

# NHALADEO – Vì Sao Đánh Thu<sup>o</sup> B<sup>o</sup>t Động S<sup>o</sup>n Thứ Hai G<sup>o</sup>n Như B<sup>o</sup>t Kh<sup>o</sup> Thi

## *Vì Sao Chính Ph<sup>o</sup> Chưa Th<sup>o</sup> Và Sẽ Không Bao Giờ Có Th<sup>o</sup> Đánh Thu<sup>o</sup> B<sup>o</sup>t Động S<sup>o</sup>n Thứ 2*

Vì sao chính ph<sup>o</sup> chưa th<sup>o</sup> và sẽ không bao giờ có th<sup>o</sup> đánh thu<sup>o</sup> b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n thứ 2, mới đây thì ngân hàng nhà nước b<sup>o</sup>t ngò có động thái nói room tín dụng cho b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n, cho dù n<sup>o</sup>u bạn đọc kỹ thông báo c<sup>o</sup>a ngân hàng nhà nước thì đây ch<sup>o</sup> là hành động nói room b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n một cách gián ti<sup>o</sup>p.

## *Cơ Ch<sup>o</sup> Nói Room Tín Dụng B<sup>o</sup>t Động S<sup>o</sup>n*

Trước đây thì những kho<sup>o</sup>n vay cho các dự án nhà <sup>o</sup> xã hội, các dự án khu công nghiệp hoặc khu ch<sup>o</sup> xu<sup>o</sup>t đ<sup>o</sup>u bị g<sup>o</sup>p chung vào trong room tín dụng c<sup>o</sup>a b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n nói chung, thì giờ đây ngân hàng nhà nước quy<sup>o</sup>t định tách biệt những kho<sup>o</sup>n này kh<sup>o</sup>i room tín dụng chung c<sup>o</sup>a b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n, đ<sup>o</sup>ng thời cũng m<sup>o</sup> thêm room tín dụng cho những loại hình này nên b<sup>o</sup>n ch<sup>o</sup>t ch<sup>o</sup> có nhà <sup>o</sup> xã hội, khu công nghiệp, khu ch<sup>o</sup> xu<sup>o</sup>t là đ<sup>o</sup>c nói room tín dụng.

Nhưng các dự án b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n khác thì cũng đ<sup>o</sup>c h<sup>o</sup>ng lợi một cách gián ti<sup>o</sup>p khi mà những loại hình kia sẽ đ<sup>o</sup>c loại b<sup>o</sup> kh<sup>o</sup>i room tín dụng chung c<sup>o</sup>a b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n, từ đó room tín dụng cho những loại dự án b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n khác ch<sup>o</sup>ng hạn như b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n dân dụng sẽ đ<sup>o</sup>c tăng lên, mặc dù đây ch<sup>o</sup> là hành động nói room một cách gián ti<sup>o</sup>p thôi nhưng nó cũng đã trái ngược hoàn toàn so với những lo l<sup>o</sup>ng c<sup>o</sup>a giới đ<sup>o</sup>u tư.

## *Quan Đi<sup>o</sup>m V<sup>o</sup> Việc Si<sup>o</sup>t Thị Trường B<sup>o</sup>t Động S<sup>o</sup>n*

Chính ph<sup>o</sup> sẽ si<sup>o</sup>t thị trường b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n sau bài phát bi<sup>o</sup>u c<sup>o</sup>a T<sup>o</sup>ng Bí Thư Tô Lâm v<sup>o</sup> việc nhà là đ<sup>o</sup> <sup>o</sup> chứ không ph<sup>o</sup>i đ<sup>o</sup> đ<sup>o</sup>u cơ, đi<sup>o</sup>u mà mình đã có một video phân tích và kh<sup>o</sup>ng định cực kỳ rõ ràng là chính ph<sup>o</sup> ch<sup>o</sup>c ch<sup>o</sup>n sẽ không đ<sup>o</sup> đi<sup>o</sup>u này x<sup>o</sup>y ra đâu, nh<sup>o</sup>t là trong giai đoạn 5 năm tới, k<sup>o</sup> nguyên v<sup>o</sup>n mình cũng như k<sup>o</sup> hoạch tăng tr<sup>o</sup>ng 2 ch<sup>o</sup> s<sup>o</sup> c<sup>o</sup>a n<sup>o</sup>n kinh t<sup>o</sup> Việt Nam, thậm chí việc đánh thu<sup>o</sup> b<sup>o</sup>t động s<sup>o</sup>n thứ 2, đi<sup>o</sup>u mà chính ph<sup>o</sup> năm nào cũng đ<sup>o</sup> cập thì theo mình r<sup>o</sup>t khó hay không mu<sup>o</sup>n nói là không th<sup>o</sup> nào áp dụng đ<sup>o</sup>c.

