

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 11/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2022

“V/v Báo cáo đánh giá về các cuộc đấu giá đất tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm và đánh giá thị trường bất động sản năm 2021, xu hướng năm 2022”

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được báo cáo đánh giá tổng thể về các cuộc đấu giá 04 lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm ngày 10/12/2021, đề xuất các giải pháp để xây dựng hoàn thiện khuôn khổ pháp luật điều chỉnh hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà ở, khu đô thị và đánh giá thị trường bất động sản năm 2021, xu hướng năm 2022, như sau:

I. ĐÁNH GIÁ CÁC CUỘC ĐẤU GIÁ 04 LÔ ĐẤT THỦ THIÊM NGÀY 10/12/2021 VÀ KIẾN NGHỊ CÁC GIẢI PHÁP NHẪM XÂY DỰNG HOÀN THIỆN KHUNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN, TRONG ĐÓ CÓ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ:

1/- Đánh giá các cuộc đấu giá 04 lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 Thủ Thiêm:

1.1)- Kết quả các cuộc đấu giá 04 lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 Thủ Thiêm:

Ngày 10/12/2021, “*Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản*” thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức các cuộc đấu giá đất 04 lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm với kết quả như sau:

Số lô đất Diện tích	Doanh nghiệp trúng đấu giá	Giá khởi điểm	Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm)	Giá trúng đấu giá So với giá khởi điểm	Đơn giá đất trúng đấu giá tính theo m ²
Lô 3.5 6.446 m ²	Công ty Cổ phần Dream Republic	578 tỷ đồng	115,6 tỷ đồng	3.820 tỷ đồng <u>gấp 6,6</u> lần	592 triệu đồng/m ²
Lô 3.8 8.561 m ²	Công ty Cổ phần Sheen Mega	1.018 tỷ đồng	203,6 tỷ đồng	4.000 tỷ đồng <u>gấp 3,9</u> lần	467 triệu đồng/m ²
Lô 3.9 5.009 m ²	Công ty TNHH Đầu tư phát triển và thương mại Bình Minh	728 tỷ đồng	145,6 tỷ đồng	5.026 tỷ đồng <u>gấp 6,9</u> lần	1,003 tỷ đồng/m ²
Lô 3.12 10.060 m ²	Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Ngôi Sao Việt	2.942 tỷ đồng	588,4 tỷ đồng	24.500 tỷ đồng <u>gấp 8,3</u> lần	2,43 tỷ đồng/m ²
Tổng cộng:		5.266 tỷ đồng		37.346 tỷ đồng <u>gấp 7,09</u> lần	

Đơn giá đất khởi điểm đấu giá nhìn chung khá thấp, Lô 3.5 có giá 89, 6 triệu đồng/m²; Lô 3.8 có giá 118,9 triệu đồng/m²; Lô 3.9 có giá 145,3 triệu đồng/m² và Lô 3.12 có giá 242,4 triệu đồng/m².

Đơn giá đất trúng đấu giá của lô 3.8 là 467 triệu đồng/m² cao gấp 6,6 lần so với giá khởi điểm; lô 3.5 là 592 triệu đồng/m² cao gấp 3,9 lần so với giá khởi điểm; lô 3.9 là 1,003 tỷ đồng/m² cao gấp 6,9 lần so với giá khởi điểm; lô 3.12 là 2,43 tỷ đồng/m² cao gấp 8,3 lần so với giá khởi điểm là các mức giá quá cao (“giá ảo”) so với giá đất thực tế hiện nay ngay tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, thậm chí cao hơn cả giá đất của 03 tuyến đường Đồng Khởi, Nguyễn Huệ, Lê Lợi quận 1 thuộc khu vực CBD trung tâm thành phố có kết cấu hạ tầng đô thị hoàn chỉnh là nơi có giá đất cao nhất nhưng cũng chỉ khoảng trên 01 tỷ đồng/m².

Trên cơ sở dự toán chi phí đầu tư xây dựng theo đơn giá nhà nước của Ban Quản lý Khu đô thị mới Thủ Thiêm, cộng với giá đất trúng đấu giá rất cao, chi phí lãi vay; chi phí quản lý, chi phí bán hàng và lợi nhuận kỳ vọng (chỉ tính ở mức 20%), Hiệp hội dự đoán giá bán căn hộ tương lai trong 3-5 năm tới (chưa tính VAT) đã lên đến khoảng 510 triệu đồng/m² (lô 3.8); 580 triệu đồng/m² (lô 3.12); 640 triệu đồng/m² (lô 3.9); 666 triệu đồng/m² (lô 3.5). Giá bán này rất cao so với giá bán căn hộ hiện nay tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm chỉ khoảng 150-200 triệu đồng/m².

Về công tác tổ chức các cuộc đấu giá 04 lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 40 và Điều 41 Luật Đấu giá tài sản 2016 theo hình thức “đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá” và theo “phương thức trả giá lên”. Nhưng Hiệp hội nhận thấy, nếu tổ chức các cuộc đấu giá trên đây theo hình thức “đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá” hoặc “đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp” quy định tại Điều 42, Điều 43 Luật Đấu giá tài sản 2016, đồng thời kiểm tra, đánh giá năng lực của nhà đầu tư (nhất là về tài chính) tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà ở thì sẽ phù hợp hơn.

1.2)- Diễn biến các cuộc đấu giá 04 lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 Thủ Thiêm:

a. Diễn biến trong các cuộc đấu giá:

Các cuộc đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm ngày 10/12/2021 đã thu hút được khoảng 21 Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản tham gia, trong đó chỉ có 1 doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài tham gia đấu giá lô 3.12.

Do lựa chọn áp dụng “hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá” theo “phương thức trả giá lên” được quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 40 và Điều 41 Luật Đấu giá tài sản 2016 đã dẫn đến các hệ quả sau:

(1) Đã xảy ra cuộc đua trả giá giữa 2 hoặc 3 nhà đầu tư, nhất là giữa 02 nhà đầu tư cuối cùng, đã đẩy giá trúng đấu giá lên rất cao (“giá ảo”) như kết quả đấu giá trên đây.

(2) Phần lớn các nhà đầu tư tham gia đấu giá nhận định mức giá “hợp lý” chỉ vào khoảng gấp đôi hoặc gấp ba giá khởi điểm đấu giá thì mới đảm bảo tính “khả thi” và hiệu quả đầu tư đạt kỳ vọng lợi nhuận trong tương lai 3-5 năm sau, thể hiện rất rõ thông qua hành vi trả giá của phần lớn nhà đầu tư tham gia đấu giá vừa qua, như sau:

- Lô 3.5 có 13 nhà đầu tư đã trả giá. Sau lượt trả giá thứ 35 với mức giá 1.750 tỷ đồng (gấp 3,02 lần giá khởi điểm) thì đã có 11 nhà đầu tư dừng lại, chỉ còn lại 02 nhà đầu tư tiếp tục đấu giá thêm 94 lượt nữa mới “chốt” người trúng đấu giá.

- Lô 3.8 có 06 nhà đầu tư đã trả giá. Sau lượt trả giá thứ 8 với mức giá 2.270 tỷ đồng (gấp 2,2 lần giá khởi điểm) thì đã có 03 nhà đầu tư dừng lại; Sau lượt trả giá thứ 32

với mức giá 3.020 tỷ đồng (*gấp 2,9 lần giá khởi điểm*) thì có thêm 01 nhà đầu tư **dừng lại**; chỉ còn lại 02 nhà đầu tư tiếp tục đấu giá thêm 35 lượt nữa mới “**chốt**” người trúng đấu giá.

- Lô 3.9 có 09 nhà đầu tư đã trả giá. Sau lượt trả giá thứ 41 với mức giá 2.930 tỷ đồng (*gấp 04 lần giá khởi điểm*) thì đã có 06 nhà đầu tư **dừng lại**; Sau lượt trả giá thứ 89 với mức giá 3.910 tỷ đồng (*gấp 5,4 lần giá khởi điểm*) thì có thêm 01 nhà đầu tư **dừng lại**; chỉ còn lại 02 nhà đầu tư tiếp tục đấu giá thêm 51 lượt nữa mới “**chốt**” người trúng đấu giá.

- Lô 3.12 có 08 nhà đầu tư đã trả giá. Sau lượt trả giá thứ 5 với mức giá 8.800 tỷ đồng (*gấp 3 lần giá khởi điểm*) thì đã có 04 nhà đầu tư **dừng lại** (*trong đó có doanh nghiệp nước ngoài tham gia đấu giá*); Sau lượt trả giá thứ 49 với mức giá 18.050 tỷ đồng (*gấp 6,1 lần giá khởi điểm*) thì có thêm 01 nhà đầu tư **dừng lại**; chỉ còn lại 02 nhà đầu tư tiếp tục đấu giá thêm 20 lượt nữa mới “**chốt**” người trúng đấu giá.

(3) Do một số nhà đầu tư **đẩy giá lên rất cao** ngay từ các đợt trả giá đầu tiên vượt xa mức giá tính toán, kỳ vọng nên dẫn tới nhiều Tập đoàn, doanh nghiệp lớn phải “**bỏ cuộc**” không còn cơ hội trả giá trong cuộc đấu giá.

Do vậy, vấn đề đặt ra là phải có giải pháp bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các “**nhà đầu tư ngay tình**” theo quy định tại Điều 7 Luật Đấu giá tài sản 2016 không để họ bị lợi dụng, bị thiệt hại khi tham gia đấu giá, mà điển hình là trường hợp đấu giá Lô 3.9; Lô 3.12 (*trên đây*), khi các nhà đầu tư trúng đấu giá “**bỏ cuộc**” thì tất cả các “**nhà đầu tư ngay tình**” khác đều có thể bị thiệt (*tốn chi phí cho việc “đặt cọc”, làm hồ sơ đấu giá; tốn thời gian; bị “lỡ” cơ hội đầu tư; thương hiệu có thể bị ảnh hưởng...*).

b. Diễn biến sau các cuộc đấu giá:

(1) Ngày 17/12/2021, tất cả 04 doanh nghiệp trúng đấu giá đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với “*Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản*” và “*Trung tâm phát triển quỹ đất*” thành phố Hồ Chí Minh và số “*tiền đặt trước*” được chuyển thành “*tiền đặt cọc*” để bảo đảm thực hiện Hợp đồng.

(2) Nhưng sau đó, Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Ngôi Sao Việt và Công ty TNHH Đầu tư phát triển và thương mại Bình Minh đã **xin chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá** lô đất 3.9 và lô đất 3.12 (*chiếm đến 79,06% tổng giá trúng đấu giá*), **chịu mất “tiền đặt trước”** (“*tiền đặt cọc*”). Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định **hủy bỏ kết quả đấu giá** lô đất 3.9 và lô đất 3.12.

(3) Cho đến nay, chưa có thông tin về việc Công ty Cổ phần Dream Republic và Công ty Cổ phần Sheen Mega **nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước** theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, mà lẽ ra phải thanh toán 50% giá trúng đấu giá trong thời hạn 30 ngày và phải thanh toán 50% giá trúng đấu giá còn lại trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày có Thông báo của Cục Thuế.

