BẢN TIN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN

CƯỜNG THỊNH PHÁT

THÁNG 4 - 2022



Khu vực nào trở thành điểm đến tiềm năng tại thị trường đất nền vùng ven TP.HCM?



Sau thời gian dài gần như "đóng băng" vì dịch bệnh, đất nền vùng ven TP.HCM vẫn cho thấy được sức hấp dẫn lớn trong mắt nhà đầu tư.

Từ đầu tháng 3 đến nay, thị trường bất động sản vùng ven TP.HCM tăng "nóng" khi những thông tin về quy hoạch được truyền tai nhau. Đơn cử, trước thông tin huyện Củ Chi muốn trở thành thành phố trực thuộc TP.HCM, thay vì lên quận như kế hoạch trước đó, dòng người ùn ùn đổ về đây tìm mua đất, kéo giá đất tăng phi mã. Không riêng Củ Chi, đất nền nhiều nơi lân cận TP.HCM như Đồng Nai, Bình Dương, thậm chí xa hơn như Bình Phước, Bình Thuận... đều ghi nhận mức giá tăng cao liên tục.



Đất nền vùng ven tăng liên tục

Theo ghi nhận, thị trường đất nền vùng ven TP.HCM tại các địa bàn như tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu cho thấy lượng tìm kiếm đất nền có xu hướng giảm mạnh 13-16% so với cùng kỳ. Trong khi đó, Long An và Bình Phước là 2 tỉnh có lượng khách hàng tìm mua tăng trong 3 tháng đầu năm, với mức tăng là 7% ở cả 2 thị trường.



Về giá bán, trong khi Đồng Nai ghi nhận giá đất nền tăng 7% thì Bình Dương, Bình Phước và Tây Ninh lại có giá bán tăng mạnh lần lượt là 27%, 23% và 17%. Riêng Long An quý vừa qua cũng có sự điều chỉnh giá đất nền tăng gần 13% so với cùng kỳ năm 2021.

Kết quả khảo sát giá đất nền vùng ven TP.HCM tại số khu vực cho thấy, đất tại Thủ Dầu Một, Thuận An và Dĩ An bình quân đang ở mức 40-45 triệu đồng/m2. Tại Bến Cát, Tân Uyên với thông tin chuẩn bị lên thành phố, giá đất cũng đã chạm ngưỡng 20 triệu đồng/m2 ở các khu vực trung tâm, gần khu công nghiệp.

Đâu mới là "điểm đến" mới nổi?

Mặt bằng chung, giá nhà đất ở các địa phương gần đây đều tăng giá tùy từng vị trí nhưng ở Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Phước hiện nay đang có mức giá dễ chịu hơn. Theo ghi nhận, giá đất ở Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu bây giờ cũng dao động từ 12-14 triệu đồng/m2, trước đó 1 năm thì chỉ 6-7 triệu đồng/m2. Còn tại Bình Phước, Đồng Xoài trước đây dao động từ 7-8 triệu đồng/m2 thì bây giờ mức giá đã lên đến 15 triệu đồng/m2.

Các chuyên gia cho biết, đối với những thị trường đất nền vùng ven TP.HCM như Long An, Đồng Nai, Bình Dương,

đây là những thị trường đã phát triển từ lâu với hạ tầng giao thông ổn định, nên mức giá ở ngưỡng khá cao. Trong khi đó, thị trường Bình Phước được các nhà đầu tư, chuyên gia đánh giá là địa phương mới nổi trên "bản đồ" thị trường phía Nam.

Một vị chuyên gia chia sẻ, "Nếu so sánh từ 2017, 2018 đến nay thì tốc độ tăng giá ở Bình Phước tùy từng khu vực. Đất thổ cư có thể đã tăng đến 100%, đặc biệt là ở vị trí gần các khu công nghiệp. Trong khi đó đất dự án dao động từ 20-30%".

Gần đây, với sự xuất hiện của một vài chủ đầu tư lớn, đã góp phần tạo ra sự sôi động cho thị trường này. Trong tương lai gần, Bình Phước sẽ tạo nên lực hấp dẫn trong các địa phương thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Giá đất có nơi tăng gấp 5 lần, chuyên gia cảnh báo về tính thanh khoản



Theo các chuyên gia, giá đất nhiều nơi tăng liên tục, có nơi tăng 3-5 lần nhưng tính thanh khoản thì chưa hẳn tỷ lệ thuận, bởi phụ thuộc vào nhiều yếu tố.

Lượt tìm kiếm và độ quan tâm BĐS tăng mạnh

Mới đây, chuyên trang Batdongsan.com.vn vừa công bố báo cáo thị trường BĐS Quý 1/2022. Theo đó, thị trường ghi nhận những tín hiệu tích cực về lượt quan tâm và lượt tin rao bán BĐS.

Cụ thể, trong tháng 02, mức độ quan tâm BĐS tăng ở hầu hết các phân khúc, với mức tăng trung bình 23% so với tháng trước. Đặc biệt, trong Quý I/2022, nhu cầu tìm kiếm nhà chung cư tăng cao ở cả TP HCM và Hà Nội, trong đó tập trung chính vào phân khúc chung cư bình dân, giá rẻ.

Cũng theo báo cáo này, trong Quý 1/2022, áp lực lạm phát cùng giá xăng, dầu và vật liệu xây dựng tăng nên giá đất cũng có xu hướng tăng và dự báo sẽ tiếp tục tăng trong thời gian tới.

Theo ghi nhận, loại hình đất nền và đất nền dự án có mức độ quan tâm tăng mạnh ở nhiều tỉnh, thành. Điển hình là Đà Nẵng, Khánh Hòa và Lâm Đồng có mức tăng mạnh nhất, lần lượt là 32%, 35% và 41%. Tiếp đến là TP HCM và Hà Nội có mức tăng là 18% và 8%.

Giá đất "nhảy múa"

Trong những năm gần đây, hiện tượng "sốt đất" liên tục xảy ra ở nhiều địa phương. Theo đó, giá BĐS cũng tăng gấp 2 - 3 lần, thậm chí 4 - 5 lần chỉ trong một khoản thời gian ngắn.

Ngay sau Tết Nguyên đán, cơn "sốt" xuất hiện ở nhiều nơi, trải dài từ Bắc đến Nam như: Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Khánh Hòa, Hà Tĩnh, Quảng Trị, Bình Dương, Kon Tum, các khu vực lân cận TP.HCM... Trong đó, đất nền là phân khúc nhộn nhịp nhất.

Theo ghi nhận, tại tỉnh Đồng Nai, hoạt động mua bán đất nông nghiệp diễn ra mạnh, giá đất cở đây có nơi tăng lên đến 50% chỉ trong vòng 1 năm trở lại đây. Hay tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giá BĐS khu vực này ghi nhận tăng 30-50% so với trước dịch. Đặc biệt, giá đất nền một số khu vực miền Bắc ghi nhận mức gia tăng cao, gấp 3-5 lần chỉ trong thời gian ngắn.



Vốn FDI tiếp tục đổ mạnh vào bất động sản

Theo thống kê, hoạt động kinh doanh bất động sản xếp thứ 3 đạt 350,3 triệu USD. Giới chuyên gia nhận định, Việt Nam sẽ tiếp tục là thị trường tiềm năng hút mạnh dòng vốn FDI.



BĐS hút mạnh dòng vốn FDI

Theo thông tin từ Tổng cục Thống kê (TCTK), vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý I/2022 theo giá hiện hành ước đạt 562.200 tỷ đồng, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, vốn khu vực nhà nước ước đạt 136,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 24,3% tổng vốn đầu tư và tăng 9,3% so với cùng kỳ năm trước; khu vực ngoài nhà nước đạt 323,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 57,5%, tăng 9,1%; khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 102,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 18,2% và tăng 7,9%.

Đáng chú ý, vốn FDI thực hiện tại Việt Nam 3 tháng đầu năm ước tính đạt 4,42 tỷ USD, tăng 7,8% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức cao nhất của quý I trong 5 năm qua.

Theo đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo đạt 3,44 tỷ USD, chiếm 77,8% tổng vốn thực hiện. Ngành sản xuất, phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí đạt 379,8 triệu USD, chiếm 8,6%. Đáng chú ý, hoạt động kinh doanh bất động sản xếp thứ 3 đạt 350,3 triệu USD, chiếm 7,9%.

Dòng tiền nước ngoài tiếp tục đổ vào Việt Nam

Theo nội dung báo cáo, trong 3 tháng đầu năm 2022, tổng vốn FDI đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 8,91 tỷ USD, giảm 12,1% so với cùng kỳ năm ngoái.

Lý giải nguyên nhân của sự sụt giảm này, Phó Vụ trưởng Vụ

Thống kê, Công nghiệp và Xây dựng (Tổng cục Thống kê) Phí Thị Hương Nga cho biết, nếu phân tích chi tiết thì mức giảm trên vẫn thể hiện được yếu tố tích cực trong xu hướng thu hút dòng tiền nước ngoài.

Theo nội dung báo cáo, quý I/2022, số dự án cấp mới tăng 37,6%; số lượt dự án điều chỉnh tăng vốn tăng 41,6%; số lượt dự án góp vốn, mua phần tương đương quý I/2021. Điều này chứng tỏ Việt Nam là điểm đến an toàn của dòng vốn FDI, khi Việt Nam kiểm soát tốt dịch Covid-19, nền kinh tế đang phục hồi và tăng trưởng trở lại trong trạng thái bình thường mới.

Về số vốn đăng ký trong quý I/2022, vốn đăng ký FDI giảm 12,3% so cùng kỳ, bao gồm: Đăng ký cấp mới giảm 54,5%; được so sánh trên nền tăng cao vì yếu tố đột biến của cùng kỳ năm ngoái với 2 dự án tỷ đô đăng ký mới cùng tổng số vốn đăng ký đạt 4,41 tỷ USD. "Nếu loại trừ yếu tố đột biến trong quý I/2021 thì vốn đăng ký cấp mới quý I/2022 vẫn tăng 14,2% so cùng kỳ, và tính chung vốn FDI đăng ký quý 1/2022 tăng 55,7% so cùng kỳ", bà Hương Nga cho hay.

