

Phần 1: Tổng quan về bất động sản

I. Tổng hợp các loại đất ở Việt Nam hiện nay

1. Nhóm đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp hay còn được gọi là đất canh tác, thường được sử dụng cho các hoạt động chăn nuôi và trồng trọt.

Theo Luật Đất đai 2013 thì không quy định rõ khái niệm của đất nông nghiệp. Nhưng phân loại theo mục đích sử dụng thì đất nông nghiệp là những loại đất sản xuất nông nghiệp, nghiên cứu, thí nghiệm về các lĩnh vực nông – lâm – thủy hải sản và làm muối.

Theo đó, đất nông nghiệp được xác định gồm có **06 nhóm cơ bản** sau:

- + Nhóm 1: Đất trồng cây hàng năm gồm đất đồng cỏ dùng cho mục đích chăn nuôi gia súc, gia cầm, đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác.
- + Nhóm 2: Đất rừng, gồm đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ.
- + Nhóm 3: Đất sử dụng để trồng cây lâu năm.
- + Nhóm 4: Đất được sử dụng để làm muối.
- + Nhóm 5: Đất sử dụng để nuôi trồng thủy sản.
- + Nhóm 6: Đất nông nghiệp khác theo quy định của Nhà nước. Thường là đất sử dụng cho việc thí nghiệm, nghiên cứu khoa học với mục đích phát triển nông nghiệp.

Ngoài ra, **đất 03** cũng là khái niệm được rất nhiều người sử dụng. Thực chất, đây là loại đất nông nghiệp có thời hạn bàn giao sử dụng là 20 năm (tính từ năm 1993).

Đất 03 thuộc những khu vực đất chiêm trũng, ít có khả năng sinh lời từ việc trồng lúa. Vậy nên, loại đất này được phép xin chuyển đổi sang mục đích khác như sản xuất nông nghiệp theo mô hình VAC.

Loại đất này không được phép xây dựng nhà ở, mà chỉ được làm chuồng trại, lán để phục vụ việc chăm sóc, trông coi nông nghiệp.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp

Hiện nay, đối với các loại đất ở Việt Nam, vẫn khá nhiều người cho rằng đất phi nông nghiệp và đất thổ cư là cùng một loại. Thực chất, đất thổ cư được hiểu là dùng để chỉ các loại đất cho phép xây dựng nhà cửa để ở, các công trình phục vụ cho sinh hoạt.

Tuy nhiên, căn cứ dựa trên luật pháp thì không có nêu rõ về khái niệm đất thổ cư. Chỉ có quy định về đất phi nông nghiệp theo khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai 2013.

Trong đó, đất phi nông nghiệp được xác định chi tiết thành 10 loại như sau:

- + Nhóm 1: Đất ở tại nông thôn và đô thị.
- + Nhóm 2: Đất sử dụng vào mục đích bảo vệ lợi ích quốc gia, an ninh – quốc phòng.
- + Nhóm 3: Đất xây dựng công trình sự nghiệp, trụ sở cơ quan.
- + Nhóm 4: Đất sử dụng để xây dựng công trình công cộng theo quy định.
- + Nhóm 5: Đất kinh doanh, sản xuất phi nông nghiệp.
- + Nhóm 6: Đất xây dựng công trình đền, đình, am, miếu, nhà thờ họ, từ đường.
- + Nhóm 7: Đất được các cơ sở tôn giáo sử dụng.
- + Nhóm 8: Đất mặt nước chuyên dùng và sông, suối, kênh, ngòi, rạch.
- + Nhóm 9: Đất làm nhà hỏa táng, nghĩa trang, nghĩa địa.
- + Nhóm 10: Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Nhà nước.

3. Nhóm đất chưa sử dụng

Những loại đất không nằm trong đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp nêu trên sẽ thuộc về loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

II. Phân loại các loại đất

1. Ý nghĩa phân loại

Hiện nay, việc phân loại đất có ý nghĩa vô cùng quan trọng, giúp xác định quyền và nghĩa vụ của chủ thể sở hữu, sử dụng đất đó. Bao gồm:

- Phân loại đất để căn cứ thuế, thực hiện các nghĩa vụ tài chính.
- Phân loại đất để xử lý tranh chấp theo quy định của luật pháp.
- Phân loại đất để xác định điều kiện thu hồi hay cấp Giấy chứng nhận.

- Phân loại đất để xác định chi phí bồi thường khi Nhà nước có quyết định thu hồi
- Phân loại đất để xác định việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất.
- Phân loại đất để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do vậy, phân loại đất đai giúp các quy định của luật pháp được áp dụng phù hợp, hiệu quả. Đảm bảo tốt các quyền lợi của người sử dụng, sở hữu và sử dụng đất.

2. Cơ sở để xác định loại đất theo quy định

Do mỗi nhóm các loại đất ở Việt Nam sẽ có những quy định riêng về việc xác định mục đích sử dụng và hạn mức giao đất. Việc xác định loại đất theo quy định là cơ sở pháp lý để áp dụng các quy chế theo từng chủ thể sử dụng một cách hợp lý.

Đây cũng là cơ sở để người sở hữu đất xác định phương thức sử dụng phù hợp với quy định. Đảm bảo đất giao được sử dụng hiệu quả, được hưởng quyền lợi chính đáng và chịu trách nhiệm nghiêm minh.

Trong đó, cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất được quy định như sau:

- + UBND cấp quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là UBND cấp huyện). Có quyền xác định loại đất đối với cá nhân, hộ gia đình, cộng đồng, người Việt Nam đang định cư ở nước ngoài.
- + UBND cấp tỉnh xác định loại đất đối với cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có nhiệm vụ ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

2.1. Xác định loại đất có giấy tờ

Theo Điều 11 Luật Đất đai 2013, thứ tự ưu tiên xem xét, phân loại đất dựa trên các loại giấy tờ là:

- Thứ nhất: Ưu tiên xem xét đầu tiên với đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.
- Thứ hai: Trường hợp không có Giấy chứng nhận thì xác định dựa trên các giấy tờ theo quy định của khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai.
- Thứ ba: Trường hợp không có các giấy tờ trên thì dựa vào quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng, giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Xác định loại đất đối với thửa đất không có giấy tờ

Trường hợp đất không có giấy tờ theo quy định, việc xác định loại đất sẽ dựa theo Nghị định 43/2014/NĐ-CP như sau:

– **Xác định theo hiện trạng sử dụng**

Nếu đất đang sử dụng không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, đất lấn, chiếm, sẽ được công nhận mục đích sử dụng.

– **Xác định căn cứ vào nguồn gốc đất**

+ Nếu đất đang sử dụng thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, đất lấn, chiếm, sẽ không được công nhận và bị xử phạt hành chính.

+ Xác định loại đất đối với thửa đất đang sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau (trừ là đất ở có ao, vườn trong cùng thửa đất):

Nếu thửa đất rộng và sử dụng nhiều mục đích khác nhau, sẽ được xác định theo hiện trạng sử dụng khác nhau. Đồng thời dựa theo ranh giới, diện tích đất theo mục đích sử dụng và tách thửa khác nhau.

Khi không xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì xác định loại đất theo mức giá cao nhất của thửa đất.

– **Xác định dựa trên vào quy hoạch**

Nếu đất có khu hỗn hợp, nhà chung cư được hình thành trước ngày 1/7/2014. Phần diện tích đất xây dựng chính của nhà chung cư, khu hỗn hợp được xác định là đất ở.

III. Đất thổ cư

1. Đất thổ cư là gì

Theo Luật Đất đai năm 2013, **đất thổ cư** thuộc loại đất phi nông nghiệp, được nhà nước công nhận qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ). Đất có thời hạn lâu dài, không xác định thời hạn mà không phải là sử dụng vĩnh viễn.

Đất thổ cư là cách gọi chung của những loại đất để ở, bao gồm **đất ở tại nông thôn (ký hiệu đất là ONT)** và **đất ở tại đô thị (ký hiệu đất là ODT)**. Đặc điểm của từng loại đất được phân tích rõ ràng ngay dưới đây:

- **Đất thổ cư đô thị (ODT)**: Đất này thuộc phạm vi của phường, thị trấn, các quận, thành phố, thị xã hoặc thậm chí là khu dân cư quy hoạch của đô thị mới. Hiện nay, đất ODT do xã/phường quản lý, chủ sở hữu đất có quyền được xây nhà ở và các công trình phục vụ đời

sống khác trên mảnh đất của mình. Tuy nhiên, việc xây dựng cần phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị.

- **Đất thổ cư nông thôn (ONT):** Đất ONT thuộc địa giới hành chính, là khu vực nông thôn do xã/phường quản lý. Có một lưu ý đó là đối với các khu đô thị đang được quy hoạch lên thành phố, đất thổ cư không được gọi là đất ONT. Loại đất này sẽ được áp dụng chính sách thu thuế và quy hoạch riêng. Đặc biệt hơn ở chỗ loại đất thổ cư nông thôn sẽ được ưu tiên cấp phép xây dựng vườn ao hơn.

Người sở hữu đất thổ cư có thể xây nhà, các công trình phục vụ cuộc sống theo quyền sử dụng đất. Ngược lại, nếu đất chưa lên thổ cư mà vẫn tiếp tục xây nhà ở thì theo điều 64 Luật Đất đai, chủ sở hữu đất sẽ bị phạt hoặc thu hồi đất. Chính vì vậy, trước khi tiến hành sử dụng đất xây dựng với bất cứ mục đích nào, chủ sở hữu đất cần xác định “Mục đích sử dụng” có ghi trong Giấy Chứng nhận quyền sở hữu đất.

2. Các loại đất được phép chuyển thành thổ cư

Khoản 1 Điều 6 Luật Đất đai 2013 quy định về nguyên tắc sử dụng đất, tất cả các loại đất không phải là đất ở, muốn xây dựng nhà ở (đất thổ cư) cần phải xin chuyển mục đích sử dụng đất. Ngoại trừ các loại đất ODT, ONT, những loại đất sau để có khả năng chuyển thành thổ cư:

STT	Loại đất	Mã
I	NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC
2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK
3	Đất lúa nương	LUN
4	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK
5	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	NHK
6	Đất trồng cây lâu năm	CLN
7	Đất rừng sản xuất	RSX
8	Đất rừng phòng hộ	RPH
9	Đất rừng đặc dụng	RDD

10	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS
11	Đất làm muối	LMU
12	Đất nông nghiệp khác	NKH
II	NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	
1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC
2	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS
3	Đất xây dựng cơ sở văn hoá	DVH
4	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT
5	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD
6	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT
7	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH
8	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	DXH
9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG
10	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK
11	Đất quốc phòng	CQP
12	Đất an ninh	CAN
13	Đất khu công nghiệp	SKK
14	Đất khu chế xuất	SKT
15	Đất cụm công nghiệp	SKN
16	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC
17	Đất thương mại, dịch vụ	TMD
18	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS
19	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX
20	Đất giao thông	DGT

21	Đất thuỷ lợi	DTL
22	Đất công trình năng lượng	DNL
23	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV
24	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH
25	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV
26	Đất chợ	DCH
27	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA
28	Đất công trình công cộng khác	DCK
29	Đất cơ sở tôn giáo	TON
30	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN
31	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD
32	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON
33	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC
34	Đất phi nông nghiệp khác	PNK
III	NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS
2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS
3	Núi đá không có rừng cây	NCS

Theo **điểm d khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai 2013**, khi chuyển mục đích sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp sang đất thổ cư (đất ở) phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Cụ thể, căn cứ **Điều 59 Luật Đất đai 2013**, thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau: UBND cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức, UBND cấp huyện ra quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đối với hộ gia đình, cá nhân. Theo quy định về đất thổ cư, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sẽ đóng dấu của UBND cấp huyện.

3. Đất thổ cư có còn sổ đỏ không?

Trước hết cần phân biệt rõ ràng giữa **sổ đỏ** và **sổ hồng** vì pháp luật quản lý các quyền liên quan đến đất đai theo hai loại sổ này.

- **Sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)** dùng để chứng nhận quyền sở hữu nhà, tài sản đi kèm với mảnh đất đó.
- **Sổ hồng** là cách người dân thường gọi dùng để chỉ Giấy chứng nhận về nhà đất dựa theo màu sắc.

