

Trang Bùi (2022). Các yếu tố tác động đến sự tăng giá bất động sản ở Bắc Giang năm 2021. *Đặc san Nghiên cứu Chính sách và Phát triển*, 2(2022), 53-61.

Đặc san Nghiên cứu
Chính sách
và Phát triển

© Học viện
Chính sách
và Phát triển, 2022
© CSR, 2022

Bài báo khoa học

Các yếu tố tác động đến sự tăng giá bất động sản ở Bắc Giang năm 2021

Bùi Thị Kiều Trang

Sinh viên, Học viện Chính sách và Phát triển

Email: buithikieustrang229@gmail.com

Tóm tắt:

Nghiên cứu này tập trung phân tích các yếu tố tác động đến sự tăng giá của bất động sản trong thời kỳ dịch bệnh covid - 19. Sau làn sóng “bong bóng bất động sản năm 2012” thì đến tận năm 2021 giá bất động sản mới lại bắt đầu có xu hướng tăng mạnh. Đặc biệt hơn là trong tình hình dịch bệnh kéo dài gây nhiều khó khăn cho các lĩnh vực, gây ra nhiều tổn thất nghiêm trọng thì việc giá của bất động sản tăng lên lại đi ngược lại với hoàn cảnh hiện tại. Bài nghiên cứu sẽ chỉ ra những sự phát triển, biến đổi của xã hội và sự tác động gián tiếp của dịch bệnh đến các yếu tố gây ra sự tăng giá bất động sản. So với thị trường bất động sản ở các tỉnh khác trong thời kỳ dịch bệnh thì Bắc Giang mặc dù bị ảnh hưởng nặng nề bởi covid - 19 nhưng được coi là một điểm sáng, nhận về nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư. Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng giải thích nguyên nhân vì sao thị trường bất động sản ở Bắc Giang lại diễn ra sôi nổi và nhận được nhiều sự quan tâm. Một số giải pháp cho thị trường bất động sản ở Bắc Giang sẽ đề xuất ở cuối bài.

Từ khóa: *Giá cả, bất động sản, Bắc Giang.*

Abstract:

This scientific topic focuses on analyzing factors affecting the increase in real estate prices during the pandemic Covid 19. After the wave of “the real estate bubble 2012”, only when in 2021 did real estate prices begin to increase sharply. In the context of a prolonged epidemic that brings difficulties to many sectors of the Vietnamese economy, the increase in real estate prices has a contrary performance. This research shows how social developments and impacts of the pandemic affect real estate prices. Compared to the real estate market in other provinces during the epidemic period, Bac Giang, although heavily affected by covid 19, is considered a bright spot, receiving much attention from investors. Also, the research explains why Bac Giang’s real estate market is so vibrant and attractive. Some policy implications have been suggested at the end of the research.

Keywords: *Price, factors, Bac Giang.*

Ngày nhận bài:
20 tháng 5, 2022
Bản sửa lần 1:
30 tháng 5, 2022
Ngày duyệt bài:
6 tháng 6, 2022

Mã số: ĐS060222

1. Giới thiệu

Theo Điều 107, Bộ Luật Dân sự (2015) của Việt Nam quy định: “Bất động sản bao gồm: a) đất đai; b) nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; c) tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; d) tài sản khác theo quy định của pháp luật”.

Không có một khái niệm cụ thể nào cho bất động sản mà theo Luật chỉ đưa ra các hình thức, phân loại của bất động sản. Bất động sản là một loại tài sản. Vậy nên nó có thể thực hiện các giao dịch trao đổi, mua bán, chuyển nhượng... Tất cả đất đai trên lãnh thổ Việt Nam thì đều thuộc sở hữu và quản lý của nhà nước, người dân chỉ có quyền sử dụng đất.

Pháp luật liên quan đến bất động sản hiện nay được quy định ở nhiều văn bản khác nhau như: Bộ Luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và một số văn bản dưới Luật khác.

Bất động sản có một số đặc điểm đặc trưng:

+ Thứ nhất, Bất động sản có tính cố định và khan hiếm: Bất động sản mang tính chất của đất đai, vì lý do này nên nó có tính khan hiếm. Trong một lãnh thổ, một vùng, một khu vực... đều được giới hạn bởi một diện tích nhất định. Chính vì bất động sản không thể di chuyển như các hàng hóa khác nên nó sẽ mang những đặc điểm, tính chất ở vị trí địa lý của nó và đặc biệt đất đai không bị hao mòn theo thời gian.

+ Thứ hai, Bất động sản có tính lâu dài: Bất động sản có tính lâu bền và trường tồn theo thời gian. Nó là tài nguyên của thiên nhiên là không thể bị hủy hoại hay biến mất. Chính vì tính chất này trên một mảnh đất qua nhiều năm người ta có thể sử dụng nó theo nhiều cách khác nhau.