Thu hút hiệu quả dòng vốn chất lượng cao

Trong nhiều năm qua, Việt Nam đã chú trọng đầu tư cơ sở hạ tầng và bất động sản các khu công nghiệp. Đặc biệt, Việt Nam đã đầu tư và đưa vào sử dụng hàng nghìn km đường cao tốc liên vùng, giúp thúc đẩy các hoạt động vận chuyển hàng, đi lại và sự giao lưu kinh tế - văn hóa thuận tiện giữa các địa phương trong nước.

Phó Giám đốc Savills Việt Nam John Campbell cho rằng, bên cạnh việc mở cửa trở lại, sự hỗ trợ tích cực của Chính phủ Việt Nam dành cho các nhà đầu tư nước ngoài cũng như khả năng phục hồi và thích ứng của doanh nghiệp cho thấy một tương lai đầy hứa hẹn. Việt Nam vẫn tiếp tục là điểm đến đầu tư an toàn và hấp dẫn.

Bước vào trạng thái bình thường mới, hầu hết các tỉnh, thành của Việt Nam đang mở hết tốc lực để "chạy đua" tìm kiếm những đối tác lớn, thu hút nguồn vốn FDI đến với địa phương mình. So với trước dịch Covid-19, dòng vốn này có phần chậm hơn, song chắc chắn là nơi đầu tư triển vọng trong năm 2022 và các năm tiếp theo sẽ tích cực.

"Sẽ có nhiều dự án quy mô lớn, chất lượng cao của các tập đoàn hàng đầu thế giới đến với Việt Nam", Bộ trưởng Bộ KH&ĐT Nguyễn Chí Dũng nói.



Siết khoản vay tín dụng vào BĐS, người mua nhà chịu ảnh hưởng ra sao?

Một số ngân hàng có động thái tạm dừng cấp cho vay tín dụng hay giải ngân đối với BĐS. Nhiều người lo lắng liệu "cánh cửa" mua nhà có đang bị hẹp dần?



Ngân hàng siết các khoản vay tín dụng vào lĩnh vực BĐS

Trong những ngày cuối tháng 3/2022, trước chủ trương kiểm soát tăng trưởng tín dụng vào các lĩnh vực rủi ro của NHNN, nhiều ngân hàng tạm dừng việc giải ngân các khoản vay lĩnh vực BĐS trong ngắn hạn.

Cụ thể, Sacombank đã ban hành công văn trên toàn hệ thống cho biết cần tập trung tín dụng vào một số lĩnh vực sản xuất, ưu tiên nông nghiệp, nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp, dịch vụ, logictics... và sẽ không cấp khoản vay tín dụng đối với lĩnh vực BĐS. Techcombank cũng cho biết việc giải ngân các khoản vay mua BĐS sẽ được tạm dừng cho đến hết quý 1/2022, việc giải ngân sẽ tiếp tục thực hiện khi sang quý 2/2022.

Còn theo ngân hàng Agribank, dù không siết chặt nhưng vẫn hạn chế cho vay đối với hoạt động kinh doanh BĐS. Agribank sẽ tập trung ưu tiên vốn cho lĩnh vực nông nghiệp, nông thôn và chỉ cho vay đáp ứng nhu cầu thật về nhà ở như mua nhà, xây, sửa nhà của người dân.

Nhiều ngân hàng lớn tại TP.HCM cũng cho hay, họ vẫn đang cho vay với nhà phát triển dự án lẫn người vay mua BĐS. Tuy nhiên, khoản hỗ trợ chỉ tập trung cho người vay mua nhà để ở, hạn chế các hoạt động đầu cơ, đầu tư nhà đất.

Siết khoản vay tín dụng ảnh hưởng như thế nào?

Các chuyên gia cho rằng, NHNN chỉ có chủ trương kiểm soát chặt hoạt động cho vay BĐS mà không dừng hoàn toàn. Đồng thời, NHNN cũng yêu cầu các ngân hàng dành ra một tỷ lệ nhất định (không được vượt quá 8%) trong tổng dư nợ để cho vay lĩnh vực này nhằm giảm rủi ro.

Giảm thiểu rủi ro tín dụng

Một chuyên gia chia sẻ rằng, việc hạn chế khoản vay tín dụng vào lĩnh vực này sẽ góp phần hạn chế rủi ro. Bởi việc hạn chế đầu cơ sẽ giúp thị trường BĐS trở nên lành mạnh hơn. Điều này cũng góp phần khiến những người mua đất nhằm phân lô bán nền, đầu cơ khó huy động vốn cũng như thoát hàng như thời gian qua.

Do đó, người vay mua nhà để ở hay đầu tư dài hạn không cần quá lo lắng. Vì đây vẫn là lĩnh vực ưu tiên cho vay để giải quyết nhu cầu nhà ở của người dân.

Còn với các chủ đầu tư đã có quỹ đất, pháp lý đầy đủ sẽ không cần phải lo lắng vì các ngân hàng luôn ưu tiên cho nhóm các dự án này trong lĩnh vực BĐS để cho vay. BĐS vẫn là lĩnh vực quan trọng để các ngân hàng rót vốn, nhưng ngân hàng sẽ lựa chọn để cho vay.

Vị chuyên gia này cho rằng, các ngân hàng sẽ siết khoản vay tín dụng BĐS chứ không khóa khoản vay này. Bởi nếu





tín dụng bị khóa đột ngột, nhiều dự án dở dang sẽ gặp trở ngại trong thanh khoản, doanh nghiệp không trả được nợ vay, ngân hàng lại đối diện với nguy cơ nợ xấu và phải mất nhiều năm mới xử lý được.

Lo ngại thị trường BĐS trầm lắng

TS.Đinh Thế Hiển cho rằng, dù BĐS vẫn là kênh đầu tư hấp dẫn nhưng không đồng nghĩa việc mua BĐS trong giai đoạn này sẽ lời trên diện rộng. Đặc biệt ở những khu vực đất nền tăng giá mạnh trong 2 năm qua, trong khi vẫn chưa đủ điều kiện khai thác kinh doanh.

Ông Hiển cho biết thêm, đầu tư BĐS luôn có một giai đoạn phải chững lại để tích lũy giá trị. Thời điểm chững lại thường là thời điểm trước đó giá tăng mạnh và mọi người đổ tiền lớn vào có sự góp sức mạnh của ngân hàng thương mại, sau đó gặp siết khoản vay tín dụng theo chủ trương Nhà nước. Quan sát thì hiện nay đã hội đủ những yếu tố này.

Ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới BĐS Việt Nam nhận định, đầu năm 2022, mặc dù dịch bệnh vẫn diễn biến phức tạp nhưng thị trường BĐS vẫn sôi động ở mọi vùng miền. Vị chuyên gia này cẩn trọng dự báo, trong dài hạn, thị trường vẫn sẽ phải đối mặt với nhiều khủng hoảng, bên cạnh những rào cản về pháp lý. Cụ thể, lạm phát đẩy giá đất tăng lên nên thị trường địa ốc năm 2022 sẽ khá khắc nghiệt. Trong đó, ảnh hưởng từ cuộc chiến tranh giữa Nga và Ukraine sẽ làm tăng thêm khó khăn cho thị trường.

Chặn sốt đất, siết đầu cơ BĐS?

Giá đất nhiều địa phương bị "thổi" lên cao

Thời gian qua, việc các nhà đầu tư "đổ xô" tìm mua đất đã khiến giá BĐS nhiều địa phương bị đẩy lên và tăng liên tục. Cùng với đó, sự bùng nổ của mạng xã hội khiến một giao dịch BĐS có thể được chia sẻ cùng lúc trên nhiều hội nhóm, trang cá nhân với những chào mời về sức hấp dẫn, tính thanh khoản cao. Mỗi ngày giá sản phẩm lại được nhích lên một giá khác nhau, tạo lên cơn sốt đất.

Thời điểm này, giá đất tăng chóng mặt đã khiến nhiều người làm liều, tự ý xây dựng, khiến tình trạng phân lô bán nền tràn lan. Điều này không chỉ làm xáo trộn thị trường mà còn khiến giá BĐS tăng quá cao, vượt quá khả năng chi trả của người mua có nhu cầu ở thực, tiềm ẩn nguy cơ bong bóng BĐS.

Hơn nữa, những cơn sốt còn có dấu hiệu lan rộng sang nhiều tỉnh, thành khắp cả nước. Trước nguy cơ thổi giá, đầu cơ BĐS, nhiều chính quyền địa phương như Bình Phước, Hà Nội, Hải Phòng, Khánh Hòa,... đã mạnh tay trong việc ngăn cấm phân lô chia tách thành nhiều thửa đất nhỏ, dẫn đến hình thành các khu dân cư trên đất nông nghiệp.

Tiềm ẩn nguy cơ bong bóng nhà đất

Theo báo cáo của Bộ Xây Dựng, trong năm 2021, bất chấp nền kinh tế giảm phát, giá căn hộ chung cư tại Việt Nam tăng 5-7%, giá nhà riêng trong dự án tăng 15-20%, còn giá đất nền tăng 20-30%. Nhiều phân khúc ghi nhận như đất nền, căn hộ,... ghi nhận tính thanh khoản tốt. Các cơn sốt đất thực và ảo đã liên tục xảy ra trong năm 2021 tại các vùng ven đô giáp ranh Hà Nội và TP.HCM.



Thời gian qua, giá đất nhiều địa phương tăng cao trong khi nhu cầu người mua thực tế không cao. Các chuyên gia cho rằng, đã đến lúc chặn đứng sốt đất, siết đầu cơ BĐS.