(4) Ngay sau các cuộc đấu giá đất, đã xuất hiện các hành vi **lợi dụng giá trúng đấu giá “ảo”** để “*té nước theo mưa*”, **thổi giá, đẩy giá đất, giá nhà** tại nhiều địa phương, hoặc để **nâng giá trị trái phiếu, cổ phiếu**; hoặc nhằm “**đánh vồng**” giá trị tài sản bảo đảm của các khoản vay tín dụng mà nếu thực hiện “**trót lọt**” thì có thể “**rút ruột**” ngân hàng; hoặc để “**làm sạch**” bảng cân đối tài chính của doanh nghiệp **nhằm mục đích trục lợi**.

Trên thực tế hiện nay, giá nhà đất tại nhiều khu vực đã bị đẩy lên mức giá rất cao, ví dụ như một dự án nhà ở tại thành phố Thủ Đức (quận 2 cũ) đang chào bán nhà phố có diện tích đất khoảng 95 m² gồm trệt và 4 lầu với giá bán lên đến khoảng 38,1 tỷ đồng, trong đó đơn giá đất có thể lên đến khoảng 350 triệu đồng/m².

Như vậy, không chỉ có doanh nghiệp đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi bỏ cọc để “*trục lợi*” mà **hiều doanh nghiệp khác cũng tìm cách “tối đa hóa lợi nhuận” sau các cuộc đấu giá trên đây.**

(5) Trước những dấu hiệu “*bất thường*” của các cuộc đấu giá đất tại một số địa phương, Thủ tướng Chính phủ đã có **Công điện số 1767/CP** ngày 21/12/2021 chỉ đạo rất quyết liệt, kịp thời và với sự vào cuộc mạnh mẽ của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên đã ngăn chặn được những hệ quả, hậu quả tiêu cực có thể xảy ra từ các cuộc đấu giá đất và kiểm soát được tình hình thị trường bất động sản. Nhưng, **thị trường bất động sản vẫn đang trong tình trạng có dấu hiệu bị “đầu cơ”, giá đất, giá nhà, giá căn hộ đang bị đẩy lên rất cao.**

(6) Diễn biến tình hình các cuộc đấu giá đất trên đây càng cho thấy rõ “*mặt trái*” của cơ chế thị trường (nhằm “*tối đa hóa lợi nhuận*”) đòi hỏi phải tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với nền kinh tế và phải tập trung thực hiện “*đột phá chiến lược về xây dựng thể chế phát triển đất nước*” theo Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, trong đó có **xây dựng hoàn thiện thể chế pháp luật, cơ chế chính sách nhằm “bịt kín” các “lỗ hổng, kẽ hở” pháp luật và kiến tạo, xây dựng môi trường đầu tư, kinh doanh minh bạch, thông thoáng, công bằng, cạnh tranh lành mạnh, đi đôi với bộ máy hành chính thực thi pháp luật hiệu lực, hiệu quả.**

(7) Các cuộc đấu giá đất 04 lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm ngày 10/12/2021 nhằm **đạt mục đích** sau đây: (i) **Lựa chọn được các nhà đầu tư có năng lực;** (ii) **Xây dựng môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh thông qua việc thực hiện đấu giá công khai;** (iii) **Bổ sung nguồn thu ngân sách nhà nước của thành phố để trang trải các chi phí đã bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư và đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm.** Nhưng, qua việc 02 nhà đầu tư trúng đấu giá “*xin bỏ cọc*” cho thấy kết quả đấu giá **chưa đạt được mục tiêu như kỳ vọng.**

2/- “**Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất**” dần trở thành các phương thức chủ yếu để lựa chọn nhà đầu tư và xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh:

Hoạt động của thị trường bất động sản phải đạt được mục tiêu phát triển **minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững** và “*Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng*” theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Muốn đạt được các mục tiêu trên đây thì Nhà nước phải **kiến tạo, xây dựng môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch thông thoáng, công bằng, cạnh tranh lành mạnh**, trước hết là **xây dựng hoàn thiện thể chế pháp luật, cơ chế chính sách (bao gồm hệ thống luật và văn bản dưới luật);** đồng thời nâng cao chất lượng công tác **thực thi pháp luật thống nhất, hiệu lực hiệu quả, xử lý kịp thời, nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật;** đi đôi với việc **xây dựng Chính phủ, chính quyền điện tử, cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính.**

Hiệp hội nhận thấy, bên cạnh các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 **cho phép tổ chức kinh tế, doanh nghiệp được nhận chuyển quyền sử dụng đất** thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thì phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013 còn quy

định **đấu giá quyền sử dụng đất** trong trường hợp “*đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua*”.

Tuy nhiên, “*bất cập*” của Luật Đất đai 2013 là **đã loại bỏ** phương thức “*đấu thầu dự án có sử dụng đất*” mà phương thức “*đấu thầu dự án có sử dụng đất*” chỉ được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở 2014 và tại khoản 3 Điều 1, khoản 2 Điều 15 Luật Đấu thầu 2013 mà thôi. Trong lúc trước đây tại Điều 58 Luật Đất đai 2003 đã quy định cả 02 phương thức “*đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*”.

Trong những năm gần đây, phương thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua **đấu giá quyền sử dụng đất (đấu giá công khai)**, hoặc **đấu thầu dự án có sử dụng đất (đấu thầu rộng rãi)** để lựa chọn nhà đầu tư ngày càng trở nên **phổ biến** và cộng đồng doanh nghiệp hoan nghênh, ủng hộ vì tính **minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh** nếu công tác đấu giá, đấu thầu được tổ chức thực hiện nghiêm túc, đồng thời **toàn bộ chênh lệch địa tô** được bổ sung vào ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng.

Do vậy, rất cần thiết và cấp bách phải sớm xây dựng hoàn thiện các quy định pháp luật về **đấu giá tài sản**, trong đó có **đấu giá quyền sử dụng đất**; pháp luật về **đấu thầu** trong đó có **đấu thầu dự án có sử dụng đất** để lựa chọn nhà đầu tư.

3/- Việc doanh nghiệp đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi “bỏ cọc” sẽ gây ra nhiều hệ lụy cho sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản:

(1) Trước hết, việc doanh nghiệp **đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi “bỏ cọc”** mà nếu **không được xử lý nghiêm minh, kịp thời** thì sẽ **tác động xấu, làm suy giảm hiệu lực và tính công khai, công bằng** của phương thức **đấu giá tài sản thuộc sở hữu toàn dân, đấu giá quyền sử dụng đất** để lựa chọn nhà đầu tư dự án.

(2) Do một số quy định pháp luật về đấu giá tài sản đối với trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất** có các “*lỗ hổng, kẽ hở*” nên đã bị các nhà đầu tư “*lợi dụng*” các “*lỗ hổng, kẽ hở*” pháp luật này, biểu hiện qua việc **doanh nghiệp đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi “bỏ cọc”** sẽ **gây ra thiệt hại cho thị trường bất động sản**. Nhưng, nhờ có sự chỉ đạo kịp thời của Thủ tướng Chính phủ và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào cuộc quyết liệt nên **đã hạn chế được thiệt hại**.

(3) Như phần trên của Báo cáo đã nêu, ngay sau các cuộc đấu giá đất đã xuất hiện các hành vi **lợi dụng giá trúng đấu giá “ảo” để thổi giá, đẩy giá đất, giá nhà, giá căn hộ** tại thành phố Hồ Chí Minh và nhiều địa phương; hoặc để **nhằm nâng giá trị trái phiếu, cổ phiếu**; hoặc nhằm “*đánh vống*” **giá trị tài sản bảo đảm** của các khoản vay tín dụng mà nếu thực hiện “*trót lọt*” thì có thể “*rút ruột*” ngân hàng; hoặc để “*làm sạch*” **bảng cân đối tài chính** của doanh nghiệp **nhằm mục đích trục lợi**.

(4) Nếu đầu nậu, doanh nghiệp “*bất lương*” **lợi dụng giá trúng đấu giá “ảo”, thiết lập mặt bằng giá mới rất cao để đầu cơ, lũng đoạn thị trường** thì sẽ dẫn đến tác hại rất lớn đến sự **phát triển lành mạnh, ổn định, bền vững** của thị trường bất động sản và sẽ là một yếu tố **đẩy giá nhà lên cao** làm cho đa số người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị ngày càng **khó tạo lập nhà ở**.

(5) Việc **doanh nghiệp đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi “bỏ cọc”** tác động xấu đến môi trường đầu tư của thành phố Hồ Chí Minh và **làm giảm hiệu lực** của phương thức **đấu giá quyền sử dụng đất** để lựa chọn nhà đầu tư, **gây khó khăn** cho việc mời gọi các nhà đầu tư “*sếu đầu đàn*” trong nước và nước ngoài để phát triển Khu đô thị mới Thủ Thiêm thành Trung tâm tài chính tầm cỡ quốc tế.

4/- “Bất cập” khi áp dụng quy định “*đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá*” đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư do Luật

Đấu giá tài sản 2016 chưa phân biệt trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị, có sự khác biệt rất lớn so với trường hợp đấu giá tài sản đơn lẻ như nền nhà, căn hộ, động sản, tài sản thanh lý... để quy định hình thức đấu giá phù hợp:

Hiệp hội nhận thấy, phạm vi điều chỉnh của Luật Đấu giá tài sản 2016 nhằm để thực hiện đấu giá tài sản của tất cả các thành phần kinh tế bao gồm tài sản của **khu vực nhà nước, khu vực tư nhân** và tại Điều 4 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định **“tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá”** bao gồm **“tài sản nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân theo quy định của pháp luật; tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”**...

Nhưng Luật Đấu giá tài sản 2016 đã **không quy định phải áp dụng “hình thức đấu giá”** nào cho trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất** để thực hiện dự án đầu tư. Bởi lẽ, khoản 1 Điều 40 chỉ quy định chung 04 hình thức đấu giá gồm: **“a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá; b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá; c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp; d) Đấu giá trực tuyến”** mà **không quy định việc áp dụng “hình thức đấu giá”**. Đồng thời tại khoản 1 Điều 40 chỉ giao Chính phủ quy định chi tiết hình thức **“đấu giá trực tuyến”** mà thôi.

Vừa qua, các địa phương trong đó có thành phố Hồ Chí Minh đã lựa chọn áp dụng hình thức **“đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá”** theo **“phương thức trả giá lên”** theo quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 40 và Điều 41 Luật Đấu giá tài sản 2016 với những **“bất cập”, hạn chế** như đã thể hiện rõ trong các cuộc đấu giá vừa qua và **chưa thấy có địa phương nào lựa chọn áp dụng “hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá”** hoặc **“hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp”** theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 40 và Điều 42, Điều 43 Luật Đấu giá tài sản 2016, mà nếu được áp dụng để **đấu giá quyền sử dụng đất** để thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà ở thì **phù hợp hơn**.

