộc 1 trong 4 góc phần tư. Các cạnh của hình chữ nhật đi qua 4 trục đại diện cho: giá thuê, giá bán, lượng xây dựng, lượng cung trên thị trường. Trong hình dưới đây, mức giá và sản lượng cân bằng được thể hiện bởi các điểm  $Q^*$ ,  $R^*$ ,  $P^*$  và  $C^*$ .



Góc đầu tiên, góc phần tư phía Đông Bắc: mô tả giá thuê xác định trong thị trường không gian thuê (space market), thể hiện quan hệ lượng giữa tiêu thụ và mức giá thuê (gọi là thị trường sử dụng/ thị trường cho thuê). Trục hoành thể hiện khối lượng tiêu thụ của thị trường thuê, trục tung là giá thuê. Các trục của góc phần tư này là mô hình mức giá/ sản lượng của thị trường thuê. Hàm cầu về diện tích (không gian) thuê được thể hiện ở góc phần tư Đông Bắc bởi một đường dốc xuống D, biểu thị nhu cầu về không gian/ mặt bằng thuê phụ thuộc như thế nào vào giá thuê, dựa trên tình trạng của nền kinh tế. Nếu các yếu tố khác không đổi, khi số lượng hộ gia đình tăng lên hoặc các công ty mở rộng sản xuất, nhu cầu sử dụng không gian sẽ tăng lên. Với nguồn cung cố định, giá thuê cũng tăng. Nếu việc sử dụng không gian/ mặt bằng khá nhạy cảm với giá thuê (cần co giãn), thì đường cầu nằm ngang hơn. Nếu nền kinh tế thay đổi, thì toàn bộ đường cầu dịch chuyển. Sự dịch chuyển đi lên xảy ra khi có sự tăng trưởng kinh tế. Khi ấy, nhu cầu về không gian/ mặt bằng sẽ nhiều hơn với cùng một mức tiền thuê. Còn trong trường hợp suy giảm kinh tế sẽ gây ra sự chuyển dịch đường cầu đi xuống, với những tác động ngược lại. Nếu chúng ta vẽ một đường thẳng đứng, từ điểm trên trục hoành tương ứng với nguồn cung cho thuê hiện có ( $Q^*$ ) tới đường biểu diễn hàm cầu sẽ cho chúng ta biết được giá thuê cân bằng hiện tại là mức chiếu ngang sang trục tung ở điểm  $R^*$  là giá thuê cân bằng với lượng diện tích cho thuê  $Q^*$  trên thị trường.

Góc thứ hai, góc phần tư Tây Bắc thể hiện mối quan hệ giữa giá thuê và giá bán, (Góc thị trường sở hữu/thị trường tài sản). Đường chéo trong góc này (tia phát ra từ gốc tọa độ) thể hiện tỷ lệ vốn hoá của bất động sản<sup>35</sup>. Đây là lợi suất hiện tại mà các nhà đầu tư yêu cầu để nắm giữ tài sản bất động sản. Các yếu tố xác định tỷ lệ vốn hóa phản ứng

<sup>35</sup> Là một tỷ lệ để chuyển từ giá thuê thành giá bán bất động sản

với những thay với các thông số kinh tế vĩ mô trong nền kinh tế. Tỷ lệ vốn hóa cao hơn thì đường chéo trong góc này sẽ quay theo chiều kim đồng hồ và ngược lại. Tỷ lệ vốn hóa càng thấp, với một mức giá thuê nhất định, thì giá giao dịch bất động sản sẽ càng cao. Đường chéo trong góc này càng dốc, tỷ lệ vốn hoá càng cao (giá bất động sản thấp hơn trên mỗi đơn vị tiền thuê). Nối đường ngang xuất phát từ giá thuê hiện tại tại  $R^*$  trên trục tung, đến đường tỷ lệ vốn hoá trên góc phần tư Tây Bắc, sau đó vẽ một đường thẳng đứng từ điểm đó đến trục hoành chúng ta xác định được mức giá là điểm  $P^*$  đại diện cho giá bất động sản.

Góc thứ 3, góc phần tư Tây Nam mô tả hoạt động của ngành phát triển bất động sản - quá trình sản xuất bất động sản, thể hiện mối quan hệ giữa giá bất động sản và sản lượng các hoạt động xây dựng hàng năm (Thị trường xây dựng). Những nhà đầu tư xây dựng, nhà phát triển bất động sản ở đây luôn phản ứng theo quan hệ giữa giá và khối lượng sản phẩm đưa vào sản xuất. Các đường trong góc phần tư này liên quan đến một mức giá bất động sản và một tỷ lệ xây dựng nhất định. Trục tung (tính từ gốc tọa độ xuống phía dưới) thể hiện lượng xây dựng, trục tung càng đi sâu xuống thì mức độ các hoạt động xây dựng càng lớn. Đường chéo biểu thị hàm xây dựng trong góc phần tư Tây Nam là đường dốc xuống, hướng ra ngoài (tức là dốc xuống và hướng về bên trái), chỉ ra rằng mức giá bất động sản cao hơn sẽ kích thích lượng lớn hơn các công trình được xây dựng mới. Độ nghiêng về bên trái của đường này phụ thuộc vào chi phí cận biên cho việc cung cấp diện tích xây dựng mới, nếu chi phí cận biên càng nhỏ thì đường này càng thẳng đứng và sự thay đổi của giá bất động sản càng tác động mạnh đến gia tăng lượng cung và ngược lại. Đường quan hệ giữa giá và khối lượng xây dựng giao với trục giá bất động sản thường xuất phát ở một điểm bên ngoài gốc tọa độ tại một giá trị dương tương đương với giá thành xây dựng cho thấy khi giá bất động sản thấp hơn một ngưỡng nào đó thì nhà đầu tư phát triển sẽ dừng xây dựng, sẽ không có công trình mới phát sinh. Đường thẳng xuống xuất phát từ giá mua - bán tại  $P^*$  trên trục hoành sẽ giao với hàm xây dựng tại một điểm điểm tương ứng và từ điểm đó chiếu sang trục tung (vẽ một đường ngang đi qua nó) ta sẽ biết được khối lượng công trình mới trên thị trường được các nhà đầu tư phát triển khởi công (điểm  $C^*$ ).

Góc cuối cùng, góc phần tư Đông Nam, thể hiện quan hệ giữa lượng xây dựng ra và lượng đưa vào sử dụng hay lượng xây dựng mới hàng năm được chuyển thành nguồn cung bất động sản (thị trường cung cấp sản phẩm). Đường chéo trong góc này liên quan đến tỷ lệ diện tích khởi công xây dựng mỗi năm với diện tích có thể đưa vào cho thuê mỗi năm và diện tích tồn kho trong quá trình sản xuất dở dang hoặc trên thị trường. Như vậy, cân bằng trong dài hạn, một lượng công trình mới nhất định mỗi năm là cần thiết

để duy trì một lượng tồn kho diện tích cho thuê sẵn có trên thị trường. Tổng lượng tồn kho càng lớn, tỷ lệ xây dựng hàng năm càng lớn là cần thiết để duy trì lượng tồn kho trong dài hạn (do đó, ta có đường dốc xuống hướng ra ngoài bắt đầu từ góc toạ độ). Đường thẳng nằm trong góc phần tư Đông Nam vì vậy nối điểm C\* lượng công trình mới với điểm Q\* tổng lượng cung diện tích thuê. Mô hình 4Q từ đó mô tả một trạng thái cân bằng ổn định trong dài hạn của thị trường bất động sản.

Như vậy với 4 góc phần tư Đông Bắc, Tây Bắc, Tây Nam và Đông Nam trình bày đã hoàn thành 360 độ xoay quanh sơ đồ 4 góc  $\frac{1}{4}$  để phân tích trạng thái cân bằng dài hạn của hệ thống bất động sản.