Dù đã dần hạ nhiệt và khó xảy ra bong bóng trong năm 2022, nhưng đây có thể là sự khởi phát của hiện tượng "sốt giá" trong năm nay. Đặc biệt, nếu thị trường phát triển quá nóng do đầu cơ BĐS tận dụng các gói phục hồi kinh tế mà thiếu đi sự kiểm soát, bong bóng cục bộ có thể xuất hiện tại một số địa phương tùy từng thời điểm.

Những biến số khó lường

Thị trường nhà đất Việt Nam đồng thời sẽ phải đối mặt với nhiều biến số khó lường trong năm 2022. Dù khó có khả năng xảy ra bong bóng, các nhà quản lý, nhà phát triển BĐS và khách hàng mua nhà đều cần thận trọng xem xét kỹ các yếu tố sau.

Đầu tiên là những thách thức về kinh tế. Các quy định về chống dịch, gián đoạn chuỗi cung ứng và cuộc xung đột Nga - Ukraine khiến triển vọng kinh tế ngày càng không chắc chắn. Các chuyên gia cho rằng, Việt Nam sẽ phải đối mặt đà phục hồi kinh tế chậm và

chuỗi cung ứng toàn cầu bị gián đoạn khiến lợi nhuận của doanh nghiệp bị thu hẹp và sản xuất hồi phục chậm.

Thứ hai là nợ xấu ngân hàng và tình trạng đầu cơ BĐS, thổi giá. Hiện tại, việc xử lý nợ xấu phụ thuộc nhiều vào thị trường BĐS. Trong khi đó, giá đất tăng vọt do thổi giá càng kích thích tâm lý đầu cơ, làm cán cân cung - cầu càng lệch lạc. Điển hình, cuộc đấu giá Khu đô thị mới Thủ Thiêm khiến giá nhà đất trên toàn thị trường tăng theo.

Ngăn chặn đầu cơ BĐS

Các chuyên gia cho rằng, sốt đất chủ yếu xuất phát từ yếu tố tâm lý, các nhà đầu tư luôn có tâm lý muốn đón đầu thị trường, đã đến lúc phải chặn đứng cơn sốt đất để giúp thị trường BĐS phát triển lành mạnh hơn, đáp ứng được nhu cầu của người dân, người mua có nhu cầu ở thực.

Theo đó, nhiều chính quyền địa phương đã mạnh tay trong việc ngăn chặn đầu cơ BĐS bằng cách ngăn cấm việc phân lô bán nền.

Điển hình, mới đây, TP.Hà Nội đã yêu cầu tạm dừng việc tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến việc chia tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất ở và đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở; chỉ tiếp nhận, giải quyết với đất ở đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành. Hay TP.Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước trước đó cũng ban hành công văn hỏa tốc tạm dừng tách thửa đối với các thửa đất nông nghiệp.

Bên cạnh đó, các ngân hàng cũng hạn chế hay tạm "khóa van" tín dụng BĐS nhằm đảm bảo an toàn hệ thống, nhiều ngân hàng khác cho biết chỉ cho vay với những khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở, đồng thời nói không với cho vay đầu cơ BĐS.





Giá rao bán đất nền nhiều tỉnh phía Nam tăng mạnh

Mới đây, trong báo cáo của Batdongsan.com.vn, thị trường đất nền TP.HCM và các tỉnh phía Nam tiếp tục sôi động, giá rao bán đất nền nhiều nơi tăng mạnh trong quý 1/2022.

Sáng 06/04, Batdongsan.com.vn vừa công bố báo cáo thị trường BĐS quý 1/2022, trong nổi bật với thông tin đất nền là phân khúc ghi nhận lượng tìm kiếm nhiều hơn cả so với thời điểm trước dịch Covid. Theo đó, đây cũng là loại hình hồi phục nhanh nhất sau mỗi đợt dịch Covid-19 và nóng nhất trong 2 năm qua. Theo đó, lượt tìm kiếm đất nền trong quý 1/2022 vẫn tăng 4% so với cùng kỳ năm 2019.

Thị trường đất nền vẫn là nơi "nóng" nhất

Theo ghi nhận, những đợt sốt đất cục bộ vẫn diễn ra ở nhiều địa phương vào đầu năm 2020 và 2021, rải rác ở các thời điểm khác trong năm, Cùng với đó, việc Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công, những địa phương có thay đổi về quy hoạch, hạ tầng đều ghi nhận mức độ quan tâm tìm kiếm đất tăng mạnh.

Theo đó, đất nền miền Trung ghi nhận mức độ quan tâm tăng 14% với những địa bàn "nóng" là Đắk Lăk, Khánh Hòa, Bình Thuận…. Tuy nhiên đất nền một số địa phương miền Bắc, miền Nam có phần giảm nhiệt so với đầu năm 2021. Song, giá rao bán đất nền ở các khu vực này vẫn tăng khá mạnh.

Nhìn chung, lượt tìm kiếm BĐS trong quý 1/2022 giảm 4% so với cùng kỳ năm 2021, nhưng lại tăng khoảng 2% so với quý 1/2019 (trước dịch Covid-19). Diễn biến này cho thấy BĐS vẫn rất được quan tâm bất chấp những tác động tiêu cực bởi dịch Covid-19. Thậm chí, nhu cầu tìm kiếm, sở hữu BĐS còn tăng cao hơn, ở cả nhu cầu đầu tư và an cư.

Bên cạnh đó, thị trường cho thuê cũng đang dần phục hồi, dù chưa đạt mức trước dịch. Theo đó, lượng tìm kiếm nhà riêng cho thuê giảm 94%; nhà mặt phố cho thuê giảm 84% so với quý 1/2019. Riêng căn hộ cho thuê ghi nhận lượng

tìm kiếm tăng 57% so với trước dịch. Dự báo trong năm nay, mức độ phục hồi sẽ tiếp tục quay lại khi dịch Covid đã ổn định, các hoạt động giao thương, sản xuất kinh doanh mở cửa trở lại.

Giá rao bán đất nền vẫn tăng khá cao so với quý 1/2021

Cũng trong báo cáo này, điểm đáng chú ý là dù nhiều địa phương miền Nam có sụt giảm về mức độ tìm kiếm nhưng giá rao bán đất nền vẫn tăng khá cao so với quý 1/2021.

Cụ thể, TP.HCM ghi nhận nhu cầu tìm mua đất nền giảm 15%. Con số này không bao gồm các quận huyện đang có biến động mạnh về hạ tầng quy hoạch như Bình Chánh hay Củ Chi vẫn ghi nhận xu hướng tìm mua đất nền tăng 20 - 21%. Riêng khu Đông TP.HCM có sự sụt giảm mạnh về lượt tìm mua đất nền, mức giảm tới 32% so với cùng kỳ.

Hơn nữa, nhu cầu tìm mua đất nền của các nhà đầu tư có xu hướng dần dịch chuyển về các tỉnh thành vùng ven phía Đông như Bình Phước hay Tây Ninh - nơi giá đất còn rẻ và đa dạng sự lựa chọn.

Tương tự TP.HCM, lượng tìm kiếm đất nền Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu có xu hướng giảm mạnh từ 13 - 16% so với cùng kỳ. Long An và Bình Phước là hai tỉnh có lượng khách hàng tìm mua đất nền tăng cao, với mức 7% ở cả hai thị trường.

Xét ở yếu tố giá bán, Đồng Nai ghi nhận giá bán đất nền tăng 7% ở quý vừa qua. Trong khi Bình Dương, Bình Phước và Tây Ninh lại có giá bán tăng mạnh lần lượt là 27%, 23% và 17%. Riêng Long An cũng có sự điều chỉnh giá đất nền tăng gần 13% so với cùng kỳ năm 2021.

Đất nền Long An – Vùng trũng hút mạnh nhà đầu tư



Giữa thời điểm "bão giá", đất nền Long An tiếp tục là thị trường hút mạnh giới đầu tư, khi sở hữu giá "mềm" so với Bình Dương, Đồng Nai,...

Nằm ở vị trí cửa ngõ giao thương, kết nối hai vùng kinh tế trọng điểm TP.HCM với Đồng bằng sông Cửu Long, Long An sở hữu hệ thống sông ngòi, kênh rạch, cây xanh mang đến không khí trong lành. Cùng với đó, quỹ đất còn nhiều cũng với giá "mềm" khiến nơi đây hút mạnh các nhà đầu tư lớn, nhỏ.

Thị trường đất nền hấp dẫn giới đầu tư

Theo báo cáo của Chợ tốt nhà, trong tháng 03/2022, giao dịch đất nền Long An tăng mạnh nhất so với từ trước đến nay. Theo đó, ba địa phương có nguồn cung lớn nhất gồm Đức Hoà, Bến Lức và Cần Đước. Trong đó, Đức Hoà tăng cao nhất so với giai đoạn trước Tết 16% và đạt mức cao nhất trong vòng 6 tháng gần đây.

Ngày 6/4 vừa qua, chuyên trang Batdongsan.com.vn đã công bố báo cáo thị trường BĐS trong quý 1/2022. Theo nội dung báo cáo, lượt tìm kiếm BĐS giảm 4% so với cùng kỳ năm 2021 nhưng lại tăng khoảng 2% so với quý 1/2019 - thời điểm dịch bệnh chưa diễn ra. Trong đó, đất nền là phân khúc được tìm kiếm nhiều hơn cả thời điểm trước dịch Covid-19. Đây cũng là loại hình có tốc độ hồi phục nhanh nhất sau mỗi đợt dịch bùng phát.

Ghi nhận từ báo cáo, lượt tìm kiếm đất nền tại Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu có xu hướng giảm mạnh từ 13 - 16% so với cùng kỳ. Trong khi đó, đất nền Long An lại ghi nhận mức tăng cao với 7%. Ngoài ra, thị trường đất nền tại đây cũng có sự điều chỉnh giá đất nền tăng gần 13% so với cùng kỳ năm 2021.

Đất nền Long An sở hữu lợi thế "vàng"

Những năm qua, Long An luôn là địa phương thu hút vốn đầu tư mạnh của cả nước và khu vực. Năm 2021, địa phương này dẫn đầu cả nước về thu hút đầu tư, trong đó, nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) chiếm 1/3 so với cả nước với 42 dự án, tổng vốn đăng ký 3,27 tỷ USD.