## ***Vì Sao Đánh Thu thuế Bất Động Sản Thứ 2 Khó Thực Thi***

Đầu tiên không phải ngẫu nhiên mà năm nào chính phủ cũng đề cập đến biện pháp đánh thuế bất động sản thứ 2 để giúp giá bất động sản giảm xuống và người dân có thể tiếp cận được, nhưng tính đến thời điểm hiện tại thì nó vẫn chỉ là những đề xuất mà thôi, tại vì chắc chắn rất nhiều thế lực sẽ không để chính phủ có thể thông qua cái biện pháp này.

## ***Tác Động Đến Doanh Nghiệp Bất Động Sản Và Ngân Hàng***

Đầu tiên nhìn thấy rõ nhất chắc chắn là những đại gia bất động sản rồi, ở đây mình muốn nói đến những doanh nghiệp bất động sản hàng đầu Việt Nam, nhìn vào top 10 người giàu nhất Việt Nam thời điểm hiện tại thì đa số đều là những chủ tịch của các doanh nghiệp bất động sản, việc đánh thuế bất động sản thứ 2 chắc chắn sẽ khiến cho thị trường bất động sản chao đảo, khi đó nó sẽ không chỉ tác động lên những doanh nghiệp bất động sản đâu mà nó còn tác động rất lớn lên các ngân hàng đang có dư nợ cho vay bất động sản cao.

## ***Rủi Ro Đối Với Tài Sản Thế Chấp Và Hệ Thống Ngân Hàng***

Ở Việt Nam phần lớn loại tài sản thế chấp cho những khoản vay sẽ là nhà đất, các quyên số dụng đất hay số đo, khi mà đánh thuế bất động sản thứ 2 nó chắc chắn sẽ gây ảnh hưởng lên giá nhà, ngân hàng sẽ khiến cho giá trị các loại tài sản đảm bảo tại các ngân hàng xuống mức thấp và đạt mức rủi ro, khi đó rủi ro thanh khoản vỡ nợ và khiến ngân hàng sụp đổ hoàn toàn có thể xảy ra, những này không chỉ còn các doanh nghiệp bất động sản hay các ngân hàng chịu ảnh hưởng mà nó sẽ lan rộng ra toàn bộ nền kinh tế.

## ***Nhóm Lợi Ích Và Tác Động Ngân Sách Nhà Nước***

Nhưng đó chỉ là bề nổi của tảng băng chìm mà thôi, nhóm người thực sự đang nắm giữ phần lớn bất động sản đặc biệt là các số đo nhà đất ở Việt Nam mới là những thế lực, những nhóm lợi ích có tác động lớn nhất khiến cho chính sách này chắc chắn sẽ không bao giờ được thực hiện, nhóm người này là ai thì chắc hẳn các bạn cũng đoán ra rồi mình sẽ không đề cập nữa, không chỉ tác động lớn đến những nhóm lợi ích mà nó còn tác động lớn lên ngân sách của nhà nước, hiện nay nhiều địa phương đang có nguồn thu ngân sách cực lớn đến từ việc thu thuế đất này, đầu giá đất, hay nguồn thu từ việc phát triển các dự án tại địa phương.

## ***Ảnh Hưởng Đến Tăng Trưởng Kinh Tế Và Đầu Tư Công***

Đánh thuế khiến cho việc giao dịch bất động sản giảm xuống, giá nhà giảm xuống, nhưng ngân sách tại các địa phương cũng sẽ chịu ảnh hưởng

nặng nề và từ đó ảnh hưởng nhiều lên kế hoạch đẩy mạnh đầu tư công mà chính phủ đang đặt ra, từ đó cũng ảnh hưởng nặng nề lên kế hoạch tăng trưởng 2 chữ số mà chính phủ vạch ra trong vòng 5 năm tới.