+ Thứ ba, Bất động sản có tính giá trị phụ thuộc vào mục đích sử dụng: Một mảnh đất khi qua quá trình cải tiến, sử dụng khác nhau sẽ đem đến giá trị, lợi nhuận khác

nhau. Mảnh đất sử dụng để canh tác nông nghiệp sẽ có giá trị khác so với mảnh đất sử dụng để phát triển công nghiệp. Vậy nên việc sử dụng như thế nào rất quan trọng và tác động rất lớn đến giá trị của mảnh đất.

+ Thứ tư, Bất động sản có tính chịu ảnh hưởng lẫn nhau: Bất động sản này có thể chịu sự ảnh hưởng bởi một bất động sản khác. Ví dụ: nếu một bất động sản được quy hoạch để xây dựng cơ sở hạ tầng giúp cho thuận tiện giao thông thì những bất động sản quanh đó cũng sẽ được nâng cao giá trị.

Do những đặc tính trên, giá của bất động sản có thể thay đổi nhanh chóng. Dựa trên các đặc điểm như: vị trí địa lý, kiến trúc, quy mô. Ngoài ra, giá của bất động sản còn chịu ảnh hưởng của tình hình phát triển kinh tế xã hội, dòng tiền, sự sôi động của thị trường và xu hướng hành vi của các lực lượng thị trường. Vậy nên, mặc dù là cùng một bất động sản nhưng nó có thể có các giá trị khác nhau ở các thời điểm khác nhau.

2. Các yếu tố tác động đến sự tăng giá Bất động sản ở Bắc Giang

2.1. Các yếu tố tác động đến giá bất động sản trong cả nước

Tác động của đại dịch Covid - 19 đã ảnh hưởng đến mọi mặt của đời sống kinh tế, xã hội nói chung và sự phát triển của các doanh nghiệp nói riêng. Người dân mất việc làm khiến cho cuộc sống khó khăn hơn, doanh nghiệp phải đối mặt với nhiều thử thách và biến động. Số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường năm 2021 đã lên tới 119.800 doanh nghiệp. Điều này đồng nghĩa với việc trung bình một tháng sẽ có khoảng 10.000 doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường. Tăng 17,8% so với năm 2020.

Trước hoàn cảnh khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch covid 19, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 52/2021/NĐ-CP ngày 19/4/2021 gian hạn thời gian nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá

nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế đất năm 2021 (3 tháng đến 6 tháng) (Chính Phủ, 2021). Tính đến ngày 30/6/2021, tổng số tiền thuế và thu ngân sách thực tế đã gia hạn, miễn, giảm theo các chính sách ban hành là khoảng 26.700 tỷ đồng.

Chính phủ cũng đã ban hành Nghị quyết 63/NQ-CP cho biết: “Về các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, giải ngân vốn đầu tư công và xuất khẩu bền vững những tháng cuối năm 2021 và đầu năm 2022”. Các Ngân hàng thương mại đã đồng thuận giảm lãi suất cho vay với tổng số tiền lãi giảm lũy kể từ ngày 15/7/2021 đến ngày 31/12/2021 của 16 ngân hàng là khoảng 21.244 tỷ đồng, đạt 105,13% so với cam kết. Ngoài ra, bốn Ngân hàng thương mại nhà nước cũng tiếp tục cam kết dành 4 nghìn tỷ đồng để giảm lãi suất cho vay, giảm 100% các loại chi phí của ngân hàng trong thời gian Chính phủ ban hành chính sách giãn cách xã hội. Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện giảm 10% lãi suất cho vay đang áp dụng để hỗ trợ các đối tượng chính sách bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Theo Anh Minh (2021) cho biết với hàng loạt các giải pháp như vậy, mặt bằng lãi suất cho vay năm 2021 đã tiếp tục giảm thêm 0,82%/năm; lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng VND đối với một số ngành, lĩnh vực ở mức 4,3%/năm, thấp hơn mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (4,5%/năm).

Việc thực hiện chính sách tiền tệ mở rộng đã giúp cho người dân có thể trang trải cuộc sống, giúp đỡ các doanh nghiệp trong giai đoạn khó khăn. Tuy nhiên việc giảm lãi suất thấp dẫn đến việc người dân có tiền không gửi tiết kiệm mà chọn cách đầu tư sinh lời. Và đất đai chính là khoản đầu tư mà nhiều người hướng tới bởi tính cố định, an toàn. Hơn hết đất đai là có hạn và có diện tích nhất định. Chính vì vậy, việc cầu lớn hơn cung sẽ dẫn đến mất cân bằng

khiến giá thành của đất cũng ngày một tăng cao so với giá trị thực tế của nó. Không chỉ thế, với mức lãi suất thấp khi thấy tín hiệu đầu tư vào đất có dấu hiệu mang lại lợi nhuận cao nhiều người không có tiền sẵn sàng vay ngân hàng để có thể đầu tư vào bất động sản và thu lợi từ việc mua đi bán lại tài sản này. Lợi nhuận hấp dẫn từ việc đầu tư đất đai và việc mua đi bán lại liên tục đã đẩy giá thị trường đất đai trong cả nước trở nên sôi động.

