



QUY HOẠCH VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG CẦN TẠO SỰ ĐỘT PHÁ

/ Kim Liên*

Đây là bản quy hoạch vùng đầu tiên được lập theo cách tiếp cận tích hợp đa ngành của Luật Quy hoạch cho nên quá trình tham vấn ý kiến của các bên liên quan hết sức cần thiết. Đồng thời giúp tháo gỡ những nút thắt phát triển, tạo sự đồng thuận cao trong quá trình lập và triển khai thực hiện quy hoạch. Qua nhiều vòng tham vấn, dự thảo Quy hoạch vẫn còn nhiều ý kiến khác nhau về sáu nội dung lớn. Đó là việc xác định vai trò, vị thế của vùng Đồng bằng sông Cửu Long trong tổng thể phát triển quốc gia, quốc tế và nhất là mối quan hệ với các nước trong ASEAN, vùng Đông Nam Bộ và TP Hồ Chí Minh; phương án phân tiểu vùng; giảm đất trồng lúa; phát triển thủy sản; phát triển các trung tâm đầu mối và định hướng phát triển đô thị.

Ngày 26/11, tại thành phố Cần Thơ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Ngân hàng Thế giới tổ chức hội nghị báo cáo và tham vấn lãnh đạo các tỉnh, thành phố vùng Đồng bằng sông Cửu Long, các chuyên gia, nhà khoa học trong nước và



Quang cảnh hội nghị

quốc tế về “Quy hoạch vùng Đồng bằng sông Cửu Long thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050”.

Hội nghị giới thiệu về nội dung chính của Quy hoạch vùng Đồng bằng sông Cửu Long thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và thảo luận các vấn đề lớn, có tính chiến lược định hình sự phát triển của vùng Đồng bằng sông Cửu Long cho giai đoạn phát triển dài hạn với tầm nhìn đến năm 2050, để từ đó giúp cho Bộ Kế hoạch và

Đầu tư hoàn thiện Quy hoạch trước khi xin ý kiến chính thức bằng văn bản của các Bộ, ngành, địa phương trong vùng Đồng bằng sông Cửu Long, báo cáo trình Hội đồng thẩm định Quy hoạch vùng xem xét, thẩm định trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt vào tháng 12/2020. Quy hoạch vùng Đồng bằng sông Cửu Long được xây dựng trên nguyên tắc: “Bảo vệ người dân, cải thiện sinh kế, phát triển cân bằng và bảo vệ môi trường”.

*Thông tấn xã Việt Nam



Nông nghiệp hiện là trụ cột phát triển kinh tế chính của vùng Đồng bằng sông Cửu Long

Vùng Đồng bằng sông Cửu Long phát triển chưa tương xứng với tiềm năng

Đồng bằng sông Cửu Long là vùng lãnh thổ có vai trò, vị trí đặc biệt quan trọng trong phát triển đất nước, không chỉ là trụ đỡ, bảo đảm an toàn, an ninh lương thực, xuất khẩu nông sản, mà còn là một động lực thúc đẩy phát triển kinh tế của cả nước. Năm 2019, tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) đóng góp trên 12% cho GDP cả nước. Riêng nông nghiệp của vùng chiếm 34,6% GDP toàn ngành nông nghiệp, đóng góp 54% sản lượng lúa, 70% sản lượng nuôi trồng thủy sản và 60% lượng trái cây của cả nước.

Trong thời gian qua, Đồng bằng sông Cửu Long đã đạt được nhiều thành tựu trong phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, GDP bình quân đầu người của vùng vẫn thấp hơn 18% so với mức trung bình của cả nước. Đồng thời, vùng cũng đang đối mặt với nhiều thách thức do tác động của biến đổi khí hậu, các hoạt động phát triển ở thượng nguồn châu thổ, mặt trái từ hoạt động phát triển kinh tế - xã hội, khai thác sử dụng tài nguyên với cường độ cao, thiếu bền vững, gây ô nhiễm môi trường, mất cân bằng sinh thái nghiêm trọng.

Cơ cấu kinh tế nội vùng, nông

nghiệp hiện là trụ cột phát triển kinh tế chính của vùng, nhưng phát triển chưa thực sự bền vững; chưa được khai thác hết tiềm năng; vẫn theo xu hướng tối đa hóa sản lượng mà chưa quan tâm đến chất lượng, hiệu quả; cơ cấu ngành Nông nghiệp nặng về thâm canh lúa với năng suất tuy cao nhưng chi phí lớn và giá trị gia tăng thấp; tài nguyên đất và nước bị khai thác cường độ cao, bắt đầu bị suy thoái và ô nhiễm.

Công nghiệp và dịch vụ chưa thực sự phát triển, nhất là công nghiệp chế biến và dịch vụ hỗ trợ nông nghiệp vẫn còn manh mún, chưa hình thành các chuỗi giá trị nông nghiệp hoàn thiện, và do vậy chưa tối đa hóa thu nhập cho người dân và doanh nghiệp.

Tài nguyên nước là yếu tố cốt lõi trong phát triển của vùng. Tuy nhiên, các hoạt động phát triển thủy điện ở thượng nguồn, biến đổi khí hậu, nước biển dâng, việc quản lý và khai thác nguồn nước thiếu bền vững thời gian vừa qua đã làm gia tăng thách thức về an ninh nguồn nước, các vấn đề sạt lở, sụt lún, xâm nhập mặn ngày càng nghiêm trọng, cùng với sự can thiệp ngày càng tăng và thiếu kiểm soát của con người vào tài nguyên của vùng đã làm thay đổi điều kiện tự nhiên của vùng, dẫn tới suy giảm

đáng kể bản chất và độ bền vững của toàn bộ đồng bằng.