### ***Vai Trò Của Bật Động Sản Trong Nền Kinh Tế***

Bật động sản từ xưa cho đến nay vẫn là ngành xương sống của nền kinh tế Việt Nam, bởi vì khi một dự án bất động sản được triển khai nó không chỉ tạo ra lợi ích cho riêng doanh nghiệp bất động sản, mà nó sẽ kéo theo sự vận động của rất nhiều ngành nghề khác nhau, chẳng hạn như vật liệu xây dựng này hay chính các ngân hàng cũng sẽ được hưởng lợi.

### ***Quan Điểm Về Chính Sách Siết Thị Trường***

Siết thị trường bất động sản lúc này chẳng khác nào vứt bỏ đi toàn bộ những kế hoạch về tăng trưởng mà chính phủ đã quyết tâm thực hiện kể từ năm 2025 cho đến nay, do đó mà theo mình nghĩ như chức chức chính phủ sẽ rất khó để có thể siết bất động sản thời điểm hiện tại, việc nền dòng tiền và giúp cho thị trường bất động sản phát triển bền vững vẫn là điều nên làm, nhưng nếu quá cứng nhắc, đập chuột đổ vỡ bình thì chức chức hậu quả sẽ là cực kỳ lớn.

### ***Bài Học Từ Các Quốc Gia Khác***

Việt Nam không phải là quốc gia đầu tiên nghĩ đến kế hoạch sẽ đánh thuế bất động sản thứ 2, thực chất trên thế giới rất nhiều quốc gia đã áp dụng nhưng không phải quốc gia nào cũng sẽ thành công, có 2 ví dụ tiêu biểu ngay tại châu Á mà chúng ta có thể nhìn vào, đầu tiên chính là Singapore, một quốc gia láng giềng của Việt Nam tại ASEAN, đây là mô hình đã thành công nhất trong kế hoạch đánh thuế bất động sản thứ 2, tuy vậy thì cuối cùng trong dài hạn thì giá nhà vẫn tăng, chẳng qua là nó không tạo ra những cơn sốt bong bóng ảo mà thôi.

### ***Trường Hợp Hàn Quốc Và Tính Hai Mặt Chính Sách***

Nhưng trường hợp của Hàn Quốc thì lại ngược lại hoàn toàn, sau một giai đoạn bùng nổ của giá bất động sản 2017-2021 thì Hàn Quốc chính thức quyết định sẽ đánh thuế bất động sản thứ 2 để siết lại giá nhà, bao gồm việc tăng mạnh các loại thuế tài sản, thuế chuyển nhượng và đặc biệt là thuế cho những người sở hữu nhiều nhà đất, kết quả thì bước đầu có tác dụng giảm đầu cơ ở một số địa phương, nhưng đến cuối cùng chính sách này đã gây tranh cãi rất lớn trong nội bộ Hàn Quốc, chính phủ đã phải nói biện pháp ra khi mà thị trường bất động sản Hàn Quốc có dấu hiệu suy yếu và thậm chí đóng băng.

### ***Kết Luận Về Chính Sách Và Thực Tiễn***

Đây là 2 ví dụ cho thấy việc copy một chính sách thành công trong một quốc gia khác trên thế giới và quốc gia mình không phải lúc nào đạt được hiệu quả, điều quan trọng là phải linh hoạt, uyển chuyển, biến đổi theo tình hình kinh tế của đất nước thì lúc đó mới có thể đạt được thành công hiệu quả cao nhất, và điều này cũng lý giải cho vì sao chính phủ liên tục đề cập đến việc đánh thuế bất động sản thứ 2 nhưng cuối cùng nó vẫn chững ở mức đề xuất mà rất khó để đi vào thực tiễn.

### **Câu Hỏi Thảo Luận**

Theo các bạn, Việt Nam có nên đánh thuế bất động sản thứ 2 hay không, hãy bình luận xuống phía dưới nhé.

### **□ TÓM LẠI CÔNG THỨC**

Hook bằng một niềm tin phổ biến mà đám đông gộp như mặc định là sẽ xảy ra

↓

Tạo cảm giác: “chính sách này tưởng như hợp lý nhưng thực tế lại cực kỳ khó thực hiện”

↓

Đập thủng vào một nghịch lý cực mạnh

(Mục hạ nhiệt bất động sản → nhưng lại phải thúc đẩy tăng trưởng kinh tế)

↓

Liên tục nhấn mạnh tính lặp lại của hiện tượng

“Năm nào cũng nhắc tới”, “liên tục đề xuất”, “đã bàn nhiều năm”...