2.2. Dân số

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, dân số Việt Nam ước tính là 98.564.407 người, tăng 830.246 người so với dân số 97.757.118 người năm 2020 (Dân số Việt Nam, 2021). Cùng một diện tích đất liền trên lãnh thổ Việt Nam nhưng dân số thì ngày một tăng dẫn đến tình trạng đất chật người đông. Với các đặc điểm khan hiếm và có hạn của bất động sản thì sẽ không thể đáp ứng hết được nhu cầu của người mua. Chính vì vậy, trong thị trường sẽ có sự cạnh tranh lẫn nhau dẫn đến việc ai có thể trả giá bất động sản cao hơn sẽ là người sở hữu.

2.3. Xu hướng chuyển từ gia đình truyền thống (ba thế hệ) sang gia đình hạt nhân (hai thế hệ)

Nghiên cứu qua các năm cho thấy, gia đình Việt Nam đang có xu hướng hạt nhân hóa, giảm dần về quy mô (Những biến đổi của gia đình Việt Nam hiện nay và một số khuyến nghị chính sách, 2020). Trước hết, gia đình hạt nhân tồn tại như một đơn vị độc lập, linh hoạt và có khả năng thích ứng với biến đổi của xã hội, tránh được nhiều tình huống mâu thuẫn giữa các thế hệ. Hiện nay, gia đình hạt nhân chỉ gồm: cha mẹ và con cái, ông bà với cháu hoặc chỉ có hai vợ chồng. Trên thực tế hiện nay thế hệ trẻ đang có xu hướng “ra ở riêng” bởi vì họ cảm thấy gò bó khi sống với thế hệ ông bà, bố mẹ. Việc phân tách gia đình từ ba thế hệ giảm dần xuống còn hai thế hệ làm cho nhu cầu

về nhà đất tăng lên. Với xu hướng gia đình hiện đại, nhiều người sẽ đầu tư vào đất hoặc các dạng bất động sản để làm tài sản cho con mình sau này. Ngoài ra, sự phát triển của hệ thống tài chính với các sản phẩm tài chính đa dạng cũng giúp việc mua bất động sản được đa dạng hơn, đặc biệt là các biện pháp cho vay thế chấp hoặc trả góp... Vậy nên nếu người mua không có khả năng chi trả trong một lần thì vẫn có thể sở hữu bất động sản. Việc biến đổi trong kết cấu gia đình cũng là một trong những nguyên nhân khiến lượng cầu tăng lên.

2.4. Tâm lý người tiêu dùng bất động sản

Với tâm lý từ ngàn đời xưa “tấc đất tấc vàng” người dân luôn có suy nghĩ ấn định rằng mua đất là sẽ sinh lãi không bao giờ lỗ. Sở hữu đất đai là sở hữu một loại tài sản cố định không bị hao mòn theo thời gian. Đồng thời loại tài sản đó có thể sử dụng theo nhiều cách cho thuê để sinh lời. Vậy nên việc mua đất luôn là lựa chọn đầu tiên nếu người dân khi có đủ khả năng chi trả. Theo khảo sát 1000 nhà đầu tư về bất động sản của batdongsan.com.vn được thực hiện từ năm 2009 đến năm 2021 ở ba miền Bắc - Trung - Nam thì có khoảng 92% người được khảo sát đang muốn mua nhà trong tương lai (Ngọc Sương, 2022). Không chỉ thế xu hướng muốn chuyển ra ngoại ô, các khu vực có nhiều không gian xanh cũng tăng cao. Cùng với sự phát triển của hệ thống giao thông và các phương tiện giao thông hiện đại, việc di chuyển từ các khu vực ngoại ô vào trung tâm thành phố không mất nhiều thời gian. Vậy nên rất có thể giá đất ở các tỉnh thành sát các thành phố Hà Nội tăng cao.

Trong thời buổi Covid-19 đang có những diễn biến phức tạp thì tình hình về các nguồn đầu tư kinh tế khác cũng rất biến động. Là một người an toàn thì người đầu tư sẽ không lựa chọn thời điểm này để đầu

tư chứng khoán hay tiền ảo. Vậy nên nhiều dòng tiền đầu tư sẽ chảy vào thị trường cố định như đất động sản dẫn đến tình trạng mọi người ai cũng đi mua đất khiến cho cung nhiều hơn cầu gây ra tình trạng mất cân bằng từ đó giá bất động sản đẩy lên cao. Chính vì tâm lý đám đông đó mà nhiều nhà đầu tư quyết tâm rót vốn vào bất động sản. Mặc dù còn thiếu kinh nghiệm và kiến thức nhưng nhiều người vẫn quyết tâm đầu tư để nhanh sinh lời. Họ đơn giản là đi theo đám đông để được có tiền nhanh nhất mà ít quan tâm đến các rủi ro sẽ phải gặp. Các doanh nghiệp cũng chính vì tâm lý đám đông mà tập trung đầu tư vào bất động sản với hy vọng sẽ bán được giá cao, thu được nhiều lợi nhuận. Qua những lời quảng cáo, đồn thổi, các video tràn lan trên mạng xã hội về các dự án bất động sản, về quanh khu vực này chuẩn bị lên thành phố hay là sẽ có khu đô thị ngay gần đấy...mà giá đất được đẩy lên cao gấp 2, gấp 3 lần so với giá trị thực tế. Nhiều thông tin đều là lời đồn vô căn cứ, chưa được xác nhận tuy nhiên tốc độ lan truyền của nó thì lại nhanh chóng mặt. Không chỉ thế các cơ sở luôn dùng các chiêu trò để tăng cường các hoạt động mua bán, giao dịch. Đặc biệt là sau mỗi dịp Tết Nguyên đán là thời điểm mà thị trường hoạt động sôi nổi. Với tâm lý “cứ mua là có lời” nên nhiều người bất chấp chưa tìm hiểu kỹ mà đã lao vào giao dịch.