Một số điểm nổi bật của Dự thảo Quy hoạch vùng Đồng bằng sông Cửu Long

Thứ nhất, Quy hoạch vùng ĐBSCL thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được nghiên cứu tiếp thu từ kinh nghiệm của Hà Lan, nơi có điều kiện tự nhiên cũng như quy mô diện tích và dân số tương đồng với vùng ĐBSCL.

Theo đó, quy hoạch hướng tới phát triển bền vững trên cả 3 trụ cột kinh tế - xã hội - môi trường, lấy yếu tố “con người” làm trung tâm, trở thành chìa khóa cho tăng trưởng và phát triển, lấy “thích ứng” với biến đổi khí hậu làm cách thức phát triển theo khẩu hiệu “muốn tiến lên phía trước, bắt buộc phải thích ứng”.

Thứ hai, Quy hoạch định hướng phân vùng sinh thái nông nghiệp, chuyển đổi cơ cấu sản xuất nông nghiệp phù hợp với từng tiểu vùng sinh thái nông nghiệp nhằm tăng tối đa sản lượng và chất lượng, giá trị nông sản, đồng thời hài hòa với điều kiện tự nhiên môi trường.

Cụ thể, sẽ phát triển vùng ĐBSCL thành trung tâm kinh tế nông nghiệp bền vững, năng động và hiệu quả cao của quốc gia, khu vực và thế giới, trên cơ sở phát triển hệ thống các trung tâm đầu mối về nông nghiệp, các hành lang kinh tế và chuỗi đô thị động lực.

Bên cạnh đó, tập trung thúc đẩy mở rộng nuôi trồng thủy sản dựa trên nước mặn, nước lợ và phát triển “thuận thiên” để ngăn chặn xói mòn bờ biển và bờ sông. Ở các vùng sinh thái nông nghiệp khác nhau, cơ sở hạ tầng nước và quản lý công trình sẽ phải được sửa đổi, điều chỉnh để phù hợp với việc giảm diện tích trồng lúa và mở rộng nuôi trồng thủy sản, trái cây cũng như trồng trọt...

Trong khi đó, với công nghiệp, sẽ tập trung phát triển công nghiệp



Bản đồ định hướng phát triển không gian tổng hợp vùng Đồng bằng sông Cửu Long



Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư Nguyễn Chí Dũng đề nghị các địa phương, chuyên gia, nhà khoa học nhận diện rõ cơ hội, động lực chính để tạo nên sự phát triển đột phá của Vùng

theo hướng bền vững, thân thiện môi trường, trong đó công nghiệp chế biến, công nghiệp hỗ trợ phát triển nông nghiệp là ngành mũi nhọn...

Thứ ba, xây dựng hệ thống đô thị thông minh, phù hợp với điều kiện tự nhiên của vùng, gắn kết hợp với các trung tâm đầu mối; ưu tiên phát triển và mở rộng khu công nghiệp, cụm công nghiệp ở khu vực đô thị động lực của vùng; hạn chế việc chuyển đổi đất sản xuất nông nghiệp tập trung, có giá trị kinh tế cao để mở rộng, phát triển khu công nghiệp, cụm công nghiệp...

Thứ tư, tập trung phát triển hạ tầng để đi trước một bước nhằm tạo nền tảng cho sự phát triển nhanh, ổn định, bền vững của vùng ĐBSCL. Trong lĩnh vực này, sẽ ưu tiên phát triển hạ tầng có ý nghĩa quan trọng cấp quốc gia, cấp vùng như giao thông, năng lượng và kết cấu hạ tầng phục vụ việc chuyển đổi mô hình phát triển của vùng ĐBSCL trong thời kỳ tiếp theo, đặc biệt là phát triển kinh tế nông nghiệp...

Bên cạnh đó, tiếp tục thực hiện các nhà máy nhiệt điện than đang xây dựng và thay thế tất cả bằng các nhà máy điện sử dụng khí thiên

nhiên/LNG và năng lượng tái tạo (mặt trời, gió...)...

Thứ năm, khoanh vùng quản lý, bảo tồn và khai thác hợp lý những di sản văn hóa, tín ngưỡng quan trọng và chú trọng bảo tồn hệ sinh thái và môi trường vùng ĐBSCL; tái tạo hệ thống rừng ngập mặn; kết hợp phát triển rừng ngập mặn ven biển với xây dựng hệ thống đê, kè ngăn sóng, chống triều cường, chống sạt lở đất, tạo điều kiện bồi đắp phù sa, mở rộng bãi bồi ven biển...

Quy hoạch có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết bài toán tổng thể về phát triển vùng

Phát biểu khai mạc hội nghị, Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư Nguyễn Chí Dũng cho biết, với ý nghĩa là quy hoạch vùng đầu tiên được triển khai thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch, Bộ Kế hoạch và Đầu tư mong muốn xây dựng bản quy hoạch có chất lượng cao, phấn đấu trở thành điển hình mẫu mực về quy hoạch vùng, để làm kinh nghiệm cho các quy hoạch vùng khác.

Bộ trưởng Nguyễn Chí Dũng đề nghị các địa phương, chuyên gia, nhà khoa học nhận diện rõ các cơ hội chính, động lực chính để tạo nên sự phát triển đột phá của vùng Đồng bằng sông Cửu Long trong giai đoạn tiếp theo. Bên cạnh đó, định vị vai trò, vị thế của vùng Đồng bằng sông Cửu Long trong mối quan hệ với vùng Đông Nam Bộ và Thành phố Hồ Chí Minh và trong bối cảnh quốc tế, cụ thể là khu vực ASEAN và tiểu vùng sông Mê Kông.