Tuy nhiên hiện nay Luật Đất đai đã sửa đổi, gộp chung các mục trên vào một sổ gọi là **Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất**.

Trong Giấy Chứng nhận này sẽ bổ sung thêm các nội dung như quyền sử dụng đối với mảnh đất đó, quyền sở hữu bất động sản thuộc mảnh đất, quyền sử dụng đất và sở hữu bất động sản đi kèm với đất. Chính vì vậy có thể cho rằng, đất thổ cư đã có nhà hoặc chưa có thì đều được cấp sổ đỏ.

Phần 2: 8 Loại hình đầu tư bất động sản ở Việt Nam

I. Đất nền

Đất nền là đất chưa chịu sự tác động của con người như xây dựng công trình. Đây cũng là điểm khác biệt của đất nền với chung cư, nhà phố, shophouse và được thi công xây dựng và hoàn thiện.



1. Tiềm năng

Đầu tư đất nền là loại hình dù đã hình thành từ lâu đời tuy nhiên được rất nhiều nhà đầu tư quan tâm vì lợi nhuận cao. Khi mà quỹ đất đang ngày càng hạn hẹp, việc sở hữu đất ở những thành phố lớn ngày càng hạn chế thì những nhà đầu tư, đặc biệt là những nhà đầu tư ít vốn thường tìm đến các vùng ven để đầu tư đất nền. Loại hình này sở hữu rất nhiều tiềm năng trong tương lai nhờ các yếu tố sau:

- Là một trong những loại hình đầu tư vốn ít, tiềm năng nhất hiện nay.
- Lợi nhuận kỳ vọng đạt gấp 2 – 3 lần lãi suất ngân hàng.
- Khả năng sinh lời, thanh khoản tốt hơn nhà phố, đặc biệt là những khu vực đang có cơ sở hạ tầng hoàn thiện. Lợi nhuận của đất nền trong 1 năm thường không thấp hơn 15%.
- Khả năng rớt giá của loại hình này khá thấp do ít chịu tác động xấu theo chu kỳ tăng trưởng của thị trường.
- Quỹ đất đô thị ngày càng hạn hẹp, tài nguyên đất không tăng thêm, tạo điều kiện cho đầu tư đất nền phát triển mạnh.
- Là loại hình đầu tư ít bị chi phối bởi giá trị ảo do quảng cáo.

- Nếu đất nền có sổ đỏ, sẽ được ngân hàng thẩm định giá cho vay từ 50 – 60%, thậm chí ở mức cao nhất đạt tới 70%.

2. Pháp lý

Yếu tố pháp lý của dự án đất nền cần được thận trọng quan tâm hàng đầu, bởi đây là cơ sở chứng thực giá trị của dự án. Nhất là khi muốn xây dựng bất kỳ công trình nào cần được thông qua quyết định giao đất của các cấp có thẩm quyền và đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500. Quy hoạch 1/500 xác định chính xác vị trí, ranh giới công trình xây dựng cũng như việc thiết kế cơ sở và kỹ thuật xây dựng.

- **Một bộ hồ sơ pháp lý đất nền dự án hoàn chỉnh phải có những loại giấy tờ sau đây:**

1. Quy hoạch chi tiết 1/500 (đối với dự án quy mô lớn hơn 5ha) hoặc quy hoạch chi tiết mặt bằng 1/500 (đối với dự án quy mô nhỏ hơn 5ha). Những bản quy hoạch này phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Quy hoạch chi tiết 1/500 có tên gọi đầy đủ là “bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500” nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung và quy hoạch phân khu. Chi tiết bố trí tất cả các công trình trên đất, hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch chi tiết bố trí từng ranh giới lô đất đều được thể hiện trên bản đồ quy hoạch chi tiết này. Như vậy, quy hoạch chi tiết 1/500 giúp người mua đất biết được quy hoạch tổng thể mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giúp định vị công trình, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật xây dựng công trình và thực hiện xây dựng.

2. Nếu dự án có tổng vốn đầu tư hạ tầng trên 15 tỷ, phải được cơ quan có thẩm quyền cấp công văn chấp thuận chủ trương đầu tư. Cụ thể, Sở Xây dựng sẽ đánh giá các yếu tố: năng lực chủ đầu tư, nguồn gốc quỹ đất, quy hoạch khu đất, tham vấn ý kiến các ban ngành có liên quan (hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện lực, cấp thoát nước, PCCC ngoài hàng rào để tránh tình trạng thi công chòng chéo lên đất ngầm gây cản trở, hư hại), sau đó làm tờ trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Trường hợp dự án xây dựng nhà ở, phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 (ví dụ về số tầng, mật độ xây dựng, khoảng lùi dự án...).

- **Ngoài ra, nhà đầu tư còn cần nhắc những vấn đề đi kèm như:**

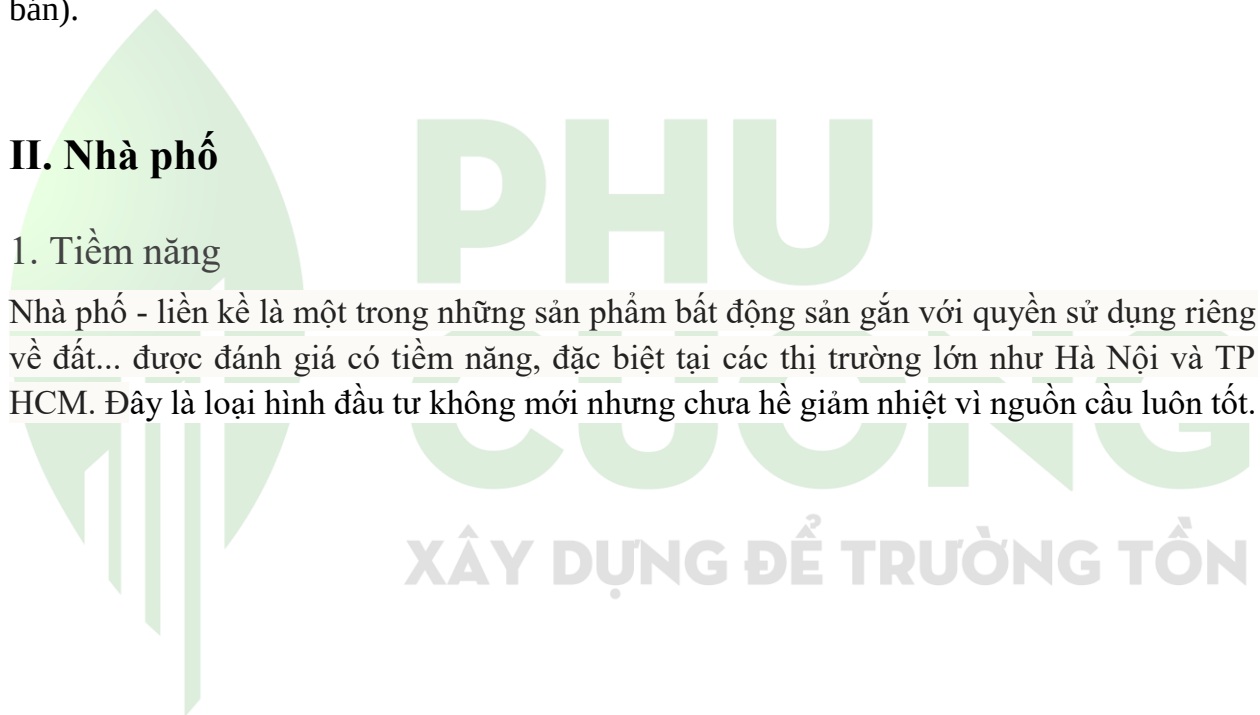
- Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho đầu tư
- Bản quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt
- Chủ đầu tư đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật giao thông
- Chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuế sử dụng đất
- Ý kiến chấp thuận của Sở Xây dựng bằng văn bản

- Sở Xây dựng xem xét thửa đất chuẩn bị giao dịch có đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hợp pháp hay không (nếu thế chấp phải giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán).

II. Nhà phố

1. Tiềm năng

Nhà phố - liền kề là một trong những sản phẩm bất động sản gắn với quyền sử dụng riêng về đất... được đánh giá có tiềm năng, đặc biệt tại các thị trường lớn như Hà Nội và TP HCM. Đây là loại hình đầu tư không mới nhưng chưa hề giảm nhiệt vì nguồn cầu luôn tốt.





Phân khúc nhà phố thương mại thu hút giới đầu tư bởi tiềm năng tăng giá, sinh lời, đặc biệt có giá trị khai thác cho thuê cao hơn so với các loại hình bất động sản khác. Loại hình này thường được phát triển trong các khu đô thị lớn có quy hoạch đồng bộ, dân cư đông đúc. Chủ nhân sở hữu tận dụng được nhiều giá trị về lợi ích như vừa có thể ở, vừa cho thuê hoặc khai thác kinh doanh, hơn nữa sản phẩm có tính pháp lý rõ ràng, an toàn.

Cầu lớn nhưng nguồn cung dự án nhà phố thương mại lại khá hạn chế. Tại các khu đô thị, sản phẩm này thường chỉ chiếm từ 2-5% tổng sản phẩm của dự án. Trong tương lai, khi tốc độ đô thị hóa đang diễn ra ngày càng mạnh mẽ, xu hướng phát triển nhà cao tầng để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho cư dân đô thị, nhà phố thương mại sẽ khó gia tăng về số lượng, thậm chí có thể bị thu hẹp theo thời gian.

Nắm bắt nhu cầu thị trường, một số chủ đầu tư bắt đầu chú ý nhiều hơn đến việc phát triển nhà phố thương mại tại các dự án đô thị. Tuy nhiên, sản phẩm này tại các đô thị trung tâm thường có giá cao nên nhiều nhà đầu tư đang có xu hướng tìm đến địa phương lân cận để săn tìm nhà phố thương mại bởi mức giá hợp lý hơn nhưng rất giàu tiềm năng.

Cụ thể, bất động sản nhà phố hấp dẫn nhờ các lý do sau:

- Nhà phố vừa có thể sử dụng để ở, vừa có thể kinh doanh hoặc cho thuê mặt bằng kinh doanh. Như vậy, có thể thấy giá trị sử dụng của loại hình đầu tư nhà phố khá cao.
- Nhu cầu cao, đặc biệt là những khu vực có vị trí đẹp trong thành phố.
- Thu nhập ổn định hàng tháng tốt hơn so với những loại hình khác vì nhu cầu tìm thuê nhà phố để mua bán kinh doanh luôn luôn có.
- Tính pháp lý thường được đảm bảo rõ ràng và đầy đủ hơn so với loại hình đầu tư đất nền.

2. Pháp lý

Tính pháp lý của nhà, đất thổ cư sẽ được làm rõ khi người mua cần yêu cầu bên bán cho xem bản chính giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà đất đó, cụ thể như sau:

- **Thứ nhất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** (hay còn gọi là sổ đỏ nếu được cấp trước năm 2005) hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (thường gọi là sổ hồng).

Trường hợp là nhà ở thì phải có những giấy tờ khác kèm theo như: thông báo và biên lai nộp thuế trước bạ, bản vẽ hiện trạng.

- **Thứ hai, Chứng minh nhân dân của bên bán:** Để xem người bán có phải là chủ sở hữu hay không, tránh trường hợp giao dịch với chủ thể không có thẩm quyền. Khi đó, giao dịch sẽ vô hiệu.

- **Thứ ba, bên mua nên kiểm tra tình trạng pháp lý của nhà đất tại các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** như: Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Việc này giúp bên mua nắm rõ tình trạng: có đang tranh chấp, thế chấp hay không? Có thuộc diện bị thu hồi hoặc quy hoạch dự án nào không?

- **Thứ tư, về hình thức của giao dịch/hợp đồng nhà đất,** Pháp luật quy định về hợp đồng giao dịch nhà ở:

+ Điều 450 Bộ luật Dân sự quy định về hình thức hợp đồng mua bán nhà như sau: “Hợp đồng mua bán nhà phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

+ Hơn nữa, theo quy định tại Điều 93, Luật Nhà ở năm 2005: "Hợp đồng về nhà ở thì hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản".

