



BẢN TIN

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HCM & VÙNG PHỤ CẬN

Bản tin nội bộ T8/2021



MỤC LỤC

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T8/2021

Thông tin chung.....	02
Chính sách - Pháp lý.....	04
Hạ tầng Giao thông - Xã hội.....	05

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T8/2021

Phân khúc Đất nền.....	07
Phân khúc Căn hộ.....	08
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự.....	10
BDS Nghỉ dưỡng - Biệt thự biển.....	12
BDS Nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse biển.....	13
BDS Nghỉ dưỡng - Condotel.....	14



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T8/2021



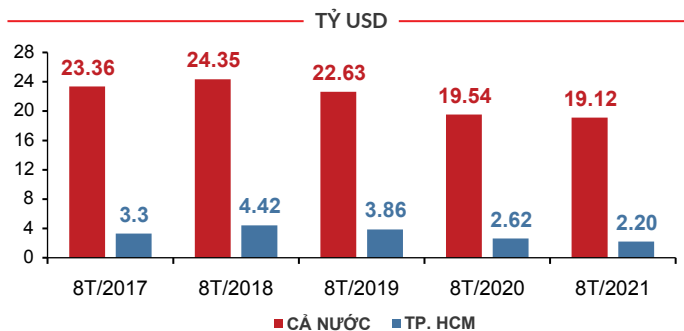


THÔNG TIN CHUNG

FDI

Trong 8T/2021, tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đạt 19.12 tỷ USD, bằng 97.9% so với cùng kỳ năm 2020 (19.54 tỷ USD). Trong khi đó, TP. HCM thu hút gần 2.2 tỷ USD vốn FDI, chiếm 11.4% tổng vốn đầu tư của cả nước.

Lĩnh vực bất động sản đứng thứ 3 trong danh sách các lĩnh vực thu hút vốn FDI trong 8 tháng qua với gần 1.6 tỷ USD, bằng 55.7% so với 8T/2020 (2.87 tỷ USD).

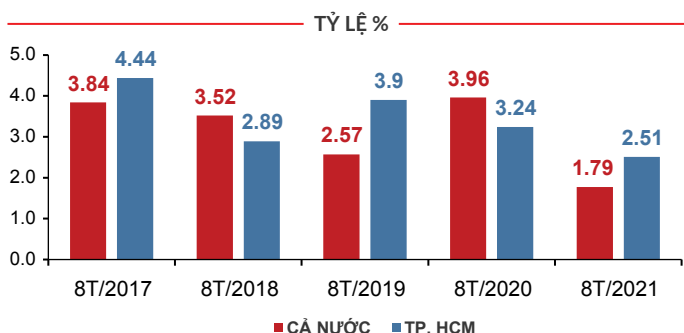


Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư Việt Nam

CPI

Tính chung 8T/2021, CPI cả nước tăng 1.79% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2017.

CPI TP. HCM 8T/2021 tăng 2.51% so với bình quân 8 tháng cùng kỳ năm ngoái.

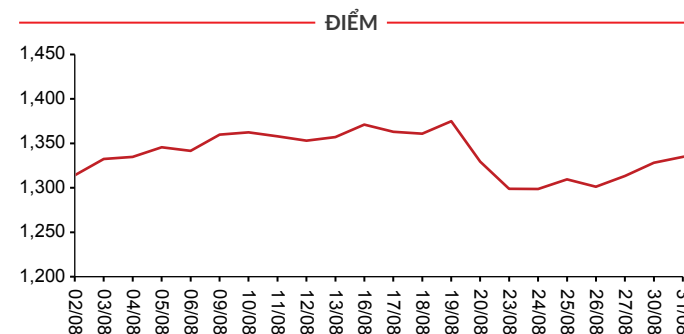


Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

VN-INDEX

Thị trường có những biến động khá mạnh trong giai đoạn cuối tháng.

Kết thúc phiên giao dịch cuối cùng của T8/2021, VN-Index đạt 1,331.47 điểm, tăng 17.25 điểm (tương ứng 1.3%) so với phiên giao dịch đầu tiên của tháng.

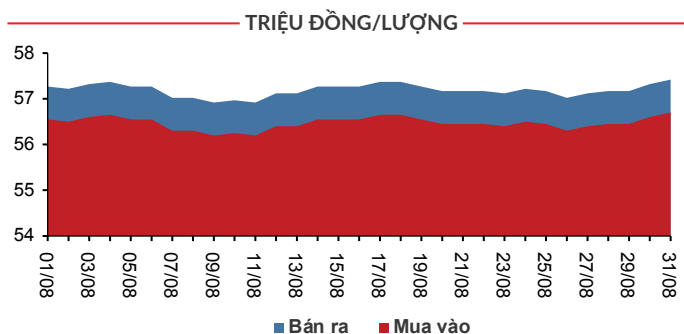


Nguồn: Sở GD Chứng khoán TP. HCM

GIÁ VÀNG

Giá vàng trong T8/2021 biến động nhẹ theo hướng giảm so với tháng T7/2021. Trong tháng, giá vàng dao động trong khoảng 56.92 - 57.37 triệu Đồng/lượng.