↓

Nhét dữ kiện ngắn, mạnh, dễ nhớ

(Thu nhà thứ hai, room tín dụng, nhà ở xã hội, khu công nghiệp, tăng trưởng hai chữ số...)

↓

Biến một chính sách đơn lẻ thành tác động dây chuyền toàn hệ thống

Đánh thuế bất động sản

- giá nhà chịu áp lực
- tài sản đem bán giảm giá trị
- ngân hàng tăng rủi ro
- tín dụng bị ảnh hưởng
- doanh nghiệp khó khăn
- tăng trưởng kinh tế chịu áp lực

↓

Liên tục kéo góc nhìn từ bất động sản

- ngân hàng
- ngân sách địa phương
- đầu tư công
- tăng trưởng GDP

↓

Dùng mục tiêu tăng trưởng kinh tế để nâng độ khó của câu chuyện

“Tăng trưởng hai chữ s” = Chính phủ khó chấp nhận một cú sốc lớn với bất động sản

↓

Không phân tích luật thu theo hướng học thuật

Mà cảm giác: “cố hệ thống đang phụ thuộc quá nhiều vào bất động sản.”

↓

Biến một chính sách thu thành câu chuyện lợi ích kinh tế

↓

Không bán bất động sản trực tiếp

Mà bán:

- góc nhìn chính sách

- tư duy hệ thống
- mối liên kết giữa các ngành
- logic vận hành nền kinh tế

↓

Kết bằng cảm giác: “đánh thu thì dễ nói hơn dễ làm.”

hoặc “bất động sản vẫn đang là một xích quá quan trọng của nền kinh tế.”

### □ Format Này Cực Mạnh Cho:

1. Chính Sách Bất Động Sản
2. Phân Tích Vĩ Mô
3. Chính Sách Thuế
4. Tín Dụng Ngân Hàng
5. Đầu Tư Công
6. Tăng Trưởng Kinh Tế
7. Storytelling Kinh Tế

### □ Nó Hiệu Quả Vì:

- Không Tranh Luận Đúng Sai Của Chính Sách
- Không Đi Sâu Vào Điều Luật
- Không Dùng Quá Nhiều Thuật Ngữ Chuyên Môn
- Nhưng Khiến Người Xem Cảm Thấy: “mọi thứ trong nền kinh tế đang liên kết với nhau.”

### □ Cốt Lõi Kiểu Viết Này:

- Không Kể Chính Sách
- Không Đọc Nghị Quyết
- Mà Kể Vì Sao Một Chính Sách Khó Có Thể Xảy Ra Trong Thực Tế.

### □ DNA Của Phong Cách Này:

## **Thuật Động Sản**

- **Giá Nhà**
- **Tài Sản Đếm Bỏ**
- **Ngân Hàng**
- **Tín Dụng**
- **Doanh Nghiệp**
- **Tăng Trưởng Kinh Tế**

**Tức Là: Không Nhìn Chính Sách Riêng Lẻ, Mà Nhìn Tác Động Của Nó Lên Toàn Bộ Hệ Thống Trước.**

### **Điểm Mạnh Nhất:**

**Người Xem Không Cảm Giác: “đây là video nói về thu.”**

**Mà Cảm Giác: “đây là người đang giải thích vì sao chính sách đó rất khó được thực hiện.”**

### **Muốn Nâng Cấp Hơn Nữa Thì:**

- **Giảm Bớt Lặp Ý Về Nhóm Lợi Ích**
- **Tăng Thêm Dữ Liệu Ngân Hàng Và Tín Dụng**
- **Tăng Thêm Ví Dụ Từ Địa Phương, Đầu Giá Đất, Thu Ngân Sách**
- **Tăng Thêm Hình Ảnh Thực Tế**

**(số đất, tài sản thế chấp, dự án, ngân hàng, đầu giá đất...)**

↓

**Khi Đó Content Sẽ:**

- **Thuyết Phục Hơn**
- **Rộng Góc Nhìn Hơn**
- **Có Tính Hệ Thống Hơn**
- **Và Rồi Giống Documentary Chính Sách Kinh Tế Hiện Đại.**