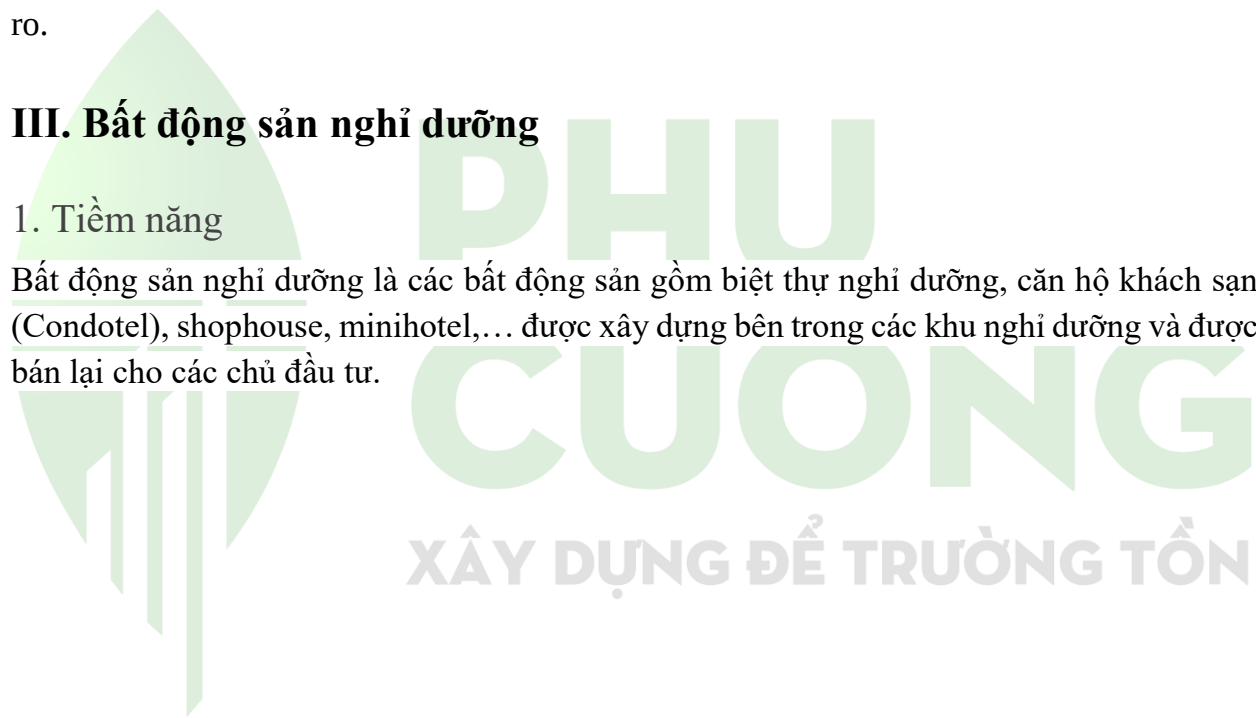
Theo đó, **việc mua bán nhà đất chỉ bằng giấy viết tay không phù hợp về hình thức** và thường có nhiều rủi ro (nhất là đối với bên mua).

Trong trường hợp bên bán không có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà đất nhưng bên mua vẫn đồng ý và tiến hành giao dịch thì được coi là “bán chui”. Theo quy định của pháp luật, từ năm 2004, khi tiến hành giao dịch bắt buộc phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Vì thế, nếu không có giấy tờ này mà xảy ra tranh chấp, giao dịch đó sẽ không được pháp luật công nhận và phát sinh nhiều rủi ro.

III. Bất động sản nghỉ dưỡng

1. Tiềm năng

Bất động sản nghỉ dưỡng là các bất động sản gồm biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn (Condotel), shophouse, minihotel,... được xây dựng bên trong các khu nghỉ dưỡng và được bán lại cho các chủ đầu tư.





Những tiềm năng lớn của bất động sản nghỉ dưỡng:

- **Tốc độ tăng trưởng cao**

Trước bối cảnh nền kinh tế trong nước và quốc tế xảy ra nhiều biến động thất thường, các kênh đầu tư như chứng khoán, vàng, ngoại tệ cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro. Ngay cả kênh đầu tư truyền thống – tiết kiệm gửi ngân hàng cũng khiến nhiều khách hàng lo ngại trước hàng loạt vụ việc “tiền gửi không cánh mà bay”.

Trong khi đó, bất động sản nghỉ dưỡng đang được đánh giá là kênh đầu tư tiềm năng cùng với sự phát triển của ngành du lịch – ngành kinh tế mũi nhọn hiện nay.

Theo số liệu từ Tổng cục du lịch Việt Nam, nước ta đã đón tiếp 15.5 triệu lượt khách quốc tế và gần 80 triệu lượt khách nội địa trong năm 2018. Việt Nam vươn lên xếp top 3 trên 10 quốc gia có chỉ số tăng trưởng cao nhất. Tính đến quý III/2019, số lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt gần 12.9 triệu. Những số liệu trên là tín hiệu đáng mừng báo hiệu sự tăng trưởng của bất động sản nghỉ dưỡng.

- **Nhu cầu lớn**

Mức sống tăng lên, đồng nghĩa với nhu cầu hưởng thụ của người dân cũng ngày càng lớn. Các loại hình du lịch mới xuất hiện: du lịch chữa bệnh, du lịch mua sắm, du lịch tâm linh,... Đó cũng chính là nguồn cung dồi dào cho thị trường bất động sản này

2. Pháp lý

Theo pháp luật hiện hành, sổ đỏ lâu dài chỉ được cấp cho đất ở và đất nghĩa trang. Hầu hết bất động sản nghỉ dưỡng, xây dựng trên đất thương mại – dịch vụ với sổ đỏ 50 năm. Bất cập trong pháp lý dẫn tới nhiều rủi ro trong quản lý, vận hành bất động sản nghỉ dưỡng.

Đơn cử như dự án Cocobay Đà Nẵng “vỡ trận” vì không chi trả lợi nhuận như cam kết. Lý do được chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Thành Đô) đưa ra là việc kinh doanh loại hình này trong thời gian qua còn gặp nhiều khó khăn do tính pháp lý chưa hoàn thiện gây vướng mắc trong quá trình làm thủ tục tại địa phương.

IV. Căn hộ chung cư

1. Tiềm năng

Trước tình hình quỹ đất tại các thành phố lớn ngày càng thu hẹp như hiện nay, đầu tư căn hộ chung cư đang trở thành xu hướng đầu tư bất động sản tuy mới phát triển trong khoảng 10 năm trở lại đây nhưng cực kỳ tiềm năng.

PHU
QUONG
XÂY DỰNG ĐỂ TRƯỜNG TỒN



Thị trường bất động sản căn hộ phát triển nhộn nhịp với nhiều phân khúc từ bình dân đến cao cấp. Các dự án căn hộ chung cư thường tọa lạc tại những vị trí tốt với tiện ích sống đầy đủ và tiện nghi. Chính vì vậy, loại hình đầu tư căn hộ chung cư ngày càng thu hút trong mắt các nhà đầu tư.

XÂY DỰNG ĐỂ TRƯỜNG TỒN

2. Pháp lý

Hiện nay, nhu cầu mua chung cư tăng ngày càng tăng cao. Người mua cần phải tìm hiểu kỹ các vấn đề pháp lý liên quan đến căn hộ mà mình định mua để tránh được các rủi ro, tranh chấp xảy ra. Trước khi quyết định “xuống tiền”, bạn hãy yêu cầu chủ đầu tư cho xem các loại giấy tờ pháp lý bao gồm:

- **Thứ nhất, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của chủ đầu tư:** Đây chính là cơ sở pháp lý đảm bảo chủ đầu tư được phép thực hiện xây dựng và kinh doanh dự án bất động sản. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của chủ đầu tư được cấp bởi Sở Kế hoạch Đầu tư nơi doanh nghiệp hoạt động.
- **Thứ hai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) hoặc quyền thuê đất của chủ đầu tư:** Một dự án có đủ giấy chứng nhận là dự án đã giải phóng xong mặt bằng và đất xây

dự án hợp pháp, không có tranh chấp pháp lý về sau. Hơn thế nữa, những loại giấy tờ này sẽ chứng minh dự án chủ đầu tư đang bán không bị thế chấp ngân hàng.

- **Thứ ba, Giấy phép xây dựng dự án chung cư:** Xác nhận việc cho phép cá nhân, tổ chức được phép thực hiện việc xây dựng nhà cửa, công trình theo đúng quy hoạch.

- **Thứ tư, Hồ sơ hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất:** Xác nhận việc chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuế liên quan đến đất. Hiện nay, tại nhiều khu chung cư, đến khi người dân đi làm sổ đỏ mới biết chủ đầu tư còn nợ nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

- **Thứ năm, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư:** Người mua cần xem kỹ hợp đồng mua bán, đặc biệt phải chú ý đến các nội dung: tiến độ thanh toán phải gắn với tiến độ hoàn thành từng phần xây dựng cho đến trước khi nhận bàn giao nhà, chỉ thanh toán tối đa 70% giá trị hợp đồng. Nên giữ lại 5 – 10% giá trị hợp đồng cho đến lúc nhận bàn giao nốt giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (sổ đỏ); đồng tiền thanh toán phải là Việt Nam Đồng; người ký hợp đồng phải là người đại diện có thẩm quyền, tức là phải là người đại diện theo pháp luật của chủ đầu tư hoặc chủ đầu tư phải có giấy ủy quyền hợp pháp; hợp đồng cần có quy định rõ chủ đầu tư phải có nghĩa vụ bảo hành nhà ở chung cư tối thiểu 60 tháng từ ngày hoàn thành xây dựng và nghiệm thu.

V. Shophouse (Nhà phố thương mại)

1. Tiềm năng

Shophouse (còn gọi là nhà phố thương mại) là mô hình nhà ở kiểu mới – nhà ở kết hợp với kinh doanh thương mại. Đây là hình thức bất động sản không mới trên thế giới, tuy mới xuất hiện tại thị trường bất động sản Việt Nam gần đây, Shophouse đã nhanh chóng tạo nên cơn sốt, cơn sóng đầu tư mạnh mẽ do có thiết kế thông minh, đa tính năng, vừa có thể kinh doanh vừa có thể để ở và cũng có thể cho thuê (shophouse for rent) để sinh lời.



Đây thực sự là một cơ hội đầu tư tốt với những ưu thế:

- **Vị trí đắc địa**

Shophouse được xây dựng ở những nơi có giao thông thuận lợi và lưu lượng người qua lại lớn nhất. Đây là những khu vực có vị trí đẹp nhất trong cả dự án. Những căn Shophouse này có khả năng thu hút được lượng khách hàng từ chính khu đô thị.

- **Số lượng Shophouse được phân phối khá hạn chế**

Số lượng Shophouse được phân phối trong các dự án, thường chỉ ở tỷ lệ 5% tổng số căn hộ.

- **Tiềm năng lợi nhuận cao từ việc cho thuê**

Theo ước tính của giới chuyên môn, tỷ lệ lợi nhuận thu được từ việc đầu tư Shophouse lên tới 8-12% mỗi năm. Đây là một con số về lợi nhuận hấp dẫn hơn rất nhiều so với việc cho thuê chung cư hay gửi tiết kiệm ngân hàng.

- **Là bất động sản có tính thanh khoản cao**

Các căn hộ này hội tụ đầy đủ các ưu điểm về vị trí, số lượng. Vì vậy, Shophouse có sức hút lớn hơn hẳn nhiều hình thức bất động sản khác. Do đó, chủ đầu tư sẽ không phải lo lắng về việc cho thuê hay mua bán gặp khó khăn.

Như vậy, có thể thấy Shophouse là một hình thức đầu tư bất động sản đầy tiềm năng. Tuy nhiên, do vấn đề **tính pháp lý của căn hộ Shophouse** chưa rõ ràng, cần có sự thận trọng khi giao dịch mua bán, cho thuê. Hy vọng qua bài viết này, bạn đã có thể những kiến thức để đầu tư an toàn hơn.

2. Pháp lý

Trong các quy phạm pháp luật liên quan đến xây dựng, nhà ở, đầu tư, đất đai, kinh doanh bất động sản,... đều chưa có một quy định cụ thể về khái niệm Shophouse. Do đó, xung quanh vấn đề tính pháp lý của Shophouse còn nhiều điều chưa rõ ràng.