Do vậy Hiệp hội nhận thấy, **không nên áp dụng hình thức “đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá”** (quy định tại Điều 41 Luật Đấu giá tài sản 2016) đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị như đã thực hiện trong thời gian qua vì **không phù hợp**.

5/- “Bất cập” do chưa quy định chặt chẽ về **“tiền đặt trước” (tiền đặt cọc)** để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hoặc phải chứng minh có đủ năng lực tài chính để thanh toán tài sản trúng đấu giá để được tham gia **“trả giá”**:

“Bất cập” do Luật Đấu giá 2016 chưa quy định nhà đầu tư phải chứng minh đã có sẵn tiền trong tài khoản của tổ chức tín dụng, hoặc phải nộp thêm **“tiền đặt trước”**, hoặc phải chứng minh có giá trị tổng tài sản, hoặc phải có văn bản bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán tài sản trúng đấu giá đối với cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị, do các lô đất, khu đất đưa ra đấu giá thường có giá trị rất lớn.

Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản chỉ quy định **“Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước (...) tối thiểu là 5% và tối đa 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá”**. Quy định này bộc lộ các **“bất cập”** trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất như sau: **(i) Đã chưa giao thẩm quyền đầy đủ cho cấp tỉnh quyết định khoản “tiền đặt trước” (tiền đặt cọc) phù hợp với từng cuộc đấu giá; (ii) Khoản “tiền đặt trước” thường có giá trị thấp hơn rất nhiều so với “giá trúng đấu giá”, nên trong thực tế đã có một số trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng sau cuộc đấu**

giá đã “xù” không thanh toán tiền trúng đấu giá, chấp nhận chịu mất “*tiền đặt trước*”, hoặc có trường hợp nhà đầu tư “*dây dưa*” kéo dài việc thanh toán, như trường hợp đấu giá mặt bằng 23 Lê Duẩn, quận 1 thành phố Hồ Chí Minh năm 2014 của Tập đoàn Tân Hoàng Minh, mãi đến năm 2017 mới chấp nhận thanh toán tiền trúng đấu giá và nộp phạt do chậm thanh toán và gần đây nhất là cuộc đấu giá Lô đất 3.12 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm có giá khởi điểm chỉ là 2.942 tỷ đồng, “*tiền đặt trước*” là 588,4 tỷ đồng, nhưng “*giá trúng đấu giá*” lên đến 24.500 tỷ đồng, gấp 8,3 lần “*giá khởi điểm*” và gấp 41 lần “*tiền đặt trước*”; hoặc cuộc đấu giá Lô đất 3.9 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm có giá khởi điểm chỉ là 728 tỷ đồng, “*tiền đặt trước*” là 145,6 tỷ đồng, nhưng “*giá trúng đấu giá*” lên đến 5.026 tỷ đồng, gấp 6,9 lần “*giá khởi điểm*” và gấp 34,5 lần “*tiền đặt trước*”, mà nay các nhà đầu tư trúng đấu giá là Công ty Ngôi Sao Việt và Công ty Bình Minh đã xin chấm dứt hợp đồng mua bán Lô đất 3.12, Lô đất 3.9 và chấp nhận bị mất số tiền cọc để lại các hệ lụy.

Quy định về “*tiền đặt trước*” tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 không thống nhất và không đồng bộ với quy định của pháp luật về chứng khoán. Bởi lẽ, nhằm ngăn ngừa trường hợp nhà đầu tư đặt lệnh mua chứng khoán nhưng lại không có đủ năng lực tài chính để thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì điểm a Điều 7 Thông tư 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính quy định “nhà đầu tư chỉ được đặt lệnh mua chứng khoán khi có đủ tiền trên tài khoản giao dịch chứng khoán (...); nhà đầu tư được đặt lệnh mua chứng khoán và công ty chứng khoán được thực hiện lệnh mua chứng khoán khi có bảo lãnh thanh toán hoặc xác nhận của ngân hàng lưu ký về việc ngân hàng lưu ký chấp nhận yêu cầu thanh toán giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư”.

Quy định về “*tiền đặt trước*” tại Điều 39 Luật Đấu giá 2016 cũng chưa thống nhất với các quy định của Bộ Luật Dân sự 2015. Bởi lẽ, Điều 292 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định 09 “*biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*” bao gồm biện pháp “*đặt cọc*” và biện pháp “*ký quỹ*” và Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định: “1. *Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền...*”.

Như vậy, Bộ Luật Dân sự 2015 đã không sử dụng khái niệm “*tiền đặt trước*” và xét về nội hàm thì khái niệm “*tiền đặt trước*” của Luật Đấu giá tài sản 2016 có nội dung tương đồng với khái niệm “*đặt cọc*” của Bộ Luật Dân sự 2015.

6/- “*Bắt cập*” do Luật Đấu giá tài sản 2016 chưa quy định thời gian chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu giá phù hợp với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở:

Luật Đấu giá 2016 quy định như sau:

- Điểm b khoản 1 Điều 35 quy định: “*b) Đối với tài sản là bất động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá*”.

- Khoản 2 Điều 38 quy định: “*2. Tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày*”.

- Khoản 1, khoản 3 Điều 57 quy định: “*1. Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 35 của Luật này, đối với tài sản đấu giá là động*

sản có giá khởi điểm từ năm mươi triệu đồng trở lên và **bất động sản** thì tổ chức đấu giá tài sản **phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương** nơi có tài sản đấu giá và **trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc (...)**; 3. **Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 07 ngày làm việc đối với tài sản là động sản, 15 ngày đối với tài sản là bất động sản trước ngày mở cuộc đấu giá.** Việc thông báo công khai quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện đồng thời với việc niêm yết đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 Điều 53 của Luật này”.

Các quy định trên đây **bộc lộ các “bất cập”** do chưa phù hợp với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà ở như sau:

(1) Khoản 1 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định: “1... Trong trường hợp **pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó**”, nhưng chưa **đảm bảo tính liên thông** với các quy định tại Khoản 2 Điều 119, Điều 55, Điều 56, khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 và Khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, nên **chưa quy định thời gian hợp lý, đủ để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ** đáp ứng các quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

(2) Khoản 1, khoản 3 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định **“thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày đối với tài sản là bất động sản trước ngày mở cuộc đấu giá”** là quá ngắn, chưa phù hợp với thực tế đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị.

(3) Nếu thực hiện các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 119, Điều 55, Điều 56, khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013, khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và “*Thông báo đấu giá tài sản*” của “*Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản*” thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh thì nhà đầu tư **khó có thể hoàn thành** việc chuẩn bị hồ sơ đấu giá trong thời hạn **18 ngày**, bởi lẽ chỉ riêng việc thẩm định điều kiện của nhà đầu tư trong “*trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất*” (quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP).

Có thể vì vậy mà “*Quy chế cuộc đấu giá tài sản*” của “*Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản*” thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu **“đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện cam kết bằng văn bản”** **có tính hình thức** và **lông lẻo**.

(4) Một số doanh nghiệp bất động sản trong nước và **nước ngoài** đề nghị tăng thêm thời gian công bố thông tin **đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị** và **tăng thêm thời gian để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đấu giá**, vì thời gian theo quy định hiện nay quá ngắn; có ý kiến đề xuất thời gian **khoảng 35 ngày** để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, như trường hợp đấu giá các lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm vừa qua thì ngày **Thông báo đấu giá tài sản là ngày 19/11/2021** và ngày **tổ chức đấu giá là ngày 10/12/2021**, chỉ trong khoảng **18 ngày** mà thôi (Ghi chú: Theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì Trung tâm đấu giá tài sản không nhận hồ sơ đăng ký đấu giá 02 ngày trước ngày tổ chức đấu giá).

7/- **“Bất cập”** do chưa quy định cụ thể về điều kiện nhà đầu tư **“có năng lực tài chính”** và **“không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai”** để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị:

7.1)- Quy định pháp luật có liên quan:

a. Các quy định của Luật Đấu giá tài sản:

- Khoản 1 và Khoản 3 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định: “1. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó (...) 3. Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan, người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá”.

b. Các quy định pháp luật về đất đai:

- Khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2013 quy định: “2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật này; b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư”.

- Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 quy định: “3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây: a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư; c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác”.

- Khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: “2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; b) Có khả năng huy động vốn (...); 3. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác (...); 4. Thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư (...) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất”.

7.2)- Một số “bất cập” của các quy định trên đây của Luật Đấu giá tài sản 2016:

(1) Luật Đấu giá tài sản 2016 đã không giao cho Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện “điều kiện khi tham gia đấu giá”, nhất là điều kiện nhà đầu tư “có năng lực tài chính” và “không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai”, nên nội dung này chưa được quy định trong các văn bản dưới Luật Đấu giá tài sản 2016, dẫn đến công tác thực thi pháp luật về đấu giá chưa thật chặt chẽ, chưa đảm bảo sự thống nhất, liên thông với các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư, nhất là đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị.

(2) Do Luật Đấu giá tài sản 2016 chưa quy định cụ thể các điều kiện của nhà đầu tư tham gia đấu giá, nên “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” đã ban hành “Thông báo đấu giá tài sản” quy định tổ chức tham gia đấu giá phải cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án; có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác; cam kết

thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Nhưng các cam kết này có tính hình thức và lỏng lẻo.

8/- “**Bắt cập**” về xử lý vi phạm trong trường hợp người tham gia đấu giá (doanh nghiệp) đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi “**bỏ cọc**”:

Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định “5. **Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây: a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá; b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; đ) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan” và Điều 70 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định “Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật”.**

Nhưng, Luật Đấu giá tài sản 2016 chưa quy định cụ thể việc xử lý vi phạm trong trường hợp người tham gia đấu giá (doanh nghiệp) đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi “**bỏ cọc**” như đã xảy ra vừa qua.

Nếu sửa đổi Luật Đấu giá tài sản 2016 bổ sung quy định xử phạt nghiêm khắc trường hợp người tham gia đấu giá (doanh nghiệp) đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi “**bỏ cọc**” đến mức người “**bỏ cọc**” vừa bị mất “**tiền đặt cọc**”, vừa bị **nộp phạt một khoản tiền đáng kể** (đề xuất xem xét có thể mức nộp phạt **khoảng 10% giá trúng đấu giá**) để triệt tiêu lợi ích về mặt kinh tế thì có thể **răn đe, ngăn chặn** được hành vi người tham gia đấu giá (doanh nghiệp) đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi “**bỏ cọc**” như đã xảy ra vừa qua.