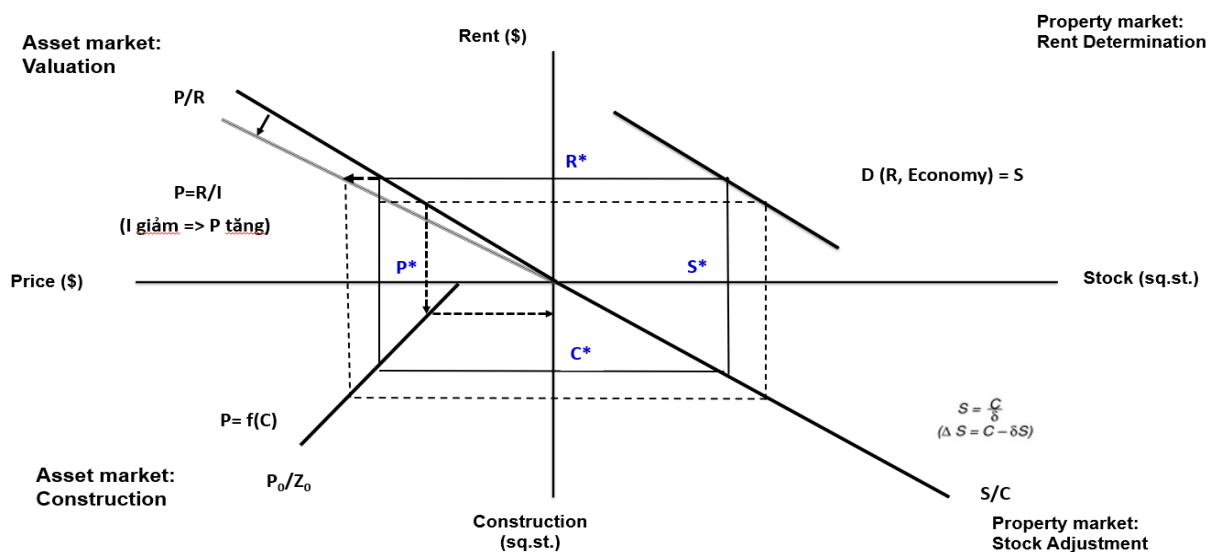
### **3. Vận dụng mô hình 4 góc $\frac{1}{4}$ trong phân tích chính sách tín dụng đối với bất động sản**

Thị trường bất động sản Việt Nam những năm qua chịu sự tác động mạnh mẽ từ những diễn biến bất lợi của kinh tế toàn cầu và những chính sách vĩ mô, đặc biệt là chính sách tiền tệ trong nước. Tình trạng chính sách tiền tệ mở rộng hay thắt chặt có mối tương quan chặt chẽ với thị trường bất động sản. Đặc trưng của thị trường bất động sản là thị trường tài sản có giá trị lớn. Các đối tượng tham gia vào cung - cầu của thị trường đều cần hỗ trợ tài chính (vay từ thị trường vốn), từ các doanh nghiệp phát triển bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ cho tới các nhà đầu tư cá nhân trên thị trường. Bởi vậy, khi chính sách tiền tệ mở rộng (đi kèm với lãi suất thấp), chi phí vốn rẻ sẽ khuyến khích dòng tiền đổ vào đầu tư và sở hữu bất động sản và ngược lại. Chính sách tín dụng cũng được xem là một phần của chính sách tiền tệ, tín dụng mở rộng khi chính sách tiền tệ mở rộng; đặc biệt ở các nền kinh tế mà cấu trúc, độ sâu và trình độ phát triển thị trường tài chính chưa phát triển như Việt Nam. Tuy nhiên, đôi khi chính sách tiền tệ, tín dụng mở rộng nhưng kiểm soát với tín dụng bất động sản lại gia tăng do lo ngại rủi ro chéo giữa thị trường bất động sản và ổn định tài chính. Điều này cũng khiến dòng vốn đổ vào thị trường bất động sản bị thắt chặt, làm giảm đà tăng trưởng của thị trường. Chính sách tín dụng bất động sản thường được điều tiết qua Ngân hàng Nhà nước bởi các quy định như: trần cho vay bất động sản trong tổng dư nợ của một định chế, tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn, tỷ trọng rủi ro với tín dụng bất động sản (áp dụng trong tính tổng tài sản có rủi ro khi kiểm soát chỉ số CAR).

Các tác động của chính sách tín dụng đối với bất động sản có thể được xác định theo nguyên lý của mô hình bốn góc  $\frac{1}{4}$  của DiPasquale và Wheaton (1992). Trong mỗi trường hợp, chúng ta có thể xác định góc phần tư nào bị ảnh hưởng ban đầu, theo dõi các tác động qua các góc phần tư khác và đi đến trạng thái cân bằng dài hạn mới. Trong phạm vi bài viết này, chúng tôi mô tả cơ chế tác động của hai trường hợp: (1) Lãi suất giảm và (2) Hạn chế tín dụng bất động sản.

## Lãi suất giảm

Như đã phân tích cơ chế tác động ở phần đầu, nếu nhu cầu sở hữu bất động sản thay đổi (thị trường sở hữu), tác động lan tỏa các thị trường sẽ khác hẳn so với khi nhu cầu sử dụng bất động sản thay đổi (thị trường thuê). Một số yếu tố có thể gây ra sự thay đổi trong nhu cầu sở hữu tài sản bất động sản. Nếu lãi suất giảm thì lợi tức hiện có từ bất động sản sẽ trở nên cao so với chứng khoán có thu nhập cố định và các nhà đầu tư sẽ muốn chuyển vốn của họ sang lĩnh vực bất động sản. Mô hình này giả định rằng thị trường vốn điều chỉnh một cách hiệu quả giá của các tài sản cụ thể. Do đó, sự thay đổi của nhu cầu sở hữu bất động sản, chẳng hạn như mô tả ở trên, sẽ thay đổi tỷ lệ vốn hóa mà tại đó các nhà đầu tư sẵn sàng nắm giữ bất động sản. Bởi vậy, khi lãi suất giảm sẽ ảnh hưởng đầu tiên đến khu vực sở hữu, mua bán bất động sản. Điều này sẽ làm tăng nhu cầu nắm giữ tài sản bất động sản. Việc giảm lãi suất đối với bất động sản sẽ làm giảm lợi nhuận mà các nhà đầu tư yêu cầu từ bất động sản. Như trong hình dưới đây, ở góc phần tư phía Tây Bắc, điều này có tác động làm quay ngược chiều kim đồng hồ, đường quan hệ giá mua, giá bán sẽ hạ xuống (tia luôn đi qua gốc tọa độ), làm tăng giá bất động sản.



Với mức giá thuê từ thị trường bất động sản, việc giảm lợi suất hoặc tỷ lệ vốn hóa hiện tại đối với bất động sản làm tăng giá tài sản, ở giữa góc phần tư phía Tây Nam. Giá bất động sản tăng, dẫn đến mức kỳ vọng lạc quan về lợi nhuận trên đầu tư bất động sản cũng tăng theo. Các nhà đầu tư phát triển bắt đầu xây dựng mới nhiều hơn và nhu cầu thị trường trong ngành bất động sản tăng lên. Giá nhà tăng cao khiến các hộ gia đình tăng chi tiêu và đầu tư cho tài sản đất đai. Tương tự như vậy, các biến động trong giá nhà ảnh hưởng nhiều đến hành vi tài chính của các hộ gia đình và người mua nhà tương lai. Khi giá bất động sản tăng cao so với chi phí xây dựng, khoảng chênh lệch đó tạo

mức lợi nhuận cao thúc đẩy các nhà đầu tư bất động sản xây dựng tiếp dự án mới. Cuối cùng, điều này làm tăng nguồn cung không gian (ở góc phần tư phía Đông Nam), sau đó làm giảm giá thuê trên thị trường bất động sản (góc phần tư Đông Bắc).

Nếu như mức giá thuê giảm xuống, trong khi lãi suất không giảm nữa, lượng tiền cung ra thị trường chỉ có một giai đoạn nào đấy trong ngắn hạn. Như giai đoạn sau covid của Việt Nam, kinh tế giảm sút, lãi suất huy động giảm, lãi suất cho vay thấp nhưng cũng chỉ giảm trong một thời gian. Đến giờ, nền kinh tế phục hồi thì lãi suất bắt đầu tăng dần lên. Và nếu như lãi suất không giảm tiếp thì đường chéo trong góc phần tư Tây Bắc sẽ quay trở về đường cũ. Khi đó, với mức giá thuê thấp thì giá bán cũng giảm, và khối lượng sản xuất theo đó sẽ sụt giảm, thị trường mất cân bằng đường cân bằng ở một góc  $\frac{1}{4}$ , tạo ra tình trạng mất cân bằng ngay lập tức trên thị trường bất động sản, nguy cơ khủng hoảng xảy ra.