Hiện tại có 2 loại Shophouse. 2 loại này được quy định về khung pháp lý về sở hữu và sử dụng khác nhau:

Shophouse thuộc khối để của các toà chung cư:

- Thời hạn sở hữu 50 năm. Nếu hết thời hạn, Nhà nước có thể gia hạn quyền sử dụng khi khách hàng vẫn có nhu cầu sử dụng căn hộ.
- Nếu muốn được sử dụng vừa để kinh doanh, vừa để ở, những căn Shophouse này phải được xây dựng trong các dự án đã được cấp phép sử dụng, vào mục đích kinh doanh kết hợp để ở.
- Đây không phải loại hình nhà để ở. Do đó, các cơ quan chức năng không cho phép đăng ký tạm trú, tạm vắng tại địa chỉ này.

Shophouse là các biệt thự thấp tầng xây dựng liền kề:

- Được cấp sổ đỏ lâu dài.
- Được áp dụng các quy định pháp luật như với biệt thự và nhà liền kề.
- Nhà nước nghiêm cấm việc sử dụng bất động sản sai mục đích. Cho nên, khu vực để ở và khu vực kinh doanh phải được tách biệt với nhau.

VI. Officetel

1. Tiềm năng

Mô hình bất động sản Officetel là sự kết hợp hoàn hảo giữa Office và Hotel, đây là mô hình căn hộ văn phòng dùng để vừa lưu trú lại kết hợp chung với văn phòng làm việc. Trong đó Officetel là loại hình bất động sản có đầy đủ các tiện ích khép kín của khu dân cư, có được các tính năng thương mại cao, hoàn toàn không giống như mô hình văn phòng truyền thống.



Mặc dù chỉ là một loại hình bất động sản mới nhưng Officetel thu hút giới đầu tư không ít, đây cũng là loại hình bất động sản chỉ mới xuất hiện đã nhanh chóng được các nhà đầu tư tìm hiểu và cân nhắc, bởi loại hình bất động sản này có khả năng sinh lời lớn, ổn định lâu dài.

Thông thường một căn hộ Officetel có diện tích dao động từ 25 – 40 m², vì vậy loại hình căn hộ này khá phù hợp với các công ty Startup, làm văn phòng đại diện hoặc chi nhánh công ty, đội nhóm nghiên cứu hay những tổ nhóm nước ngoài làm việc tại Việt Nam....

Tiềm năng khi đầu tư vào loại hình bất động sản Officetel được thể hiện cụ thể như sau:

- **Tiềm năng cho thuê cao của Officetel**

Ngoài việc sở hữu căn hộ Officetel phục vụ cho công việc và lưu trú thì căn hộ Officetel còn có tiềm năng cho thuê cực tốt, nhất là đối với những nhóm khởi nghiệp mới hoặc công ty có ít nhân viên, nguồn tài chính không cao, ngại thuê địa điểm văn phòng đắt đỏ thì việc thuê Officetel là giải pháp lý tưởng nhất.

Officetel thu hút khách thuê cực tốt bởi chi phí đầu tư thấp, nhưng lãi xuất thu lại cao bởi mỗi căn Officetel có thể cho lãi suất từ 10% tới 20% mỗi năm, cao gấp 2 tới 3 lần lãi suất ngân hàng.

Chính mức sinh lợi cao này cũng khiến Officetel trở thành kênh đầu tư bất động sản hiệu quả, thu hút và đáng được lựa chọn của giới đầu tư.

- **Tiềm năng tăng giá của Officetel**

Không chỉ có tiềm năng cho thuê cao, các căn hộ Officetel còn có tiềm năng tăng giá lớn bởi hầu hết các căn hộ Officetel đều nằm tại những vị trí đắc địa, vì vậy có thể đón đầu các cơ sở hạ tầng đã và đang được xây dựng.

Vị trí đắc địa của Officetel giúp loại hình căn hộ này thừa hưởng được nhiều lợi ích từ hệ thống cơ sở hạ tầng, giúp các căn hộ lai có thể tăng giá theo giá trị thời gian.

Có thể nói loại hình officetel tương chừng là thị trường ngách nhỏ hẹp đang bắt ngờ thu hút một lượng lớn khách hàng nhạy bén, nhanh chóng trở thành một trong những phân khúc tiềm năng trên thị trường bất động sản.

2. Pháp lý

Loại hình căn hộ Officetel được phát triển với mô típ khác xa so với các dự án bất động sản căn hộ thường thấy. Do đó loại hình căn hộ kết hợp giữa văn phòng và nhà ở này có rất nhiều quy định liên quan đến vấn đề pháp lý căn hộ mà nhà đầu tư cần phải nắm rõ.

2.1. Những vấn đề pháp lý căn hộ Officetel về quyền sở hữu:

- **Thời hạn sở hữu**

Đối với các dự án bất động sản căn hộ chung cư bình thường cũng có quy định về thời gian sở hữu. Trong đó nếu là người Việt Nam thì thời hạn sở hữu căn hộ sau khi đầu tư mua bán hoàn tất sẽ là sở hữu vĩnh viễn. Còn với những nhà đầu tư là người nước ngoài mới quy định thời hạn sở hữu chỉ trong vòng 50 năm.

Đối với loại hình căn hộ Officetel thì pháp lý quy định chủ sở hữu có quyền sở hữu căn hộ trong vòng 50 năm. Đây là thời hạn tối đa đã được pháp luật quy định. Sau thời hạn sở hữu 50 năm, chủ sở hữu căn phải làm thủ tục gia hạn thì mới có thể tiếp tục sử dụng căn hộ của mình.

Nếu là người nước ngoài đầu tư mua bán căn hộ Officetel pháp luật cũng có quy định về quyền sở hữu căn hộ. Trong đó người nước ngoài sẽ chỉ được phép sở hữu loại hình bất động sản duy nhất là nhà ở Officetel. Vì thế người nước ngoài sẽ không được quyền sở hữu căn hộ kinh doanh và lưu trú hỗn hợp.

Theo quy định của pháp luật về pháp lý căn hộ Officetel, đối tượng sở hữu căn hộ Officetel chỉ có công dân mang quốc tịch Việt Nam. Hoặc những người Việt sinh sống tại nước ngoài cũng được phép sở hữu kiểu căn hộ này.

- **Quyền sở hữu tài sản**

Pháp lý căn hộ Officetel cũng có những quy định rất rõ ràng về quyền sở hữu tài sản. Vì vậy sau khi giao dịch đầu tư mua bán căn hộ Officetel thành công sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình đầy đủ. Loại giấy tờ này sẽ do chính cơ quan chức năng có thẩm quyền quyết định.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, nhà đầu tư sẽ có thể tự mình toàn quyền sử dụng căn hộ. Chẳng hạn như: làm nhà ở, cho thuê căn hộ, sử dụng căn hộ để cầm cố, dùng căn hộ để thế chấp, ...

Chỉ cần hoàn tất thủ tục đầu tư mua bán, căn hộ Officetel chính thức thuộc về nhà đầu tư. Nhà đầu tư sẽ là người tự quyết định căn hộ mà mình sở hữu nên sử dụng vào mục đích gì,.. một cách tùy ý mà không bị ràng buộc, phạm pháp.

2.2. Những vấn đề pháp lý căn hộ Officetel về quyền sử dụng

Việc đầu tư mua bán căn hộ luôn yêu cầu cao về vấn đề pháp lý. Mọi trao đổi mua bán, sử dụng đều phải được thực hiện theo đúng quy định mà pháp luật đề ra. Quy định pháp lý không chỉ áp dụng đối với quyền sở hữu căn hộ mà cả quyền sử dụng căn hộ cũng có những quy định riêng. Khung hình pháp lý căn hộ Officetel có các quy định sau:

- **Chung cư để ở không sử dụng làm văn phòng**

Việc sử dụng căn hộ Officetel sau khi đầu tư mua bán thành công cũng được pháp luật quy định. Trong đó, nổi bật nhất chính là quy định về việc chung cư để ở sẽ không được phép

sử dụng để làm văn phòng. Có nghĩa là căn hộ sử dụng để ở sẽ không được chuyển sang làm văn phòng kinh doanh.

Căn hộ Officetel có đặc thù là không gian ở và văn phòng được thiết kế kết hợp nhau nên rất nhiều người sẽ không hiểu rõ quy định này. Tuy nhiên theo quy định của pháp luật, trước khi đưa căn hộ vào sử dụng phải đăng ký mục đích sử dụng. Khu vực dùng để làm văn phòng kinh doanh và khu vực để ở phải tách rõ ràng. Nếu làm sai quy định sẽ bị xử phạt theo pháp luật.

- **Căn hộ Officetel không cho phép cư trú hợp pháp**

Đối với loại hình căn hộ Officetel, chủ sở hữu căn hộ sẽ không được phép cư trú hợp pháp. Có nghĩa chủ đầu tư không được đăng ký sổ hộ khẩu với địa chỉ là khu căn hộ mình đang sở hữu. Còn nếu chủ sở hữu nào muốn đăng ký sổ hộ khẩu thì có thể lựa chọn hình thức lưu trú. Bạn chỉ cần đăng ký đầy đủ thông tin và lựa chọn thời hạn lưu trú sẽ được phép đăng ký hộ khẩu.

VII. Bất động sản công nghiệp

Bất động sản công nghiệp là những dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp với các công trình như: nhà xưởng cho thuê, kho bãi cho thuê, văn phòng cho thuê, khu đô thị cho thuê, văn phòng công ty cho thuê, kho bảo quản sản phẩm cho thuê và các dự án đầu tư mặt bằng phục vụ cho sản xuất công nghiệp.

XÂY DỰNG ĐỂ TRƯỜNG TỒN



1. Tiềm năng

Bất động sản công nghiệp Việt Nam đang có sức hấp dẫn cao hơn mức trung bình của khu vực và sẽ phát triển bởi nhiều yếu tố như giá thuê đất hợp lý, chi phí lao động thấp, ưu đãi thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ...

Như vậy chúng ta có thể tin rằng bất động sản công nghiệp Việt Nam sẽ phát triển nhiều hơn nữa trong tương lai. Cụ thể:

- **Bất động sản công nghiệp có tỷ lệ lấp đầy cao**

Theo báo cáo của Vụ Quản lý những khu kinh tế: đến tháng 11/2019 cả nước có tổng 335 khu công nghiệp được thành lập, trong đó có 79 khu công nghiệp đang xây dựng và 256 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình từ 75% trở lên. Dẫu vậy, nguồn cầu đất công nghiệp đang không ngừng tăng lên do tốc độ phát triển công nghiệp liên tục tăng. Do đó, sức hút của bất động sản công nghiệp không hề thua kém các phân khúc khác.

Mặt khác, theo số liệu thống kê của CBRE Việt Nam, giá đất công nghiệp của Trung Quốc và Việt Nam đang có sự chênh lệch rõ rệt. Cụ thể, giá thuê đất công nghiệp tại Việt Nam là từ 100 – 140 USD/m², còn Trung Quốc đang ở mức 180 USD/m²/chu kỳ.

- **Giá thuê bất động sản công nghiệp tăng theo thời gian**

Giá thuê bất động sản công nghiệp tại Việt Nam đang ở mức khoảng 95 USD/m² cho chu kỳ 50 năm. Riêng những khu vực phát triển mạnh thì mức giá còn cao hơn. Chứng tỏ, nhu cầu thuê rất lớn nên giá mới được đẩy lên cao như vậy. Do đó, các nhà đầu tư nên tận dụng tối đa nguồn lực để khai thác được hết lợi thế của thị trường.

Hơn hết, năm 2021, giá thuê tại các khu công nghiệp Việt Nam đang có chiều hướng tăng và tỷ lệ lấp đầy đã nhích lên.

Cụ thể, theo số liệu thống kê của Công ty JLL Việt Nam, giá thuê trung bình quý II/2021 tăng 15.8% so với quý trước. Khu vực phía Nam, TPHCM là thị trường có giá thuê đất và nhà xưởng cao nhất là 180 USD/m²/chu kỳ thuê, kế đó là Đồng Nai có mức giá 170 USD/m²/chu kỳ thuê.