3. Các yếu tố tác động đến bất động sản ở Bắc Giang

Ngoài những yếu tố chung tác động đến giá bất động sản cả nước, có một số yếu tố là đặc điểm của riêng Bắc Giang cũng góp phần đáng kể trong việc đẩy giá bất động sản ở Bắc Giang tăng cao.

3.1. Cơ sở hạ tầng

Tổng kế hoạch vốn đầu tư công nguồn ngân sách nhà nước năm 2021 là 604,65 nghìn tỷ đồng. Có nhiều dự án, kế hoạch đang trong quá trình thực hiện. Đặc biệt

là các dự án giao thông vận tải như dự án cao tốc Bắc - Nam, dự án cao tốc đoạn Mai Sơn - quốc lộ (QL) 45, Phan Thiết - Dầu Giây thì đều bứt tốc thi công để đáp ứng được kế hoạch vốn được Bộ Giao thông vận tải đã bàn giao.

Về đường bộ Bắc Giang nằm giữa hành lang giao thông lớn nhất miền Bắc (Hà Nội - Lạng Sơn), cũng là hành lang kết nối với Trung Quốc thông qua cặp cửa khẩu Hữu Nghị - Hữu Nghị Quan. Hiện Bắc Giang có 1 tuyến đường bộ cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn nối liền thủ đô Hà Nội lên phía Bắc qua 3 tỉnh thành Bắc Giang, Bắc Ninh, Lạng Sơn và nối tiếp đường bộ cao tốc tới Nam Ninh, thủ phủ của tỉnh Quảng Tây đặc biệt là kết nối sang Trung Quốc. Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn đoạn qua tỉnh Bắc Giang dài 39,45km gồm đoạn Nam thành phố Bắc Giang được nâng cấp mở rộng từ QL1 cũ. Hiện nay, Bắc Giang có 5 tuyến quốc lộ (QL1A, QL31, QL37, QL279, QL17). Về đường sắt, hiện nay trên địa bàn tỉnh có 3 tuyến đường sắt quốc gia chạy qua gồm: Hà Nội - Đồng Đăng, Kép - Hạ Long, Kép - Lưu Xá (BGP, 2021). Về đường thủy, Bắc Giang có 3 con sông là sông Thương, sông Cầu và sông Lục Nam với tổng chiều dài khoảng 354km. Với một mạng lưới giao thông gồm đầy đủ cả 3 đường bộ - sắt - thủy Bắc Giang sẽ là nơi mà có thể đáp ứng như cầu đi lại, kết nối giữa các vùng trong và ngoài tỉnh một cách hiệu quả nhất, giải quyết các vấn đề giao thông cục bộ, chia cắt hiện nay.

Không chỉ thế ở ngay trong tỉnh từ năm 2016 - 2020, hơn 153km đường quốc lộ, đường cao tốc trên địa bàn tỉnh đã được phát triển và nâng cấp, trên 300km đường tỉnh quy mô mặt đường rộng từ 8m trở lên được xây dựng, trên 730km đường huyện được nhựa cứng hóa, trong đó gần 600km có quy mô đạt cấp V trở lên.

Quý I/2021, Bắc Giang ghi nhận có 78 căn nhà và 629 lô đất được giao dịch thành

cong. Trong quý II/2021, có 69 các dự án kinh doanh bất động sản. Lượng giao dịch bất động sản ở quý III/2021 là 111 căn nhà ở và tổng tồn kho là 1743 căn hoặc lô đất nền (trong đó có 881 căn nhà ở và 862 lô đất nền (Toàn cảnh thị trường bất động sản tỉnh Bắc Giang năm 2021, n.d.). Đối với khu đô thị và khu dân mới có 56 dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư và phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư. Mặc dù có số lượng giao dịch lớn như vậy nhưng Bắc Giang lại là một trong các tỉnh thành siết chặt việc phân lô, bán đất nền của cá nhân hay tổ chức (theo “Công văn 718/SXD-QLN ngày 30/3/2022”).