Trường hợp lãi suất tiếp tục giảm thì mới bắt đầu có được mức giá ban đầu và khi đó mới quay trở lại được khối lượng sản xuất, tạo lại được cầu cân bằng này.

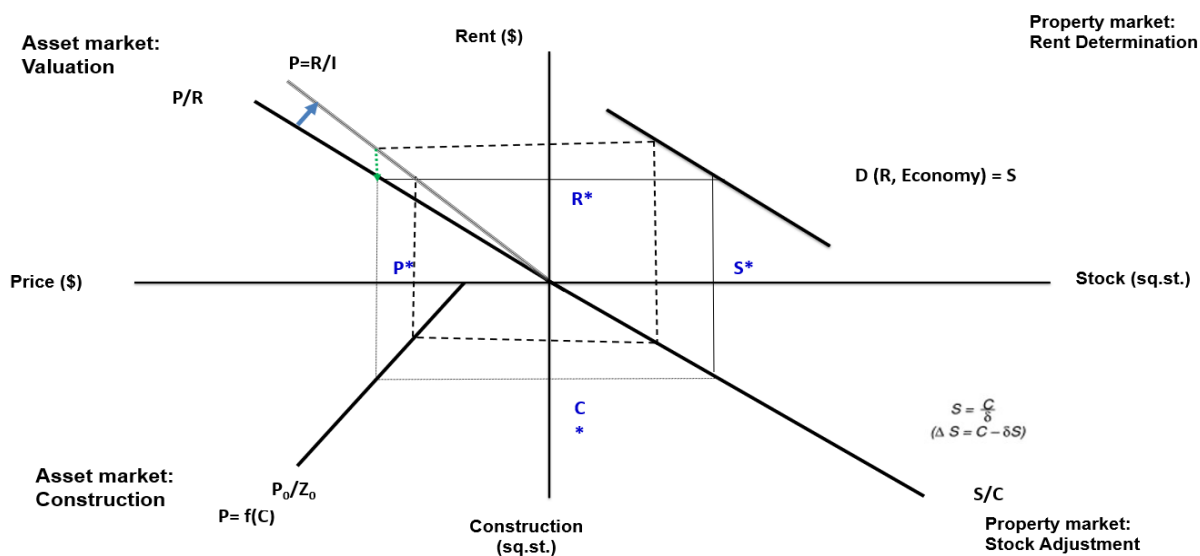
Theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, Ngân hàng nhà nước đã chủ trì triển khai Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng (tương đương khoảng 12% nhu cầu vốn để thúc đẩy thực hiện mục tiêu hoàn thành ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2030) để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp hơn khoảng từ 1,5 - 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn VND bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) trên thị trường trong từng thời kỳ. Đồng thời phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ, ngành, cơ quan có liên quan xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí được thụ hưởng Chương trình.

Hiện nay, ngoài 04 ngân hàng thương mại cổ phần nhà nước (BIDV, Vietinbank, Agribank, Vietcombank) thì có thêm 04 Ngân hàng: Tiên Phong (TPbank), VPBank, MBBank và TechcomBank đã có văn bản đăng ký tham gia chương trình với số tiền đăng ký của mỗi ngân hàng là 5.000 tỷ đồng (nâng nguồn vốn hỗ trợ lãi suất lên 140.000 tỷ đồng). Tuy nhiên, đến nay, các ngân hàng mới giải ngân với số tiền là 1.344 tỷ đồng (chưa đến 1%) bao gồm: 1.295 tỷ đồng cho chủ đầu tư tại 12 dự án; 49 tỷ đồng cho người mua nhà tại 5 dự án (Bộ Xây dựng, 2024). Như vậy, mặc dù lãi suất cho bất động sản đã giảm thấp nhưng ngoài các vấn đề về thủ tục, điều kiện thì thời hạn cho vay là vấn đề cần cân nhắc, nếu thời hạn vay đủ để đầu tư xây dựng ra sản phẩm, bán thì đạt cân bằng. Còn nếu thời hạn vay chỉ 2-3 năm sau đấy thả nổi thị trường thì sẽ rơi vào tình trạng mất cân bằng như đã phân tích.

Như vậy, nếu dùng biện pháp về lãi suất để kích thích thị trường bất động sản thì phải là gói lãi suất dài hạn, chính sách dài hạn, ổn định. Chẳng hạn gói tín dụng cho vay bất động sản với nhà thu nhập thấp, nhà ở xã hội thì thời gian vay 15 năm mới đảm bảo cho doanh nghiệp có thể quay vòng 1-2-3 chu kỳ của đầu tư, mới có thể tạo ra giá thấp. Nếu xét lãi suất giảm ổn định, lãi suất thấp, tất cả các yếu tố cân bằng thì sẽ sản xuất ra nhiều và làm tăng cung. Cần lưu ý trường hợp này sẽ luôn làm cho giá thuê trên thị trường giảm xuống, không làm giá tăng, giá thuê tối đa chỉ lên đến  $R^*$ . Còn nếu lãi suất giảm không ổn định thì sẽ dẫn đến hệ quả giá tăng đột biến.

### Hạn chế tín dụng

Phân tích tương tự, trường hợp hạn chế tín dụng bất động sản hay lãi suất của nền kinh tế tăng sẽ làm giảm nhu cầu nắm giữ tài sản bất động sản. Đường quan hệ giá mua, giá bán sẽ dốc lên, xoay vòng theo chiều kim đồng hồ, làm giảm giá bất động sản ở giữa góc phần tư phía Tây Nam, điều này khiến cho thu hẹp xây dựng, nhà sản xuất phải dừng các dự án lại hoặc sản xuất ít đi. Theo đó, lượng cung trên thị trường sẽ giảm, xảy ra tình trạng giá thuê tăng, và tiếp tục chu kỳ sẽ làm cho giá bán tăng (với điều kiện tiếp tục duy trì các điều kiện hạn chế nguồn cung tín dụng - nguồn cung tiếp tục khan hiếm).



Như vậy hạn chế cho vay bất động sản hoặc tăng lãi suất thì ngay lập tức nhóm mua bất động sản sẽ bị tác động, hạn chế mua, giá bất động sản sẽ giảm xuống, giảm đầu cơ. Còn nếu tiếp tục hạn chế tín dụng bất động sản thì sẽ xảy ra tình trạng xây dựng ít đi. Tuy nhiên, việc xây dựng ít đi không phải xảy ra ngay lập tức khi hạn chế tín dụng, mà cần phải qua một khoảng thời gian từ chỗ giá giảm cho đến khi nhà đầu tư cơ cấu lại các dự án. Khi đó, tất nhiên, các dự án mới sẽ không được đầu tư. Chính sách hạn chế tín dụng này nếu tiếp tục kéo dài sẽ dẫn đến khó khăn không chỉ đối với người mua nhà,

mà còn khó khăn trong nguồn vốn đối với doanh nghiệp để khởi công các dự án mới, xảy ra mất cân bằng trên thị trường bất động sản. Điển hình ở Việt Nam, giai đoạn thắt chặt tín dụng bất động sản 2009-2013 (đưa tín dụng bất động sản vào danh mục tài sản có rủi ro cao nhất tại các ngân hàng thương mại, trọng số rủi ro 250%, giảm tỉ lệ tín dụng phi sản xuất từ 22% xuống còn 16%) đã khiến cho thị trường bất động sản lập tức bị ảnh hưởng nặng nề.

Trường hợp ngược lại, nếu chính sách hạn chế tín dụng chỉ xảy ra một giai đoạn ngắn để điều chỉnh hành vi đầu cơ thì khi đầy sẽ chưa tác động nhiều đến thị trường và sẽ không làm mất cân bằng trên thị trường bất động sản.