- **Xây dựng nhiều cụm công nghiệp**

Khắp cả nước có nhiều cụm công nghiệp trọng điểm hình thành, cụ thể:

- Khu vực phía bắc: Hà Nội và Hải Phòng có sự thay đổi trong chính sách hạ tầng, thủ tục pháp lý nên trở thành cụm công nghiệp tiêu biểu.
- Khu vực miền Trung: Đà Nẵng và Quảng Ngãi thu hút hàng loạt dự án đầu tư bất động sản mới.
- Khu vực phía Nam: TP.HCM, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Long An... là những khu vực phát triển năng động nhất.

Dự kiến, trong tương lai không xa, khu kinh tế trọng điểm phía Nam bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ... sẽ phải dành khoảng 18.290ha để đầu tư xây dựng bất động sản công nghiệp cho thuê đáp ứng nhu cầu sử dụng của thị trường.

Thời điểm hiện tại và tương lai, thị trường bất động sản đã không còn là “cuộc chơi” của đất nền, mà bất động sản công nghiệp sẽ trở thành phân khúc đầu tư tiềm năng hàng đầu trong thời gian tới.

Hơn hết, hiện nay Nhà nước cũng có nhiều chính sách mới khuyến khích, hỗ trợ cũng như tạo điều kiện cho loại hình bất động sản này phát triển đúng với tiềm năng sẵn có. Như vậy

có thể thấy được rằng bất động sản công nghiệp Việt Nam đang ngày càng có nhiều tiềm năng phát triển.

2. Pháp lý

Đất khu công nghiệp bao gồm đất để xây dựng cụm/khu công nghiệp, khu chế xuất/sản xuất hoặc kinh doanh tập trung khác. Đây là loại hình bất động sản có tiềm năng sinh lời hấp dẫn, nhưng đồng thời cũng ẩn chứa không ít rủi ro. Do đó, cần lưu ý những vấn đề pháp lý sau trước khi đầu tư:

- **Thời hạn sử dụng đất khu công nghiệp**

Căn cứ Nghị định 43/2014 ND-CP và Luật đất đai 2014, thời hạn sử dụng đất công nghiệp tùy thuộc vào thời hạn của dự án đầu tư, nhưng không được quá 70 năm. Nếu thời hạn đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng còn lại của khu đất thì chủ đầu tư phải xin phép cơ quan chức năng và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật nếu được cho phép tiếp tục sử dụng đất.

Theo quy định, người sử dụng đất công nghiệp muốn xin gia hạn sử dụng đất thì phải nộp hồ sơ yêu cầu trước khi hết thời hạn sử dụng đất 6 tháng. Hồ sơ này cần có các giấy tờ chính như: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ khác thể hiện việc điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án đầu tư phù hợp thời gian xin gia hạn sử dụng đất, chứng từ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính...

- **Đất công nghiệp sau khi thuê có thể chuyển nhượng cho bên thứ 3 thuê lại**

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai 2013, nếu chủ thể thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng mà trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì họ cũng có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất như chủ thể kinh doanh kết cấu hạ tầng. Như vậy, khi doanh nghiệp thuê toàn bộ thời gian sử dụng đất trong khu công nghiệp và trả tiền thuê một lần cho toàn bộ thời gian, nhưng sau đó không có nhu cầu sử dụng đất thì hoàn toàn có thể chuyển nhượng cho bên khác thuê lại để thu hồi chi phí hoặc để nhận lấy một khoản lợi ích.

VIII. Condotel

Condotel là từ viết tắt của Condominium & Hotel. Có nghĩa là Căn hộ khách sạn hoặc Căn hộ du lịch.



1. Tiềm năng

Condotel là một trong những sản phẩm bất động sản phát triển trong những năm gần đây. Vậy lý do tạo nên sự hấp dẫn này là từ đâu ?

- **An toàn, lợi nhuận cao**

So với các loại hình đầu tư khác, bất động sản nghỉ dưỡng thường đi kèm với sự an toàn hơn và lợi nhuận cao hơn. Trong khi tư vấn cho thuê chung cư nội đô, lợi nhuận chỉ từ 3-6%; đất nền cũng phụ thuộc khá nhiều vào chính trị, và cũng khá khó khăn khi cần thanh khoản thì chủ đầu tư dự án Condotel thường đưa ra mức cam kết tối thiểu 8-12%/năm. Đây là mức lợi nhuận cao và ổn định hơn nhiều so với các hình thức khác mà khách hàng không phải lo lắng về số tiền ban đầu.

- **Tiềm năng tăng giá**

Thông thường, các dự án Condotel thường có vị trí đắc địa, tầm nhìn đẹp và hệ thống dịch vụ tiện ích đẳng cấp. Khi dự án Condotel có tỷ lệ lấp đầy cao, lợi nhuận ổn định. Thì giá trị căn hộ sẽ gia tăng nhanh chóng.

Ngoài ra, với tốc độ phát triển du lịch nhanh chóng như hiện nay. Trong tương lai khi quỹ đất đẹp trở nên chín muồi sẽ là tiền đề để giá căn hộ Condotel tăng cao.

2. Pháp lý

Bất động sản Condotel đang vấp phải vấn đề pháp lý về sở hữu.

Hiện các cơ quan quản lý nhà nước, giới chuyên gia địa ốc và giới đầu tư vẫn đang tranh luận về tính pháp lý cũng như mục đích sử dụng của loại hình căn hộ Condotel.

Nếu là dạng bất động sản nhà ở thì mua bán được sở hữu lâu dài, còn dạng bất động sản kinh doanh thì phải có thời hạn khoảng 50 hoặc 70 năm. Vì vậy, các cơ quan chính quyền không biết dựa vào đâu để cấp “sổ đỏ” cho các sản phẩm Condotel.

Condotel là loại hình kinh doanh dịch vụ du lịch chứ không phải kinh doanh nhà ở. Vì vậy, khi xác định Condotel là nhà ở, sẽ được sở hữu lâu dài, ổn định. Nhưng khi xác định Condotel là sản phẩm du lịch thì nó theo dòng đời dự án và có thể được gia hạn theo quy định của Luật Đất đai, nhưng không được cấp cơ chế như nhà ở.

Phần 3: Tiềm năng phát triển các dự án tại Phú Cường

I. Dự án Siêu đô thị New City

1. Tiềm năng khu vực

Tiềm năng bất động sản An Giang

- Là tỉnh đông dân nhất ở Đồng bằng sông Cửu Long, mang địa hình vừa đồng bằng, vừa có núi, vừa có đường biên giới dài 104km với nước bạn Campuchia
- An Giang đã và đang nhận được nhiều chính sách ưu đãi trong đầu tư về cơ sở hạ tầng, đường bộ, đường sông...

=> Đây chính là một trong những yếu tố quyết định sự hấp dẫn của địa phương này đối với các nhà đầu tư sẵn đón cơ hội từ thị trường bất động sản.

- Trong năm 2021, Bộ Giao thông Vận tải phối hợp với tỉnh An Giang đẩy mạnh triển khai các công trình đường vào Trang trại TH (Tri Tôn), cầu Châu Đốc, thực hiện các bước triển khai Dự án tuyến cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng 197km, với tổng mức đầu tư khoảng 69.000 tỷ dự kiến, đặc biệt dự án tuyến nối quốc lộ 91 và tuyến tránh thành phố Long Xuyên dài 15,3km hơn 2.100 tỷ, thiết kế vận tốc toàn tuyến 80km/h, đã bàn giao mặt bằng tháng 10/2021, dự kiến hoàn thành trước tháng 12/2023.
- Việc đầu tư dự án tuyến nối Quốc lộ 91 và tuyến tránh thành phố Long Xuyên nhằm giảm ùn tắc, hạn chế tai nạn giao thông và đảm bảo giao thông đường bộ thông suốt, từng bước hoàn chỉnh kết nối mạng lưới hạ tầng giao thông khu vực Đồng bằng sông Cửu Long theo quy hoạch đã được Chính phủ phê duyệt.

=> Dự án khi hoàn thành, sẽ góp phần giải tỏa sự ách tắc giao thông gần 20 năm qua – qua đó, tạo đòn bẩy trong phát triển kinh tế và mời gọi đầu tư của tỉnh, tiếp tục đánh thức lòng tin mạnh mẽ của doanh nghiệp tìm đến địa phương.

- An Giang nổi tiếng với nhiều danh lam thắng cảnh tiêu biểu cho vùng Tây sông Hậu, nơi sinh sống của nhiều loài chim nước, động vật hoang dã và thủy sinh vật thuộc hệ thống rừng đặc dụng Việt Nam

=> Tạo điều kiện phát triển du lịch

Tiềm năng Bất động sản Châu Đốc

- Thành phố Châu Đốc có diện tích tự nhiên trên 10.500 ha với hơn 127.000 dân, được chia thành 7 đơn vị hành chính trực thuộc gồm 5 phường, 2 xã;
- Là trung tâm kinh tế, văn hóa, trung tâm du lịch của tỉnh An Giang và vùng Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL) nhờ vào tiềm năng và vị trí địa lý đặc biệt “Tiền Tam Giang, Hậu Thất Lĩnh”;
- Là nơi giao nhau giữa sông Hậu và sông Châu Đốc, có đường biên giới tiếp giáp Huyện Praychusa, Vương quốc Campuchia trên 16km; là đầu mối đến 4 cửa khẩu

quốc tế và quốc gia: Tịnh Biên, Vĩnh Xương (Thị xã Tân Châu), Khánh Bình, Vĩnh Hội Đông (Huyện An Phú).

- Châu Đốc là một thành phố trực thuộc tỉnh An Giang, Việt Nam, nằm ở đồng bằng sông Cửu Long, vừa lúa lớn nhất của cả nước. Nơi đây là một thành phố du lịch nổi tiếng với khu danh thắng Núi Sam, và nhiều di tích lịch sử – Văn hóa được xếp hạng cấp quốc gia, trong đó có Miếu Bà Chúa Xứ Núi Sam, Lăng Thoại Ngọc Hầu.
- Lễ hội Vía Bà Chúa Xứ được tổ chức hằng năm thu hút đông đảo hơn 6 triệu du khách đến tham quan, cúng bái. Tại Châu Đốc còn có làng nuôi cá Bè kéo dài trên đoạn sông từ thị xã Châu Đốc qua cầu Cồn Tiên chuyên nuôi cá cung cấp cho thị trường và xuất khẩu.
- Đặc biệt, hàng năm mỗi khi xuân về cũng là lúc Lễ hội Mắm diễn ra, “thủ phủ mắm” Châu Đốc càng thêm thu hút với cảnh sắc thiên nhiên hữu tình và những đặc sản đã ăn một lần là nhớ mãi.
- Nơi tổng hòa các yếu tố tự nhiên, văn hóa và lịch sử, nơi giao thoa của những dòng chảy tự nhiên, nơi kết nối giao thương văn hóa, khu đô thị mới The New City An Giang tọa lạc tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

2. Hạ tầng giao thông

XÂY DỰNG ĐỂ TRƯỜNG TỒN

Hạ tầng giao thông đang ngày càng được hoàn thiện nhằm đảm bảo cho sự phát triển kinh tế, đời sống xã hội trong khu vực. Các dự án giao thông điển hình được xây dựng như:

- **Xây dựng tuyến Cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng**

Dự án Cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng có tổng chiều dài 188km, với vốn đầu tư 44.306 tỉ đồng, sẽ được khởi công từ năm 2023, dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2025. Dự án đi qua 3 tỉnh An Giang, Cần Thơ, Hậu Giang, Sóc Trăng, có điểm đầu là Quốc lộ 91 và điểm cuối đến cảng Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- **Xây dựng Cầu Châu Đốc**

Cầu Châu Đốc là dự án sẽ thay thế Phà Châu Giang, giúp kết nối Châu Đốc với Thị xã Tân Châu. Dự án có chiều dài 3,26km, rộng 12m. Dự án hiện đã được Chính Phủ phê duyệt xây dựng, với vốn đầu tư 2.100 tỷ đồng, hiện dự án này vẫn chưa có thời gian xây dựng cụ thể.

Bất động sản nơi đây cũng đang thu hút rất nhiều nhà đầu tư lớn, tiêu biểu như Trần Anh Group với dự án Phúc An Asuka đang được triển khai vào quý 2 năm 2022



Xây dựng tuyến Cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng

- **Tuyến đường N1**

Dự án có tổng chiều dài khoảng 140km, đi qua các tỉnh Long An, Đồng Tháp, An Giang, và Kiên Giang, với tổng mức đầu tư 4.500 tỷ đồng.