Để đạt được thành quả trên, Long An đã có những định hướng, chiến lược phát triển toàn diện hạ tầng nhằm phát triển kinh tế - xã hội bền vững, tạo liên kết chặt chẽ với TP.HCM và các tỉnh, thành phố trong khu vực. Điều này đã gián tiếp tạo nên sức hút cho thị trường đất nền Long An.

Đồng bộ hạ tầng giao thông

Với định hướng rõ ràng, Long An đã huy động nhiều nguồn lực để tiếp tục hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông, thu hút đầu tư.



Hệ thống giao thông này sẽ góp phần kết nối đồng bộ đến các khu, cụm công nghiệp, Cảng Quốc tế Long An, các tuyến giao thông của TP HCM và các tỉnh lân cận.

Đáng chú ý là 3 công trình giao thông trọng điểm gồm: Công trình hoàn thiện đường vành đai thành phố Tân An; đường ĐT.827E và đường ĐT.830E là "cầu nối" giúp Long An dễ dàng rút ngắn 1/2 thời gian di chuyển đến các vùng lân cận.

Hơn nữa, các tuyến cao tốc TP.HCM - Trung Lương, Bến Lức - Long Thành cũng đang dần được hoàn thiện giúp Long An kết nối trực tiếp với hệ thống cảng Cát Lái, Hiệp Phước, Cái Mép - Thị Vải và sân bay quốc tế Long Thành... và khiến cho xu hướng chuyển dịch và đầu tư đất nền đang đổ dồn về đây.

Các chuyên gia nhận định, đất nền Long An trong thời gian tới sẽ tiếp tục hồi phục và là điểm đến hấp dẫn của giới đầu tư. Bởi bên cạnh yếu tố hạ tầng, nơi đây còn sở hữu mức giá "mềm" nếu so với những khu vực có quỹ đất dần khan hiếm như TP.HCM, Bình Dương và Đồng Nai.



Tìm đến thị trường "giảm nhiệt", nhưng giá đất nền vẫn tăng "nóng"



Trong khi thị trường BĐS ở miền Trung sôi động thì thị trường ở miền Bắc và miền Nam lại có phần giảm nhiệt. Tuy vậy, giá đất nền vẫn tiếp tục trên đà trưởng.

Nhu cầu ở cả hai miền giảm

Trong báo cáo nghiên thị trường quý 1/2022 của Batdongsan.com.vn vừa được công bố cho thấy, trong 3 tháng đầu năm 2022, đất nền tiếp tục là loại hình được tìm kiếm nhiều hơn cả, bất chấp thời điểm dịch Covid-19. Bên cạnh đó, việc Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công, những địa phương có thay đổi về quy hoạch, hạ tầng đều ghi nhận mức độ quan tâm tìm kiếm đất tăng mạnh.

Cũng theo trang này, đất nền tại một số khu vực thuộc miền Bắc, miền Nam có phần giảm nhiệt so với cùng kỳ. Trong khi đó, thị trường đất nền miền Trung lại nhộn nhịp hơn, khi ghi nhận mức độ quan tâm tăng 14% với những địa bàn Đắk Lắk, Khánh Hòa, Bình Thuận...

Đáng chú ý, nhu cầu tìm kiếm loại hình này tại thị trường phía Nam giảm 12%. Trong đó, TP.HCM ghi nhận nhu cầu tìm kiếm giảm 15%, nếu không kể đến các quận huyện đang có biến động mạnh về hạ tầng quy hoạch như Bình Chánh, Củ Chi vẫn ghi nhận xu hướng tìm mua đất nền tăng 20 - 21%.

Nguồn cung tăng nhẹ

Theo số liệu thống kê của Bộ phận R&D - DKRA Vietnam, về phân khúc đất nền trong quý I/2022, toàn thị trường TP.HCM và khu vực lân cận ghi nhận có khoảng 11 dự án mở bán (7 dự án mới và 4 giai đoạn mở bán tiếp theo). Cung cấp ra thị trường khoảng 1,832 nền, tương đương mức ở quý IV/2021 (khoảng 1.834 nền),

tăng 32% so với cùng kỳ năm 2021.

Tỷ lệ tiêu thụ chung toàn thị trường đạt khoảng 68% với khoảng 1,240 nền được thị trường đón nhận, tăng nhẹ 6% so với lượng tiêu thụ của quý trước và cùng kỳ năm 2021 (khoảng 1.174 nền).

Nguồn cung mới không có nhiều thay đổi so với quý IV/2021. Khu vực Long An dẫn đầu toàn thị trường, chiếm 43% nguồn cung và 56% lượng tiêu thụ mới trong quý.

Giá đất nền không có dấu hiệu ngừng tăng

Dù nhiều địa phương miền Nam đang ghi nhận sự sụt giảm về mức độ tìm kiếm. Song, giá đất nền vẫn tăng khá cao so với quý I/2021.

Thị trường đất nền tại các tỉnh lân cận TP.HCM là Đồng Nai ghi nhận giá rao bán tăng 7% so với quý trước. Trong khi đó, Bình Dương, Bình Phước và Tây Ninh lại có giá bán tăng mạnh lần lượt là 27%, 23% và 17%. Riêng Long An cũng có sự điều chỉnh giá đất nền tăng gần 13% so với cùng kỳ năm 2021.

Theo ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc Batdongsan.com.vn tại khu vực phía Nam, thị trường TP.HCM và các tỉnh phía Nam vẫn đang trong giai đoạn hồi phục sau đợt bùng phát dịch Covid-19 hồi đầu năm. Nếu so với cùng kỳ 2021, nhu cầu tìm kiếm nhà đất có giảm nhưng so với quý trước đó thì đã có sự khởi sắc.

"Không riêng đất nền, các phân khúc khác đều sụt giảm nhẹ về nhu cầu mua. Đây là điều dễ hiểu khi quý vừa qua chịu tác động từ dịch bệnh và từ kỳ nghỉ tết Nguyên đán", ông Tuấn cho biết.

Ông Tuấn chia sẻ thêm, giá nhà đất dù đang tăng lên nhưng tính thanh khoản lại chưa tương xứng. Các nhà đầu tư cá nhân, nhất là người sử dụng đòn bẩy tài chính cần lưu ý khi giá neo quá cao có thể ảnh hưởng tiêu cực đến thanh khoản.

"Thị trường bước sang quý II sẽ có những khởi sắc tích cực hơn nhờ nguồn cung mới đổ về cũng như những chính sách hạ tầng kích thích cho nhà đầu tư vươn đến những thị trường mới", ông Tuấn dự báo.





Đất có bị thu hồi nếu hết thời hạn sử dụng đất?

Nhiều người thắc mắc nếu hết thời hạn sử dụng đất thì tính pháp lý của thửa đất có bị ảnh hưởng không và người dân cần làm gì khi đất hết hạn?

Là một thông tin được ghi rõ ràng trên sổ đỏ nhưng không ít người thường bỏ qua hoặc mơ hồ không hiểu rõ thời hạn sử dụng đất, thậm chí một số trường hợp gặp phải tình trạng quá hạn. Bài viết dưới đây sẽ giúp bạn giải đáp các thắc mắc nêu trên.

Thời hạn sử dụng đất là gì?

Đất được đặt ra giới hạn thời gian sử dụng là khoảng thời gian mà Nhà nước giao, cho người sử dụng thuê đất để ở hoặc phát triển kinh tế. Việc đặt ra thời hạn này giúp các cơ quan Nhà nước thống nhất và nâng cao hiệu quả trong việc quản lý đất đai, giúp kiểm soát và quản lý được người sử dụng đất trên phạm vi cả nước.

Phân loại

Theo Điều 125, 126 Luật Đất đai năm 2013, thời hạn sử dụng gồm 02 loại:

- Loại 1: Sử dụng đất ổn định lâu dài (không giới hạn thời gian), gồm:

Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng, đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này.

Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê.

Đất xây dựng trụ sở cơ quan/ công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này.

Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 159 của Luật này.

Đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh.

Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại Khoản 3 Điều 127 và Khoản 2 Điều 128 của Luật này.

- Loại 2: Đất có thời hạn sử dụng.

Hết hạn sử dụng, đất có bị thu hồi không?

Theo Điều 67 Luật đất đai 2013, khi đất hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Hiểu một cách đơn giản, với điều kiện đất sử dụng ổn định, không vướng quy hoạch thì khi hết thời hạn, đất đó sẽ không bị thu hồi. Nếu người dân muốn được tiếp tục sử dụng thì phải thực hiện thủ tục xin gia hạn, tăng thêm thời gian.

Đất hết hạn sử dụng có mua bán được không?

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013, người dân chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có sổ đỏ, đất không tranh chấp, đất trong còn hạn sử dụng và quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Như vậy, nếu hết thời hạn sử dụng thì thửa đất đó sẽ không được chuyển nhượng cho người khác. Giao dịch mua bán lúc này chỉ có thể diễn ra sau khi



bên bán làm thủ tục gia hạn thời gian tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Lưu ý, hồ sơ xin gia hạn đất phải được nộp muộn nhất là 6 tháng trước ngày hết hạn sử dụng đất ghi trong sổ đỏ.

Thủ tục gia hạn được thực hiện như thế nào?

- Chuẩn bị hồ sơ: Người dân cần chuẩn bị 1 bộ hồ sơ bao gồm các loại giấy tờ sau: Đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất (theo mẫu), bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đã cấp.

- Nộp hồ sơ: Người dân đem nộp hồ sơ nộp tại UBND cấp xã nơi có đất để cơ quan này xác nhận lại các thông tin liên quan đến thời hạn sử dụng, sau đó gửi hồ sơ đến văn phòng đăng ký đất đai.

- Nhận kết quả: Văn phòng đăng ký đất đai sẽ tiến hành trao giấy chứng nhận cho người dân hoặc gửi UBND cấp xã để trao cho người dân tại cơ sở.