Ngoài ra, sự phù hợp của các định hướng, giải pháp về phát triển ngành lĩnh vực có thế mạnh của vùng, định hướng tổ chức không gian phát triển, kết cấu hạ tầng, khai thác sử dụng tài nguyên, đặc biệt là tài nguyên nước với đặc điểm, điều kiện đặc thù của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, quan điểm phát triển thuận thiên của Nghị quyết



Bà Carolyn Turk, Giám đốc Quốc gia Ngân hàng Thế giới (WB) tại Việt Nam cho biết Đồng bằng sông Cửu Long là vùng đất dễ bị tổn thương vì biến đổi khí hậu, nước biển dâng

số 120/NQ-CP ngày 17/11/2017 của Chính phủ về phát triển bền vững Đồng bằng sông Cửu Long thích ứng với biến đổi khí hậu và tính thích ứng với biến đổi khí hậu. Việc xử lý các xung đột mâu thuẫn có tính liên ngành, liên vùng, liên tỉnh để đảm bảo khai thác, sử dụng hiệu quả các nguồn lực.

Quy hoạch vùng Đồng bằng sông Cửu Long sau khi được phê duyệt là cơ sở để triển khai lập các quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có liên quan, như: Quy hoạch tổng hợp lưu vực sông liên tỉnh, nguồn nước

liên tỉnh, quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị...

Do đó, quy hoạch có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết bài toán tổng thể về phát triển vùng, xử lý các vấn đề liên ngành, liên vùng, liên tỉnh, làm cơ sở cho các ngành, các địa phương triển khai xây dựng quy hoạch, kế hoạch thực hiện một cách thống nhất, đồng bộ, đạt hiệu quả cao.

Đầu tư là giải pháp tối quan trọng trong giai đoạn đầu của Quy hoạch vùng. Do vậy, cần thống nhất quan điểm trung đầu tư phát triển kết



Thạc sĩ Nguyễn Hữu Thiện, chuyên gia độc lập về sinh thái và môi trường khẳng định, quy hoạch vùng Đồng bằng sông Cửu Long cần áp dụng nguyên tắc "không hối tiếc"

cấu hạ tầng thiết yếu. Phát triển hạ tầng phải đi trước một bước để tạo nền tảng cho sự phát tăng trưởng nhanh, ổn định, bền vững của vùng. Ưu tiên phát triển hạ tầng có ý nghĩa quan trọng cấp quốc gia, cấp vùng như giao thông, năng lượng và kết cấu hạ tầng phục vụ việc chuyển đổi mô hình phát triển của vùng trong thời kỳ tiếp theo, đặc biệt là phát triển kinh tế nông nghiệp.

Theo đó, Quy hoạch vùng Đồng bằng sông Cửu Long được nghiên cứu tiếp thu từ kinh nghiệm của Hà Lan, nơi có điều kiện tự nhiên, quy mô diện tích và dân số tương đồng với vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Lấy "thích ứng" với biến đổi khí hậu làm cách thức phát triển theo khẩu hiệu "muốn tiến lên phía trước, bắt buộc phải thích ứng".

Theo ông Nguyễn Chí Dũng, trong bối cảnh nguồn lực ngân sách nhà nước có hạn khi nhu cầu tổng thể cho phát triển hạ tầng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, ứng phó với biến đổi khí hậu là rất lớn, đặc biệt là trong lĩnh vực hạ tầng giao thông, thủy lợi thì việc xác định nhu cầu đầu tư, huy động, phân bổ và sử dụng nguồn lực đầu tư trong giai đoạn tới cần dựa trên quy hoạch vùng và phải tuân thủ nguyên tắc "không hối tiếc", trong bối cảnh biến đổi khí hậu và tác động của thượng nguồn có nhiều yếu tố bất định, khó lường đoán.

Trong bài phát biểu tại hội nghị, bà Carolyn Turk, Giám đốc Quốc gia Ngân hàng Thế giới (WB) tại Việt Nam cho hay, Đồng bằng sông Cửu Long là vùng đất dễ bị tổn thương vì biến đổi khí hậu, nước biển dâng. Đó là xu hướng không thể chống lại mà cần phải dựa trên các kịch bản dự báo khác nhau về biến đổi khí hậu của vùng để lập quy hoạch mới và có hướng đầu tư thích ứng với biến đổi khí hậu theo khía cạnh "ít hối tiếc" và "không hối tiếc". Có như vậy, Đồng bằng sông Cửu Long mới



Giai đoạn tới, nông nghiệp ở miền Tây không nên chạy theo số lượng nữa mà phải chuyển sang tập trung vào chất lượng, tăng chuỗi giá trị, chế biến sâu

có thể đi tiếp những bước quan trọng trong quá trình phát triển.

Thạc sĩ Nguyễn Hữu Thiện, chuyên gia độc lập về sinh thái và môi trường Đồng bằng sông Cửu Long khẳng định, quy hoạch vùng Đồng bằng sông Cửu Long cần áp dụng nguyên tắc “không hối tiếc”. Đó là ít rủi ro sai lầm, ít tác dụng phụ; có thể sửa đổi được nếu nhận ra sai lầm, rơi vào thế “đâm lao phải theo lao”; không loại bỏ các phương án thích ứng khác trong tương lai. Hành động ở một nơi không gây ảnh hưởng nơi khác, hành động của một ngành không ảnh hưởng đến ngành khác.