- **Tuyến tránh Long Xuyên**

Dự án nối Quốc lộ 91 và tuyến tránh Thành phố Long Xuyên, đi qua địa phận tỉnh An Giang và TP. Cần Thơ, có tổng chiều dài trên 17,3km, với mức đầu tư hơn 2.100 tỷ đồng. Theo kế hoạch dự án sẽ hoàn thành thi công trước ngày 31/12/2023.

Các dự án giao thông hoàn thành sẽ thúc đẩy sự giao thương hàng hóa thương mại giữa các khu vực và phát triển kinh tế cho Thành phố Châu Đốc, đồng thời đẩy mạnh tất cả các ngành kinh tế trong khu vực.



Vị trí Dự án Khu đô thị The New City Châu Đốc nằm tại trung tâm Phường Núi Sam, Thành Phố Châu Đốc, Tỉnh An Giang với 4 mặt tiếp giáp với khu vực lân cận như sau:

- Phía Tây Bắc dự án giáp với Đường tỉnh 995A
- Phía Tây Nam dự án giáp với Đường Hoàng Đạo Cật
- Phía Đông Bắc dự án giáp với Đường Nguyễn Thị Minh Khai
- Phía Đông Nam dự án giáp với Đường Tân Lộ Kiều Lương

Dự án The New City Châu Đốc nằm trên 4 mặt tiền lớn, trong đó có 1 mặt tiền đường chính **Tân Lộ Kiều Lương** có lộ giới 30m với 8 làn xe đi thẳng vào cổng vào của Miếu Bà Chúa Xứ. **The New City** còn nằm trên địa bàn trung tâm thành phố Châu Đốc với định hướng là sẽ phát triển trở thành một trong những khu đô thị mới hiện đại bậc nhất Thành phố Châu Đốc – An Giang

- **Tân Lộ Kiều Lương**

- Đây được xem là trục đường huyết mạch, rộng và đẹp nhất TP. Châu Đốc. Tuyến đường được nâng cấp, mở rộng chiều ngang 55 mét với 8 làn xe, đáp ứng cầu đi lại của hàng triệu du khách đến Núi Sam hằng năm.
- Du khách vào mùa lễ hội phải qua con đường này để đến núi Sam. Hai bên đường, dưới những hàng đèn cao áp là nhà hàng khách sạn, trung tâm thương mại, ngân hàng, và các khu dân cư đô thị hiện đại, sầm uất... Nhiều dự án với quy hoạch bài bản hình thành góp phần khiến thị trường bất động sản Ch nói riêng và bất động sản An Giang nói chung trở nên sôi động hơn.

- **Đường tỉnh 995A**

- Tổng chiều dài toàn tuyến là 21,12 km (điểm đầu dự án giao với đường Trường Đua thuộc phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, điểm cuối dự án giao với ngã 3 Quốc lộ 91 và Quốc lộ N1 thuộc thị trấn Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên). Bề rộng nền đường 09m, bề rộng mặt đường là 7m, mặt đường láng nhựa.
- Tuyến đường là điều kiện thuận lợi để phát triển giao thông liên vùng, là cơ sở để kết nối với hệ thống đường bộ trong khu vực, tạo điều kiện để thu hút khách du lịch đến tham quan vùng Bảy núi, vận tải hàng hóa được thuận lợi
- Ngoài ra, 2 tuyến đường **Hoàng Đạo Cật** và **Nguyễn Thị Minh Khai** cũng có đề án quy hoạch trong tương lai. Cụ thể:
 - Nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Thị Minh Khai - Lê Hồng Phong (đoạn từ Tỉnh lộ 955A - N1) mức đầu tư 355 tỷ đồng
 - Nâng cấp, mở rộng đường Hoàng Đạo Cật 171 tỷ đồng

II. Siêu dự án Phu Cuong Villa - Lạc Dương, Lâm Đồng



1. Tiềm năng khu vực

Tiềm năng bất động sản Lâm Đồng

- Lâm Đồng là một trong năm tỉnh thuộc vùng Tây Nguyên, đồng thời là tỉnh có diện tích lớn thứ 7 cả nước tiếp giáp với vùng kinh tế trọng điểm phía nam. Sở hữu tổng diện tích lên đến 9.783,2km² Lâm Đồng đang đứng thứ 23 về dân số.
- Nằm cách Thành phố Hồ Chí Minh 300 km về hướng Bắc, đồng thời các cảng biển Nha Trang 135km về hướng Tây lại có lợi thế về du lịch, Lâm Đồng trở thành điểm định cư hấp dẫn của rất nhiều người.
- Hiện tại, tỉnh Lâm Đồng có 2 thành phố trực thuộc tỉnh là Đà Lạt và Bảo Lộc cùng 10 huyện lỵ. Theo bảng xếp hạng về Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh, Lâm Đồng đang là thuộc top 20 tỉnh thành có năng lực cạnh tranh tốt nhất.
- Lâm Đồng có một hệ thống giao thông tương đối hoàn chỉnh, với khoảng 9.300km giao thông đường bộ, trong đó: 19 km đường cao tốc; 507 km đường quốc lộ (gồm: quốc lộ 20, 27, 27C (đường ĐT.723 cũ), 28, 28B, 55 và đường Trường Sơn Đông); 663 km đường tỉnh (gồm: ĐT.721, 722, 724, 725, 726, 727, 728 và 729); 651 km đường đô thị và gần 7.500km đường huyện, đường xã, đường giao thông nông thôn.
- Đầu tư nâng cấp, mở rộng Cảng hàng không Liên Khương và phát triển thêm nhiều đường bay nội địa, quốc tế. Trước thời điểm xuất hiện dịch COVID-19, tỉnh Lâm Đồng đã có 9 đường bay nội địa đi - đến: Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Vinh, Huế, Đà Nẵng, Cần Thơ, Thanh Hóa, Phú Quốc; 2 đường bay quốc tế thường lệ đi - đến: Băng Cốc (Thái Lan), Vũ Hán (Trung Quốc) và một số đường bay Singapore, Hàn Quốc, Malaysia với tổng tần suất khai thác từ 30 - 40 chuyến/ngày.
- Phát triển hạ tầng kỹ thuật khung kết nối với quốc tế, quốc gia và vùng như các dự án đầu tư xây dựng tuyến cao tốc Dầu Giây – Liên Khương; nâng cấp Quốc lộ 28, Quốc lộ 55. Nâng cấp đường tỉnh 725 và mở mới vài đoạn để thành đường Trường Sơn Đông; xây dựng đường vành đai ngoài TP Đà Lạt, đường tránh phía Nam và phía Tây TP Bảo Lộc; xây dựng tuyến đường sắt Đà Lạt – Tháp Chàm; xây dựng hoàn thiện hệ thống thoát nước, nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt cho TP Đà Lạt; TP Bảo Lộc v.v...

Tiềm năng bất động sản Lạc Dương



- Lạc Dương nằm sát cạnh TP.Đà Lạt, có diện tích tự nhiên 131.136 ha, trong đó đất lâm nghiệp chiếm 116.292 ha (chiếm trên 80%). Vì vậy, **đất thổ cư** ở Lạc Dương luôn được coi là **khu vực đất giá bậc nhất** và được giới đầu tư săn đón.
- Lạc Dương là một huyện vùng cao thuộc Cao Nguyên Lâm Viên. Huyện lỵ nằm ngay hai ngã ba giáp ranh giữa tỉnh Lâm Đồng với Đắk Lắk – Khánh Hòa và Khánh Hòa – Ninh Thuận. Cả bốn mặt của Lạc Dương đều giáp với những khu vực trọng yếu như:
 - Đông Lạc Dương tiếp giáp huyện Bác Ái của tỉnh Ninh Thuận và huyện Khánh Vĩnh của tỉnh Khánh Hòa.
 - Tây Lạc Dương giáp với huyện Lâm Hà và huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.
 - Nam Lạc Dương tiếp giáp với Thành phố Đà Lạt và huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.
 - Bắc Lạc Dương giáp với huyện Lắk và huyện Krông Bông của tỉnh Đắk Lắk.
- Tại Lạc Dương, tỉnh Lộ 722, 723 đã được hoàn công xây dựng và đưa vào sử dụng. Hai tỉnh lộ này nối huyện lỵ với các khu vực khá như Đà Lạt, Đắk Lắk và cả Nha Trang. Ngoài ra, trên địa bàn huyện còn có 3 tuyến đường chính là Xã Lát – Đưng

K'Nó, thị trấn Lạc Dương – Đạ Sar và Cầu Phước Thành – KDL LangBiang được trải nhựa 25.5km.

- Khí hậu mát mẻ: Lạc Dương có khí hậu trong lành và mát mẻ quanh năm trung bình 19-21oC (**thấp hơn Đà Lạt 1-2oC**). Kiểu khí hậu đặc trưng vừa giúp hoa màu sinh trưởng tốt, vừa tạo điều kiện thuận lợi để thúc đẩy du lịch và các dự án bất động sản nghỉ dưỡng.
- Cảnh quan thiên nhiên phong phú: Huyện Lạc Dương mang trong mình một vẻ đẹp thiên nhiên kỳ vĩ. Trong đó, cảnh quan rừng nguyên sinh, thác nước và đồi núi xanh rất phù hợp để đẩy mạnh du lịch sinh thái.
- Nền văn hóa đa dạng: Địa phương có một nền văn hóa đa dạng kích thích du khách gần xa đến khám phá. Ngoài hoạt động vui chơi, nhảy múa, uống rượu cần, nhiều làng nghề ẩm thực và thủ công truyền thống cũng là một trong những sức hút lớn của Lạc Dương.
- Nhiều khu vui chơi, giải trí: Có trên 10 khu vui chơi giải trí tại huyện Lạc Dương gây ấn tượng mạnh với du khách là khu du lịch Langbiang, Làng Cù Lằn, Vườn Quốc Gia Bidoup – Núi Bà,...**Những địa điểm du lịch nổi tiếng nhất Lâm Đồng đều hội tụ ở Lạc Dương.**
- Quỹ đất tự nhiên rộng: Toàn huyện Lạc Dương có tổng diện tích đất tự nhiên là 130.963ha. Quỹ đất này sẽ phục vụ tốt cho hàng loạt các dự án bất động sản có quy mô trên 100ha.

2. Hạ tầng giao thông quanh khu vực dự án

Tỉnh Lộ 722

- Đường tỉnh 722 (ĐT.722) thuộc tỉnh Lâm Đồng, có chiều dài toàn tuyến là 95 km, được chia làm 3 đoạn:
- Đoạn 1: dài 45 km, từ ngã ba Tùng Lâm, thành phố Đà Lạt đến ngã ba Đưng K'nó (xã Đưng K'nó - huyện Lạc Dương).
- Đoạn 2: dài 31 km, từ ngã ba Đưng K'nó qua các xã: Đạ Long, xã Đạ Tông, Đạ R'sal của huyện Đam Rông, đến sông Krông Nô (ranh giới tỉnh Đắk Lắk).
- Đoạn 3: dài 19 km, từ ngã ba Bằng Lăng (Km 101 - QL.27) đến xã Đạ M'rong - huyện Đam Rông.

Tỉnh lộ 723 (quốc lộ 27C)

- Đường tỉnh lộ 723 (quốc lộ 27c) kết nối Đà Lạt - Nha Trang là cung đường tuyệt đẹp nối đoạn cuối của quốc lộ 20 với một phần quốc lộ 1 đi qua Khánh Hòa, kết nối giao thông khu vực biển miền Trung với toàn bộ khu vực Tây Nguyên nói chung và thành phố Đà Lạt nói riêng.