Kết thúc tháng, giá vàng mua vào - bán ra được ghi nhận 56.70 - 57.42 triệu Đồng/lượng.



Nguồn: Tổng hợp từ SJC

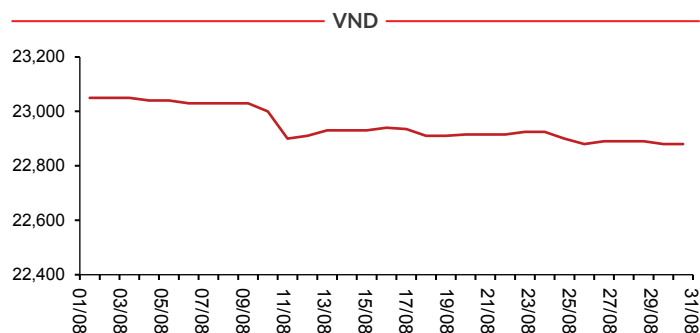


THÔNG TIN CHUNG

TỶ GIÁ VND/USD

Trong T8/2021 có nhiều biến động, xu hướng giảm vào cuối tháng.

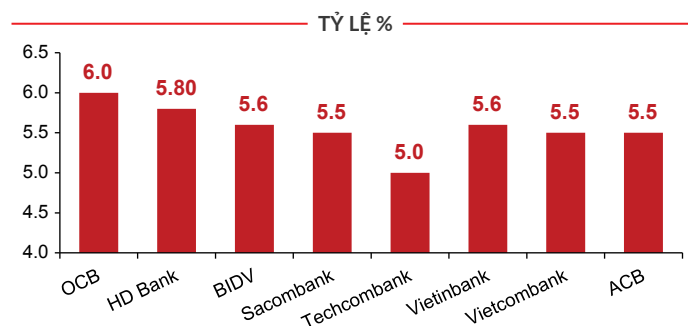
Kết thúc T8/2021, 1USD giảm 170 Đồng (khoảng 0.7%) so với ngày đầu tháng, ghi nhận ở mức 1USD = 22,880 Đồng.



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

LÃI SUẤT

Trong T8/2021, lãi suất tiết kiệm 12 tháng của các ngân hàng được ghi nhận trong khoảng 5.0 – 6.0%/năm.



Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,.... Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI QUY ĐỊNH XỬ LÝ VI PHẠM TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Ngày 12/7/2021, Bộ Xây dựng đang dự thảo Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính trong các lĩnh vực quản lý Nhà nước ngành xây dựng. Trong đó, Bộ đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định về hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong hoạt động đầu tư xây dựng. Cụ thể, mức phạt tiền tối đa trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản là 1 tỷ Đồng. Đồng thời cũng quy định rõ thời gian, thủ tục xử phạt, thẩm quyền xử phạt của các cơ quan chức năng.



CHỈ THỊ SỐ 22/CT-TTG

Ngày 11/8/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 22/CT-TTg về việc đẩy mạnh công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp. Chỉ thị nêu: Thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về đất đai, trong thời gian qua các bộ, cơ quan ngang bộ và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đang tổ chức lập đồng thời các quy hoạch thuộc Hệ thống quy hoạch quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó có công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực và địa phương phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.



CÔNG ĐIỆN 1082/CĐ-TTG

Ngày 16/8/2021, Thủ tướng Chính phủ ký Công điện số 1082/CĐ-TTg về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn đầu tư công năm 2021. Theo đó, kết quả giải ngân vốn đầu tư công đến 31/7/2021 mới đạt 36.71% so với kế hoạch vốn năm 2021 được Thủ tướng Chính phủ giao, thấp hơn so với cùng kỳ năm 2020 (40.67%), đặc biệt tỷ lệ giải ngân vốn ODA và vay ưu đãi của các nhà tài trợ nước ngoài rất thấp (7.52%).



QUYẾT ĐỊNH 960/QĐ-BXD

Ngày 26/8/2021, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định 960/QĐ-BXD về việc công bố thủ tục hành chính bị bãi bỏ trong lĩnh vực phát triển đô thị thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng. Theo Quyết định, Bộ Xây dựng công bố bãi bỏ 5 thủ tục hành chính cấp Trung ương. Bãi bỏ 4 thủ tục hành chính cấp Tỉnh. Bãi bỏ các thủ tục hành chính số thứ tự từ 34 đến 38 tại mục E thuộc Quyết định số 1269/QĐ-BXD ngày 09/10/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/3/2021.