Lưu ý, hồ sơ xin gia hạn đất phải được nộp muộn nhất là 6 tháng trước ngày hết hạn sử dụng đất ghi trong sổ đỏ.

Đất nền Bình Dương "nhộn nhịp" giao dịch trong tháng 3/2022

Vượt mặt căn hộ hay nhà phố, đất nền Bình Dương tiếp tục là loại hình được các nhà đầu tư ưa chuộng trong tháng 3/2022 vừa qua.

Mới đây, chuyên trang Batdongsan.com.vn vừa công bố báo cáo thị trường BĐS Bình Dương trong tháng 3/2022. Theo đó, so với tháng 2, lượng sản phẩm rao bán và nhu cầu mua của tất cả các loại hình nhà đất đang dần bước vào quỹ đạo sôi động.



Đất nền Bình Dương tiếp tục được ưa chuộng

Theo báo cáo, tổng lượng tin rao bán nhà riêng và căn hộ chung cư tại Bình Dương tăng 49%, nhà phố/biệt thự cũng tăng lần lượt 38% và 51% trong tháng 3/2022. Đất nền và đất nền dự án là hai phân khúc có nguồn hàng rao bán tăng mạnh nhất tháng vừa qua, với mức tăng lần lượt là 72% và 58% so với tháng 2.

Trong đó, khu vực Dĩ An, Thuận An và Thủ Dầu Một tiếp tục là các thị trường có lượng sản phẩm BĐS rao bán nhiều nhất. Cụ thể, TP. Thuận An dẫn đầu về lượng tin đăng bán và nhu cầu tìm kiếm BĐS của toàn tỉnh. Dĩ An và Thủ Dầu Một cũng ghi

nhận lượng tin đăng bán nhà đất tăng 41% và 48%.

Bên cạnh đó, hoạt động mua bán đất nền Bình Dương cũng diễn ra sôi nổi, khi nhu cầu tìm mua phân khúc này ghi nhận mức tăng trưởng 62% so với tháng trước. Các sản phẩm đất nền dự án có lượng quan tâm thấp hơn so với đất thổ cư và đất nền tự do. Theo đó nhu cầu mua đất nền triển khai trong các dự án chỉ tăng 54% trong khi đất tự do tăng hơn 64% trong tháng 3/2022.

Khu vực nào đang là thị trường hấp dẫn?

Cũng theo báo cáo này, Bến Cát, Bàu Bàng và Tân Uyên là những địa bàn được quan tâm, hút mạnh nhu cầu mua đất nền Bình Dương. Đặc biệt, huyện Bàu Bàng có lượng khách hàng tìm mua tăng gần 80% so với tháng trước. Tân Uyên và Dầu Tiếng cũng có sự tăng trưởng nhu cầu tìm mua lần lượt và 55% và 58%, chủ yếu đến từ sản phẩm đất nền có giá từ 6-8 triệu/m2.

Theo chuyên gia Batdongsan.com.vn, nhu cầu mua đất nền Bình Dương đổ mạnh về các thị trường mới do mặt bằng giá còn khá hợp lý và tiềm năng tăng trưởng tốt nhờ công nghiệp và hạ tầng phát triển mạnh mẽ. Tại hai thành phố Thuận An và Dĩ An, các dự án đất nền ở khu vực trung tâm hoặc gần khu công nghiệp hiện đang ở mức từ 40 - 60 triệu/m2. Xa hơn một chút, khu vực Bến Cát, Tân Uyên có giá vào tầm từ 8-17 triệu đồng/m2. Đây cũng là những khu vực thu hút nhà đầu tư đất nền bởi liền kề thành phố mới Bình Dương và nhiều khu công nghiệp lớn hoạt động ổn định, người lao động đổ về rất đông.

Hơn nữa, nguồn cung và nhu cầu tìm mua BĐS nơi đây trong năm 2022 được dự báo sẽ phục hồi và tăng so với năm 2021, chủ yếu ở các địa phương giáp ranh TP.HCM là Dĩ An, Thuận An. Riêng với đất nền tại Bình Dương, khu vực vùng ven như Bến Cát, Tân Uyên sẽ là thị trường chính cung cấp nguồn cung cũng nhu thu hút nhu cầu mua mới.

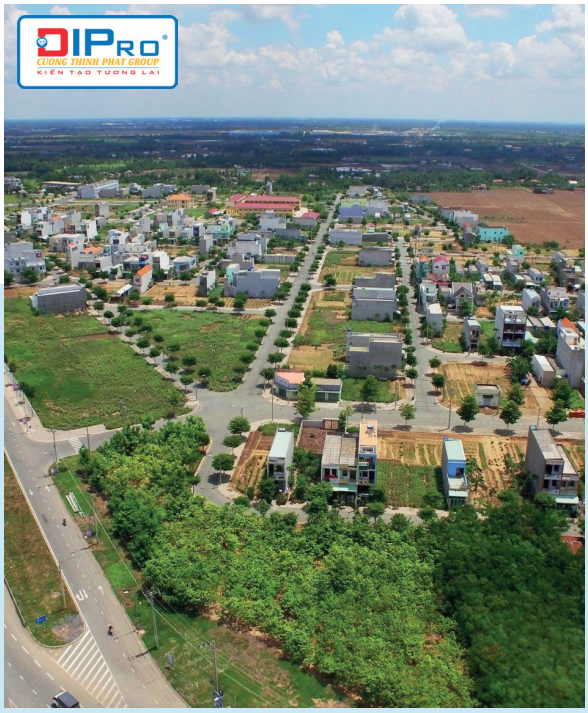
Nhà đầu tư cần thận trọng

Về triển vọng thị trường nhà đất trong quý II/2022, Batdongsan.com.vn dự báo xu hướng tăng trưởng sẽ xuất hiện ở hầu hết các phân khúc. Trong đó, BĐS công nghiệp, đất nền, nhà ở có nhiều khả năng tăng trưởng mạnh nhất.

Mặt khác, các chuyên gia cũng cảnh báo, trước tình trạng "sốt đất" lan rộng và giá BĐS tiếp tục tăng "nóng" trong thời gian qua, các nhà đầu tư tham gia vào thị trường đất nền Bình Dương nói riêng và cả nước nói chung vẫn cần thận trọng trước khi xuống tiền. Bởi, nếu giá đất tăng quá nhanh và cao có thể ảnh hưởng tiêu cực đến tính thanh khoản của sản phẩm.

Mặt khác, đối với các nhà đầu tư đất nền, nhất là những người sử dụng đòn bẩy tài chính, nếu việc sử dụng đòn bẩy quá lớn có thể gây nên áp lực tài chính cho người mua. Đặc biệt là trong thời điểm dịch Covid-19 vẫn còn khó lường khi người mua có thể đối mặt với việc thất nghiệp và không có nguồn thu nhập phụ.





Đồng loạt siết phân lô bán nền, đâu là địa phương tiếp theo?

Giá đất tăng "nóng" gây náo loạn thị trường BĐS ở nhiều địa phương. Nhằm ngăn chặn những biến tướng, lách luật trong hoạt động mua bán, nhiều tỉnh thành đã ban hành những quy định siết chặt việc phân lô bán nền.

Sốt đất lan rộng

Theo báo cáo của chuyên trang Batdongsan.com.vn, thị trường BĐS trong quý 1/2022 ghi nhận có sự tăng trưởng đều cả về lượt quan tâm và lượt tin đăng. Tình hình lạm phát đang trở thành mối lo ngại về giá BĐS trong thời gian tới. Đáng chú ý, loại hình đất và đất nền dự án có mức độ quan tâm tăng mạnh ở nhiều tỉnh thành. Trong đó, Lâm Đồng, Khánh Hòa, Đà Nẵng là 3 khu vực có mức tăng mạnh nhất, lần lượt là 41%, 35% và 32%.

Trong khi đó, nhìn nhận về cơn sốt giá BĐS lần này, GS Đặng Hùng Võ - Nguyên Thứ trưởng Bộ TN&MT cho rằng sau thời kỳ COVID, cũng là năm đầu của thời kỳ quy hoạch đã tạo ra tư duy hiện nay chúng ta không có thu nhập gì, đây là thời điểm có thể dựa vào BĐS để "kiếm ăn".

Theo ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt, Giám đốc nhà ở CBRE Việt Nam, nếu như trước kia, cơn sốt đất chỉ diễn ra cục bộ ở một số địa phương xung quanh TP.HCM hay Hà Nội, thì nay cơn sốt còn diễn ra mạnh mẽ ở các vùng quê, nông thôn hay vùng núi.

Từ đầu năm đến nay, tình trạng mua gom đất rồi san nền, phân lô bán nền, tách thửa, làm giá chào bán tràn lan. Điều này đã khiến thị trường nhiễu loạn, giá BĐS biến động, tăng cao liên tục. Đứng trước sức lan tỏa "chóng mặt" của sốt đất, nhiều địa phương đã mạnh tay trong việc ban hành các quy định cụ thể về điều kiện phân lô.

Đồng loạt siết phân lô bán nền

Nhiều chuyên gia chia sẻ, việc việc phân lô bán nền đang tạo ra hiện tượng găm giữ đất đai, tìm cách "thổi giá", gây nhiễu loạn thị trường BĐS, lãng phí tài nguyên và không tạo ra động lực phát triển mà chỉ gây rối cho phát triển kinh tế địa phương. Nếu không được ngăn chặn kịp thời, việc này sẽ dẫn đến phá vỡ quy hoạch chung của địa phương, ảnh hưởng đến việc thực hiện các đồ án quy hoạch sau này cũng như việc thu hút doanh nghiệp lớn về đầu tư.



Những địa phương nào đang siết chặt?

Mới đây nhất, trước nạn phân lô bán nền làm đường trên đất nông nghiệp bùng phát, UBND Bà Rịa - Vũng Tàu đã yêu cầu Sở TN&MT chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, UBND các huyện, thị xã, thành phố cần có biện pháp xử lý, chế tài.