9/- “**Bắt cập**” của các phương pháp xác định “**giá đất cụ thể**” để xác định “**giá khởi điểm**” đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai:

Thực tiễn cho thấy, các “**phương pháp định giá đất**” để xác định “**giá đất cụ thể**” làm “**giá khởi điểm**” đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai vẫn còn “**bắt cập**”, chưa đảm bảo việc định giá đất **phải bảo đảm nguyên tắc “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”** (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013) đã dẫn đến “**giá khởi điểm**” đấu giá quyền sử dụng đất **rất thấp** so với giá đất trúng đấu giá vừa qua (như đã nêu trên đây) càng cho thấy các “**bắt cập**” của các **phương pháp định giá đất** để xác định “**giá đất cụ thể**” làm “**giá khởi điểm**” đấu giá quyền sử dụng đất.

10/- Sự cần thiết phải tăng cường công tác quản lý và nâng cao chất lượng hoạt động của “**Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản**”:

Hiệp hội nhận thấy cần tăng cường quản lý và nâng cao chất lượng hoạt động của “**Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản**” để **kiểm soát và nâng cao chất lượng hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị, bắt đầu từ công tác xác định “giá khởi điểm đấu giá”** nhằm **phòng, chống tiêu cực, tham nhũng** trong hoạt động đấu giá tài sản, đấu giá quyền sử dụng đất, **không để xảy ra tình trạng “đấu giá cuội”, “đấu giá có quân xanh - quân đỏ”, ngăn ngừa hành vi “thông đồng” giữa các nhà đầu tư tham gia đấu giá, hoặc hành vi “thông đồng” giữa nhà đầu tư với người của cơ quan tổ chức đấu giá, hoặc hành vi của phần tử xấu ngoài xã hội “can thiệp”** trái pháp luật vào các cuộc đấu giá, đấu thầu.

Hiệp hội xin được dẫn lại số liệu thông kê hoạt động đấu giá tài sản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2011-2017 để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thêm căn cứ để xem xét quyết định, như sau:

Chỉ tính từ **năm 2011 đến tháng 03/2017** (là thời điểm tạm dừng thực hiện các thủ tục bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Công văn số 342/TTg-V.I ngày 07/03/2017 của Thủ tướng Chính phủ), Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức **215 cuộc đấu giá**, với tổng giá khởi điểm là 3.211,8 tỷ đồng; tổng giá trị giá trúng đấu giá là **4.467,9 tỷ đồng** tăng thêm 1.256 tỷ đồng, **chỉ gấp 1,39 lần** so với giá khởi điểm đấu giá. Nhưng chỉ riêng cuộc đấu giá mặt bằng 23 Lê Duẩn, quận 1 có giá khởi điểm 550 tỷ đồng, đã có 13 nhà đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia đấu giá và phải qua 16 vòng đấu thì mới xác định người trúng đấu giá là Công ty Tân Hoàng Minh với **giá trúng đấu giá 1.430 tỷ đồng** tăng thêm 610 tỷ đồng, **gấp 2,6 lần** so với giá khởi điểm đấu giá. Giá trúng đấu giá mặt bằng 23 Lê Duẩn **1.430 tỷ đồng** chiếm đến **32%** tổng giá trúng đấu giá của cả 215 cuộc đấu giá. Nếu không tính kết quả đấu giá mặt bằng 23 Lê Duẩn, quận 1 thì cả **214 cuộc đấu giá tài sản còn lại** có tổng giá trị giá khởi điểm đấu giá là 2.661,8 tỷ đồng, tổng giá trị giá trúng đấu giá là **3.207,9 tỷ đồng chỉ gấp 1,2 lần** giá khởi điểm đấu giá, **thấp hơn rất nhiều** so với tỷ lệ “**gấp 2,6 lần**” của cuộc đấu giá mặt bằng 23 Lê Duẩn. **Cuối năm 2017**, “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục tổ chức đấu giá 19 lô đất (gồm 584 nền đất) với giá khởi điểm là 1.351,3 tỷ đồng, **giá trúng đấu giá là 2.062,5 tỷ đồng** tăng 711,1 tỷ đồng cũng **chỉ gấp 1,52 lần** so với giá khởi điểm đấu giá.

Như vậy, có thể nhận định, thực hiện đấu giá tài sản, trong đó có **đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị** theo hình thức “**đấu giá công khai, đấu thầu rộng rãi**” để lựa chọn nhà đầu tư có năng lực là phương thức **đúng đắn và hiệu quả**, giúp xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, **cạnh tranh lành mạnh**, đảm bảo việc bán tài sản công là quyền sử dụng đất theo giá thị trường, đạt hiệu quả cao, bổ sung thêm nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

11/- Để phương thức “đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất” trở thành phương thức chủ đạo để lựa chọn nhà đầu tư thì cần phải phát huy vai trò của “tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng” chuẩn bị quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển để đưa ra “đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”:

Luật Đất đai 2013 quy định về các trường hợp Nhà nước thu hồi đất và hoạt động của “Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng”, “Quỹ phát triển đất” như sau:

- Điều 61, Điều 62, Điều 64 và Điều 65 quy định **Nhà nước thu hồi đất** trong các trường hợp sau đây: “**Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh**”; “**Thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**”; “**Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai**”; “**Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật...**”.

- Khoản 1 và khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai 2013 quy định: “**1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng** bao gồm **tổ chức dịch vụ công về đất đai**, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. 2. Đất đã thu hồi được giao để quản lý, sử dụng theo quy định sau đây: a) **Đất đã thu hồi** theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc **giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý**; b) **Đất đã thu hồi** theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì **giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất...**”.

- Khoản 1 và khoản 2 Điều 111 Luật Đất đai 2013 quy định về “**1. Quỹ phát triển đất để ứng vốn cho việc bồi thường giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế**

hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; 2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật”.

Để thực hiện các quy định trên đây, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã thành lập “*Trung tâm phát triển quỹ đất*” thuộc Sở Tài nguyên Môi trường, nhưng nhìn chung hoạt động **chưa thật hiệu quả do thiếu vốn** và **chưa có cơ chế hoạt động phù hợp**. Đồng thời, nhiều địa phương ủy thác chức năng của “*Quỹ phát triển đất*” cho “*Quỹ đầu tư phát triển*” của địa phương, nhưng trên thực tế **chưa bố trí đủ nguồn vốn** để tạo điều kiện cho “*Trung tâm phát triển quỹ đất*” thực hiện công tác “*bồi thường giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất* đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”. Nếu phát huy được vai trò và hiệu quả hoạt động của “*Trung tâm Phát triển quỹ đất*” và “*Quỹ phát triển đất*” thì sẽ **đạt được các mục tiêu** sau đây:

(1) **Bồi thường công bằng** cho tất cả mọi người có đất bị thu hồi trong khu vực quy hoạch, khắc phục tình trạng Nhà nước **bồi thường thấp** đối với dự án hạ tầng, công ích, trong lúc doanh nghiệp **bồi thường cao** đối với dự án kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại.

(2) **Giải quyết tái định cư chu đáo** (*cần quy định tốt hơn nơi ở cũ*) và công bằng cho tất cả mọi người có đất bị thu hồi trong khu vực quy hoạch.

(3) **Quỹ đất thu hồi** dành để thực hiện dự án hạ tầng, công ích; **phần còn lại của quỹ đất thu hồi** chính là “*quỹ đất hàng hóa*” đưa ra **đấu giá** hoặc **đấu thầu** để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản, nhà ở theo quy hoạch. **Toàn bộ giá trị “chênh lệch địa tô”** thu được bổ sung vào ngân sách nhà nước để **phục vụ lợi ích công cộng**.

(4) Thực hiện được các mục tiêu trên đây sẽ **đạt được đồng thuận của những người có đất bị thu hồi, ngăn ngừa, không để tiềm ẩn nhân tố** xảy ra tình trạng **khieux kiện đông người, khieux kiện gay gắt, kéo dài** như trong thời gian qua.

12/- Kiến nghị và giải pháp:

12.1)- **Đề nghị quy định “hình thức đấu giá”, thời gian chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu giá phù hợp** đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất (“*đất công*”) để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị:

(1) Hiệp hội đề nghị **xây dựng một Chương riêng** trong Luật Đấu giá tài sản để quy định đầy đủ cơ chế đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất (“*đất công*”) để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị phù hợp với thực tế.

(2) Đối với trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất (“đất công”)** nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị, Hiệp hội đề nghị áp dụng hình thức “*đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá*” hoặc hình thức “*đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp*” theo quy định tại Điều 42, Điều 43 Luật Đấu giá tài sản 2016, trên cơ sở nghiên cứu bổ sung quy định **tương tự phương thức “đấu thầu 02 giai đoạn 02 túi hồ sơ”** (quy định tại Điều 31 Luật Đấu thầu 2013), như sau:

Giai đoạn 1: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét “*Báo cáo khả thi dự án đầu tư*” do nhà đầu tư đề xuất, để **chọn ra “danh sách ngắn” các nhà đầu tư có đề xuất có tính khả thi** và đạt chuẩn điểm số theo hồ sơ mời đấu giá (*có thể đạt từ 70 điểm trở lên như quy định của pháp luật về đấu thầu*).

Giai đoạn 2: Tổ chức cuộc đấu giá đối với các nhà đầu tư trong “*danh sách ngắn*” theo hình thức “*đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá*”, hoặc “*đấu giá*

bằng bỏ phiếu gián tiếp” để lựa chọn nhà đầu tư trúng đấu giá quy định tại Điều 42, Điều 43 Luật Đấu giá tài sản 2016.

(3) Hiệp hội đề nghị quy định chặt chẽ việc công bố thông tin **đấu giá quyền sử dụng đất (“đất công”)** để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị và tăng thêm thời gian để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đấu giá **lên khoảng 35 ngày**, vì thời gian theo quy định hiện nay chỉ trong khoảng 18 ngày là quá ít, không phù hợp.

12.2)- Về “*tiền đặt trước*” (tiền “*đặt cọc đấu giá*”):

(1) Đề “*bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*” theo quy định của pháp luật dân sự, Hiệp hội đề nghị xem xét thay thế quy định về “*tiền đặt trước*” tại khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 bằng quy định về “*bảo đảm đấu giá*” hoặc “*đặt cọc đấu giá*” để đảm bảo sự **thống nhất, liên thông** giữa Luật Đấu giá tài sản 2016 và Bộ Luật Dân sự 2015. Khi nhà đầu tư trúng đấu giá thì tiền “*bảo đảm đấu giá*” hoặc “*đặt cọc đấu giá*” chuyển thành tiền “*đặt cọc*” để bảo đảm thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

(2) Đề nghị giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **quyết định** giá trị “*tiền đặt cọc đấu giá*” phù hợp với từng cuộc đấu giá tài sản, nhất là trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị**, phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, do hiện nay Luật Đấu giá tài sản 2016 chỉ quy định “*tiền đặt trước*” tối thiểu 5%, **tối đa 20%** giá khởi điểm đấu giá mà thôi.