#### **4. Kết luận và khuyến nghị**

**Thứ nhất**, nếu khuyến khích thúc đẩy cho tăng trưởng của bất động sản bằng khuyến khích giảm lãi suất xuống, mà chỉ khuyến khích trong thời gian rất ngắn thì sẽ tạo tình trạng mất cân bằng trên thị trường bất động sản. Muốn cân bằng trên thị trường bất động sản cần phải duy trì lãi suất thấp trong thời gian đủ dài để giá tăng, nhà phát triển quay trở lại sản xuất tiếp để có sản phẩm đưa vào thị trường thì mới tạo lại được cân bằng. Như vậy, nếu dùng chính sách lãi suất ưu đãi thì phải tác động dài hạn thì mới tạo ra được cân bằng. Chính sách hỗ trợ lãi suất được thực hiện dài hạn ổn định thì có thể hỗ trợ thông qua Ngân hàng chính sách xã hội

**Thứ hai**, nếu như dùng chính sách hạn chế tín dụng hoặc lãi suất không chế thì cần tác động trong ngắn hạn. Tác động ngắn hạn mới tạo ra cân bằng thị trường để hạn chế đầu cơ không mong muốn. Nếu duy trì quá trình hạn chế tín dụng dài thì sẽ tác động lên quá trình mất cân bằng trên thị trường bất động sản.

#### **Tài liệu tham khảo**

1. Hoàng Văn Cường (2021), *Giáo trình Thị trường bất động sản*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế quốc dân.
2. DiPasquale, D. and W. C. Wheaton (1992), 'The Markets for Real Estate and Space: A Conceptual Framework' *Journal of the American Real Estate and Urban Association*, 20 (1), 181-197.
3. Bộ Xây dựng (2024), *Tình hình thực hiện Nghị quyết 01/NQ-CP và tình hình KTXH 8 tháng năm 2024*, Hà Nội
4. Chính phủ (2023), *Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững*, ban hành ngày 11 tháng 3 năm 2023



# QUẢN LÝ THU TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP TẠI CỤC THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI

*TS. Bùi Thị Hồng Việt, TS. Nguyễn Thị Lệ Thúy*

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

*ThS. Nguyễn Bảo Dung*

*Tổng cục Thuế*

**Tóm tắt:** Bài viết này tập trung phân tích thực trạng quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp tại Cục Thuế thành phố Hà Nội từ lập kế hoạch thu, tổ chức thực hiện kế hoạch thu cho đến kiểm soát thu. Trên cơ sở phân tích thực trạng, bài viết chỉ rõ những hạn chế cũng như đề xuất một số giải pháp hoàn thiện quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp cho Cục Thuế thành phố Hà Nội cho giai đoạn tới.

**Từ khóa:** tiền thuê đất, quản lý thu, cục thuế

## 1. Giới thiệu

Đất đai có vai trò vô cùng quan trọng đối với đời sống kinh tế, chính trị và xã hội của mỗi quốc gia. Ở nước ta, đất đai được xác định là tài nguyên vô cùng quý giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, nguồn nội lực quan trọng nhất để phát triển kinh tế, địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, chính trị, văn hoá, an ninh quốc phòng, là bộ phận cơ bản của lãnh thổ quốc gia, thành phần quan trọng của môi trường sống, là thành quả cách mạng của cả dân tộc. Do đó, quản lý Nhà nước đối với đất đai nói chung và quản lý thu tiền thuê đất nói riêng là một vấn đề luôn được Nhà nước ta đặc biệt quan tâm.

Những năm gần đây, mỗi năm đất đai đóng góp hơn 10% thu ngân sách nhà nước và gần 20% thu ngân sách nội địa, các khoản thu tài chính đối với đất đai đang là công cụ huy động nguồn thu trực tiếp vào ngân sách nhà nước. Chính sách thu đối với đất đai góp phần khuyến khích sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm.

Trong giai đoạn 2020-2022, mỗi năm số tiền thu được từ việc cho các doanh nghiệp thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội là từ hơn 5.685 tỷ đồng đến hơn 10.220 tỷ đồng. Tuy nhiên, tỷ lệ số doanh nghiệp nợ tiền thuê đất so với tổng số doanh nghiệp thuê đất cũng như tỷ lệ số tiền thuê đất doanh nghiệp nợ so với số tiền thuê đất doanh nghiệp phải nộp còn cao. Để xảy ra tình trạng này, có nhiều nguyên nhân trong đó có nguyên nhân đến từ những hạn chế trong quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp tại

Cục Thuế thành phố Hà Nội.

## **2. Cơ sở lý luận về quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp tại cục thuế**

### ***Thu tiền thuê đất của doanh nghiệp***

Theo Quốc Hội (2013) thì Nhà nước cho thuê đất “là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất”. Theo Phạm Lan Hương (2020) thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Các quyền đối với đất đai bao gồm quyền sử dụng, quyền định đoạt và quyền sử dụng đất đai, tuy nhiên, Nhà nước chỉ trao quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp thông qua hình thức cho thuê đất. Như vậy, bản chất của cho thuê đất chính là trao quyền sử dụng đất. Doanh nghiệp được cho thuê đất không có quyền định đoạt đối với mảnh đất được cho thuê mà chỉ có quyền sử dụng, khai thác công năng, tính dụng và các nguồn lợi từ mảnh đất được cho thuê.

Các doanh nghiệp có nghĩa vụ và trách nhiệm nộp đúng, đủ và kịp thời số tiền thuê đất theo hai hình thức là một lần cho toàn bộ thời gian thuê, hoặc hằng năm trong suốt thời gian thuê đất. Đối với các doanh nghiệp trong nước, nhà nước cho phép các doanh nghiệp này lựa chọn giữa hai hình thức là nộp tiền một lần hoặc nộp tiền thuê đất hằng năm. Còn đối với các doanh nghiệp nước ngoài, sẽ thực hiện nộp tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Bên cạnh đó, các doanh nghiệp sử dụng đất với mục đích nuôi trồng thủy hải sản cũng sẽ chỉ được trả tiền thuê đất hằng năm.

Doanh nghiệp được thuê đất phải thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại cục thuế. Hay nói cách khác là cơ quan thuế có trách nhiệm thu tiền thuê đất của doanh nghiệp được nhà nước cho thuê đất. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm: (1) diện tích đất; (2) thời hạn cho thuê đất: Căn cứ dựa trên thời hạn cho thuê trong hợp đồng cho thuê đất; (3) đơn giá thuê đất; (4) hình thức thuê đất.

### ***Quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp tại cục thuế***

Theo Nguyễn Thị Ngọc Huyền, Đoàn Thị Thu Hà và Đỗ Thị Hải Hà (2012) thì quản lý là “quá trình tổ chức, lãnh đạo, kiểm soát các nguồn lực và hoạt động của hệ thống nhằm đạt được mục đích của hệ thống với hiệu quả cao một cách bền vững trong điều kiện môi trường luôn biến động”. Phạm Lan Hương (2020) cho rằng, “theo nghĩa hẹp, về mặt tác nghiệp trên quan điểm của cơ quan thực hiện các nguồn thu tài chính từ đất (cơ quan thuế và các cơ quan khác được nhà nước ủy quyền thực hiện công tác thu tài chính đất đai), quản lý nhà nước về tài chính đất đai là việc tổ chức thực thi pháp luật về đất đai của nhà nước, cụ thể là hợp đồng tổ chức điều hành và giám sát của cơ quan quản lý thu tài chính nhằm đảm bảo người sử dụng đất tiến hành nộp các khoản nghĩa

vụ tài chính về đất đai vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật”. Từ các khái niệm trên có thể định nghĩa quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp tại cục thuế là quá trình cục thuế lập kế hoạch, tổ chức thực hiện kế hoạch và kiểm soát thu tiền thuê đất của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các doanh nghiệp được nhà nước cho thuê đất nộp đúng, đủ và kịp thời các khoản tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

Mục tiêu quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp tại cục thuế là nhằm thu đúng, thu đủ, thu kịp thời tiền thuê đất của doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước. Các mục tiêu trên được cụ thể hóa thông qua các chỉ số sau: (1) tỷ lệ số tiền thuê đất thực tế thu được/số tiền thuê đất doanh nghiệp phải nộp; (2) tỷ lệ số tiền thuê đất thực tế thu được/số tiền dự kiến thu (kế hoạch thu); (3) tỷ lệ số doanh nghiệp nợ tiền thuê đất; (4) tỷ lệ số tiền thuê đất doanh nghiệp nợ.

Quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp tại cục thuế bao gồm các nội dung: lập kế hoạch thu tiền thuê đất của doanh nghiệp, tổ chức thực hiện kế hoạch thu tiền thuê đất của doanh nghiệp và kiểm soát thu tiền thuê đất của doanh nghiệp.

### **3. Khái quát về các doanh nghiệp phát sinh tiền thuê đất phải nộp tại Cục Thuế thành phố Hà Nội**

Vào năm 2020, có 9.952 doanh nghiệp thuê đất, con số này tăng tới 9.974 doanh nghiệp năm 2021 và giảm còn 9.712 doanh nghiệp vào năm 2022. Phân theo mục đích sử dụng, có thể thấy số doanh nghiệp thuê đất phục vụ sản xuất công nghiệp chiếm tỉ trọng nhiều nhất cùng với diện tích đất thuê nhiều nhất. Hầu hết các doanh nghiệp thuê đất lựa chọn hình thức trả hằng năm.

**Bảng 1: Doanh nghiệp phát sinh tiền thuê đất phải nộp tại địa bàn thành phố Hà Nội**

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	Doanh nghiệp thuê đất	DN	9.952	9.974	9.712
	Số khu đất được thuê	Khu	11.336	11.364	11.306
	Diện tích đất được thuê	m <sup>2</sup>	89.402.841	89.408.870	89.399.630
<b>1</b>	<b>Phân theo loại hình doanh nghiệp</b>				
<b>1.1</b>	<b><i>Doanh nghiệp trong nước</i></b>				

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2020	2021	2022
	Số lượng doanh nghiệp	DN	9.250	9.120	9.007
	Số khu đất được thuê	Khu	10.671	10.660	10.649
	Diện tích đất được thuê	m2	84.158.232	83.869.989	84.204.552
	<b><i>Doanh nghiệp nước ngoài (FDI)</i></b>				
1.2	Số lượng doanh nghiệp	DN	702	854	705
	Số khu đất được thuê	Khu	665	704	657
	Diện tích đất được thuê	m2	5.244.609	5.538.881	5.195.078
2	<b>Phân loại theo mục đích</b>				
	<b><i>Sản xuất NN, LN, NTTS</i></b>				
2.1	Số lượng doanh nghiệp	DN	2.301	2.402	2.355
	Số khu đất được thuê	Khu	2.594	2.619	2.566
	Diện tích đất được thuê	m2	20.463.442	20.610.486	20.294.499
	<b><i>Sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp</i></b>				
2.2	Số lượng doanh nghiệp	DN	7.001	6.951	6.804
	Số khu đất được thuê	Khu	8.087	8.056	8.093
	Diện tích đất được thuê	m2	63.781.180	63.385.907	63.998.468
	<b><i>Khác</i></b>				
2.3	Số lượng doanh nghiệp	DN	650	621	553
	Số khu đất được thuê	Khu	655	689	647
	Diện tích đất được thuê	m2	5.158.219	5.412.477	5.106.663
3	<b>Phân theo hình thức thuê</b>				
	<b><i>Trả tiền hằng năm</i></b>				
3.1	Số lượng doanh nghiệp	DN	8.501	8.653	8.905
	Số khu đất được thuê	Khu	10.095	10.063	10.704
	Diện tích đất được thuê	m2	79.418.367	79.225.633	87.061.680

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2020	2021	2022
3.2	<i>Trả tiền một lần</i>				
	Số lượng doanh nghiệp	DN	1.451	1.321	807
	Số khu đất được thuê	Khu	1.241	1.301	602
	Diện tích đất được thuê	m <sup>2</sup>	9.984.474	10.183.237	2.337.950

*Nguồn: Cục Thuế Thành phố Hà Nội*

#### **4. Thực trạng quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp tại Cục Thuế thành phố Hà Nội giai đoạn 2020-2022**

##### ***Thực trạng lập kế hoạch thu tiền thuê đất của doanh nghiệp***

Hàng năm, Cục Thuế thành phố Hà Nội đều lập kế hoạch thu tiền thuê đất của doanh nghiệp cho năm tiếp theo quy trình sau.

Trước tiên, Cục Thuế thành phố Hà Nội phân tích mục tiêu và số thu của Tổng cục Thuế giao trong từng năm cũng như tiến hành phân tích các yếu tố môi trường tác động tới việc thu tiền thuê đất của doanh nghiệp. Cụ thể, Cục Thuế thành phố Hà Nội tiến hành phân tích các quy định mới của pháp luật, các chính sách mới có liên quan tới thu tiền thuê đất của doanh nghiệp. Trong giai đoạn 2020 – 2022, do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 nên Nhà nước có nhiều chính sách hỗ trợ doanh nghiệp như miễn, giảm tiền thuê đất và gia hạn thời gian nộp tiền thuê đất. Ngoài ra, Cục Thuế thành phố Hà Nội còn phân tích tình hình phát triển kinh tế - xã hội để dự báo nhu cầu thuê đất của doanh nghiệp, từ đó ước tính số tiền thuê đất sẽ thu được. Bên cạnh đó, Cục Thuế thành phố Hà Nội còn căn cứ vào tình hình thu tiền thuê đất của doanh nghiệp trong những năm trước để dự tính số tiền thuê đất thu được trong năm lập kế hoạch.

Trên cơ sở phân tích các yếu tố kể trên, Cục Thuế thành phố Hà Nội đã xác định các chỉ tiêu thu tiền thuê đất của doanh nghiệp giai đoạn 2020 – 2022 như sau:

**Bảng 2: Chỉ tiêu thu tiền thuê đất của doanh nghiệp**

<b>Nội dung</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2022</b>
Doanh nghiệp sẽ thuê đất	Doanh nghiệp	9.950	9.970	9.700
Số tiền thuê đất sẽ thu được	Tỉ đồng	11.800	10.500	7.900

*Nguồn: Cục Thuế thành phố Hà Nội*

Sau khi xác định được các chỉ tiêu thu tiền thuê đất của doanh nghiệp, Cục Thuế thành phố Hà Nội cũng đã xác định các giải pháp để đạt được các chỉ tiêu. Trong giai đoạn 2020 – 2022, một số giải pháp được Cục Thuế thành phố Hà Nội đề ra như sau: ưu tiên thu đúng, thu đủ, thu kịp thời các khoản mới phát sinh trong năm; Ưu tiên thu các doanh nghiệp nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đây là nhóm có nguồn thu lớn với ít doanh nghiệp hơn, việc phân bổ nguồn lực cho nhóm này cũng dễ dàng hơn rất nhiều; Ưu tiên thu các doanh nghiệp có các khoản thu lớn; Bộ phận cưỡng chế thu nợ sẽ thực hiện thu hồi các khoản nợ của các năm trước đối với các doanh nghiệp tiếp tục thuê trong năm nay, tránh tình trạng để nợ chồng chéo gây khó khăn thu hồi các khoản này trong tương lai. Phân loại các doanh nghiệp có các khoản nợ lớn với tình trạng nợ xấu, nợ nhiều năm để phân bổ nguồn lực giúp đôn đốc, cưỡng chế thu hồi các khoản nợ này một cách nhanh chóng, đúng, đủ và kịp thời với kế hoạch đã đề ra.