Theo ông Nguyễn Hữu Thiện, có 3 loại hối tiếc gồm hối tiếc cao, hối tiếc trung bình và hối tiếc thấp. Những hành động hối tiếc cao như việc thâm canh lúa ba vụ, có lợi lúc đầu nhưng đất đai suy kiệt, ảnh hưởng an ninh lương thực về lâu dài, mất không gian hấp thu lũ, mất tài nguyên thủy sản. Hay việc đưa Việt Nam thành quốc gia xuất khẩu gạo lớn thứ hai thế giới. Chiến lược nông nghiệp chủ yếu là đầu vào cao, sản lượng cao, sản lượng cao được xem là thành tích nhưng đầu

vào ít được nói đến. “Sản xuất 25 triệu tấn lúa nhưng cũng tốn 3 triệu tấn phân bón và 0,5 triệu tấn nông dược. Nhiều gạo không chắc là an ninh lương thực, Việt Nam xuất khẩu gạo thứ 2 thế giới nhưng chỉ số an ninh lương thực xếp 54/113 quốc gia. Trong khi Singapore không trồng lúa nhưng là quốc gia đứng đầu thế giới về an ninh lương thực” – ông Thiện dẫn chứng.

Việc ưu tiên cho Đồng bằng sông Cửu Long là chuyển hóa nền nông nghiệp, giảm lượng, tăng chất, tăng chế biến, tăng chuỗi giá trị, tiếp vận hậu cần tốt hơn, giao thông kết nối, thị trường tốt hơn; ưu tiên giải quyết sục lún, giảm sử dụng nước ngầm, phục hồi sông ngòi. Ưu tiên giải pháp phi công trình hơn giải pháp “thành trì kiên cố”; công trình chỉ nên cỡ nhỏ, chỉ nên kiểm soát, không nên ngăn mặn...

Theo ông Nguyễn Hữu Thiện, hiện tại Đồng bằng sông Cửu Long đang đứng trước “ngã ba đường”. Trong đó, con đường đang đi theo hướng nông nghiệp thâm canh không bền vững cần phải thay đổi, không thể tiếp tục đi theo hướng

này mà phải rẽ sang con đường mới. Đó chính là theo tinh thần của Nghị quyết số 120/NQ-CP.

Dù đã được xác định là hướng đi đúng đắn nhưng việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 120/NQ-CP không hề đơn giản và cần rất nhiều thời gian. Do đó, mọi nguồn lực cho tương lai của Đồng bằng sông Cửu Long nên tập trung đầu tư cho Nghị quyết này.

Tinh thần chính của Nghị quyết số 120/NQ-CP là thuận theo tự nhiên và chuyển đổi nền nông nghiệp, trong đó “chìa khóa” mở ra sự phát triển cho đồng bằng chính là chuyển đổi sang nền nông nghiệp bền vững hơn. Trong giai đoạn tới, nông nghiệp ở miền Tây không nên chạy theo số lượng nữa mà phải chuyển sang tập trung vào chất lượng, tăng chuỗi giá trị, chế biến sâu để có thể tiếp cận những thị trường tốt hơn, thậm chí là thị trường trong nước vốn lâu nay bị bỏ quên. Bộ ba chính sách gồm Nghị quyết số 120/NQ-CP, Luật Quy hoạch 2017, Quyết định 593/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về liên kết vùng là cơ hội vàng cho Đồng bằng sông Cửu Long.



CHÍNH SÁCH MỚI & NHỮNG TÁC ĐỘNG VỀ ĐẤT ĐAI NĂM 2020 ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

(Tiếp theo kỳ trước)

/ PGS, TS. Trần Kim Chung*

TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH MỚI VỀ ĐẤT ĐAI NĂM 2020 TỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1. Bảng giá đất từ 2020-2024

Hiện nay, nhiều địa phương trên cả nước đang xây dựng bảng giá đất mới cho giai đoạn 2020 – 2024. Mới đây, tại Hà Nội, HĐND thành phố đã thông qua tờ trình các loại giá đất trên địa bàn, áp dụng từ tháng 01/2020 đến 12/2024. TP. Hà Nội thống nhất bảng giá điều chỉnh mức tăng bình quân 15% so với giai đoạn 2014-2019. Cụ thể, giá đất đô thị trong nội thành tối đa thuộc địa bàn quận Hoàn Kiếm, trên các tuyến phố Hàng Ngang, Hàng Đào, Lê Thái Tổ, có giá gần 188 triệu đồng/m², giá thấp nhất thuộc địa bàn quận Hà Đông hơn 4,5 triệu đồng/m². Bảng giá này được xác định làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tính thuế sử dụng đất, tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất, tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt

hại trong quản lý và sử dụng đất đai, tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất...

2. Tác động của phạt chậm làm sổ đỏ

Việc tăng cường thúc đẩy làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất với chế tài phạt chậm làm sổ đem lại những tác động lớn đến thị trường bất động sản (BDS): *Thứ nhất*, chính danh hóa BDS. Việc đăng ký, cấp sổ, theo Hernando de Sotto, có giá trị lớn nhất là biến BDS, từ BDS chết, thành BDS có sức sống. BDS được đăng ký, sẽ cho phép BDS được chính danh, được tham gia vào mua bán, cho thuê, thế chấp. Đặc biệt, đất có giấy chứng nhận sẽ được tham gia vào thị trường thế chấp – nói khác đi, tạo vốn cho thị trường. *Thứ hai*, kết thúc đầu tư. Khi cấp xong sổ cho người dân, chủ đầu tư chuyển trách nhiệm sang cho nhà đầu tư thứ cấp. Từ đó, có thể tham gia vào dự án nhà đầu tư phát triển có cơ hội tham

gia vào dự án mới. Từ đó, tạo xung lực cho thị trường. *Thứ ba*, khi được cấp sổ, nhà đầu tư thứ cấp chính thức được làm chủ đất đai, BĐS của mình. Điều này biến tài sản từ vật chất sang tài sản. Điều này làm giàu cho nhà đầu tư thứ cấp nói riêng và cho xã hội nói chung.