Cần khẩn trương lập đoàn thanh tra kiểm tra tình hình quản lý đất đai, xây dựng, tình hình vi phạm ở các địa phương và có biện pháp xử lý, chế tài đối với các tổ chức, cá nhân tổ chức vi phạm. Tỉnh này cũng yêu cầu kiểm soát chặt chẽ việc khai thác, sử dụng đất sau khi thực hiện thủ tục tách thửa đất, nhằm hạn chế sử dụng đất không đúng mục đích.

Tại Thái Nguyên, tỉnh này cũng đặt ra các quy định đối với tình trạng phân lô bán nền tại địa phương. Cụ thể, UBND tỉnh quy định, đối với thửa đất từ 2.000m2 trở lên (địa phương thuộc thành phố, thị xã) và thửa đất từ 5.000m2 trở lên (khu vực các huyện), nếu tách thửa, số thửa đất hình thành phải lớn hơn 3. Nếu phát sinh thêm đường giao thông và kết cấu hạ tầng kỹ thuật thì người sử dụng đất phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở và phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi đó mới được triển khai thực hiện. Còn thửa đất thuộc khu vực đã phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa phải phù hợp với quy hoạch.

Trước đó, Hà Nội, Bình Phước, Bắc Giang và Khánh Hòa cũng đã mạnh tay ban hành quy định liên quan đến vấn đề này.

Việc phân lô bán nền được quy định ra sao?

Theo Khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP quy định về việc phân lô bán nền cho dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng: Công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế phí, lệ phí liên quan (nếu có).

- Các dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền không nằm trong địa bàn các phương của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I thuộc Trung ương, khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên, tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

Tại mỗi địa phương, điều kiện và quy định để tách thửa sẽ khác nhau. Như vậy, chỉ các nhà đầu tư đáp ứng đủ điều kiện mới được phép bán đất bằng hình thức phân lô bán nền. Trong trường hợp chưa đáp ứng các điều kiện của pháp luật đất đai về chuyển nhượng khi phân lô bán nền, hợp đồng giữa bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng có thể bị tuyên vô hiệu.

Vành đai 4 TP.HCM quyết tâm hoàn thành trước năm 2025

Các địa phương liên quan đến Dự án đường Vành đai 4 TP.HCM đã họp bàn, phân giao nhiệm vụ và trách nhiệm để hoàn thành Dự án trước năm 2025 ở một số địa phương.

Dự án đường Vành đai 4 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chi tiết vào ngày 28.9.2011, với chiều dài 197,6 km. Theo đó, tuyến đường sẽ đi qua 5 tỉnh, TP, gồm: Bà Rịa - Vũng Tàu (18,3 km), Đồng Nai (45,45 km), Bình Dương (48,25 km), TP.HCM (20,5 km) và Long An (67,85 km). Trong đó, điểm đầu là đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu (thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) và điểm cuối là cảng Hiệp Phước (TP.HCM).

Dự án được cập nhật điều chỉnh trong quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1454 ngày 1.9.2021, có quy mô 8 làn xe.

Bà Rịa - Vũng Tàu và Đồng Nai thống nhất thi công đường Vành đai 4 TP.HCM

Mới đây, ngày 17.4, tại TP Bà Rịa, lãnh đạo tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Đồng Nai cùng tổ chức cuộc họp, nghe đơn vị tư vấn trình bày về dự án đường Vành đai 4.

Đơn vị tư vấn cho biết, Bà Rịa - Vũng Tàu và Đồng Nai cùng có các cảng quốc tế, có nhiều khu công nghiệp. Trong đó, cánh phía đông của đường này đi qua các khu công nghiệp của Đồng Nai, Bình Dương, đi qua cảng hàng không quốc tế Long Thành và cảng container nước sâu Cái Mép - Thị Vải. Do đó, 2 tỉnh cần phải đầu tư đường Vành đai 4 TP.HCM cùng một lúc để tránh chuyện "đường cụt".

Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn cũng trình bày các phương án tài chính để làm con đường này qua 2 tỉnh, với tổng vốn đầu tư từ 6.200 đến gần 7.000 tỉ đồng.

Trong cuộc họp, sau khi nghe các công ty tư vấn và ý kiến của các sở, ngành 2 địa phương, Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Đồng Nai đã thống nhất cùng lúc triển khai thi công đường Vành đai 4 TPHCM. "Chúng tôi sẽ cùng làm, cùng làm để cùng phát triển", ông Nguyễn Văn Thọ - Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói. Dự kiến, tuyến đường sẽ hoàn thành trước năm 2025.

Bình Dương quyết định thành lập tổ chỉ đạo dự án

Tại Bình Dương, chính quyền địa phương đã quyết định thành lập 6 tổ chỉ đạo các dự án trọng điểm. Trong đó, Tổ chỉ đạo triển khai thực hiện Dự án đường Vành đai 4 TP.HCM, đoạn qua Bình Dương sẽ do ông Võ Văn Minh, Phó bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương làm tổ trưởng.

Hiện tại, bàn tỉnh đang tích cực phối hợp cùng TP.HCM triển khai tuyến Vành đai 3 và 4. Các địa phương chủ động tính toán khu vực phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ để kêu gọi các nhà đầu tư phát triển khu vực dọc tuyến đường Vành đai 4.

Theo kế hoạch, Vành đai 4 TP.HCM sẽ hoàn thành trước 2030. Tuy nhiên, UBND tỉnh Bình Dương kiến nghị cho tỉnh được đầu tư các đoạn còn lại từ nguồn vốn hỗn hợp để có thể hoàn thành trong năm 2024. Trong đó, tỉnh sẽ giải phóng mặt bằng từ ngân sách tỉnh, còn chi phí xây lắp sẽ từ vốn của các chủ đầu tư khu công nghiệp, khu đô thị, cảng sông có tuyến đường đi qua.

Ngoài ra, tại TP.HCM, đoạn Bến Lức - Hiệp Phước thuộc Dự án đã được Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi trình Bộ GTVT. Theo đó, mức đầu tư khoảng 7.100 tỷ đồng.

Theo Sở GTVT TP.HCM, việc sớm khép kín đường Vành đai 4 tạo sự đồng bộ cơ sở hạ tầng, góp phần phát huy hiệu quả kết nối Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với cảng Hiệp Phước, cảng Long An,...; thúc đẩy các dịch vụ vận chuyển logistics.

Giá vật liệu xây dựng lại tăng mạnh, Phó Thủ tướng chỉ đạo giải pháp bình ổn

Trước tình hình giá vật liệu xây dựng "leo thang", Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành vừa yêu cầu các cơ quan liên quan khẩn trương thực hiện các giải pháp để quản lý giá, bình ổn giá.

Theo Bộ Xây dựng, trong quý 1/2022, trước ảnh hưởng thị trường thép thế giới và xu thế tăng của các nguyên liệu đầu vào đã đẩy giá thép cũng các nguyên vật liệu khác có xu hướng tăng mạnh.



Giá vật liệu xây dựng tiếp tục tăng

Bộ Xây dựng chia sẻ, đầu tháng 4, giá thép xây dựng vẫn chưa có dấu hiệu "hạ nhiệt". Hiện, giá thép xây dựng các loại rơi vào khoảng 18.600 - 20.600 đồng/kg. Trong đó, giá thép tròn tại nhà máy trung bình sau thuế VAT của các nhà sản xuất Hòa Phát, Miền Nam, Việt Nhật lần lượt là 18.300 đồng/kg, 18.600 đồng, 19.000 đồng/kg. Trung bình trong quý đầu năm, giá thép xây dựng các loại vào khoảng 18.890 đồng/kg, tăng 3,5% so với quý 4.2021.

Về thị trường xi măng, hiện cả nước có 90 dây chuyền sản xuất xi măng với tổng công suất 106,6 triệu tấn/năm, nhưng thực tế có thể sản xuất lên đến 122 triệu tấn/năm. Bộ Xây dựng cho rằng,



dù dư cung nhưng do áp lực giá nguyên liệu đầu vào như điện, vỏ bao, xăng dầu, nhất là than nên giá xi măng vẫn tăng từ 30.000-50.000 đồng/tấn so với quý 4.2021.

Bộ cho biết, dưới tác động của việc tăng giá vật liệu xây dựng, giá nhà, công trình xây dựng dự báo sẽ tiếp tục tăng.

Còn đối với giá cát, đất đắp, đá xây dựng, Bộ Xây dựng cho biết trong hai tháng đầu năm không có biến động nhiều, chủ yếu do các công trình xây dựng đặc biệt là các dự án cao tốc Bắc - Nam giai đoạn 2 đang chuẩn bị khởi công và các công trình khác đang trong giai đoạn tái khởi động lại sau dịch Covid 19. Tuy nhiên, hiện giá xăng dầu tăng cao do xung đột chiến tranh giữa Nga và Ucraina dẫn đến nguồn cung khan hiếm. Vì vậy, dự báo trong các quý tiếp theo sẽ có sự tăng giá đối với các loại vật liệu này.

Phó Thủ tướng chỉ đạo có giải pháp bình ổn

Trước tình hình giá vật liệu xây dựng tiếp tục tăng mạnh, tại Công văn số 2360/VPCP-CN ngày 15/4/2022, Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành yêu cầu Bộ Xây dựng hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra các địa phương xây dựng, công bố giá và chỉ số giá các loại nguyên vật liệu theo đúng quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, bảo đảm đầy đủ thông tin của các vật liệu cho công trình giao thông.

Bên cạnh đó, Phó Thủ tướng giao UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các cơ quan xây dựng, công bố giá và chỉ số giá theo quy định và khẩn trương thực hiện các giải pháp để quản lý, bình ổn giá các nguyên vật liệu phục vụ cho công trình giao thông nói chung và các dự án giao thông trọng điểm quốc gia theo đúng quy định của pháp luật.