12.3)- Về điều kiện để nhà đầu tư được “*trả giá*” trong cuộc đấu giá:

Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định nhà đầu tư chỉ được “*trả giá*” lô đất đấu giá “*khi có đủ tiền trên tài khoản*”, hoặc “*khi có tổng tài sản cao hơn giá trị trả giá*”, hoặc “*khi có bảo lãnh thanh toán của ngân hàng*” (trương tự như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Thông tư 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về “*giao dịch chứng khoán*”), hoặc đề nghị xem xét có thể quy định “*ngưỡng giá*” (có thể xem xét để quy định “*ngưỡng giá*” ở mức khoảng **gấp rưỡi** “*giá khởi điểm đấu giá*” là phù hợp) thì nhà đầu tư đã nộp “*tiền đặt trước*” được trả giá không vượt quá “*ngưỡng giá*”, nếu vượt quá “*ngưỡng giá*” thì nhà đầu tư chỉ được “*trả giá*” lô đất đấu giá “*khi có đủ tiền trên tài khoản*” hoặc “*khi có tổng tài sản cao hơn giá trị trả giá*” hoặc “*khi có bảo lãnh thanh toán của ngân hàng*”.

12.4)- Về điều kiện “*năng lực tài chính và không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai*” của nhà đầu tư tham gia đấu giá:

Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016 theo hướng **thống nhất, liên thông** với các quy định của Luật Đất đai 2013 nhằm **quy định chặt chẽ điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có năng lực tài chính và không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai** được quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 “3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây: a) **Có năng lực tài chính** để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; b) **Ký quỹ** theo quy định của pháp luật về đầu tư; c) **Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai** đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác” và tại **khoản 2, khoản 3 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP** quy định: “2. **Điều kiện về năng lực tài chính** để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: a) **Có vốn thuộc sở hữu của mình** để thực hiện dự án **không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư** đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; **không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư** đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; b) **Có khả năng huy động vốn** để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác; 3. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển

mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư **không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai** đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây: a) Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; b) Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác”.

12.5)- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 70 và Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định xử phạt nghiêm khắc đối với trường hợp người tham gia đấu giá (doanh nghiệp) đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi “bỏ cọc”, theo hướng xử phạt người “bỏ cọc” vừa bị **mất “tiền đặt cọc”**, vừa bị **nộp phạt một khoản tiền đáng kể (đề xuất xem xét có thể mức nộp phạt khoảng 10% giá trúng đấu giá)** để triệt tiêu lợi ích về mặt kinh tế, để có thể răn đe, ngăn chặn được hành vi người tham gia đấu giá (doanh nghiệp) đặt giá cao để trúng đấu giá đất rồi “bỏ cọc” như đã xảy ra vừa qua.

12.6)- Đề nghị tăng cường công tác quản lý nhà nước để kiểm soát chặt chẽ và nâng cao hiệu quả hoạt động đấu giá của “**Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản**” cấp tỉnh nhằm **phòng, chống tiêu cực, tham nhũng** trong hoạt động đấu giá tài sản, đấu giá quyền sử dụng đất, không để xảy ra tình trạng “**đấu giá cuội**”, “**đấu giá có quân xanh - quân đỏ**”, ngăn ngừa hành vi “**thông đồng**” giữa các nhà đầu tư tham gia đấu giá, hoặc hành vi “**thông đồng**” giữa nhà đầu tư với người của cơ quan tổ chức đấu giá, hoặc hành vi “**can thiệp**” của phần tử xấu ngoài xã hội vào hoạt động đấu giá tài sản.

12.7)- Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 68 và khoản 1 và khoản 2 Điều 111 Luật Đất đai 2013 để nâng cao hiệu quả hoạt động của “**tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng**” (Trung tâm phát triển quỹ đất; Quỹ phát triển đất) để vừa thực hiện bồi thường, tái định cư thật thỏa đáng và tái định cư tốt hơn nơi ở cũ (hoán đổi bằng hiện vật là “**nền nhà**”, “**căn nhà phố, biệt thự**” hoặc “**căn hộ**”) cho người sử dụng đất bị thu hồi và **chuẩn bị quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển để tạo được “hàng hóa đất đai”** đưa ra “**đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất**”.

12.8)- Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 112 và khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 và Nghị định 44/2014/NĐ-CP để đảm bảo tính khả thi của “**các phương pháp định giá đất**” để định “**giá đất cụ thể**” làm “**giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất**” để đảm bảo nguyên tắc giá đất “**phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường**”, khắc phục tình trạng “**giá đất cụ thể**”, “**giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất**” khá thấp so với giá thị trường.

12.9)- Đề nghị **bổ sung lại** quy định về “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**” vào Đề án Luật Đất đai (sửa đổi) tương tự như quy định “**Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất**” tại Điều 58 Luật Đất đai **2003** để đảm bảo sự **thống nhất, đồng bộ, liên thông** với Luật Đấu thầu 2013, Luật Nhà ở 2014 do 02 Luật này đều có quy định về “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**” để lựa chọn nhà đầu tư dự án bất động sản.

12.10)- Đề nghị Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo tăng cường rà soát các tổ chức tín dụng cho các nhà đầu tư vay tiền tham gia đấu giá đất và kiểm soát tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro như chứng khoán, bất động sản để đảm bảo an toàn tín dụng.

II. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021 VÀ NHẬN ĐỊNH XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG NĂM 2022:

1/- Báo cáo đánh giá thị trường bất động sản năm 2021:

1.1)- Diễn biến thị trường bất động sản bao gồm thị trường quyền sử dụng đất thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2011-2021:

Thực hiện đường lối đổi mới của Đại hội Đảng lần thứ VI, từ năm 1987 thành phố Hồ Chí Minh đã thí điểm thực hiện chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người thuê nhà; Năm 1991, thực hiện thí điểm bán nhà xưởng thuộc sở hữu nhà nước cho thành phần kinh tế ngoài quốc doanh đang sử dụng; Cho phép người xuất cảnh hợp pháp (diện HO, diện ODP...) được ủy quyền nhà ở cho người khác (thực chất là được bán nhà), đã tạo điều kiện thúc đẩy sự phát triển của “thị trường bất động sản bao gồm thị trường quyền sử dụng đất”.

Nhìn tổng quát, so với 20 năm trước đây, có thể đánh giá thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đã có bước phát triển vượt bậc theo hướng tích cực là chủ đạo; quy mô thị trường bất động sản, nhà ở tăng gấp đôi trong thời gian khoảng trên dưới 15 năm; chất lượng đô thị, nhà ở được nâng lên rõ rệt với nhiều tiện ích, dịch vụ, cảnh quan môi trường và cũng là nơi thể hiện rõ nét nhất tác động của cơ chế thị trường. Nhưng, vẫn còn một số hạn chế, bất cập, chưa thật sự minh bạch, chưa ổn định, chưa lành mạnh, chưa bền vững, chưa chuyên nghiệp, chưa giải quyết được bài toán nhà ở cho đa số người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động, giới trẻ và người nhập cư.

Trong các năm gần đây, “thị trường bất động sản bao gồm thị trường quyền sử dụng đất” thành phố Hồ Chí Minh đã có biểu hiện “lệch pha cung - cầu, lệch pha phân khúc thị trường” và đã có dấu hiệu thừa cung trong phân khúc thị trường căn hộ bất động sản cao cấp, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng (condotel), vừa rất thiếu sản phẩm nhà ở vừa túi tiền, nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở xã hội và cũng đã xuất hiện nhiều cơn sốt đất nhưng đã được xử lý kịp thời.

Trong hơn 10 năm qua, “thị trường bất động sản bao gồm thị trường quyền sử dụng đất” thành phố Hồ Chí Minh đan xen “thăng - trầm” và trải qua các giai đoạn sau đây:

- 2006-2007: Tăng trưởng nóng dẫn đến “bong bóng” bất động sản năm 2007.
- 2008-2009: Khủng hoảng đóng băng.
- Năm 2010: Phục hồi và tăng trưởng nóng lại dẫn đến “bong bóng” bất động sản.
- 2011-2013: Khủng hoảng đóng băng.
- 2014-2017: Phục hồi trở lại và tăng trưởng mạnh.
- 2018-2020: Gặp khó khăn do quy mô thị trường bất động sản bị sụt giảm, thiếu dự án và rất thiếu sản phẩm nhà ở, nhất là nhà có giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội.

- Từ tháng 03/2020 trở lại đây: Mức độ khó khăn của thị trường bất động sản càng trầm trọng thêm do tác động của đại dịch CoViD-19. Tuy nhiên, có một “điểm sáng” là điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã bổ sung thêm trường hợp nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở” đã tháo gỡ vướng mắc cho nhiều dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, gồm “đất khác dính với đất ở” được công nhận chủ đầu tư và mới đây, mặc dù Điều 4 “Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 09 Luật” được Kỳ họp Quốc hội bất thường lần thứ I thông qua về việc sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 nhưng vẫn còn bỏ sót không công nhận trường hợp nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” (theo đề xuất của Chính phủ tại Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021), mà đây lại là các dự án khu đô thị, nhà ở có quy mô diện tích lớn nên nhiều doanh nghiệp rất khó khăn.

1.2)- Tình hình “thị trường bất động sản bao gồm thị trường quyền sử dụng đất” thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2011-2021:

a. Số liệu thống kê về nguồn cung dự án; sản phẩm nhà ở giai đoạn 2016-2021:

a1. Bảng tổng hợp các dự án nhà ở giai đoạn 2016-2021:

Nội dung	Năm					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án	03	03	13	01	17	20
Công nhận chủ đầu tư dự án	21	44	29	05	10	
Chấp thuận đầu tư dự án	106	83	80	16	26	
Tổng cộng	130	130	122	22	53	20

(Ghi chú: Kể từ ngày 01/01/2021 trở đi, Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” dự án đầu tư có sử dụng đất, bao gồm dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020).