3. Tác động của phạt lấn, chiếm đất

Việc tăng cường chế tài phạt lấn, chiếm đất đai thực chất là chính quy hóa giá trị tài sản đất đai. Những thửa đất, diện tích đất bị lấn chiếm, nếu không được xử lý một cách kiên quyết, triệt để sẽ không bao giờ trở thành hàng hóa. Chủ thể sử dụng đất không biến được đất đó thành tài sản. Xã hội, vô hình chung, mất đi (nghĩa bóng) một tài sản do tài sản đó không được công nhận, do vậy, không tham gia vào giao dịch chính quy được. Vì vậy, tác động của phạt lấn, chiếm thực chất là kích thích chính quy hóa thị trường BDS hay tăng cường sự tham gia của các thửa đất, đơn vị BDS nói chung.

*Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương



Thị trường bất động sản năm 2020 sẽ có nhiều biến động lớn do nhiều chính sách mới có hiệu lực

4. Tác động của trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Đây là một trong những công cụ quan trọng của thị trường BĐS: Tăng luồng tiền vào thị trường. Khi mở rộng đối tượng được thế chấp, ngân hàng có điều kiện để tăng thêm tín dụng cho thị trường. Hệ quả là, tổng luồng tiền vào thị trường BĐS tăng lên. Như vậy, tăng thêm trường hợp đăng kí đất đai không đơn thuần là thêm thửa đất, đơn vị BĐS được thế chấp, từ đó tăng thêm luồng tiền mà còn là mở rộng phạm vi, quy mô thị trường BĐS.

5. Chính sách về phân lô bán nền

(i) Phân lô bán nền sai

Theo Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, từ ngày 05/01/2020, những trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng

kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê không đủ kiện sẽ bị phạt từ 20 triệu đồng đến 1 tỷ đồng tùy theo diện tích. Nghị định này quy định biện pháp khắc phục là buộc làm thủ tục trình UBND cấp tỉnh cho phép phân lô, bán nền đối với trường hợp chưa có văn bản cho phép của UBND cấp tỉnh; Buộc chủ đầu tư phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai; Buộc chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm trong việc hoàn thành xây dựng nhà theo đúng thiết kế được phê duyệt; nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm...

(ii) Dự thảo Nghị định về mở rộng đối tượng cấm phân lô bán nền

Phân lô bán nền là hình thức đầu tư kinh doanh BĐS được quy

định trong các văn bản pháp luật như Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh BĐS 2014. Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định tương đối phù hợp và linh hoạt vì đã giao cho UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định việc thực hiện dự án phân lô, bán nền phù hợp với quy hoạch và thực tiễn của địa phương. Quá trình từ khi nhà đầu tư mua đất của dân hoặc xin Nhà nước giao đất làm dự án cho đến khi được cơ quan Nhà nước cho phép phân lô bán nền cần thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

6. Chính sách về miễn, hoãn, giãn về thuế, tiền sử dụng đất

Thực chất, đây là một giải pháp tình thế. Trong điều kiện nền kinh tế đối mặt với khủng hoảng dịch bệnh COVID-19, các chủ thể buộc phải tiến hành giãn cách xã hội, các quá trình sản xuất kinh doanh bị ngừng trệ, không phát sinh thu nhập, vì vậy, để giảm thiểu thiệt hại và gỡ bớt gánh nặng cho các chủ thể, Nhà nước tiến hành miễn, hoãn, dần về thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất cho các chủ thể, qua đó, Nhà nước để lại một khoản tài chính cho các chủ thể tự trang trải các chi phí khác (lương, lãi suất...). Hơn nữa, biện pháp miễn, hoãn, giãn về thuế, tiền sử dụng đất còn có tác động tâm lý, tinh thần về việc làm giảm áp lực nghĩa vụ tài chính đối với các chủ thể. Qua đó, khơi dậy tinh thần vượt khó của các chủ thể kinh tế.

7. Chính sách về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho condotel, officetel

Văn bản 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14 tháng 2 năm 2020 về việc hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình không phải nhà ở - (viết tắt là Văn bản 703). Những tác động tiềm tàng của Văn bản 703 đối với thị trường condotel, officetel. Có thể hiểu Văn bản này theo quan niệm hiện nay, sẽ có một số đóng góp:



Mặc dù có những nốt trầm trong bối cảnh chung nhưng thị trường bất động sản vẫn có nhiều điểm sáng

(i) Về mặt thể chế

Văn bản này đem lại 2 nội dung cơ bản: Một là, về mặt luật pháp, văn bản này ra đời, kết thúc dứt tình trạng chờ đợi, không rõ tình trạng pháp lý của một loại sản phẩm – condotel, officetel, một sản phẩm rất được quan tâm của nhiều bên hữu quan trên thị trường suốt giai đoạn 2012-2019. Qua Văn bản 703 này, có hai điều được khẳng định: Khẳng định đây là loại hình sản phẩm không phải nhà ở mà là căn hộ du lịch, nghỉ dưỡng. Đi liền với nó, văn bản khẳng định quyền sử dụng đất là có thời hạn; Văn bản khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn hộ du lịch nghỉ dưỡng là theo thời hạn của dự án. Đây là một tiến bộ, trước đây, việc tách các căn hộ riêng biệt trong tổng thể dự án còn băn khoăn có được tách từng căn hộ hay không.