### ***Thực trạng tổ chức thực hiện kế hoạch thu tiền thuê đất của doanh nghiệp***

#### ***Thực trạng quản lý khai nộp tiền thuê đất***

Các doanh nghiệp nộp hồ sơ kê khai tại các cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Sau khi cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính đầy đủ, thống nhất thông tin của hồ sơ thì sẽ chuyển hồ sơ của doanh nghiệp thuê đất tới Văn phòng đăng ký đất đai. Tại đây, Văn phòng đăng ký đất đai sẽ lập Phiếu chuyển thông tin và luân chuyển cho cơ quan thuế đối với hồ sơ không có khoản được trừ; luân chuyển đồng thời cho cơ quan thuế và cơ quan tài chính đối với hồ sơ có khoản được trừ để xác định tiền thuê đất; xác định các khoản được trừ vào tiền thuê đất theo quy định. Cục Thuế thành phố Hà Nội kiểm tra hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến, tiếp nhận thông tin về các khoản người thuê đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp do cơ quan tài chính chuyển đến (nếu có) thì xác định và ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất. Trường hợp phát hiện hồ sơ có sai sót hoặc thiếu căn cứ để xác định tiền thuê đất thì cơ quan thuế đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai xác định, bổ sung thông tin.

**Bảng 3: Thực trạng xử lý hồ sơ của Cục Thuế thành phố Hà Nội***Đơn vị tính: Bộ hồ sơ*

<b>Nội dung</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2022</b>
Số bộ hồ sơ mới phát sinh cần xử lý	1.848	2.199	1.426
Số bộ hồ sơ đã xác nhận	1.828	2.174	1.395
Số bộ hồ sơ trả lại do có sai sót	20	25	31

*Nguồn: Cục Thuế Thành phố Hà Nội*

Năm 2020, Cục Thuế thành phố Hà Nội phải xử lý 1.848 bộ hồ sơ, trong đó có 20 bộ hồ sơ phải trả lại do có sai sót. Các con số này trong năm 2021 và 2022 lần lượt là 2.199, 25 và 1.426, 31. Các bộ hồ sơ có sai sót chủ yếu là do các thông tin của doanh nghiệp thuê đất còn chưa rõ ràng hoặc diện tích đất thuê còn chưa ăn khớp so với thông tin được lưu trữ tại Bộ Tài Nguyên và Môi Trường. Các trường hợp phát sinh sai sót đều được Cục Thuế thành phố Hà Nội trả lại, yêu cầu xác nhận lại thông tin. Nhìn chung, Cục Thuế thành phố Hà Nội đã làm khá tốt khi luôn xử lý xong hồ sơ đúng thời hạn và kịp thời thông báo tới cho các doanh nghiệp bị sai sót.

*Ủy nhiệm và hướng dẫn các Chi cục thuế trực thuộc Cục Thuế thành phố Hà Nội thu tiền thuê đất*

Theo quy định, đối với các khoản tiền thuê đất, Cục Thuế thành phố Hà Nội sẽ chỉ đạo các Chi cục thuế trực thuộc thông báo làm 2 kỳ, một kỳ vào 30/4 và một kỳ vào 30/9 với mục tiêu là thu tập trung trong tháng 5 là tháng 10. Việc thông báo thu tiền thuê đất sẽ dựa trên số lượng hồ sơ đã đăng kí, số lượng hồ sơ đã kê khai và đảm bảo thông báo đủ 100% tới cho tất cả những hồ sơ đã đăng kí. Việc tính số tiền thuê đất cho từng hồ sơ được dựa trên các quy định của chính sách, luật pháp hiện hành. Tuy nhiên, dù rằng đã có công thức tính đơn giá cụ thể nhưng cơ quan thuế vẫn gặp không ít các trường hợp ngoại lệ, khó tính toán. Ví dụ, theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì để xác định phương pháp giá theo phương pháp cụ thể hay theo phương pháp hệ số điều chỉnh phải căn cứ vào giá trị của thửa đất, khu đất lớn hơn hay bé hơn 10 tỷ, 20 tỷ, 30 tỷ. Thực tế dự án được giao thành nhiều đợt nên địa phương lúng túng không biết xác định giá trị khu đất theo toàn bộ dự án hay theo từng quyết định cho thuê đất theo đợt. Bên cạnh đó, trường hợp đấu thầu theo quy định pháp luật Đất đai năm 2003, nay thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì thời gian ổn định đơn giá là bao nhiêu năm, mức điều chỉnh là bao nhiêu chưa được quy định cụ thể. Theo quy định tại khoản 5 Điều 3

Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 1 Thông tư số 11/2018/TT-BTC thì khi được gia hạn sử dụng đất thì tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm gia hạn. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất tính từ thời điểm nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn thời gian thuê đất. Như vậy, đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất được xác định là chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên hay là điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo. Chính vì vậy, Cục Thuế thành phố Hà Nội đã thường xuyên và tích cực phối hợp với các cơ quan ban ngành để đề xuất được một công thức tính toán số tiền thuê đất phù hợp, minh bạch.

**Bảng 4: Kết quả thu tiền thuê đất của doanh nghiệp**

STT	Nội Dung	Đơn vị tính	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
1	Doanh nghiệp thuê đất	doanh nghiệp	9.952	9.974	9.712
2	Diện tích thuê đất	m <sup>2</sup>	89.402.841	89.408.870	89.399.630
3	Số tiền thuê đất thực tế phát sinh trong năm (số tiền thuê đất doanh nghiệp phải nộp)	tỉ đồng	12.040,41	14.652,46	7.794,37
4	Số tiền thuê đất thực tế đã thu được	tỉ đồng	7.883,01	10.220,77	5.685,64

*Nguồn: Cục Thuế Thành phố Hà Nội*

Năm 2020, đã thu được tiền thuê đất của 9.952 doanh nghiệp với số tiền là hơn 7.883 tỉ đồng. Năm 2021, thu được tiền thuê đất của 9.974 doanh nghiệp với số tiền hơn 10.220 tỉ đồng. Trong năm này có dự án thuê đất làm đại sứ quán của Mỹ và trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đã khiến số tiền thuê đất trong năm tăng vọt. Năm 2022, đã thu được của 9.712 doanh nghiệp với số tiền hơn 5.685 tỉ đồng.

*Quản lý miễn, giảm các khoản thu từ đất*

Do những ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid 19, Nhà nước đã có những chính sách miễn, giảm các khoản tiền phải nộp từ việc thuê đất để hỗ trợ doanh nghiệp.



**Bảng 5: Thực trạng miễn giảm các khoản thu từ đất do đại dịch Covid 19**

STT	Nội Dung	Đơn vị tính	2020	2021	2022
1	Số doanh nghiệp nộp hồ sơ xin miễn giảm	Bộ hồ sơ	4.546	5.075	5.410
2	Số doanh nghiệp được miễn giảm tiền thuê đất	Bộ hồ sơ	4.312	4.780	5.142
3	Tổng số tiền miễn giảm	Tỉ đồng	678,45	1.062,47	848,21

*Nguồn: Cục Thuế Thành phố Hà Nội*

Năm 2020, khi nhà nước ban hành mức hỗ trợ 15% đối với các doanh nghiệp, cá nhân thuê đất thuộc điều 2 của Quyết định 22/2020/QĐ-TTg, đã có 4.312 hồ sơ được duyệt trên tổng số 4.546 hồ sơ nộp với số tiền được miễn giảm tới 678,45 tỉ đồng. Tiếp sau đó, với mức hỗ trợ 30% đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 quy định tại Điều 2 Quyết định 27/2021/QĐ-TTg, đã có 4.780 hồ sơ được duyệt trên tổng 5.075 hồ sơ nộp xin miễn giảm và số tiền được miễn giảm là 1.062,47 tỉ đồng. Tới năm 2022, 5.142 doanh nghiệp được duyệt với mức miễn giảm là 848,21 tỉ đồng. Điều này phản ánh rằng Nhà nước rất quan tâm, chú trọng tới công tác hỗ trợ các doanh nghiệp và Cục Thuế đã làm tốt trong việc thực hiện đúng các chính sách mới của nhà nước. Ngay sau khi nhận được hồ sơ xin miễn giảm của doanh nghiệp, Cục Thuế thành phố Hà Nội đã kiểm tra và đưa ra các quyết định miễn giảm đối với các trường hợp đủ điều kiện. Đồng thời, thông báo tới Chi cục thuế và doanh nghiệp số tiền được miễn giảm, số tiền phải nộp còn lại.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện công tác này, Cục Thuế thành phố Hà Nội đã nhận thấy các chính sách đang bị chòng chéo khiến các cán bộ thuế chưa biết sử dụng chính sách nào để tính tiền miễn giảm, cũng như tính tiền thuê đất cho các doanh nghiệp. Ví dụ, theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ thì trường hợp được cấp có thẩm quyền cho thuê đất không qua hình thức đấu giá để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp theo quy định của pháp luật thì được miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo pháp luật về đầu tư. Tuy nhiên, tại Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/05/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp không quy định về việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản. Thời hạn miễn tiền thuê đất của dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp quy định tại Nghị định số 68/2017/NĐ-CP cũng không thống nhất với Nghị định số 135/2016/NĐ-