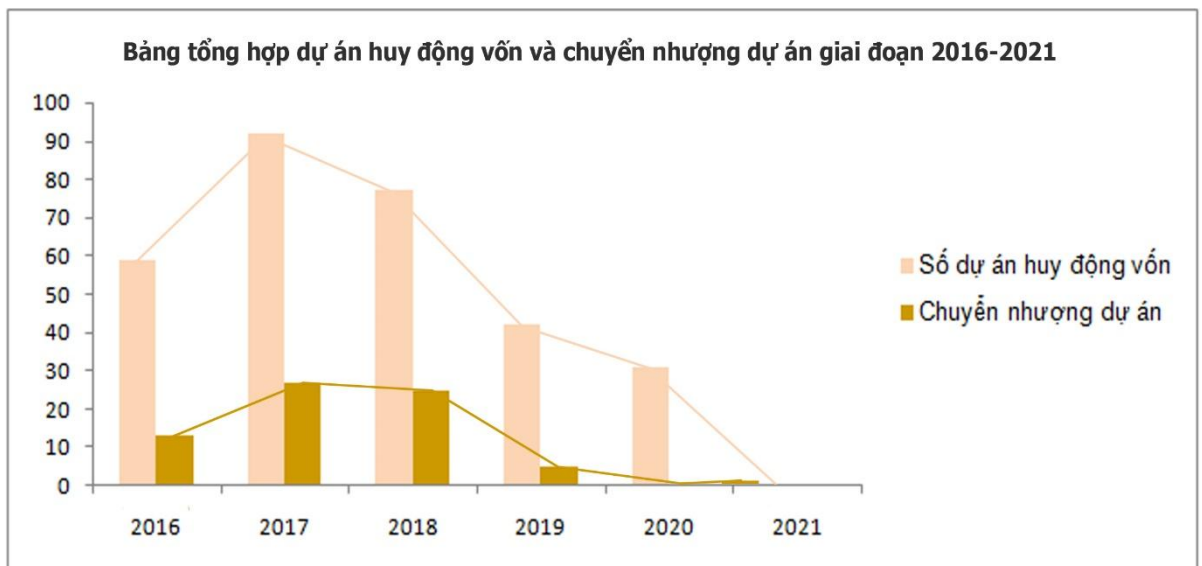
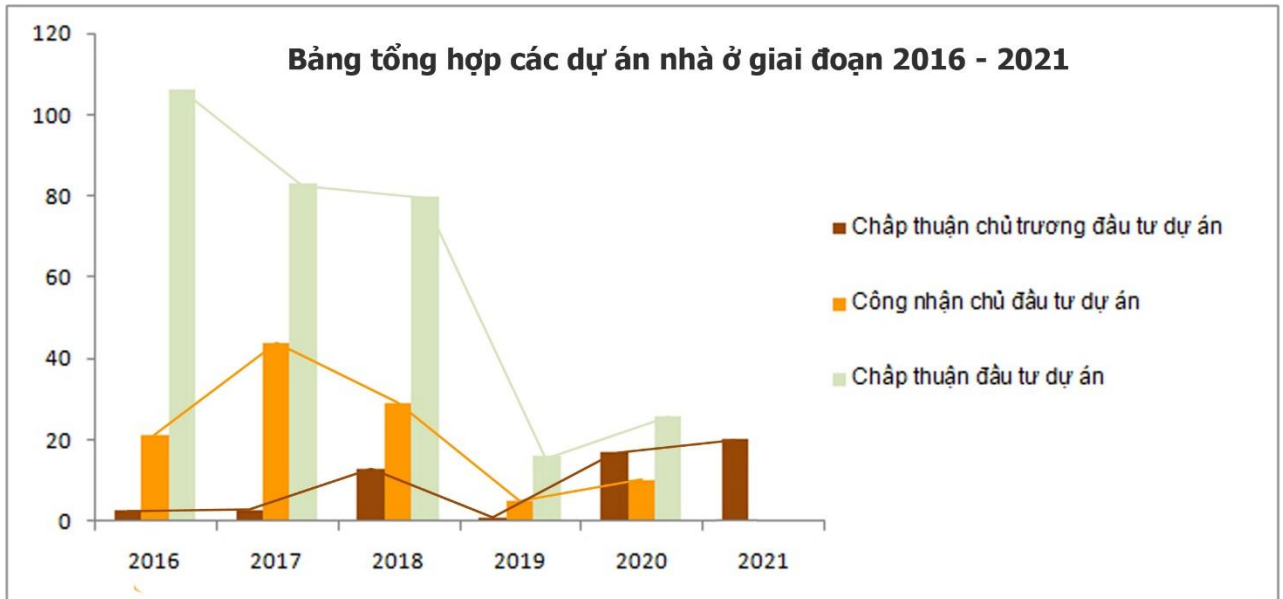
a2. Bảng tổng hợp cấp phép xây dựng các dự án nhà ở giai đoạn 2016-2021:

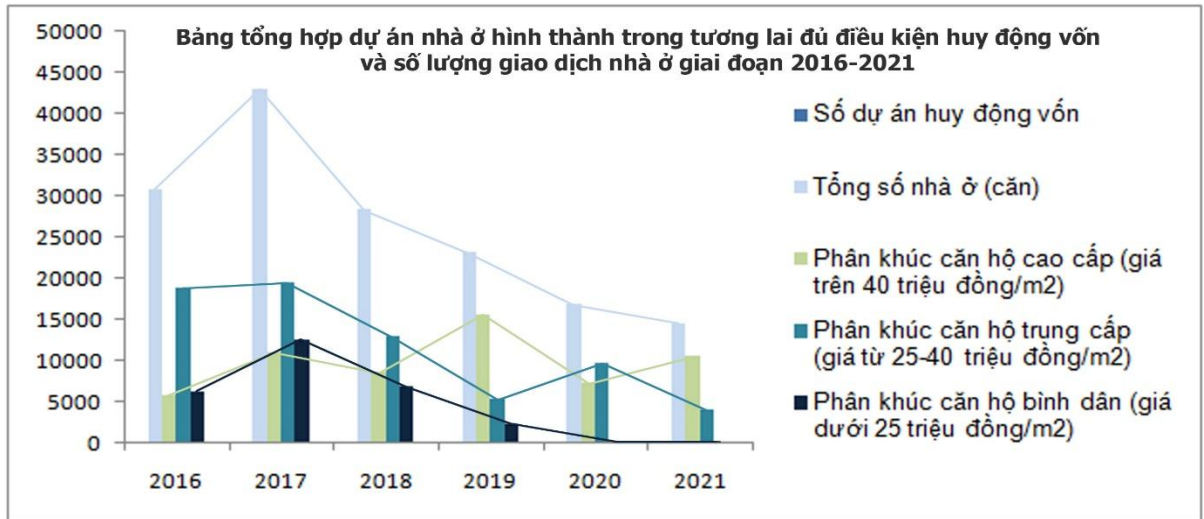
Nội dung	Năm					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Cấp phép xây dựng dự án	53	69	53	24	30	97
So với cùng kỳ năm trước	+10,1%	+30%	-23,2%	-54,8%	+25%	-35%

a3. Bảng tổng hợp dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn và số lượng giao dịch nhà ở giai đoạn 2016-2021:

Nội dung	Năm						Tổng cộng
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Số dự án huy động vốn	59	92	77	42	31	20 -35%	321
Tổng số nhà ở (căn)	30.804	42.991	28.316	23.046	16.895	14.443 -14,6%	156.495
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m ²)	5.755	10.987	8.502	15.479	7.114	10.404 chiếm 73,98%	58.241 37,2%
Phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m ²)	18.752	19.509	12.833	5.208	9.618	3.979 chiếm 26,02%	69.899 44,6%
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m ²)	6.297	12.495	6.981	2.359	163	0 0%	28.295 18%
Chuyển nhượng dự án	13	27	25	05	0	1	71

(Nguồn: Sở Xây dựng)





b. Nhận xét về nguồn cung dự án, sản phẩm nhà ở và diễn biến thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2016-2021:

(1) Kể từ ngày 10/12/2015 (Nghị định 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực) đến 31/12/2020 đã “*ách tắc*” toàn bộ các dự án không có 100% đất ở, nhưng số lượng dự án nhà ở đủ điều kiện huy động vốn vẫn tăng mạnh trong các năm 2015-2017, mà năm 2017 với 92 dự án là năm phát triển đỉnh cao của thị trường bất động sản trong giai đoạn 2011-2021. Sở dĩ có tình trạng “*ngịch lý*” này là do “*độ trễ*” của các chính sách pháp luật tác động đối với thị trường bất động sản, vì phần lớn các dự án nhà ở này đã được phê duyệt trước ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực.

Nhưng, số lượng dự án nhà ở đủ điều kiện huy động vốn bị sụt giảm mạnh trong 04 năm gần đây (2018-2021). Số lượng dự án năm 2018 giảm 16,4%; năm 2019 giảm 54,4%; năm 2020, giảm đến 64,3% so với năm 2017; năm 2021 chỉ có 20 dự án huy động vốn giảm 35% so với năm 2020 và giảm 79,4 % so với năm 2017.

(2) Tương ứng, số lượng nhà ở huy động vốn cũng giảm mạnh trong 04 năm gần đây: Năm 2018 giảm 34,2%; năm 2019 giảm 46,4%; năm 2020, giảm đến 60,7% so với năm 2017; năm 2021 chỉ có 14.443 căn nhà giảm 14,6% so với năm 2020 và giảm 66,5% so với năm 2017.

(3) Tỷ lệ căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m²) có 58.241 căn, chiếm tỷ lệ 37,2% trong tổng số nhà ở dự án; căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m²) có 69.899 căn, chiếm tỷ lệ 44,6% trong tổng số nhà ở dự án; căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m²) chỉ có 28.295 căn, chiếm tỷ lệ 18% rất thấp trong tổng số nhà ở dự án trong giai đoạn 2016-2021.

Đáng quan ngại là từ năm 2020, căn hộ bình dân đã tụt dốc mạnh chỉ chiếm 1% tổng số nhà ở đưa ra thị trường. Năm 2021, trong tổng số 14.443 căn nhà đã không còn căn hộ bình dân (0%), ngược lại có đến 10.404 căn nhà cao cấp, hạng sang, siêu sang chiếm 73,98%, còn lại là nhà ở trung cấp, chiếm 26,02% tại thị trường thành phố Hồ Chí Minh.

Đáng lưu ý là tình trạng rất thiếu nguồn cung nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội như Bộ Xây dựng đã báo cáo trong giai đoạn 2015-2020, cả nước đã thực hiện 248 dự án nhà ở xã hội với khoảng 100.000 căn hộ, chỉ đạt 41,4% kế hoạch;

thành phố Hồ Chí Minh thực hiện được **15.000 căn hộ nhà ở xã hội, đạt 75%** kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020.

Cơ cấu sản phẩm nhà ở (*như trên*) là biểu hiện rõ nét của tình trạng **“lệch pha cung-cầu”**, thị trường bất động sản **phát triển thiếu cân đối, thiếu bền vững**, do rất thiếu loại nhà ở vừa túi tiền và có dấu hiệu thừa cung nhà ở cao cấp như Bộ Xây dựng và Hiệp hội đã nhiều lần cảnh báo.

(4) Trong năm 2020, hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở tiếp tục bị **“ách tắc”**, **không có dự án nào được chuyển nhượng; năm 2021 chỉ có 1 dự án được chuyển nhượng** do vướng mắc bởi quy định bên chuyển nhượng phải có Giấy chứng nhận (sổ đỏ), nên **rất khó khăn** trong hoạt động chuyển nhượng dự án. Trong lúc, điều kiện chuyển nhượng dự án khác (*không phải dự án bất động sản, nhà ở*) thì **được chuyển nhượng rất thông thoáng** theo Luật Đầu tư, nhưng khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 quy định **“Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận”**, nên các quy định pháp luật vẫn **“vênh”** nhau.