- Cung đường mới Đà Lạt đi Nha Trang này có ý nghĩa rất to lớn trong việc phát triển kinh tế và rút ngắn thời gian di chuyển từ thành phố du lịch Đà Lạt đi Nha Trang chỉ còn 3 giờ thay vì 5 giờ với cung đường đi qua quốc lộ 27 đến thành phố Phan Rang rồi ngược ra lại thành phố Nha Trang.
- Với lợi thế về cảnh quan thiên nhiên nguyên sơ, khí hậu ôn hòa, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc nên tuyến đường 723 đã ngày càng được nhiều du khách lựa chọn để khám phá, trải nghiệm. Trên tuyến đường này, nếu đã một lần trải nghiệm qua đây, du khách sẽ thấy thật sự thú vị vì được hòa mình trong không gian núi non hùng vĩ; được ngắm nhìn sự đổi thay của hệ thực vật phong phú, đa dạng phân bố và hiển hiện rất rõ nét từ cao xuống thấp theo địa hình; được trải nghiệm sự thay đổi thú vị của khí hậu chuyển từ lạnh, sang nóng. Các bản làng trải dọc hai bên cung đường với những nếp nhà, văn hóa, cách thức sinh sống thường ngày của bà con cũng vô cùng đa dạng và mang đến nhiều điều thú vị.
- Tuyến đường 723 còn đi xuyên qua Vườn Quốc gia Bidoup – Núi Bà – vườn quốc gia có tài nguyên sinh học đa dạng bậc nhất tại Việt Nam hiện nay. Du khách sẽ có cảm giác lạ lẫm khi được tắm mình trong làn sương mờ mờ ảo ảo trải suốt cung đường thuộc địa phận huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng và màn sương như bức rèm sẽ dần được vén ra khi hạ độ cao xuống dần vùng đất của tỉnh Khánh Hòa. Dọc cung đường, du khách cũng sẽ được chiêm ngưỡng bức tranh sơn thủy hữu tình, ven

đường thẳng thoải có thác nước trong vắt chảy len lỏi từ trên đỉnh núi xuống dưới thung sâu, tạo thêm sự huyền ảo cho cảnh sắc núi rừng.

=> Với khí hậu trong lành và mát mẻ quanh năm kết hợp với việc sở hữu nhiều tuyến đường kết nối giao thông khu vực, huyện Lạc Dương có đầy đủ điều kiện để thúc đẩy bất động sản nhất là bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.

III. Dự án Phu Cuong Homefarm - Lộc Tấn, Lộc Ninh, Bình Phước



1. Tiềm năng khu vực

Tiềm năng bất động sản Bình Phước:

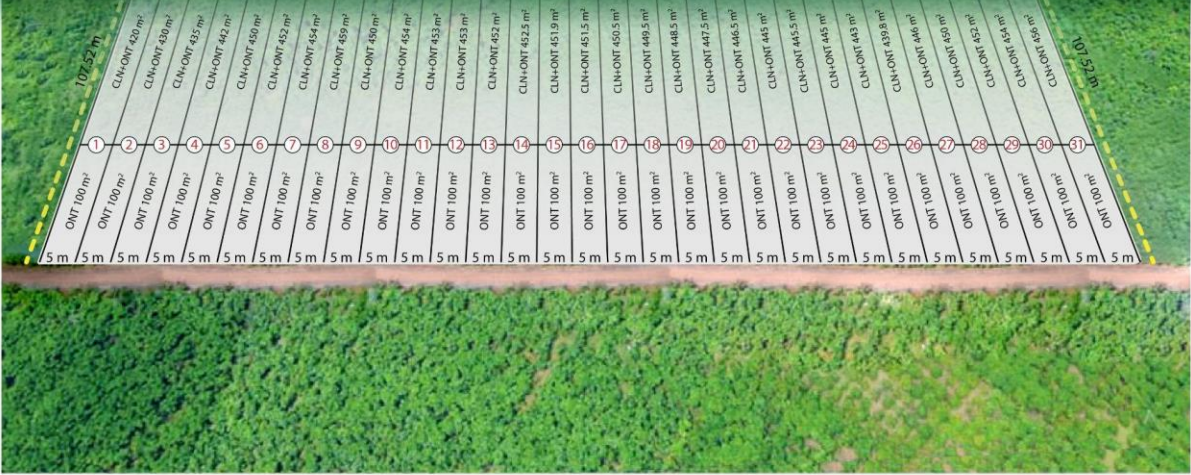
- Bình Phước sở hữu hệ thống giao thông kết nối liên vùng tương đối hoàn chỉnh gồm quốc lộ 13, quốc lộ 14, đường ĐT 741, ĐT 753, ĐT 756, đường Hồ Chí Minh... Cùng với cửa khẩu quốc tế Hoa Lư
- Năm 2021 tỉnh Bình Phước thu hồi gần 23.000ha đất để xây dựng các dự án phát triển công nghiệp.
- Đề xuất chấp thuận quy hoạch khoảng 70.000ha đất để phát triển công nghiệp, đô thị, nông nghiệp công nghệ cao và mở rộng ba khu công nghiệp quan trọng.

=> Bất động sản Bình Phước trở thành “điểm sáng” đầu tư nhờ lợi thế phát triển công nghiệp, quỹ đất lớn và hạ tầng kết nối liên vùng thuận lợi.

Tiềm năng bất động sản huyện Lộc Ninh:


PHU CUONG
 XÂY DỰNG ĐỂ TRƯỜNG TỒN

PHU CUONG HOME FARM
 Lộc Tấn, Lộc Ninh, Bình Phước

ĐẤT MẶT BẰNG CAO RÁO - VỊ TRÍ ĐẸP - MẶT TIỀN ĐƯỜNG - TIỆN ÍCH ĐẦY ĐỦ - GIÁ CẢ ƯU ĐÃI

NHẬN TƯ VẤN
 MIỄN PHÍ - GỌI NGAY

1900 636 101

- Hệ thống giao thông suốt kết nối huyện với các tỉnh Đông Nam Bộ, Tây Nguyên và các tỉnh thuộc Campuchia thông qua cửa khẩu quốc tế Hoa Lư và cửa khẩu Lộc Thịnh.
 - Tuyến đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh cũng tạo lợi thế lớn nhằm liên kết giao thông giữa huyện và trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh.
- ⇒ Lộc Ninh chính là điểm sáng nhất trong các vùng, vừa là nơi cung cấp tiện ích, lại là điểm giao thương giữa các huyện xung quanh với các tỉnh lân cận.

- Biên giới Campuchia Đoạn đi qua địa bàn tỉnh Bình Phước có điểm đầu tại Cầu Tham Rót (ranh tỉnh Bình Dương), đi theo hướng Bắc qua các huyện Chơn Thành, Hớn Quản, thị xã Bình Long, huyện Lộc Ninh và điểm cuối tại cửa khẩu Hoa Lư.
- Tuyến có chiều dài 79,6 km, trong đó có 34,6 km đường BTN và 45,0 km láng nhựa, đạt tiêu chuẩn cấp III, mặt rộng 7–25 m, nền 10–30 m.



BẢN ĐỒ VỊ TRÍ DỰ ÁN PHU CUONG HOME FARM

Đường 548

Tên cũ là đường Lộc Tấn-Hoàng Diệu. Dài 40,65 km Điểm đầu tuyến giao với QL.13 tại ngã ba Lộc Tấn xã Lộc Tấn huyện Lộc Ninh Điểm cuối tại cửa khẩu Hoàng Diệu xã Hưng Phước huyện Bù Đốp.

Biên giới Campuchia

Với đường biên giới dài hơn 100km, Lộc Ninh tiếp giáp với huyện Sanuol, tỉnh Kratie và huyện Mimot, tỉnh Kongpong Cham của Campuchia.

=> Lộc Ninh sở hữu nhiều tuyến đường giao thông huyết mạch đảm bảo nhu cầu lưu thông và vận chuyển hàng hóa cũng như tăng cường kết nối giữa các khu vực vùng miền. Đây cũng là động lực chính thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản Lộc Ninh, Bình

Phước trong tương lai, giúp thu hút các chủ đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân, tạo sóng cho các dự án có sản phẩm bán.

IV. Dự án Phu Cuong Lakeview - Ea Kly, Krông Pak, Đắk Lắk



1. Tiềm năng khu vực

Tiềm năng bất động sản Đắk Lắk

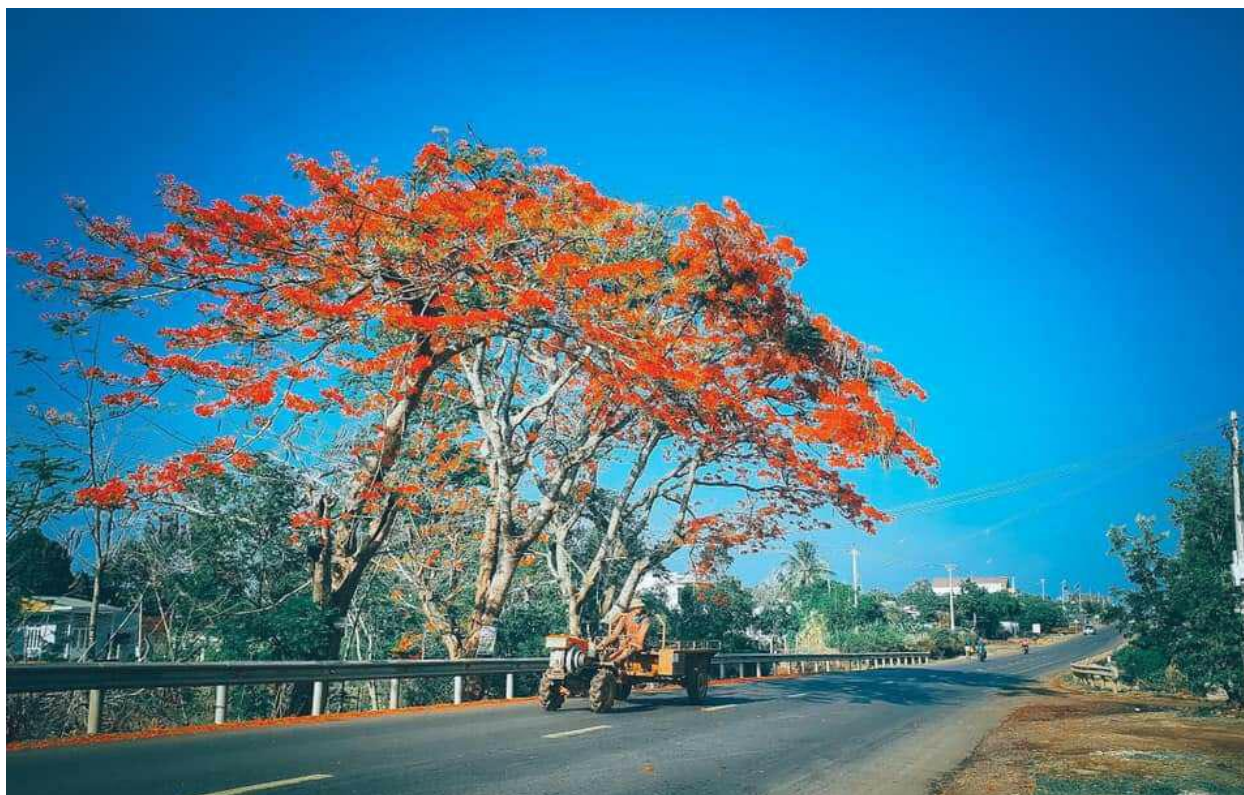
- Tỉnh Đắk Lắk là tỉnh lớn thứ 4 ở Tây Nguyên, có quỹ đất rộng với diện tích tự nhiên hơn 13.125 km². Đắk Lắk có 14 tỉnh lộ với tổng chiều dài 460km, hệ thống quốc lộ thuận lợi cho việc di chuyển.
- Quốc lộ 14 chạy qua nối với thành phố Đà Nẵng qua các tỉnh Gia Lai, Kon Tum và nối với Thành phố Hồ Chí Minh qua Bình Phước và Bình Dương... Ngoài ra, Đắk Lắk còn sở hữu sân bay Buôn Ma Thuột với khả năng phục vụ hơn 1 triệu lượt khách mỗi năm

- Quốc lộ 14C để đi qua biên giới Campuchia, quốc lộ 27 là giao điểm kết nối giữa thành phố Buôn Ma Thuột với thành phố Phan Rang đi qua tỉnh Lâm Đồng có đoạn chung với quốc lộ 20.
- Quốc lộ 26 từ Đắk Lắk đi Tỉnh Khánh Hòa, nối với quốc lộ 1A tại thị trấn Ninh Hoà, huyện Ninh Hoà, Tỉnh Khánh Hòa. Quốc lộ 29 nối thị xã Buôn Hồ với tỉnh Phú Yên tại cảng Vũng Rô.
- Bên cạnh đó, tỉnh cũng chú trọng đầu tư và phát triển hạ tầng với các định hướng như: đầu tư 19,500 tỷ đồng để phát triển tuyến Cao tốc Buôn Ma Thuột – Nha Trang, 1,512 tỷ đồng đầu tư đường Hồ Chí Minh đoạn qua Buôn Ma Thuột.
- Đẩy mạnh đầu tư phát triển hạ tầng tuyến đường sắt Buôn Ma Thuột – Tuy Hòa, đầu tư Cao tốc Buôn Ma Thuột – Liên Khương.
- Ngoài ra, Đắk Lắk còn đầu tư nâng cấp Quốc lộ 26 – QL27 – QL29, định hướng năm 2030 nâng cấp sân bay Buôn Ma Thuột thành sân bay quốc tế.