Bộ GTVT chỉ đạo các cơ quan, chủ đầu tư, ban quản lý dự án, tư vấn, nhà thầu... tiếp tục đẩy nhanh triển khai thi công xây dựng các dự án, chủ động nguồn vật tư, vật liệu phục vụ xây dựng công trình bảo đảm tiến độ các dự án công trình giao thông tuân thủ hợp đồng đã ký và theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

Đồng thời, phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng và các cơ quan liên quan trong việc nghiên cứu giải pháp, cơ chế chính sách cần thiết để quản lý, bình ổn giá.

Phân lô bán nền là gì? Cần làm gì để hạn chế rủi ro?



Những năm gần đây, các giao dịch đất phân lô bán nền diễn ra sôi động trên nhiều tỉnh, thành. Cùng với tiềm năng sinh lời cao, nhiều rủi ro cũng xuất hiện. Nhà đầu tư cần thận trọng trước khi "xuống tiền".

Đất phân lô bán nền là gì?

Theo quy định của pháp luật, việc phân lô bán nền chính là việc tách thửa đất đai để chuyển nhượng cho các cá nhân, tổ chức khác.

Tuy nhiên, trên thực tế, việc này được hiểu là tách thửa đất đai trong các dự án đầu tư xây dựng của các chủ đầu tư đã được Nhà nước cấp phép chứ không chỉ chung các trường hợp tách thửa theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Đây là một hình thức đầu tư kinh doanh bất động sản. Theo đó, chủ đầu tư tiến hành tách thửa đối với đất được nhà nước giao để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở và sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa đất đó cho hộ gia đình, cá nhân khác để tự xây dựng nhà ở.

Ưu, nhược điểm của đất nền phân lô

Ưu điểm

Với số vốn ban đầu trên dưới 1 tỷ đồng, các nhà đầu tư đã có thể sở hữu một lô đất nền tại các tỉnh ven đô. Bởi thực tế, đất phân lô bán nền thường có ưu thế về giá bán, nên không đòi hỏi quá nhiều vốn đầu tư.

Bên cạnh yếu tố giá trị thực, nếu tài sản đảm bảo những yếu tố như bối cảnh gia tăng dân số, quỹ đất ngày càng hạn hẹp, nhu cầu nhà ở nhiều lên, thì giá đất nền sẽ dần theo thời gian, thậm chí sinh lời cao chỉ trong thời gian ngắn.

Cùng với đó, hình thức đầu tư đất nền khá đa dạng, từ lướt sóng hoặc đầu tư lâu dài, xây dựng để ở hoặc cho thuê lại.

Nhược điểm

Mặt khác, tình trạng phân lô bán nền trái phép diễn ra tràn lan, phân khúc này cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro. Người mua có thể gặp phải các dự án "ma" hay chủ đầu tư chưa đủ điều kiện mở bán những vẫn bán cho khách hàng.

Một rủi ro nữa là nếu mua phải mảnh đất không chính chủ thì hợp đồng mua bán đất có thể sẽ không có giá trị pháp lý khi người mua không ký kết hợp đồng với chủ đầu tư hoặc chủ đất.



Cũng có trường hợp nhiều khách hàng mua nền đất, ký hợp đồng mua bán hợp pháp với chủ đầu tư nhưng không thể xây nhà vì đất chưa lên thổ cư, chưa có sổ đỏ do lô đất đã bị chủ đầu tư cầm cố ngân hàng.

Mua loại hình này cần lưu ý gì để tránh rủi ro?

Kiểm tra, xác minh thông tin về chủ đầu tư

Người mua nên kiểm tra thông tin bên bán là chủ đầu tư hay không. Nếu người bán là cá nhân, cần xem xét lại bởi thực tế rất nhiều đối tượng xấu lợi dụng thông tin quy hoạch để rao bán dự án "ma".

Bên mua cũng cần tìm hiểu xem người thực hiện giao dịch với mình có được chủ đầu tư ủy quyền? Nhiều cá nhân, đơn vị môi giới nhà đất không có thông tin rõ ràng, không có văn bản ủy quyền nhưng vẫn tự đứng ra thực hiện thủ tục mua bán đất phân lô bán nền nhằm trục lợi bất chính.

Kiểm tra pháp lý dự án

Hãy kiểm tra xem chủ đầu tư dự án đã được UBND cấp tỉnh cho phép chuyển nhượng đất theo hình thức đất nền phân lô hay chưa thông qua các giấy tờ sau:

Quyết định phê duyệt dự án, quyết định giao đất của Nhà nước.

Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giấy phép phê duyệt về việc phân lô bán nền do UBND tỉnh cấp.

Bản vẽ thi công đã được phê duyệt.

Các văn bản, chứng từ xác minh chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Văn bản nghiệm thu hoàn thành nghĩa vụ xây dựng cơ sở hạ tầng của cơ quan có thẩm quyền.

Bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Nếu người bán là cá nhân thì kiểm tra hợp đồng chuyển nhượng công chứng.

Kiểm tra kết cấu hạ tầng

Bên mua cần kiểm tra xem kết cấu hạ tầng công trình đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hay không. Xem xét cụ thể các công trình hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ hạ tầng có đảm bảo kết nối với hệ thống chung của khu vực hay không. Các tiện ích thiết yếu như cấp điện, cấp thoát nước, thu gom rác có đầy đủ không...



Kiểm tra đất phân lô bán nền có bị thế chấp hay tranh chấp không

Bằng cách liên hệ trực tiếp với Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất, người mua sẽ biết được lô đất mình định mua có đang vướng tranh chấp, đang bị thế chấp hay kê biên không. Việc mua đất vướng tranh chấp, thế chấp vốn dĩ rất phức tạp và tiềm ẩn nhiều rủi ro về mặt pháp lý.

Kiểm tra đất có chung sổ không

Mua đất chung sổ dễ gặp phải rủi ro về pháp lý như không tách sổ được vì không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định; khó thương lượng với các đồng sở hữu để chuyển nhượng lại cho người khác; khó xác định được vị trí đất trên nền chung... Với dự án phân lô bán nền, vấn đề này cần phải kiểm tra kỹ lưỡng hơn nữa.

Cân nhắc tài chính để chọn dự án phù hợp

Người mua cần tránh trường hợp lạm dụng đòn bẩy tài chính dẫn tới nợ nần chồng chất. Nguyên tắc là không vay ngân hàng, các tổ chức tín dụng vượt quá 50% giá trị tài sản.

Ngoài ra, nếu hợp tác đầu tư cùng người thân, bạn bè thì cũng nên có cam kết thỏa thuận rõ ràng ngay từ đầu về quyền lợi, nghĩa vụ của các bên, phòng tránh phát sinh rắc rối, tranh chấp về sau.

Thủ tục chuyển nhượng đất theo hình thức phân lô bán nền

Khi người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền từ chủ đầu tư dự án, thì trước hết, chủ đầu tư cần đảm bảo dự án đã đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật (tham khảo quy định tại Khoản 2 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014).

Ngoài ra, người mua hoàn toàn có quyền yêu cầu chủ đầu tư cung cấp các giấy tờ liên quan như quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, quyết định chấp thuận đầu tư, giấy phép kinh doanh... nhằm kiểm tra tình trạng đất, giảm bớt rủi ro cho bản thân.

Với tính thanh khoản tốt, đất phân lô bán nền luôn là loại hình đầu tư hấp dẫn đối với nhà đầu tư. Tuy nhiên, lợi dụng sức hấp dẫn đó, nhiều dự án phân lô trái phép vẫn diễn ra khắp nơi trên cả nước. Chính vì vậy, trước khi quyết định rót vốn, người mua phải tìm hiểu, kiểm tra thật kỹ.

BĐS Đồng Nai xuất hiện "sóng", các phân khúc biến động ra sao?

BĐS Đồng Nai tạo "sóng" khi nhu cầu mua ở hầu hết các phân khúc đều tăng. Trong đó, biệt thự có lượng tìm kiếm tăng đến 61%, đất nền tăng 39% so với tháng 2/2022.

Kỳ vọng hồi phục ở hầu hết phân khúc

Nhiều dự báo từ các đơn vị nghiên cứu thị trường cho thấy, những yếu tố lợi thế vẫn đang giữ nguyên trong dài hạn từ tốc độ đô thị hóa, dân số tăng, hạ tầng liên tục được đẩy mạnh... khiến cho BĐS vẫn là kênh đầu tư hút dòng tiền rất mạnh trong năm 2022.

Theo trang Batdongsan.com.vn, thị trường BĐS trong quý 2/2022 kỳ vọng sẽ tăng trưởng đều ở hầu hết các phân khúc. Trong đó, BĐS công nghiệp, đất nền, nhà ở có nhiều khả năng tăng trưởng mạnh nhất.

Ông Nguyễn Quốc Anh - Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn cho biết: "Người mua nhà tiếp tục đánh giá tích cực về thị trường BĐS sau Tết âm lịch. Với nhà đầu tư, BĐS vẫn được lựa chọn là kênh đầu tư ưu tiên so với vàng, chứng khoán hay gửi tiết kiệm".

"Sóng" BĐS Đồng Nai

Báo cáo thị trường BĐS Đồng Nai trong tháng 3/2022 của Batdongsan.com.vn cho thấy, cả nhu cầu mua và lượng tin rao bán BĐS tại tỉnh này đang tăng mạnh so với tháng 2. Cụ thể, nhu cầu mua nhà riêng tại Đồng Nai tăng 29%, đất nền tăng 39%, riêng biệt thự, liền kề có lượng tìm kiếm tăng đến 61% so với tháng 2/2022.

Trong đó, TP.Biên Hòa tiếp tục là nơi ghi nhận hoạt động mua bán và tìm kiếm nhà đất sôi động nhất. Đây cũng là nơi tập trung phần lớn nguồn



cung và lượt tìm mua biệt thự/ liền kề, nhất là những dự án quanh khu vực sông Đồng Nai. Trong khi đó, các địa phương như Nhơn Trạch, Long Thành, Trảng Bom lại có nhiều lượt tìm kiếm ở loại hình đất nền và nhà riêng lẻ.