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có 6 khu công nghiệp có quy mô gần 1.500ha. Đặc biệt thì năm 2021, tỉnh còn được Thủ tướng Chính phủ đồng ý bổ sung thêm 3 khu công nghiệp với quy mô đất nền là hơn 800ha và mở rộng diện tích của một số khu công nghiệp khác trên địa bàn tỉnh.

Bắc Giang còn là nơi quy tụ của nhiều điểm du lịch hấp dẫn như: Hồ Cẩm Sơn, Tân Yên Tử, Suối Mỡ... Và UBND tỉnh cũng đã và đang triển khai các kế hoạch, phê duyệt các dự án để phục vụ cho ngành du lịch của tỉnh.

Bắc Giang hiện nay đang là một tỉnh phát triển mạnh mẽ ở nhiều lĩnh vực khác. Việc phát triển cơ sở hạ tầng giúp cho giao thông thuận tiện cũng là một trong những nhân tố quan trọng quyết định đến việc thu hút đầu tư và do đó đẩy giá đất lên cao.

3.2. Các số liệu tăng trưởng kinh tế

Từ đầu tháng 5 năm 2021, dịch Covid - 19 lần thứ 4 bùng phát ở nhiều tỉnh, thành phố. Tỉnh Bắc Giang phải đối mặt với khó khăn, thách thức chưa từng có, ảnh hưởng nặng nề đến mọi mặt đời sống kinh tế - xã hội. Trong bối cảnh đó, Bắc Giang không những kiểm soát được ảnh hưởng của dịch bệnh mà còn đạt kết quả ấn tượng về kinh tế. Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) của tỉnh Bắc Giang năm

2021 là 7.82% (đứng thứ 10 cả nước), năng suất lao động tăng 4,4%. Cùng năm này, toàn tỉnh đã thu hút được 1.740 triệu USD vốn đầu tư quy đổi, tăng 4,8% so với cùng kỳ năm 2021. Nhóm PVVX (2021) cho rằng đến 31/12/2021, Bắc Giang có 1.340 dự án đầu tư trong nước với số vốn đăng ký đạt 96.705 tỷ đồng (chưa bao gồm các dự án khu đô thị, dân cư mới) và 487 dự án FDI còn hiệu lực với số vốn đăng ký đạt 6.844 tỷ đồng. Tính riêng kết quả thu hút đầu tư FDI trong năm 2021, Bắc Giang đứng thứ 10 cả nước. Với một tỉnh có nền kinh tế đang trên đà phát triển như vậy thì việc đầu tư để chọn Bắc Giang là nơi ở, nơi kinh doanh cũng sẽ nhiều hơn. Ở một nơi không xa Hà Nội (thủ đô đông dân với mật độ dân số cao thứ hai cả nước) thì Bắc Giang là một điểm đến lý tưởng cho những người muốn sống ở khu vực phát triển nhưng không quá chật trội đông đúc. Vì vậy, có một lượng cầu lớn về bất động sản tràn vào tỉnh và đẩy giá bất động sản lên cao.

3.3. Sự can thiệp thị trường của các lực lượng trung gian bất động sản

Hiện nay, việc đấu giá quyền sử dụng đất ở Bắc Giang được thực hiện thường xuyên và có giá trị lớn. Chỉ trong hai năm 2020 và 2021, cả tỉnh đã tổ chức 161 cuộc đấu giá với quyền sử dụng đất ở là 9.191 lô, tổng giá bán khởi điểm là hơn 10.000 tỷ đồng. Các khu đất đấu giá ở tỉnh Bắc Giang thì đều là những mảnh đất được phân lô và tách sổ. Không những thế ở những mảnh đất này còn được đầu tư làm đường rộng, xây lề đường, trồng cây, thiết kế các lô đều nhau giống hệt một khu đô thị và hơn hết đây đều là những mảnh đất được lựa chọn kĩ càng về mặt vị trí. Ngoài ra tỉnh còn là nơi có các khu, cụm công nghiệp tràn về. Chính vì những lí do này nên giá của một lô đất ở đây thường cao hơn giá thị trường.

Theo Khoản 2 Điều 62 của Luật Kinh doanh bất động sản (2014): “Cá nhân có

quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế”. Tuy nhiên, trên thực tế lại có rất nhiều người ẩn thân dưới cái tên là môi giới để kinh doanh trong khi không có chứng chỉ hành nghề. Họ quan niệm chỉ cần có đất và bán được đất thì đẩy được coi là môi giới. Trong thời buổi dịch Covid-19 vẫn còn đang tiếp diễn, tỷ lệ thất nghiệp tăng cao nhiều người thấy được lợi nhuận từ việc bán đất động sản nên ai cũng tham gia vào thị trường. Thậm chí có những người sẵn sàng bỏ cả công ăn việc làm ổn định để đi theo nghề môi giới bất động sản. Không hề có bất kì sự kiểm tra nào, chỉ cần với một bộ hồ sơ ai cũng có thể tham gia đấu thầu. Và tình trạng bước chân vào với danh nghĩa người mua, bước chân ra là một “môi giới” không còn quá là xa lạ. Không chỉ thế mà những người với tên gọi là “môi giới” này có hợp tác, liên kết với nhau để đẩy giá bất động sản lên cao nhằm bán được bất động sản họ đang sở hữu bằng giá cao nhất.