(ii) Về mặt kinh doanh, thị trường

Văn bản khẳng định đây không phải là đất ở. Căn hộ cũng không thuộc loại để ở. Thời hạn sử dụng là theo dự án. Việc giao dịch sản phẩm căn hộ, tất yếu sẽ là căn hộ du lịch, thời hạn sử dụng đất là có thời hạn (50 năm, một số trường hợp được tới 70), không lâu dài. Điều này đem lại các hiệu ứng: Với người mua, sử dụng căn hộ này không thể sử dụng như căn hộ chung cư mà chỉ là căn hộ nghỉ dưỡng. Thời hạn sử dụng đất là có thời hạn, có thể 50 năm, có thể ở đến 70 năm, nhưng không phải là lâu dài, không thời hạn; Về phía nhà sản xuất, xây dựng, cũng sẽ chỉ bán được quyền sở hữu căn hộ và quyền sử dụng đất có thời hạn. Khi hết thời hạn của dự án, việc có thể thuê đất tiếp hay không sẽ tùy thuộc vào nhiều yếu tố, nhưng có điều chắc chắn là không phải là đất sử dụng lâu dài thì người sử dụng có quyền đề nghị được thuê tiếp nhưng quyền quyết định thuộc về Nhà nước. Và như vậy, giá mua bán căn hộ sẽ dựa trên giá trị thời hạn cho phép theo dự án.



Bối cảnh trong nước và thế giới có ảnh hưởng tới thị trường bất động sản và Việt Nam là một điểm đến của doanh nghiệp đầu tư

(iii) Về mặt kinh tế xã hội

Việt Nam đã thông qua Quyết định 999/QĐ-TTg 2019 về Đề án thúc đẩy mô hình kinh tế chia sẻ ngày 12 tháng 8 năm 2019. Trong kế hoạch Triển khai thực hiện nhiệm vụ Đề án thúc đẩy mô hình kinh tế chia sẻ có nhiệm vụ 20 và 21 đã giao Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên - Môi trường “Nghiên cứu, rà soát pháp luật liên quan về mô hình kết hợp văn phòng - khách sạn” và “Nghiên cứu đề xuất các quy định, xác định rõ trách nhiệm của các bên tham gia mô hình kinh tế chia sẻ trong việc thực hiện các yêu cầu về sử dụng, khai thác hiệu quả tài nguyên và bảo vệ môi trường”. Hơn nữa, thị trường bất động sản đang phát triển sang giai đoạn tài chính hóa, thị trường của những sản phẩm phái sinh. Việc ban hành Văn bản 703 khẳng định, tại thời điểm hiện tại, thị trường condotel, officetel vẫn là thị trường kinh tế thực, thị trường đất, nhà và công trình xây dựng.

Xét một cách tổng thể, với việc ra đời Văn bản 703, thị trường condotel, officetel có được sự rõ ràng trong vấn đề văn bản thể chế, quy phạm pháp luật, tài sản; có được sự minh bạch trong vấn đề thị trường, giao dịch nhưng không nhiều. Tuy nhiên, cùng với Văn bản 703, thị trường condotel, officetel vẫn chỉ được quản lý như một bộ phận thị trường kinh tế thực.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2020 VÀ KIẾN NGHỊ VỀ CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI

1. Bối cảnh

Thứ nhất, đại dịch COVID vẫn chưa có biểu hiện kết thúc. Thậm chí, có những biểu hiện chuyển sang giai đoạn 2. Hệ quả là các chuỗi sản xuất, cung ứng, tiêu thụ bị đứt gãy và không rõ biểu hiện phục hồi cũng như các yếu tố thay thế. Thứ hai, chiến tranh thương mại Mỹ – Trung ngày càng có ảnh hưởng đến kinh tế toàn cầu. Các chuỗi sản xuất – cung ứng – tiêu dùng đang di chuyển khỏi Trung Quốc. Việt Nam là một điểm đến của doanh nghiệp và đầu tư. Tuy nhiên, để có thể trở thành điểm đến thực sự của doanh nghiệp và đầu tư như mong muốn còn rất nhiều thách thức. Thậm chí, nếu không có sự chuẩn bị và tự thay đổi, việc doanh nghiệp và đầu tư không mong muốn cập bến lại trở thành gánh nặng cho nền kinh tế. Thứ ba, thế giới thay đổi, chuyển động thay đổi, đối tác thay đổi bắt buộc chúng ta phải thay đổi. Tuy nhiên, thay đổi theo hướng nào; thay đổi để đi đến đâu; dựa vào cái gì để làm động lực và điểm tựa để thay đổi thật sự là một thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung, thị trường BĐS Việt Nam nói riêng và các chính sách đất đai là đối tượng cụ thể. Làm thế nào để đất đai của chúng ta thật sự là điểm bứt phá cho thị trường BĐS; tạo nguồn vốn cho



Thị trường bất động sản Việt Nam đang trong giai đoạn điều chỉnh mạnh, tuy nhiên vẫn còn nhiều dư địa có thể chuyển biến mạnh mẽ hơn

nền kinh tế và nguồn hấp thụ vốn và doanh nghiệp trên thế giới. Thứ tư, chính sách đất đai phải đảm bảo những yêu cầu gì để đất đai thực sự đáp ứng được đòi hỏi của giải đoạn chuyển biến quan trọng này. Thứ năm, điều hành của Chính phủ, sự trở dậy của các doanh nghiệp, sự đồng hành của hệ thống tài chính, nền tảng công nghệ 4.0, chất lượng lao động của giai đoạn dân số vàng cần phải phối kết hợp với nhau thế nào để tạo được tính trôi hệ thống trong giai đoạn hiện này.