CP dẫn đến việc địa phương lúng túng trong việc xem xét miễn tiền thuê đất thời gian xây dựng cơ bản đối với các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp, Cụm công nghiệp làng nghề. Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định trường hợp người thuê đất được cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền đã cấp lần đầu có ghi cụ thể tiến độ thực hiện dự án thì miễn giảm xây dựng cơ bản theo tiến độ đã cấp lần đầu của các giấy tờ nêu trên. Tuy nhiên, thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho thuê đất lại sau thời điểm bắt đầu của tiến độ thực hiện dự án ghi trong 4 loại giấy tờ trên (lần đầu), do đó tại Quyết định cho thuê đất theo cả giấy chứng nhận đầu tư lần đầu và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh. Nếu căn cứ theo Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu thì đã hết thời hạn xây dựng cơ bản của dự án gây thiệt thòi cho người sử dụng đất vì lỗi không phải do người sử dụng đất. Ngoài ra, Theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ chỉ quy định trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất không đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì thời gian miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư tính từ thời điểm có quyết định cho thuê đất chứ không quy định trường hợp có đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng không được miễn (đã quá hạn do chậm nộp hồ sơ, không đủ điều kiện miễn giảm....) thì thời gian miễn tiền thuê đất theo quy định tính từ thời điểm nào từ thời điểm tính thu tiền thuê đất hay sau thời gian xây dựng cơ bản được cấp có thẩm quyền phê duyệt chưa quy định rõ.

Về số tiền được ghi trên quyết định cũng làm cho các cán bộ quản lý thuế rất khó để thực hiện đúng, theo quy định tại khoản 7, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ miễn tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được xác định số tiền thuê đất được miễn ghi tại Quyết định miễn tiền thuê đất được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Tuy nhiên, thu tiền một lần cho cả thời gian thuê không có tỷ lệ % đơn giá thuê đất nên quy định này còn chưa phù hợp với thực tế.

*Đôn đốc các chi cục thuế trực thuộc Cục Thuế thành phố Hà Nội trong việc thu hồi các khoản nợ tiền thuê đất*

Quản lý nợ tiền thuê đất là một trong những công việc quan trọng của Cục Thuế thành phố Hà Nội. Vấn đề nợ tiền thuê đất có thể kéo dài nếu không có các biện pháp truy thu và xử lý một cách đúng đắn. Những năm gần đây, đặc biệt trong giai đoạn 2020 – 2022, do hậu quả nặng nề của đại dịch Covid 19 khiến các doanh nghiệp nợ tiền thuê

đất nhiều hơn. Công tác thu hồi nợ được Cục Thuế thành phố Hà Nội giao trực tiếp cho các chi cục thuế và Cục Thuế sẽ đóng vai trò chỉ đạo, cố vấn và kịp thời tháo gỡ các khó khăn trong quá trình thực hiện.

Trong giai đoạn năm 2020 – 2022, dưới sự chỉ đạo của Cục Thuế thành phố Hà Nội, các chi cục thuế đã thu hồi được hơn 2.322 tỉ đồng các khoản nợ tiền thuê đất phát sinh tại địa bàn thành phố Hà Nội.

**Bảng 6: Thực trạng nợ và thu hồi các khoản nợ tiền thuê đất của doanh nghiệp**

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2020	2021	2022
1	Số doanh nghiệp còn nợ tiền thuê đất tính tới 31/12	DN	3.289	4.120	1.950
2	Số tiền còn nợ tính tới 1/1 hằng năm (lũy tiến)	Tỉ đồng	3.883,11	4.157,40	4.431,69
3	Số tiền thu hồi ngay trong năm		749,40	376,16	2.598,41
4	Số tiền phát sinh thêm		1.023,69	650,45	275,45
5	Số tiền còn nợ tính tới 31/12		4.157,40	4.431,69	2.108,73

*Nguồn: Cục Thuế thành phố Hà Nội*

Giai đoạn 2020 – 2021 là giai đoạn bùng phát của đại dịch Covid 19, nhiều doanh nghiệp bị hạn chế sản xuất dẫn tới việc không thể chi trả tiền thuê đất. Bên cạnh đó, một phần cũng do các chính sách của nhà nước cho phép doanh nghiệp tạm lùi thời gian nộp tiền thuê đất khiến các khoản này trở thành nợ. Cho tới năm 2022, khi dịch bệnh cơ bản được kiểm soát và ổn định, nền kinh tế có xu hướng hồi phục thì số tiền thu hồi nợ tăng lên nhanh chóng.

#### ***Thực trạng kiểm soát thu tiền thuê đất của doanh nghiệp***

Cục Thuế thành phố Hà Nội đã xác định hai đối tượng kiểm soát chính là các doanh nghiệp thuê đất và các chi cục thuế trực thuộc.

Đối với việc kiểm tra tại trụ sở các chi cục thuế trực thuộc, các đoàn kiểm tra sẽ lựa chọn các chi cục có số lượng doanh nghiệp thuê đất lớn và có số tiền thu đất hàng năm chiếm tỷ lệ cao để kiểm tra. Chú trọng kiểm tra các chi cục thuế giúp giám sát việc thực hiện các nội dung trong kế hoạch đã được đề ra từ đầu năm, đồng thời chủ động

tháo gỡ các vấn đề, khó khăn chung phát sinh đối với các cơ quan thuế cấp dưới. Trong năm 2020, Cục Thuế thành phố Hà Nội tiến hành kiểm tra 7 chi cục thuế theo định kỳ hằng năm và 3 chi cục thuế theo hình thức đột xuất, Cục Thuế thành phố đã phát hiện 1 trường hợp sai phạm, Cục Thuế đã nhắc nhở và đưa ra hướng dẫn xử lý kịp thời. Tiếp trong năm 2021, Cục Thuế phát hiện 2 trường hợp sai phạm, tuy nhiên các lỗi sai phạm không ảnh hưởng nghiêm trọng đối với việc thu ngân sách nhà nước.

Còn đối với các doanh nghiệp, Cục Thuế thành phố Hà Nội tiến hành thanh tra, cả định kỳ và đột xuất. Nội dung thanh tra tập trung vào các vấn đề như: sử dụng sai mục đích đất trong thông tin kê khai nhằm gian lận trong miễn giảm tiền thuê đất, lấn chiếm, khai gian trong thông tin kê khai để nộp số tiền thuê đất ít hơn,... Với mỗi một hình thức vi phạm sẽ xử phạt hành chính tùy theo quy định của pháp luật hiện hành. Năm 2020. Cục Thuế thành phố Hà Nội đã tiến hành thanh tra 203 doanh nghiệp, phát hiện 120 doanh nghiệp sai phạm và truy thu xử phạt 238,5 triệu đồng. Năm 2021, thanh tra 89 doanh nghiệp, phát hiện 57 doanh nghiệp sai phạm và truy thu xử phạt 78,4 triệu đồng. Năm 2022, thanh tra 189 doanh nghiệp, phát hiện 114 doanh nghiệp sai phạm và truy thu xử phạt 179,45 triệu đồng.