Theo cán bộ lãnh đạo Lê Anh Tuấn của Sở Tư pháp Bắc Giang phát biểu tại Hội nghị đánh giá việc chấp hành các quy định của pháp luật cho biết: “Trong 2 năm (2020-2021) trên địa bàn tỉnh đã tổ chức 161 cuộc đấu giá tài sản quyền sử dụng đất ở với 9.191 lô, số lô đấu thành 7.720 lô, số lô bỏ cọc là 1.471; tổng giá bán khởi điểm là hơn 10.000 tỷ đồng; tổng số tiền trúng đấu giá thu được là hơn 11.800 nghìn tỷ đồng, tổng số tiền chênh lệch là hơn 1.600 tỷ đồng”. Theo Phong Linh (2022) cho biết tỷ lệ số lô bỏ cọc trên tổng số lô được đưa ra đấu giá lên đến hơn 16%, nghĩa là cứ 100 lô được đưa ra đấu giá thì có trung bình 16 lô bỏ cọc. Với số liệu trên có thể cho thấy tình trạng “bỏ cọc” và hiện tượng “cò mồi” đã đẩy giá lên cao hơn rất nhiều so với giá khởi điểm ban đầu làm nhiễu loạn thị trường bất động

sản. Tình trạng “bỏ cọc” thường tập trung vào những môi giới, cò mồi. Thủ đoạn các môi giới thường làm là đấu thầu với một giá thành cao hơn rất nhiều so với giá khởi điểm để chắc chắn trúng. Sau đó họ sẽ rao bán ngay để thu khoản chênh lệch. Số tiền mà họ nhận được sau khi giao dịch mua bán sẽ rất cao. Chính vì vậy, họ sẵn sàng đánh đổi đưa giá lên để hy vọng có thể thu về nhiều sau đó. Bởi lẽ, với giá đấu đất thì họ chỉ cần cọc 100 - 200 triệu đồng, sau khi sang tay cho người khác. Tuy nhiên, giá quá cao gần như gấp đôi so với giá ban đầu thì việc mua bán sẽ gặp rất nhiều khó khăn. Chính vì vậy, ngay khi không tìm được khách hàng trong thời gian nộp tiền nhận đất thì họ chấp nhận bỏ cọc để tránh lún sâu cũng như giảm mức độ rủi ro sau này, quan trọng hơn là không thể chi trả vì lỡ đưa giá lên quá cao. Việc không xuất phát từ nhu cầu ở thật mà chỉ là kinh doanh, kiếm lợi nhuận khiến cho những người có nhu cầu mua thật thì không mua được, những cò đất thì không bán được. Nghịch lý trên dẫn đến nhiều lô đất sau khi đấu thầu trở thành bỏ không.

4. Đề xuất các biện pháp khắc phục

4.1. Kiểm soát tốt hơn các khoản cho vay mua bất động sản

Các Ngân hàng và tổ chức tín dụng cần thực hiện nghiêm ngặt hơn với các khoản cho vay. Các gói hỗ trợ cần tập trung cho các lĩnh vực kinh doanh, sản xuất để phục hồi kinh tế. Tránh để nguồn tiền chảy hết vào bất động sản, găm vào trong đất. Dẫn đến tình trạng tạo ra giá ảo và lâu dài tạo “bong bóng bất động sản”.

4.2. Tăng tỷ lệ tiền đặt cọc trước khi đấu giá

Như đã phân tích ở trên thì giá đặt cọc trước khi đấu giá thường thấp hơn rất nhiều so với giá đất bán ra. Vậy nên để nhận diện những người thật sự có nhu cầu thì cần phải tăng tỷ lệ tiền đặt cọc lên cao hơn để

tránh tình trạng các “cò mồi”, “môi giới giả” bỏ cọc. Nếu các giao dịch mua-bán không được công khai và các “cò mồi” thường ẩn danh là người mua khi đấu giá rất khó để các lượng lực chức năng có thể phân biệt được đâu là môi giới giả. Vậy nên việc kiểm soát và phát hiện đâu là môi giới thật rất là khó khăn. Thông thường các “cò mồi” quyết định bỏ cọc là bởi vì khoản lợi nhuận khi họ giao bán một miếng đất lúc đấu giá thành công nhiều hơn số tiền mà họ mất lúc bỏ cọc. Là một người trung gian họ sẽ chỉ tham gia khi mà nhận được lợi ích. Chính vì vậy, muốn tránh được tình trạng thị trường bị nhiễu loạn bởi các “cò mồi” thì phải giảm mức lợi nhuận của họ xuống mức nhỏ nhất. Chỉ có người thật sự có nhu cầu thì người ta mới chấp nhận giá tiền đặt cọc.

4.3. Đánh thuế vào bất động sản thứ hai trở lên của người tiêu dùng

Theo pháp luật những loại thuế khi mua bán bất động sản là:

1. Thuế suất 2% được tính trên giá chuyển nhượng bất động sản (theo điều 29 của Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007 (Văn bản chính phủ, 2007).