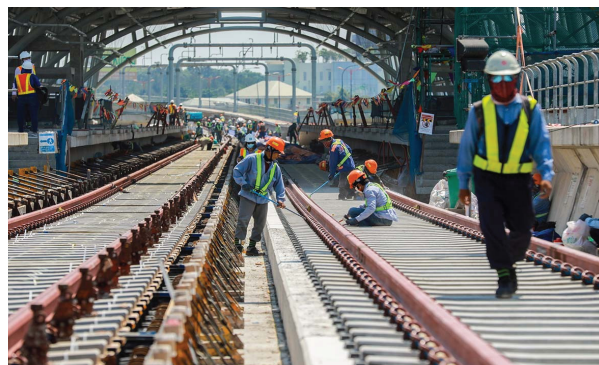
Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,... Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



HẠ TẦNG GIAO THÔNG - XÃ HỘI

07 CÔNG TRÌNH Ở TP. HỒ CHÍ MINH ĐƯỢC DUY TRÌ THI CÔNG

Ngày 18/8/2021, Phó Chủ tịch UBND TP. HCM Lê Hòa Bình đã có quyết định chấp thuận đề nghị của Sở Xây dựng nhằm duy trì các công trình xây dựng, giao thông trọng điểm, bám sát tiến độ khi thành phố kéo dài giãn cách đến giữa T9/2021. Các công trình bao gồm: tuyến Metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên); cầu Thủ Thiêm 2; cầu vượt Bến Xe Miền Đông mới; xây dựng hạ tầng kỹ thuật ở 9 lô đất Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm (TP. Thủ Đức); dự án hầm chui nút giao Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Hữu Thọ (Quận 7) và 3 công trình xây dựng tại Bệnh viện Nhi Đồng 1 (Quận 10).



Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,... Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T8/2021



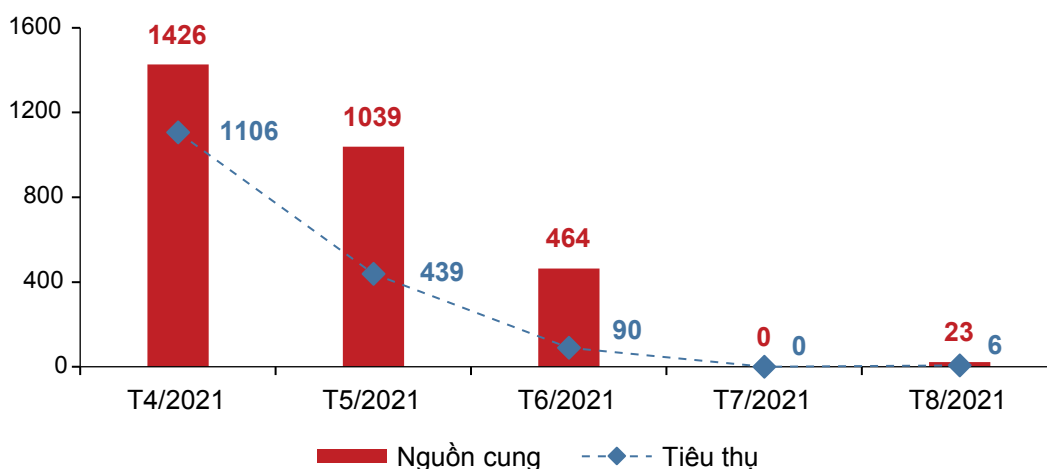
PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH



Theo ghi nhận từ Bộ phận R&D-DKRA Vietnam, trong T8/2021 thị trường đất nền tại TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận có 01 dự án mở bán mới. Cung cấp ra thị trường 23 sản phẩm, tỷ lệ tiêu thụ đạt 26% (khoảng 6 sản phẩm).

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



- Nhiều CĐT đưa ra nhiều chính sách bán hàng hấp dẫn nhằm kích cầu thị trường. Tuy nhiên, do trong thời gian qua các tỉnh/thành phía Nam áp dụng giãn cách toàn xã hội nên tình hình sức cầu thị trường không có nhiều khởi sắc.
- Các CĐT và sàn môi giới nhanh chóng thích ứng với kế hoạch bán hàng online, tuy nhiên đối với “bất động sản” lại chính là tài sản có giá trị lớn, mang tính đặc thù riêng, việc trao đổi thông tin về sản phẩm, đưa ra quyết định mua bán cần có thời gian, xem xét pháp lý, khảo sát thực tế dự án,... mới có thể xuống tiền. Các yếu tố nêu trên, đã tác động đến hiệu quả trong việc triển khai bán hàng.
- Thị trường thứ cấp kém sôi động, thanh khoản thị trường ở mức rất thấp do ảnh hưởng của dịch bệnh. Thị trường đã xuất hiện việc một số nhà đầu tư giảm giá/cắt lỗ/giảm một phần lợi nhuận để tạo thanh khoản, do chịu áp lực từ lãi vay. Nếu tình hình dịch bệnh kéo dài và các tỉnh/thành tiếp tục áp dụng Chỉ thị 16, rất có thể thị trường sẽ xuất hiện việc bán tháo/giảm giá BĐS trên diện rộng.