2.3)- Số liệu thống kê về nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất và từ kinh doanh bất động sản trong giai đoạn 2011-2021 tại thành phố Hồ Chí Minh:

a. Tình hình thu ngân sách từ kinh doanh bất động sản giai đoạn 2016-2021:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

	Tiền sử dụng đất	Tiền thuê mặt đất, mặt nước	Tiền thuê đất phi nông nghiệp	Lệ phí trước bạ nhà đất	Thuế TNDN kinh doanh BĐS	Tổng số
Năm 2016	15.727.000	5.441.000				21.168.000
Năm 2017	21.508.317	4.664.365	301.090	1.362.055	3.161.919	30.997.746
Năm 2018	16.493.059	5.387.371	365.207	1.441.913	4.928.455	28.616.005
Năm 2019	14.010.372	5.735.832	406.526	1.147.588	3.217.219	24.517.537
Năm 2020	7.634.000	4.994.000	412.000	1.174.000	4.069.000	18.283.000
Năm 2021	7.560.000	3.669.000	301.000	5.042.000		16.566.000
Tổng cộng	82.932.748	29.885.568	1.785.823	10.167.556	15.376.593	140.148.288

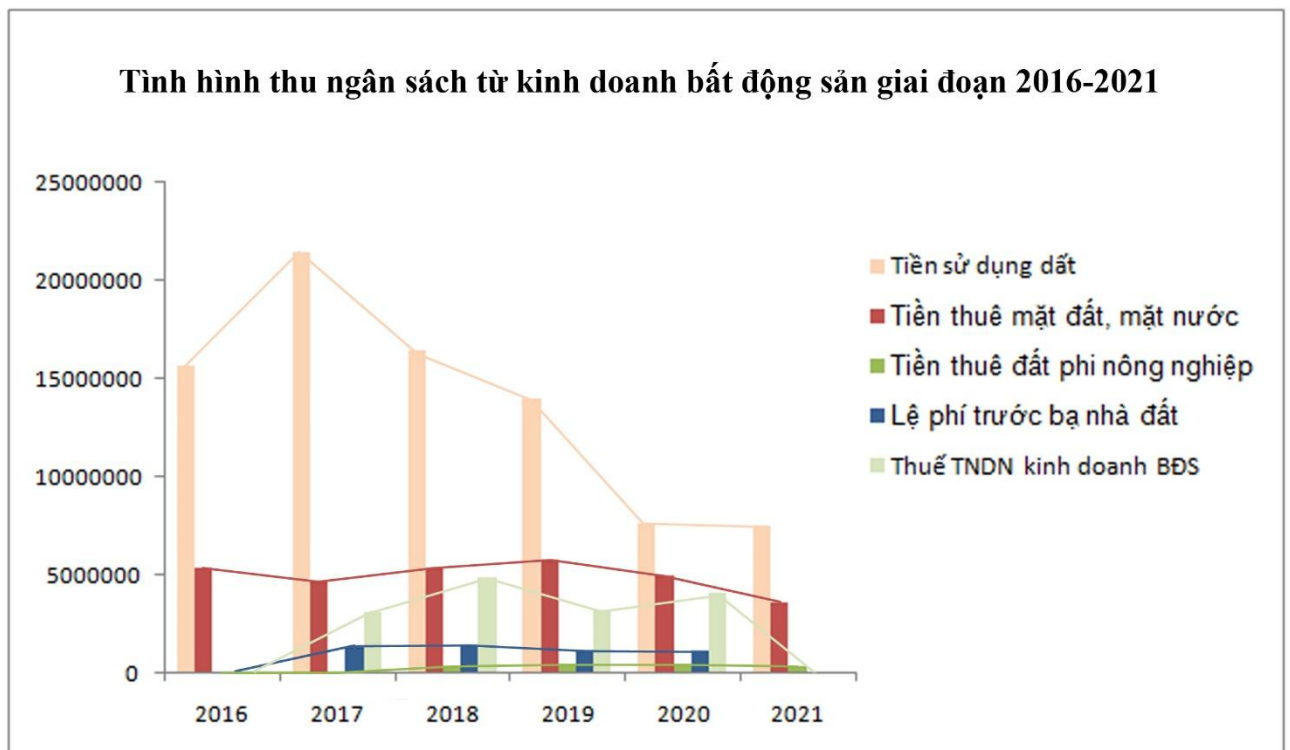
(Nguồn: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh)

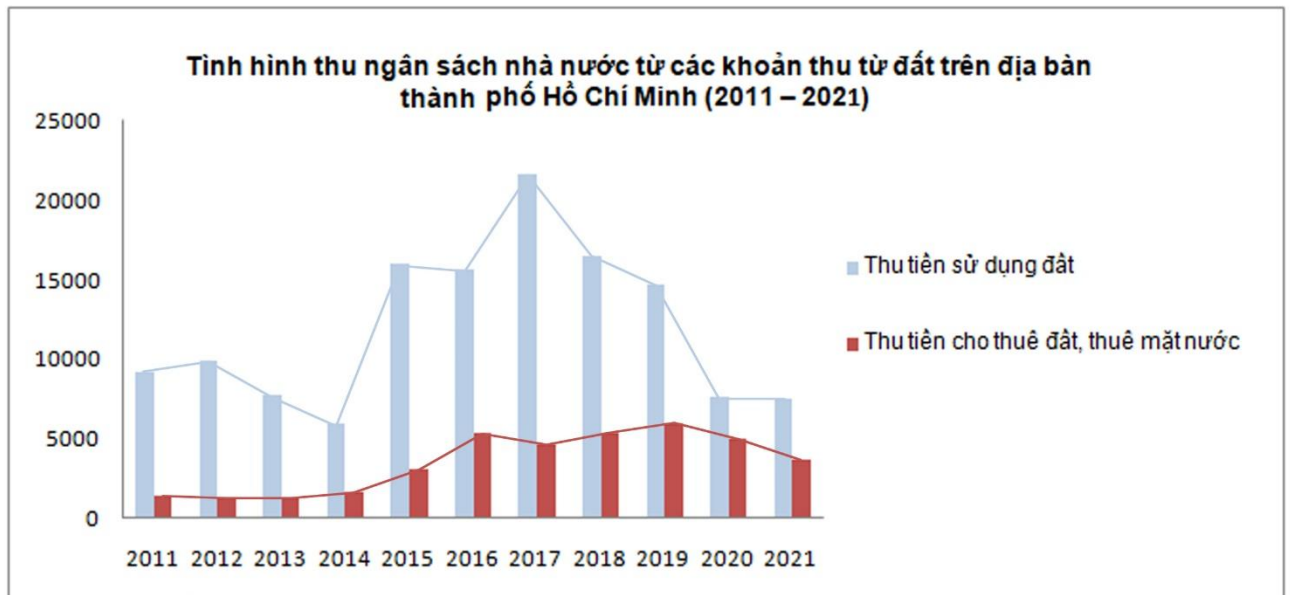
b. Tình hình thu ngân sách nhà nước từ các khoản thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2011-2021

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Năm	Thu tiền sử dụng đất	Thu tiền cho thuê đất thuê mặt nước	Tổng thu ngân sách
1	2011	9.269	1.490	200.576
2	2012	9.922	1.371	224.268
3	2013	7.725	1.296	167.652
4	2014	6.037	1.721	252.186
5	2015	16.073	3.146	279.158
6	2016	15.727	5.441	306.300
7	2017	21.706	4.653	347.882
8	2018	16.493	5.388	378.543
9	2019	14.684	6.017	405.828
10	2020	7.634	4.994	317.384
11	2021	7.560	3.663	381.531
Tổng cộng:		132.830	39.180	3.261.308

(Nguồn: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh)





c. Nhận xét về nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai và từ thị trường bất động sản trong giai đoạn 2011-2021 tại thành phố Hồ Chí Minh:

(1) Kết quả số thu ngân sách nhà nước từ thị trường bất động sản và từ nguồn đất đai, nhất là số thu tiền sử dụng đất, số thu thuế thu nhập doanh nghiệp từ kinh doanh bất động sản trong giai đoạn 2011-2021 tại thành phố Hồ Chí Minh (nêu trên) đã phản ánh đúng thực trạng diễn biến của thị trường bất động sản thành phố và cũng thể hiện xu thế, diễn biến thị trường bất động sản của cả nước.

Tổng số thu tiền sử dụng đất trong giai đoạn 2011-2021 chỉ đạt 132.830 tỷ đồng, chỉ chiếm 4,59% tổng thu ngân sách của thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn này.

Giai đoạn 2011-2014, số thu tiền sử dụng đất trong 4 năm này bị sụt giảm mạnh do hệ quả của thị trường bất động sản bị khủng hoảng “đóng băng” trong giai đoạn 2008-2013 (trừ năm 2010 thị trường phục hồi và tăng trưởng nóng).

Từ đầu năm 2014 thị trường phục hồi và tăng trưởng trở lại, nên số thu tiền sử dụng đất bắt tăng kể từ năm 2015 đạt 16.073 tỷ đồng gấp 2,66 lần so với năm 2014.

Trong giai đoạn 2016-2021, số thu tiền sử dụng đất đạt 82.932 tỷ đồng và chỉ chiếm tỷ lệ 5,9% tổng thu ngân sách của thành phố. Trong giai đoạn này thì năm 2017 là năm phát triển đỉnh cao của thị trường bất động sản trong cả giai đoạn 2011-2021, nên số thu tiền sử dụng đất cao nhất (21.706 tỷ đồng), nhưng cũng chỉ chiếm 6,19% tổng thu ngân sách thành phố năm 2017. Số thu tiền sử dụng đất tăng chủ yếu nhờ vào số lượng các dự án cũ đã được phê duyệt trước ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực (01/07/2015), nhất là trước ngày Nghị định 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực (15/12/2015). Bởi lẽ sau thời điểm này, hầu như tất cả các dự án nhà ở thương mại bị ách tắc thủ tục đầu tư do Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 và Khoản 2 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định phải có 100% đất ở thì mới được chỉ định chủ đầu tư.

Số thu tiền sử dụng đất trong 04 năm gần đây (2018-2021) tiếp tục xu thế bị sụt giảm mạnh do thiếu nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở. Riêng số thu tiền sử dụng đất năm 2020 chỉ đạt 7.634 tỷ đồng, bằng ½ số thu năm 2019 và chỉ bằng 1/3 số thu tiền sử dụng đất năm 2017; số thu tiền sử dụng đất năm 2021 chỉ đạt 7.560 tỷ đồng gần bằng số thu năm 2020 và cũng chỉ gần bằng 1/3 số thu tiền sử dụng đất năm 2017, có nguyên nhân như đã nêu trên cộng với nguyên nhân do tác động của đại dịch CoViD-19.

Số thu tiền thuê đất 132.830 tỷ đồng trong 11 năm qua chiếm tỷ trọng thấp 4,07% trong tổng thu ngân sách thành phố.

Kết quả số thu ngân sách từ đất đai, đặc biệt là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như trên, đã không phản ánh đúng tiềm năng nguồn lực từ đất đai, mà lẽ ra nguồn thu ngân sách từ đất đai có thể đạt khoảng trên dưới 15% tổng thu ngân sách nhà nước của địa phương thì mới hợp lý.