2. Lệ phí trước bạ là 0,5% (khoản 1 điều 7 của Nghị định về lệ phí trước bạ) (Quy định về lệ phí trước bạ, 2022).

3. Phí công chứng (khoản 2 điều 4 của Thông tư số 257/2016/BTC) (Bộ Tài chính, 2016).

4. Lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất (theo khoản 2 điều 5 của Thông tư số 85/2019/TT-BTC) (Thông tư số 85/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính, 2019).

5. Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo khoản 1 điều 5 của Thông tư số 85/2019/TT-BTC) (Thông tư số 85/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính, 2019).

Tất cả các loại thuế trên đều rất nhỏ so với giá tiền của bất động sản, vậy nên việc

có nhiều môi giới họ sẵn sàng chi trả để có thể dùng cho mua đi bán lại sau này. Hay việc người giàu tập trung vào bất động sản quá nhiều sẽ gây ra sự bất bình đẳng với những người có thu nhập thấp hơn. Trong cuộc cạnh tranh tranh về bất động sản của người giàu thì người có thu nhập thấp hơn trở xuống khó có thể tiếp cận được vì giá quá cao. Việc đánh thuế vào bất động sản thứ hai có thể giảm thiểu những người thực sự không có nhu cầu. Bởi vì nếu không phải mua bán để ở mà để đầu tư thì thường họ sẽ phải suy nghĩ và tính toán về mặt lợi ích. Và khi lợi ích tạo ra không đủ để họ cân bằng về chi phí trong tương lai thì chắc chắn là việc đầu tư này sẽ dừng lại. Không một nhà đầu tư nào muốn chịu lỗ trong kinh doanh. Vậy nên việc đóng thuế là vô cùng quan trọng không những giúp giảm bớt sự chênh lệch giàu nghèo mà còn có thể kiểm soát thị trường bất động sản.

4.4. Xử lý các dự án bất động sản bỏ hoang

Trong khi đất nền đang bị mất cân bằng giữa cung và cầu thì hiện nay có nhiều dự án về bất động sản đang bị bỏ hoang. Tưởng chừng khi tiến hành các dự án sẽ là giải pháp để có thể khắc phục tình trạng cầu tăng thì việc bỏ giữa chừng hoặc chưa thực hiện các dự gây ra lãng phí về tài nguyên, tiền bạc... Nhà xây lên mà không có ai ở chứng tỏ còn nhiều dự án chưa thực sự để đáp ứng nhu cầu của người dân. Theo Luật Đất đai, nếu dự án qua quá một năm không sử dụng đất hoặc chậm tiến độ quá 24 tháng theo tiến độ được duyệt thì sẽ bị thu hồi. Song trên thực tế còn rất nhiều dự án quá thời hạn nhưng vẫn nằm nguyên ở đó. Các cơ quan chức năng cần giám sát chặt chẽ, nghiêm túc hơn. Thường xuyên rà soát, kiểm tra các dự án đến tránh tình trạng dang dở có thể cũng là một biện pháp cần xem xét. Thực hiện xử phạt nặng hơn với các chủ đầu tư xây dựng dang dở. Các dự án khi đấu thầu

cần lựa chọn kỹ lưỡng nhà đầu tư thực sự có năng lực.

5. Kết luận

Như đã phân tích các nguyên nhân ở trên, hiện nay bất động sản không chỉ dùng để ở mà còn để đầu tư sinh lời. Vậy nên việc lượng cung ngày một tăng cao sẽ dẫn đến chênh lệch về cung cầu ngày càng nhiều. Có rất nhiều nguyên nhân cả chủ quan lẫn khách quan tác động đến giá bất động sản của tỉnh Bắc Giang. Mặc dù những nguyên nhân khách quan không thể kiểm soát nhưng những nguyên nhân chủ quan thì Bắc Giang cần phân tích kỹ lưỡng để phân biệt đâu là lợi thế tiếp tục phát triển đâu là những nguyên nhân dẫn đến tình trạng “sốt đất ảo” để khắc phục. Trên thực tế vẫn cần Chính phủ và pháp luật hoàn thiện hệ thống chính sách để phát triển thị trường bất động sản. Đây là một quá trình khó khăn của cả hệ thống chính trị, cần sự phối hợp của rất nhiều cơ quan chức năng. Tuy nhiên nó là điều cần thiết để có thể điều chỉnh, kiểm soát và phát triển thị trường bất động sản một cách có quy luật.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

1. Anh Minh. (2021). ‘Các ngân hàng giảm lãi suất để hỗ trợ DN vượt đại dịch’. Báo Chính Phủ. Đã truy lục 07 12, 2021, từ <https://baochinhphu.vn/cac-ngan-hang-giam-lai-suat-de-ho-tro-dn-vuot-dai-dich-102295905.htm>
2. BGP. (2021). ‘Hạ tầng giao thông’. Cổng thông tin điện tử tỉnh Bắc Giang. Đã truy lục 03 26, 2021, từ https://www.bacgiang.gov.vn/web/guest/chi-tiet-tiem-nang-the-manh/-/asset_publisher/kDXRxAM0U9Xh/content/ha-tang-giao-tho-2
3. Bộ luật dân sự. (2015). Được truy lục từ <https://vanban.chinhphu.vn/?page-id=27160&docid=183188&classid=1&type-groupid=3>