#### 4. Đánh giá quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp của Cục Thuế thành phố Hà Nội

**Bảng 7: Đánh giá việc thực hiện mục tiêu quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp tại Cục thuế thành phố Hà Nội giai đoạn 2020 - 2022**

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
1	Số tiền thuê đất thực tế thu được	Ti đồng	7.883,01	10.220,77	5.685,64
2	Số tiền thuê đất doanh nghiệp phải nộp		12.040,41	14.652,46	7.794,37
3	Tỷ lệ (1)/(2)	%	65,47	69,75	72,94
4	Số tiền thuê đất dự kiến thu	Ti đồng	11.800,00	10.500,00	7.900,00
5	Tỷ lệ (1)/(4)	%	66,81	97,34	71,97
6	Tổng số doanh nghiệp thuê đất	doanh nghiệp	9.952	9.974	9.712

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
7	Số doanh nghiệp nợ tiền thuê đất		3.289	4.120	1.950
8	Tỷ lệ (7)/(6)	%	33,05	41,31	20,08
9	Số tiền thuê đất doanh nghiệp phải nộp	tỉ đồng	12.040,41	14.652,46	7.794,37
10	Số tiền thuê đất doanh nghiệp nợ		4.157,40	4.431,69	2.108,73
11	Tỷ lệ nợ (10)/(9)	%	34,53	30,24	27,05

*Nguồn: Cục Thuế thành phố Hà Nội*

#### *Hạn chế về lập kế hoạch thu tiền thuê đất*

Việc xác định các chỉ tiêu đôi khi còn chưa phù hợp với thực tế, thực trạng doanh nghiệp còn nợ khá nhiều nhưng số dự toán thu lại khá cao ảnh hưởng tới hiệu quả hoàn thành kế hoạch. Điều đáng nói là các giải pháp được đề xuất trong quá trình lập kế hoạch đôi khi chỉ mang tính chất lý thuyết, rất khó thực hiện để đạt được kết quả.

#### *Hạn chế về tổ chức thực hiện kế hoạch thu tiền thuê đất*

Việc quản lý khai tiền thuê đất còn nhiều vấn đề khi Cục Thuế không phải tổ chức trực tiếp quản lý khai tiền thuê đất của doanh nghiệp. Các thông tin dễ bị nhầm lẫn, sai sót và phải đối chứng lại giữa các bộ phận có liên quan thì mới có thể xử lý hồ sơ. Về quản lý miễn giảm thuế, các bước ban hành quyết định miễn giảm còn thủ công dẫn tới các thủ tục hành chính rườm rà không cần thiết. Bên cạnh đó, Cục Thuế thành phố Hà Nội còn chưa đưa ra các hướng dẫn giúp các chi cục có thể áp dụng được triệt để các biện pháp cưỡng chế giúp thu hồi các khoản nợ tiền thuê đất. Các biện pháp chủ yếu vẫn chỉ là đan xen giữa việc cưỡng chế thông qua trích tiền từ tài khoản ngân hàng và tạm ngưng sử dụng hóa đơn. Điều này khiến việc giải quyết các khoản nợ khó đòi, các khoản nợ lớn còn gặp rất khó khăn và hạn chế.

#### *Hạn chế về kiểm soát thu tiền thuê đất*

Cục Thuế thành phố Hà Nội còn chưa chú trọng trong công tác kiểm soát thu tiền thuê đất. Các cuộc thanh tra đối với các doanh nghiệp thuê đất còn chưa nhiều. Các cuộc kiểm tra tại các Chi cục thuế còn chưa có độ phủ khi chỉ chọn các chi cục thuế có số lượng lớn doanh nghiệp thuê đất và chiếm tỷ trọng tiền thuê đất cao để kiểm tra. Điều

này khiến Cục Thuế thành phố Hà Nội không đánh giá được chi tiết hiệu quả của các chi cục khác trên địa bàn.

## **5. Giải pháp hoàn thiện quản lý thu tiền thuê đất của doanh nghiệp tại Cục Thuế thành phố Hà Nội**

Cục Thuế thành phố Hà Nội cần phân tích kỹ hơn các căn cứ lập kế hoạch thu tiền thuê đất của doanh nghiệp để các chỉ tiêu thu đặt ra hợp lý tránh trường hợp đặt ra mục tiêu quá cao hay quá thấp gây ảnh hưởng tiêu cực đến quá trình tổ chức thực hiện. Cụ thể, Cục Thuế thành phố Hà Nội cần phân tích kỹ các quy định của pháp luật và chính sách hiện hành. Phân tích kỹ tình hình kinh tế - xã hội của địa phương. Các giải pháp mà Cục Thuế thành phố Hà Nội đề ra cần phải mang tính mới, có thể tham khảo các giải pháp của các địa phương khác, của các quốc gia khác để có thể có tư duy đa chiều giúp đề xuất được những giải pháp mang tính đột phá.

Có các hướng dẫn cụ thể, rõ ràng đối với các chi cục thuế trực thuộc để đảm bảo quá trình tổ chức thực hiện kthu được diễn ra một cách đúng với kế hoạch đã đề ra. Bên cạnh đó, Cục Thuế thành phố Hà Nội phải tích cực hỗ trợ, giải đáp các thắc mắc của chi cục thuế trong quá trình thu tiền thuê đất của doanh nghiệp phát sinh trên địa bàn.

Phòng Nghiệp vụ Dự toán - Pháp chế của Cục Thuế thành phố Hà Nội cần thường xuyên rà soát, định kỳ hệ thống hóa văn bản quy phạm pháp luật để xác định các quy định mới ban hành, các quy định cũ đã hết hiệu lực liên quan tới việc miễn giảm tiền thuê đất, tránh trường hợp lúng túng không biết áp dụng quy định nào gây ra mâu thuẫn với doanh nghiệp.

Đôn đốc các chi cục thuế nhanh chóng thu hồi các khoản nợ tiền thuê đất trên địa bàn. Đối với các doanh nghiệp có các khoản nợ lớn, tỷ lệ nợ đọng nhiều, Cục Thuế thành phố Hà Nội cần trực tiếp nghiên cứu và chỉ đạo các chi cục thuế nhằm thu hồi các khoản tiền này một cách sớm nhất, tránh để tình trạng các doanh nghiệp nợ nhiều năm dẫn tới số tiền lớn và khó thu hồi.

Chủ động kiểm tra số thu thực tế tại các chi cục theo từng tuần, từng tháng trong giai đoạn thu tiền thuê đất để đảm bảo các chi cục đều làm việc có hiệu quả và kịp thời tháo gỡ các khó khăn mà các chi cục gặp phải.

Tăng cường kiểm tra các chi cục thuế trực thuộc, chứ không chỉ tập trung chủ yếu vào các chi cục thuế có nhiều doanh nghiệp thuê đất để kịp thời nhận diện các vấn đề còn tồn đọng tại các chi cục thuế. Tăng cường công tác thanh tra đối với các doanh nghiệp mà Cục Thuế nghi ngờ có dấu hiệu vi phạm.

## **Tài liệu tham khảo**

1. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.*
2. Chính phủ (2014), *Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.*
3. Chính phủ (2016), *Nghị định số 135/2016/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.*
4. Chính phủ (2017), *Nghị định số 68/2017/NĐ-CP về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.*
5. Chính phủ (2017), *Nghị định số 123/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.*
6. Chính phủ (2020), *Quyết định số 22/2020/QĐ-TTg quy định về việc giảm tiền thuê đất của năm 2020 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch COVID-19 theo Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Chính phủ.*
7. Chính phủ (2021), *Quyết định số 27/2021/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất của năm 2021 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch COVID-19.*
8. Cục Thuế Thành phố Hà Nội (2020), *Báo cáo Quyết toán tiền thuê đất năm 2020.*
9. Cục Thuế Thành phố Hà Nội (2021), *Báo cáo Quyết toán tiền thuê đất năm 2021.*
10. Cục Thuế Thành phố Hà Nội (2022), *Báo cáo Quyết toán tiền thuê đất năm 2022.*
11. Nguyễn Thị Ngọc Huyền, Đoàn Thị Thu Hà và Đỗ Thị Hải Hà (2012), *Giáo trình Quản lý học*, NXB Đại học Kinh tế quốc dân.
12. Phạm Lan Hương (2020), *Bài giảng Quản lý nhà nước về đất đai*, NXB Đại học Kinh tế quốc dân.
13. Quốc Hội (2013), *Luật Đất đai.*