2. Các phân mảng thị trường

Thứ nhất, phân mảng thị trường BĐS công nghiệp. Đây là phân mảng thị trường bất động sản tốt nhất hiện nay. Dưới tác động của việc triển khai EVFTA, CPTPP (Quốc hội đã phê chuẩn CPTPP, vừa phê chuẩn EVFTA – có hiệu lực từ 1 tháng 8). Cùng với việc Nhà nước thông qua luật Đầu tư mới, Luật Doanh nghiệp mới, Luật PPP. Thứ hai, thị trường BĐS du lịch nghỉ dưỡng đang được phục hồi, nhất là khía cạnh cầu. Tuy nhiên, chính sách condotel, officetel chưa có đột phá. Việc xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ condotel, officetel chưa có tiến triển; việc phê duyệt dự án vẫn ở quy mô nhỏ. Việc phát triển các đại resort chưa có bước đột phá. Thứ ba, thị trường BĐS nông nghiệp chưa có cú hích đủ mạnh. Cả về cơ chế, chính

sách, cả về sản phẩm đều hạn chế về đầu ra. Thứ tư, thị trường BĐS nhà ở đang điều chỉnh. Các phân mảng thị trường bậc cao đang tiếp tục tìm kiếm các động lực mới. Các hạn chế, tồn tại của năm 2019 vẫn chưa được xử lý rất ráo. Chỉ có 3 nhánh nhà ở là: Đất nền ven đô, nhà giá thấp và nhà ở xã hội đang được quan tâm, xử lý. Về thực chất, nhu cầu và giao dịch vẫn có cơ hội. Thứ năm, thị trường BĐS tài sản – tài chính đang hình thành và phát triển. Cùng với việc các quỹ đầu tư vào Việt Nam. Cùng với việc thị trường bất động sản Việt Nam trường thành hơn về cấp độ tài chính hóa, phân mảng thị trường BĐS tài sản – tài chính đang có cơ hội phát triển.

3. Các rủi ro

Thứ nhất là rủi ro kinh tế thế giới, đặc biệt là dịch Covid-19 và chiến tranh thương mại Mỹ - Trung không được kiểm soát. Tất cả các chỉ số dự báo có thể rất khó đoán định. Thứ hai, rủi ro kinh tế vĩ mô. Việt Nam có làm chủ được dòng vốn dịch chuyển khỏi Trung Quốc và đón nhận cũng như hấp thụ được hay không. Có rất nhiều yếu tố không rõ rệt cần quan sát và phản ứng thích hợp. Thứ ba, rủi ro chính sách. Việc các chính sách có thích hợp với tình hình hay không. Chính sách có làm chủ được các biến động hay không. Trong một bối cảnh biến động khó lường, việc

có được các chính sách đúng đắn là hết sức quan trọng và cần thiết. Thế nhưng, đây vẫn là một rủi ro. Thứ tư, rủi ro thị trường. Trong khi tất cả các chỉ báo đều không thật sự tích cực, thị trường chứng khoán lại khởi sắc. Liệu đây có phải là một cái bẫy. Rất khó có thể nắm bắt và kết luận nhưng rủi ro thị trường trong năm nay là một thực tế. Thứ năm, rủi ro đối tác. Rõ ràng, đây là một rủi ro thực tế. Kinh tế thế giới biến động. Kinh tế vĩ mô trong nước biến động. Các đối tác, dù ít, dù nhiều đều đã bị tác động của Covid-19, vậy, ai đang thực sự mạnh, ai đang yếu, là một câu hỏi cực kì thách thức đối với các chủ thể kinh tế, nhất là trên thị trường BĐS hiện nay.

4. Các kịch bản thị trường

Kịch bản trung tính. Đây là kịch bản đến cuối năm thị trường quốc tế, các đối tác quốc tế mới phục hồi và quay trở lại bình thường. Đây là kịch bản dễ xảy ra nhất. Nền kinh tế suy giảm nhưng không lớn. Thị trường BĐS trầm lắng nhưng không đổ vỡ.

Kịch bản tích cực. Các nền kinh tế phục hồi trong quý IV. Thương chiến Trung – Mỹ đi vào giai đoạn ổn định. Các doanh nghiệp định hình và định vị tại Việt Nam. Nền kinh tế phục hồi hoàn toàn trạng thái trước dịch Covid-19 vào Quý IV. Thị trường BĐS chuyển động tích cực trong quý IV và trước tết Tân Sửu.

Kịch bản tiêu cực. Dịch Covid-19 không bị dập. Thương chiến Trung – Mỹ không hòa hoãn. Các lò lửa chiến tranh bị kích động. Kinh tế thế giới không khả quan. Tình hình kinh tế Việt Nam sẽ khó khăn. Thị trường BĐS sẽ đóng băng.