Còn trong báo cáo thị trường BĐS Đồng Nai quý 1/2022 của DKRA cho biết, mức giá bán sơ cấp tăng 8-12% so với quý 4/2021. Nguồn cung mới và sức cầu phân khúc nhà phố/ biệt thự dự kiến sẽ tăng trong quý 2/2022, Đồng Nai sẽ bổ sung khoảng 800 căn dự kiến mở bán. Mặt bằng giá sơ cấp có thể tiếp tục xu hướng tăng bởi chi phí đầu vào tăng.

Ông Võ Hồng Thắng- Phó Giám đốc R&D DKRA Vietnam cho hay, Đồng Nai sở hữu nhiều dự án quy mô trên 100ha, đây là một trong những yếu tố thu hút nhà đầu tư những năm qua.

Hơn nữa, yếu tố diện tích, cơ sở hạ tầng tại chỗ, hạ tầng kết nối với TP.HCM và các tỉnh trong khu vực cũng là những nguyên nhân quan trọng giúp thị trường BĐS Đồng Nai tiếp tục tăng trưởng nhu cầu mua.

Một trong những địa phương có nguồn đầu tư công cao nhất

Các chuyên gia chia sẻ, thật không khó để giá đất Đồng Nai "ấm nóng", thu hút đổ bộ mạnh mẽ từ các "ông lớn".



Điều này là nhờ vào lực đẩy từ việc đồng bộ hạ tầng giao thông, gồm các dự án trọng điểm như: đường cao tốc Bến Lức-Long Thành, đường vành đai 3, cảng Phước An... Đây đều là những dự án mang tính động lực, dự kiến hoàn thành trong giai đoạn từ năm 2021-2025. Nhiều chuyên gia kỳ vọng, 5 năm tới sẽ là "giai đoạn vàng" để Đồng Nai bứt phá phát triển.

Hạ tầng giao thông phát triển, không chỉ kéo theo biến động giá BĐS Đồng Nai mà còn thu hút nhiều nhà đầu tư nước ngoài. Trong giai đoạn 2021-2025, Đồng Nai là một trong ba địa phương ngoài TP.HCM và Hà Nội có mức đầu tư công cao nhất.

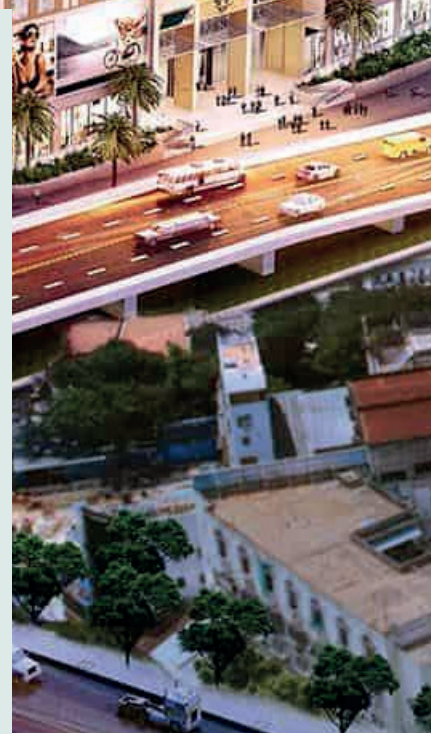
FDI của tỉnh này trong 2 tháng đầu năm 2022 đạt khoảng 78,77 triệu USD, bằng 25,86% so với cùng kỳ (cùng kỳ năm 2021 đạt 304,6 triệu USD); trong đó: cấp mới 4 dự án với tổng vốn đăng ký 52,85 triệu USD. Lũy kế đến ngày 28/02/2022, số dự án còn hiệu lực là 1.555 dự án với số vốn là 32,45 tỷ USD.

Động lực từ hoạt động giải ngân đầu tư công với nhiều dự án hạ tầng giao thông trọng yếu là yếu tố có ảnh hưởng quan trọng tới thị trường BĐS trong cả hai đầu cung-cầu theo quy luật hạ tầng đến đâu - BĐS phát triển đến đó. Các chuyển gia kỳ vọng, BĐS Đồng Nai tiếp tục "sóng" đầu tư thời gian tới.



Mua bán nhà đất "hai giá" nhằm lách luật: Kiến nghị khởi tố?

Bộ Tư pháp ban hành văn bản liên quan đến hành vi vi phạm về thuế có dấu hiệu tội phạm cho cơ quan công an điều tra. Trong trường hợp mua bán nhà đất "hai giá" trốn thuế mà bị phát hiện, sẽ rất dễ bị khởi tố.



Kiến nghị khởi tố hình sự nếu phát hiện vi phạm

Bộ Tư pháp ban hành văn bản 489/BTP-BTTP về quy chế chuyển tin báo vụ việc về thuế, hồ sơ kiến nghị khởi tố đối với hành vi vi phạm về thuế có dấu hiệu tội phạm cho cơ quan công an điều tra. Theo văn bản này, cơ quan thuế chuyển tin báo về tội phạm, đề nghị xác minh, điều tra; chuyển hồ sơ kiến nghị khởi tố đến cơ quan điều tra khi phát hiện người nộp thuế có hành vi vi phạm pháp luật về thuế, có dấu hiệu tội phạm trong lĩnh vực thuế như trốn thuế, chiếm đoạt tiền hoàn thuế...

Đồng thời, cơ quan này cũng đề nghị cập nhật đối với các trường hợp có dấu hiệu vi phạm pháp luật như mua bán nhà đất, chuyển nhượng bất động sản với giá bán ghi trên hợp đồng thấp hơn giá thị trường (đối với những giao dịch lớn như chuyển nhượng vốn, bất động sản, phương tiện giao thông, vận tải...)

Trường hợp cơ quan điều tra có quyết định khởi tố hình sự thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính phải hủy bỏ quyết định vi phạm hành chính và chuyển toàn bộ tang vật, phương tiện vi phạm hành chính, tài liệu cho cơ quan tố tụng hình sự. Trong trường hợp cơ quan điều tra quyết định không khởi tố vụ án, cơ quan thuế tiến hành xử phạt hành chính.

Xuất hiện lỗ hổng trong quy định mua bán nhà đất

PGS.TS Đinh Trọng Thịnh - chuyên gia về thuế cho biết, quy định hiện hành đối với hoạt động kinh doanh mua bán, chuyển nhượng bất động sản, cá nhân phải nộp 2% tiền thuế trên giá chuyển nhượng, doanh nghiệp nộp 20% trên thu nhập. Theo đó, có 2 cách tính thuế đang được áp dụng, gồm: Dựa vào giá ghi trên hợp đồng và dựa theo khung giá đất do Nhà nước quy định nếu hợp đồng không ghi rõ hoặc giá thấp hơn khung quy định.

Ông Thịnh phân tích, quy định này lại trở thành "lỗ hổng" để trốn thuế vì bảng khung giá



đất thấp hơn rất nhiều so với thực tế, có những khu vực giá đất thị trường cao hơn từ 50 - 70% trong bảng khung giá. Bên cạnh đó, luật cũng quy định đây là những giao dịch dân sự, việc mua bán nhà đất sẽ được thỏa thuận giữa người mua và người bán, chỉ cần bằng hoặc cao hơn mức Nhà nước quy định.

Luật sư Nguyễn Bích Trâm chia sẻ, vấn đề hiện nay là không có văn bản nào quy định hợp đồng chuyển nhượng không được ghi thấp hơn giá giao dịch thực tế, thậm chí hợp đồng còn có thể không cần ghi giá chuyển nhượng. Vì vậy, bà Trâm cho rằng, muốn người dân ghi đúng giá giao dịch thực tế thì trước hết phải sửa đổi pháp luật theo hướng rõ ràng, cụ thể và dễ hiểu. Việc yêu cầu ghi đúng giá thực tế cao, đòi hỏi theo giá thị trường, thì cũng nên xem xét giảm thuế. Bởi, cách đánh thuế hiện nay là tính khoán, chứ không đúng bản chất thuế thu nhập.

Khó khăn trong việc xác định giá nhà thực tế

Thời gian qua, các chi cục thuế tại TP.HCM đều đang siết tình trạng mua bán nhà đất "hai giá". Đây là việc cần làm để tránh thất thu thuế nhà nước và đã mang lại kết quả tốt khi tiền thuế thu thêm rất lớn. Tuy nhiên, việc kê này lại phát sinh nhiều vấn đề.

TS Nguyễn Ngọc Tú - Chuyên gia về thuế cho biết, theo quy định điều 200 Bộ luật Hình sự 2015 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Hình sự thì cá nhân có các hành vi (9 hành vi theo quy định khoản 1) nhằm trốn thuế với số tiền từ 100 - dưới 300 triệu đồng, hoặc dưới 100 triệu đồng nhưng đã từng bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi trốn thuế hoặc từng bị kết án về tội này... thì bị phạt tiền 100 - 500 triệu đồng hoặc bị kết án từ 3 tháng đến 1 năm tù.

"Tuy nhiên, 10 năm gần đây, chỉ có xử phạt theo hành chính, rất ít khi xử lý hình sự, chỉ có 1 số vụ điển hình", ông Tú nói.

Ông Tú cho rằng, khi mua bán nhà đất, giá thị trường là một định nghĩa mơ hồ. Để tránh người dân mua bán nhà hai giá, một phần nên điều chỉnh giá đất theo hằng năm.

"Hình sự là những vụ lớn, còn những vụ mang tính chất quần chúng thì không nên hình sự hóa, cũng không đủ cơ sở để khởi tố. Phải có đủ cơ sở mới khởi tố được chứ nghi ngờ rồi chuyển hồ sơ lên công an thì không được", ông Tú nói thêm.



DIPRO®
CUONG THINH PHAT GROUP
KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN

CƯỜNG THỊNH PHÁT

Địa chỉ: 604A Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM
Email: cuongthinhphatgroupinfo@gmail.com
Website: cuongthinhphatgroup.com