Tiềm năng bất động sản Krông Pak

- Nằm ở phía Đông tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột 30 km dọc theo Quốc lộ 26 nối liền với Khánh Hòa và các tỉnh Duyên hải miền Trung, huyện Krông Pắc có diện tích tự nhiên 62.581 ha, gồm 16 đơn vị hành chính (1 thị trấn và 15 xã), dân số khoảng 196.000 người.
- Huyện cũng có nhiều điều kiện để thu hút đầu tư khi giao thông thuận tiện, gần trung tâm, có Quốc lộ 26 đi xuống Nha Trang nên nếu vận chuyển xuống cảng biển cũng dễ dàng hơn. Bên cạnh đó huyện cũng có lực lượng lao động đông đảo, trẻ, nhiệt tình... đáp ứng được nhu cầu lao động của các công ty trên địa bàn.
- Bên cạnh đó, huyện cũng cải cách nhiều thủ tục hành chính, giảm bớt những công đoạn nhiều khâu để các doanh nghiệp có đầy đủ điều kiện có thể nhanh chóng có được cơ hội đầu tư tại Krông Pắc.

2. Hạ tầng giao thông quanh khu vực dự án



Quốc lộ 26

- Quốc lộ 26 là quốc lộ nối liền 2 tỉnh Khánh Hòa và Đắk Lắk. Tuyến đường bắt đầu từ trung tâm thị xã Ninh Hòa, (Km 1420, Quốc lộ 1A, tỉnh Khánh Hòa) đến thành phố Buôn Ma Thuột (tỉnh Đắk Lắk), qua Dục Mỹ, đèo Phụng Hoàng, M'Đrăk, Ea Kar; Krông Pắc, Buôn Ma Thuột, với tổng chiều dài là 151km. Đoạn qua xã Ea Kly là km130.
- Mặt đường trải thảm bê tông nhựa, rộng từ 5-21m, đoạn từ thị xã Ninh Hòa đến đèo Phụng Hoàng dài 25km đường bằng phẳng, qua vùng đông dân cư, đoạn đèo Phụng Hoàng đến M'Đrăk dài 38km qua vùng núi, vách taluy cao, vực sâu, đoạn từ M'Đrăk đến thành phố Buôn Ma Thuột dài 88 km, qua vùng đồi núi, đông dân cư.

Quốc lộ 14

- Quốc lộ 14 dài 980 km, là con đường giao thông huyết mạch nối các tỉnh Tây Nguyên với nhau và nối Tây Nguyên với Bắc Trung Bộ và Đông Nam Bộ. Đây là đường quốc lộ xuyên nhiều địa hình nhất Việt Nam
- Quốc lộ 14 chạy qua địa phận các tỉnh Quảng Trị, Thừa Thiên Huế, Quảng Nam, Kon Tum, Gia Lai, Đắk Lắk, Đắk Nông và Bình Phước.

ĐT741

- Tỉnh lộ 741 là tuyến đường bộ liên tỉnh dài 198km đi qua các tỉnh Bình Dương, Bình Phước và Đắk Nông, có tiền thân là quốc lộ 14 cũ.
- Năm 2007, tỉnh lộ 741 được nâng cấp mở rộng giai đoạn 1, đoạn từ ngã tư Cổng Xanh đến Đồng Xoài với 6 làn xe. Hiện nay, giai đoạn 2 đang được thi công đoạn từ ngã tư Sở Sao đến ngã tư Cổng Xanh.

=> Đây đều là những đường quốc lộ liên tỉnh, có diện tích mặt đường lớn, giao thông thuận lợi, thuận tiện phát triển kinh tế xã hội, giao thương hàng hóa với các khu vực lân cận

V. Dự án Phu Cuong SkyLake - Như Thanh, Thanh Hoá



1. Tiềm năng khu vực

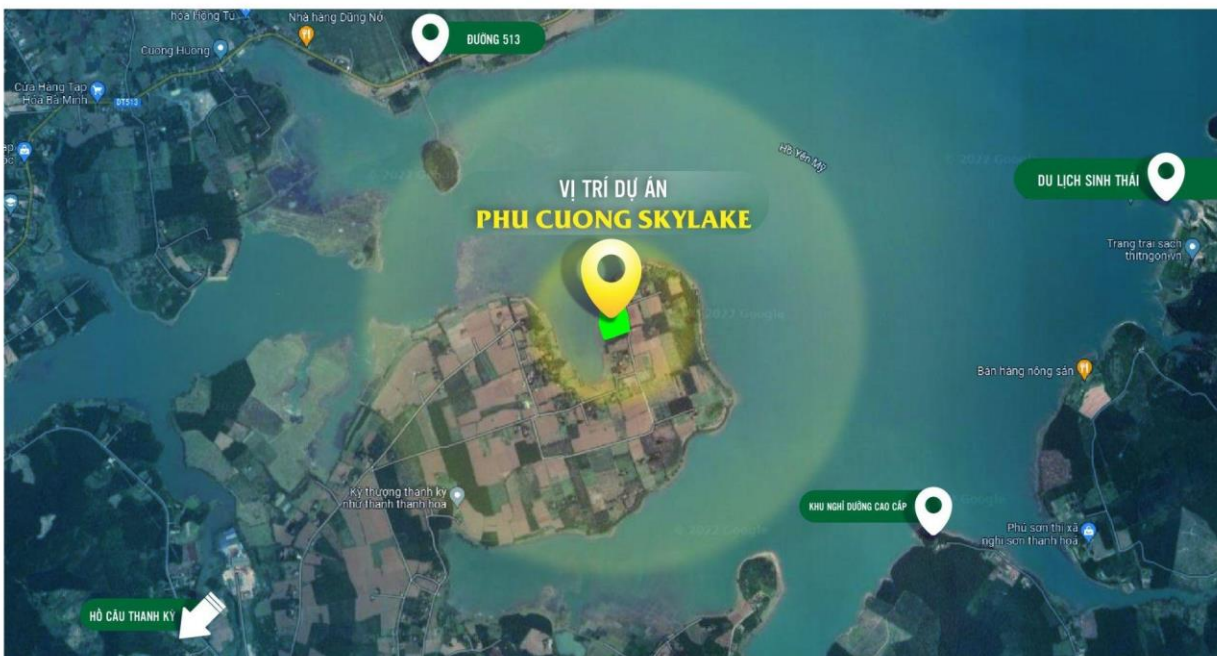
Tiềm năng bất động sản Thanh Hóa

- Thanh Hoá đang có 3,6 triệu người đứng thứ 3 về dân số cả nước và diện tích là 11.120,6km² đứng thứ 5 cả nước là mỏ vàng để các nhà đầu tư đổ bộ khai thác.
- Là 1 trong 8 địa phương có Khu kinh tế (khu kinh tế Nghi Sơn) rộng 186,118km² tiềm năng phát triển kinh tế công nghiệp, du lịch, y tế...
- Nằm ở "chóp" của Bắc Trung bộ, Thanh Hóa là cầu nối giữa vùng kinh tế trọng điểm miền Bắc và miền Trung nơi có nhiều tuyến giao thông quan trọng đi qua cùng hạ tầng giao thông liên tiếp được nâng cấp Hàng không Thanh Hoá có sân bay Sao Vàng, đường thủy có cảng nước sâu Nghi Sơn.
- Đối với giao thông nội tỉnh, dự án đường giao thông nối TP. Sầm Sơn với Khu kinh tế Nghi Sơn đã được hoàn thành tháng 4/2021. Dự án đường nối TP. Thanh Hóa đi sân bay Thọ Xuân đi khu kinh tế Nghi Sơn với tổng vốn đầu tư 3.567 tỷ đồng dự kiến đi vào khai thác trong năm 2022 cũng sẽ là các mắt xích quan trọng góp phần hoàn thiện hạ tầng giao thông khu vực và liên kết vùng.

- Theo quy hoạch đến năm 2030, sân bay Thọ Xuân sẽ được nâng cấp thành Cảng hàng không quốc tế và Dự án đường cao tốc Bắc - Nam, đoạn Mai Sơn - Quốc lộ 45 nối 2 tỉnh Ninh Bình - Thanh Hóa có tổng mức đầu tư 12.111 tỷ đồng.
- Theo quy hoạch từ nay tới năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, tỉnh này sẽ phát triển thêm cửa khẩu kinh tế Na Mèo thuộc huyện Quan Sơn, hai khu công nghiệp đô thị - dịch vụ phía Tây và phía Bắc Thanh Hóa.

Tiềm năng bất động sản huyện Như Thanh

- Hiện nay, huyện Như Thanh đang thực hiện 18 dự án lớn. Trong đó, một số dự án có vốn đầu tư lớn, như Dự án “Quần thể Khu du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cao cấp Bến En”, với tổng mức đầu tư gần 10.000 tỷ đồng.
- Đường giao thông Vạn Thiện - Bến En, với tổng mức đầu tư gần 1.200 tỷ đồng; đường thị trấn Bến Sung - Bến En, với tổng vốn đầu tư 358 tỷ đồng...
- Hệ thống giao thông của Như Thanh cũng thuận lợi cho kết nối các điểm du lịch trong tỉnh và cả nước, như: có Quốc lộ 45 chạy qua nối với đường Hồ Chí Minh, đường cao tốc Bắc - Nam nối đến Bến En, tiểu dự án 2 đường nối Cảng Hàng không Thọ Xuân với Khu Kinh tế Nghi Sơn, các tuyến đường tỉnh lộ 514, 520...
- Giải phóng mặt bằng để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án, thu hút các nhà đầu tư và phát triển công nghiệp, dịch vụ



2. Hạ tầng giao thông quanh khu vực dự án



Đường tỉnh lộ 513

- Đường tỉnh lộ 513 nối liền quốc lộ 15 và đường tỉnh lộ 505.
- QL513 có chiều dài 54,5 km được xây dựng tiêu chuẩn đường cấp 3 miền núi, nơi hẹp nhất mặt đường rộng 6m, nơi rộng nhất mặt đường 12 m. - Trên tuyến có 7 cầu trung và 2 cầu lớn là cầu vượt QL1A và cầu vượt đường sắt.
- Giai đoạn 1 đoạn từ trung tâm TP Thanh Hóa nối với đường từ Cảng Hàng không Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn được khởi công xây dựng từ tháng 5/2019.
- Tuyến đường có tổng vốn đầu tư 3.567 tỷ đồng sử dụng ngân sách địa phương.

Dự án đến năm 2025

- Tỉnh Thanh Hóa sẽ ưu tiên đầu tư một số dự án giao thông trọng điểm như: Đường nối quốc lộ 1 với quốc lộ 45 từ xã Hoằng Kim, huyện Hoằng Hóa đến xã Thiệu Long, huyện Thiệu Hóa với tổng mức đầu tư 1.420 tỷ đồng
- Đường giao thông từ KCN Bỉm Sơn đến đường ven biển 900 tỷ đồng;
- Đường nối thành phố Thanh Hóa với các huyện phía Tây 4.000 tỷ đồng;
- Tuyến đường Vành đai 3 nhánh đông đoạn từ huyện Hoằng Hóa đến huyện Quảng Xương 3.300 tỷ đồng...

=> Đây là điều kiện vô cùng thuận lợi để phát triển kinh tế, giao thương hàng hóa, thương mại, dịch vụ và đem về nguồn thu lớn cho địa phương.



PHU
CUONG
XÂY DỰNG ĐỂ TRƯỜNG TỒN