(2) Số thu thuế thu nhập doanh nghiệp từ kinh doanh bất động sản trong 04 năm (2017-2020) chỉ đạt 15.376 tỷ đồng và có xu thế bị sụt giảm. Nhưng, **cá biệt** cũng có một số tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản **đạt lợi nhuận cao**, nên nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tăng, nhất là đối với các doanh nghiệp **được chỉ định làm chủ đầu tư dự án**. Việc chỉ định làm chủ đầu tư dự án có **nguồn gốc đất công, trụ sở làm việc cũng là “điểm trừ”** về tính **chưa minh bạch** của thị trường bất động sản, cũng là **mảnh đất màu mỡ cho nhóm lợi ích** và các **doanh nghiệp thân hữu**.

(3) Điểm nổi bật trong thu ngân sách thành phố Hồ Chí Minh năm 2021 là số thu lệ phí trước bạ nhà đất đạt 5.042 tỷ đồng, tăng gấp 4.3 lần số thu năm 2020, chiếm phân nửa số thu lệ phí trước bạ nhà đất trong giai đoạn 2016-2021 đã cho thấy hoạt động giao dịch nhà đất đã bật tăng trở lại và công tác quản lý thuế đạt hiệu quả cao.

2/- Nhận định về xu hướng thị trường bất động sản năm 2022:

2.1)- Các nhân tố chủ yếu tác động đến thị trường bất động sản năm 2022:

a. Tác động của đại dịch CoViD-19:

Nước ta về cơ bản đã kiểm soát được đại dịch CoViD-19 với tỷ lệ người được tiêm chủng rất cao và đã sản xuất được thuốc điều trị, giúp cho nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta đang trong quá trình phục hồi và tăng trưởng trở lại sau đại dịch CoViD-19, chuyển sang trạng thái bình thường mới, chủ động thích ứng linh hoạt, sản xuất kinh doanh sống chung an toàn với vi-rút SarsCoV-2, các biến thể như Omicron... Đại dịch CoViD-19 đã gây ra nhiều thiệt hại rất to lớn nhưng cũng đã **tạo áp lực đổi mới** toàn diện hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh bất động sản, nhất là chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ như thực tại ảo VR, trí tuệ nhân tạo AI, internet kết nối vạn vật, blockchain, làm việc từ xa, qua zoom, xây dựng platform...

b. Tác động của các bất ổn địa chính trị và tranh chấp thương mại quốc tế:

Do nền kinh tế nước ta ngày càng hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu nên các bất ổn địa chính trị và tranh chấp thương mại quốc tế, bất ổn trong chuỗi cung ứng đều tác động trực tiếp đến nền kinh tế và thị trường bất động sản.

c. Tác động của “rủi ro” tiềm ẩn lạm phát, chỉ số CPI tăng cao hơn mức mục tiêu:

Dưới các tác động khó lường từ bên ngoài và gói kích thích kinh tế, hỗ trợ an sinh xã hội với giá trị hơn 350 nghìn tỷ đồng cũng gây ra “rủi ro” tiềm ẩn làm gia tăng lạm phát, tăng chỉ số CPI cao hơn mức mục tiêu trong năm 2022. Nhưng, với tỷ trọng phần lớn gói kích thích kinh tế nhằm thực hiện các công trình kết cấu hạ tầng, trong đó có khoảng 15.000 tỷ đồng để phát triển nhà ở xã hội và hỗ trợ tiền thuê nhà cho công nhân lao động nên đã hạn chế “rủi ro” nguy cơ lạm phát.

d. Tác động của chính sách pháp luật đối với thị trường bất động sản:

(1) Cộng đồng doanh nghiệp rất kỳ vọng vào năm 2022 Quốc hội sẽ tạo chuyển biến bước ngoặt trong công tác xây dựng pháp luật, sẽ xem xét các Đề án Luật Nhà ở (sửa đổi), Đề án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Đề án Luật Đất đai (sửa đổi), đồng thời sửa đổi, bổ sung một số quy định của **pháp luật về quy hoạch cùng với các văn bản quy phạm pháp luật đã được ban hành trước đây nhằm thực hiện “03 đột phá chiến lược” đã**

được Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII thông qua, trước hết là **“Hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển, trước hết là thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách nhằm tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính”**.

Đặc biệt là khi xem xét Đề án Luật Nhà ở (sửa đổi), Hiệp hội kỳ vọng Quốc hội sẽ xem xét lại và chấp thuận đề xuất của Chính phủ tại Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 đề nghị công nhận trường hợp nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở”** vừa đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, liên thông của pháp luật, vừa xây dựng môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng, vừa tháo gỡ **“ách tắc”** cho các dự án khu đô thị, nhà ở có quy mô diện tích lớn, khắc phục tình trạng **“lệch pha cung-cầu”** trên thị trường và tình trạng thiếu hụt nhà ở có giá phù hợp với thu nhập của đông đảo người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, công chức viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động, người nhập cư.

Trước mắt, với nội dung quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2021-28/02/2022) và Điều 4 “Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật” sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/03/2022 trở đi) tháo gỡ **“ách tắc”** cho nhiều dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư”**; đồng thời Nghị định 49/2021/NĐ-CP đã tăng cường các giải pháp phát triển nhà ở xã hội, đi đôi với Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/08/2021 của Bộ Xây dựng quy định **“các điều kiện và tiêu chí xét duyệt trúng thầu”** để lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội sẽ làm tăng nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội kể từ năm 2022 trở đi.

(2) Mâu thuẫn lớn nhất của thị trường bất động sản hiện nay và trong những năm tiếp theo là tình trạng lệch pha cung-cầu do thị trường đang rất thiếu hụt nguồn cung **“nhà ở có giá phù hợp với thu nhập”** và **“nhà ở xã hội”** chưa đáp ứng được nhu cầu tạo lập nhà ở, thuê nhà ở rất lớn của đa số người dân thuộc tầng lớp có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, cán bộ công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động, sinh viên, người nhập cư, nhưng lại có dấu hiệu dư thừa nguồn cung nhà ở cao cấp, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng.

Do vậy, trong năm 2022 cần xây dựng đồng bộ cơ chế chính sách để khuyến khích phát triển mạnh mẽ **“nhà ở có giá phù hợp với thu nhập”** và **“nhà ở xã hội”** để cân bằng thị trường, đáp ứng nhu cầu nhà ở thực để đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở.

(3) Khi xem xét Đề án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Hiệp hội kỳ vọng Quốc hội sẽ xem xét bổ sung cơ chế chính sách để khắc phục các **“vướng mắc”** pháp lý đối với loại hình **“bất động sản du lịch nghỉ dưỡng”** để góp phần đưa ngành du lịch nước ta trở thành ngành kinh tế mũi nhọn theo định hướng của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Bộ Chính trị.

(4) Cơ chế chính sách và hoạt động điều hành thị trường tín dụng, thị trường tài chính, thị trường chứng khoán, thị trường trái phiếu doanh nghiệp của Ngân hàng Nhà nước và Bộ Tài chính, nhất là việc thực hiện lộ trình hạn chế dần tín dụng vào lĩnh vực bất động sản và việc kiểm soát ngày càng chặt chẽ hoạt động phát hành trái phiếu riêng lẻ sẽ tác động rất lớn, trực tiếp đến hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của thị trường bất động sản và cộng đồng doanh nghiệp.

đ. Các dự án phát triển đồng bộ kết cấu hạ tầng quốc gia, **đặc biệt là các dự án phát triển hạ tầng giao thông trọng điểm** như tuyến đường cao tốc Bắc-Nam phía Đông, tuyến cao tốc nối thành phố Hồ Chí Minh đến Cà Mau và các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long, các tuyến cao tốc kết nối với các tỉnh Tây Nguyên, vùng núi phía Bắc và các tuyến đường vành đai thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh **tạo điều kiện để phát triển kinh tế, phát triển đô thị, các khu dân cư mới và sẽ thúc đẩy sự tăng trưởng mạnh mẽ của thị trường bất động sản** hơn nữa kể từ năm 2022. Có thể nói **“giao thông, giao thông và giao thông”** là nhân tố giữ vai trò quyết định sự **bứt phá** của nền kinh tế và thị trường bất động sản.

e. **“Sốt ảo giá đất”** đi đôi với hoạt động **“đầu cơ”** nhà, đất đang có dấu hiệu quay trở lại ngay trong 02 tháng đầu năm 2022 **cần được các địa phương quan tâm xử lý quyết liệt, kịp thời các “đầu nậu”, “cò đất, cò nhà”,** doanh nghiệp **“bất lương”** để ngăn chặn các hệ quả tiêu cực đến sự phát triển lành mạnh, ổn định, bền vững của thị trường bất động sản.

2.2)- Nhận định về xu hướng thị trường bất động sản năm 2022:

(1) Thị trường bất động sản năm 2022 có **xu thế phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ trở lại trên tất cả các phân khúc thị trường,** nhưng **chưa thể cải thiện được ngay nguồn cung sản phẩm nhà ở,** nhất là loại **“nhà ở có giá phù hợp với thu nhập”** do cần phải có thời gian để tiếp tục xây dựng bổ sung hệ thống cơ chế chính sách và do tác động của các quy định pháp luật có **“độ trễ”** và do đặc thù của quá trình đầu tư xây dựng dự án bất động sản để có sản phẩm nhà ở cũng có **“độ trễ” (khoảng 18-24 tháng),** nên nhìn tổng thể thị trường vẫn thiếu hụt nguồn cung nhà ở có giá phù hợp với thu nhập.

Nhưng, phân khúc **“nhà ở xã hội”, “nhà ở, phòng trọ cho công nhân lao động thuê”** và hoạt động **cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ** sẽ có sự **tăng trưởng rất mạnh** trong năm 2022, để **cải thiện điều kiện ở** cho người lao động nhằm đảm bảo an ninh, an toàn, tăng thêm dịch vụ, tiện ích và ứng phó hiệu quả với dịch bệnh như đại dịch CoViD-19 vừa qua.

(2) Phân khúc thị trường **bất động sản công nghiệp, logistics được hưởng lợi** do xu thế tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu và nhờ nguồn vốn đầu tư nước ngoài (*FDI*) tăng trưởng mạnh ngay từ đầu năm 2022.

(3) Phân khúc thị trường **bất động sản du lịch nghỉ dưỡng** sẽ có sự tái cấu trúc theo hướng **nâng cao chất lượng, dịch vụ, tiện ích để phát triển bền vững và ngành du lịch** trở thành **ngành kinh tế mũi nhọn** của nước ta theo định hướng của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Bộ Chính trị.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

Đính kèm:

Văn bản 117/2021/CV-HoREA ngày 26/12/2021 của HoREA “V/v Một số nhận xét và đề xuất sau cuộc đấu giá 04 lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm thành phố Hồ Chí Minh”

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com