5. Các kiến nghị về chính sách đất đai thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản hậu covid-19 một cách bền vững

Một là, hoàn thiện khung giá, bảng giá và thường xuyên cập nhật theo tín hiệu của thị trường. *Hai là,* kiên định giao đất theo hình thức đấu giá với mọi dự án, ở mọi quy mô,



với mọi chủ thể. *Ba là*, giao quyền quyết định địa bàn được phân lô bán nền cho chính quyền tỉnh đồng thời với việc tăng cường thanh tra đất đai từ Trung ương (Quốc hội, Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư). *Bốn là*, tập trung các Bộ ngành, thống nhất xử lý triệt để về pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về quy chuẩn xây dựng, về quy chuẩn quản lý, về quy chuẩn hợp đồng giao dịch, về chế tài các bên hữu quan trong việc xây dựng, mua bán, quản lý vận hành condotel, officetel (Nhà đầu tư phát triển; nhà đầu tư thứ cấp; ngân hàng, tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính; chính quyền địa phương). *Năm là*, kiên quyết chế tài các dự án chậm triển khai hoặc chậm tiến độ theo Luật Đất đai, Luật Xây dựng và Luật Đầu tư. Kiên quyết không để hiện tượng đất đai bị để hoang hóa, không đưa vào sản xuất, kinh doanh. *Sáu là*, kiên quyết chế tài các chủ đầu tư phát triển chậm làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho các nhà đầu tư thứ cấp để thúc đẩy quá trình kết thúc đầu tư, tăng cường trách nhiệm giữa các bên liên quan cũng như sự phát triển của thị trường bất động sản. *Bảy là*, kiên quyết chế tài, xử phạt các hình thức lấn chiếm đất đai, xây dựng trái phép hoặc sai giấy phép. Kiên quyết buộc chủ đầu tư, các chủ thể vi phạm phải trả lại nguyên trạng ban đầu. Tăng cường vai trò của các cơ quan thanh tra trong việc chế tài đồng thời với tăng cường trách nhiệm cũng như nghĩa vụ của các cơ quan thanh tra. *Tám*

là, chủ động tạo lập các diện tích đất cơ sở hạ tầng tại các địa bàn được quy hoạch đón luồng đầu tư nước ngoài mới. Chủ động tiếp cận các doanh nghiệp, các nhà đầu tư lớn. Hải hòa hóa lợi ích của các doanh nghiệp lớn (đang chuyển dịch khỏi Trung Quốc) và lợi ích quốc gia để tạo địa bàn đầu tư cho doanh nghiệp dịch chuyển. *Chín là*, mở hạ điền cho tích tụ ruộng đất. Cho phép các doanh nghiệp được tiếp cận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các chủ nông dân. Hỗ trợ cơ chế, chính sách tích tụ đất đai cho doanh nghiệp nông nghiệp công nghệ cao; doanh nghiệp nông nghiệp chiến lược: Trồng trọt, chăn nuôi, sản xuất sữa... *Mười là*, tạo các công cụ tài chính phái sinh để thúc đẩy thị trường đất đai, BĐS.

Các kiến nghị này, gồm trong nó các chính sách của không đơn thuần mảng đất đai mà của cả thị trường BĐS. Việc tách bạch một mảng chính sách khỏi toàn bộ các chính sách của thị trường rất khó đem lại kết quả như mong đợi.

Tóm lại

Thị trường BĐS Việt nam đang trong giai đoạn điều chỉnh mạnh. Chính sách đất đai – một trong những chính sách nền tảng của thị trường BĐS – đang có những chuyển biến mạnh mẽ trong năm 2020 – tuy vẫn còn nhiều dư địa có thể chuyển biến mạnh mẽ hơn – mới có thể đáp ứng được nhu cầu phát triển của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, các tác động – về cơ bản là tích cực. Tuy vậy, vẫn cần ít nhất một số điểm mạnh mẽ hơn nữa: (i) Về giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất condotel, officetel; (ii) Về hạn điền và tích tụ ruộng đất; (iii) Về chế tài đối với dự án không hoặc chậm triển khai. Cùng với các chính sách khác về xây dựng, thị trường BĐS; về tiền tệ - tín dụng ngân hàng; về thuế, quỹ và các công cụ tài chính; về đầu tư, doanh nghiệp đặc biệt là đầu tư công và về quyền, thị trường BĐS có thể vượt qua được giai đoạn thách thức hiện nay.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. BĐS công nghiệp Việt Nam 2020 “Cơ hội vàng cho các nhà đầu tư”. Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế trung ương, Hiệp hội BĐS Việt Nam. Tạp chí Thương giá.
2. Loạt đề xuất vực dậy nhà ở xã hội, vạn dân rộng cửa mua nhà. <https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/loat-de-xuat-vuc-day-nha-o-xa-hoi-giam-lai-xuat-cho-vay-4-nam-649273.html>. 16/06/2020 11:23 GMT+7
3. Mạnh tay với chậm trả sổ đỏ. <http://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/manh-tay-voi-cham-tra-so-do-315831.html>. 11:00 27/11/2019
4. Rút đề xuất cấm phân lô, bán nền ở ngoại thành Hà Nội, TP HCM. <https://-thuvienphapluat.vn/-tintuc/vn/thoi-su-phap-luat/nha-dat/29248/rut-de-xuat-cam-phan-lo-ban-nen-o-ngoai-thanh-ha-noi-tp-hcm>
5. Trần Kim Chung (2020). Những tác động tiềm tàng của Văn bản 703 đối với thị trường condotel officetel. Tài liệu chuẩn bị cho Tạp chí Bất động sản.
6. Trần Kim Chung (2020). Xu hướng đầu tư các tổ hợp BĐS nghỉ dưỡng quy mô lớn tại các khu kinh tế trong tương lai. Tạp chí Bất động sản. Hà Nội, 9 tháng 6 năm 2020.
7. Trần Kim Chung (2020). Vai trò của phân lô, bán nền đối với quá trình đô thị hóa và sự phát triển của thị trường BĐS trong bối cảnh hậu COVID-19. Kỳ yếu hội thảo Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: Những vấn đề bắt cập và kiến nghị chính sách.