4. Bộ Tài chính. (2016). Thông tư số 257/2016/TT-BTC: Quy định mức thu, chế độ thu, quản lý, sử dụng phí công chứng; phí chứng thực; phí thẩm định tiêu chuẩn, điều kiện hành nghề công chứng; phí thẩm định điều kiện hoạt động Văn phòng công chứng; lệ phí cấp thẻ công chứng viên.
5. Chính phủ. (2014). 'Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật'. Đã truy lục 11 25, 2014, từ https://moj.gov.vn/vbpq/lists/vn%20bn%20php%20lut/view_detail.aspx?itemid=30316
6. Chính Phủ. (2021). Nghị định số 52/2021/NĐ-CP gia hạn thời gian nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2021 ban hành ngày 19 tháng 4 năm 2021. Retrieved from <https://vanban.chinhphu.vn/default.aspx?pageid=27160&docid=203120>
7. Dân số Việt Nam. (2021). Dân số. Được truy lục từ <https://danso.org/viet-nam/#:~:text=T%C3%ADnh%20%C4%91%E1%BA%B-Fn%20ng%C3%A0y%2031%20th%C3%A1ng,d%C3%A2n%20s%E1%BB%91%20gi%E1%BA%A3m%20%2D82.555%20ng%C6%B0%E1%BB%9Di>.
8. Ngọc Strong. (2022). 'Công bố Báo cáo và Chỉ số Tâm lý người tiêu dùng BĐS'. Bất động sản. Được truy lục từ <https://batdongsan.com.vn/tin-thi-truong/batdongsan-com-vn-cong-bo-bao-cao-chi-so-tam-ly-nguoi-tieu-dung-bds-ar108442>
9. Nhóm PVVX- Báo Bắc Giang. (2021). 'Bắc Giang đứng thứ 10 cả nước về tốc độ tăng GRDP và thu hút vốn FDI'. Cổng thông tin điện tử Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Giang. Đã truy lục 12 08, 2021, từ [ldld.bacgiang.gov.vn%2Fchi-tiet-tin-tuc%2F-%2Fasset_publicis](https://ldld.bacgiang.gov.vn/chi-tiet-tin-tuc/-/asset_publisher/50nIK5beFcYD/content/bac-giang-ung-thu-10-ca-nuoc-ve-toc-o-tang-grdp-va-thu-hut-von-fdi?inheritRedirect=false&redirect=https%3A%2F%2Fldld.bacgiang.gov.vn%2Fchi-tiet-tin-tuc%2F-%2Fasset_publicis)
10. Những biến đổi của gia đình Việt Nam hiện nay và một số khuyến nghị chính sách. (2020). Tạp chí Công sản. Retrieved 06 10, 2020, from https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/van_hoa_xa_hoi/-/2018/816737/nhung-bien-doi-cua-gia-dinh-viet-nam-hien-nay-va-mot-so-khuyen-nghi-chinh-sach.aspx
11. Phong Linh theo Nhịp sống kinh tế. (2022). 'Bắc Giang: Cứ 100 lô đất đấu giá sẽ có 16 lô bỏ cọc, thu chênh lệch 1.600 tỷ đồng'. CAFE F. Đã truy lục 03 13, 2022, từ <https://cafef.vn/bac-giang-cu-100-lo-dat-dau-gia-se-co-16-lo-bo-coc-thu-chech-lech-1600-ty-dong-20220313075731762.chn>
12. Quy định về lệ phí trước bạ. (2022). Retrieved from Văn bản chính phủ: <https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=205090>
13. Toàn cảnh thị trường bất động sản tỉnh Bắc Giang năm 2021. (n.d.). Retrieved from Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang: https://sxd.bacgiang.gov.vn/chi-tiet-tin-tuc/-/asset_publisher/MuBhTo0umX24/content/ky-hop-thu-5-h-nd-tinh-khoa-xix-ong-vuong-tuan-nghia-giam-oc-so-xay-dung-tham-gia-tra-loi-chat-van-cua-cac-ai-bieu-h-nd-ve-tang-cuong-quan-ly-tra-tu-
14. Tổng cục thống kê. (2021). Được truy lục từ Hạng báo công bố số liệu thống kê kinh tế - xã hội quý IV và năm 2021.
15. Thông tư số 85/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính. (2019). Retrieved from <https://vanban.chinhphu.vn/default.aspx?pageid=27160&docid=198668>
16. Văn bản chính phủ. (2007). Retrieved from Luật thuế thu nhập cá nhân: <https://vanban.chinhphu.vn/default.aspx?pageid=27160&docid=51258>