Nguồn: DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



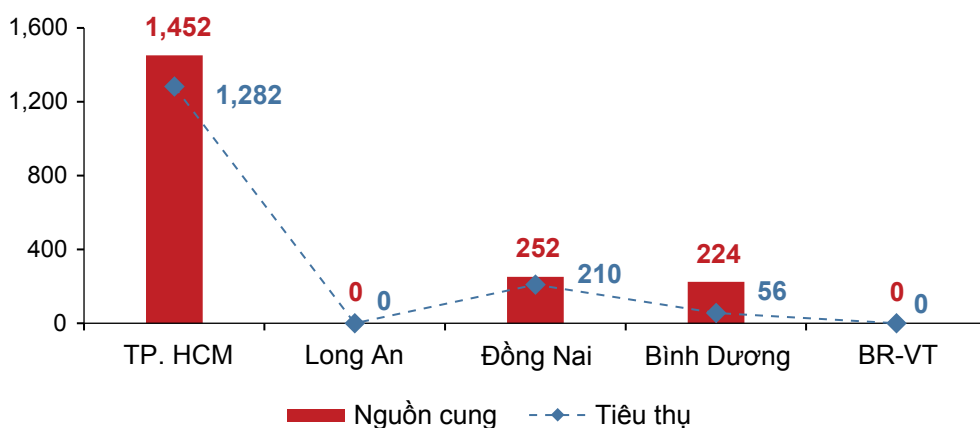
PHÂN KHÚC CĂN HỘ

THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

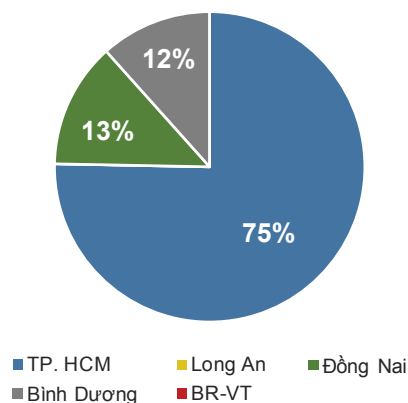
Trong T8/2021, phân khúc căn hộ tại TP. HCM và 4 tỉnh giáp ranh ghi nhận 4 dự án mở bán (1 dự án mới và 3 giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường khoảng 1,928 căn, gấp 2 lần so với tháng trước (1,001 căn), bằng 56% so với cùng kỳ T8/2020 (3,450 căn).

Tỷ lệ tiêu thụ chung toàn thị trường đạt xấp xỉ 80% (khoảng 1,548 căn), gấp 2.4 lần lượng tiêu thụ T7/2021 (634 căn), bằng 55% lượng tiêu thụ cùng kỳ năm trước (2,827 căn).

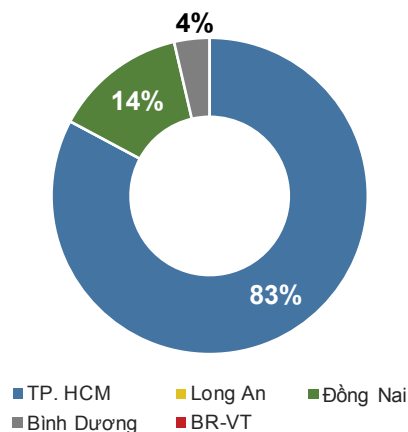
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo địa phương



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



Tỷ lệ tiêu thụ mới theo địa phương



- TP. HCM dẫn đầu toàn thị trường, chiếm 75% nguồn cung và 83% lượng tiêu thụ mới trong tháng.
- Các dự án mở bán đều áp dụng hình thức mở bán online giữa bối cảnh lệnh giãn cách xã hội liên tục được siết chặt.
- Giá bán sơ cấp chứng lại ở hầu hết các dự án, không có nhiều thay đổi so với giai đoạn/đợt mở bán liền kề trước đó.
- Các chính sách bán hàng, mức chiết khấu thanh toán nhanh “khủng” được áp dụng nhằm kích cầu người mua đồng thời bù đắp dòng tiền hoạt động cho nhà phát triển/chủ đầu tư dự án.
- Một số CĐT lựa chọn trì hoãn kế hoạch ra hàng thay vì linh hoạt áp dụng các giải pháp mở bán online giữa mùa dịch.

Nguồn: DKRA Vietnam

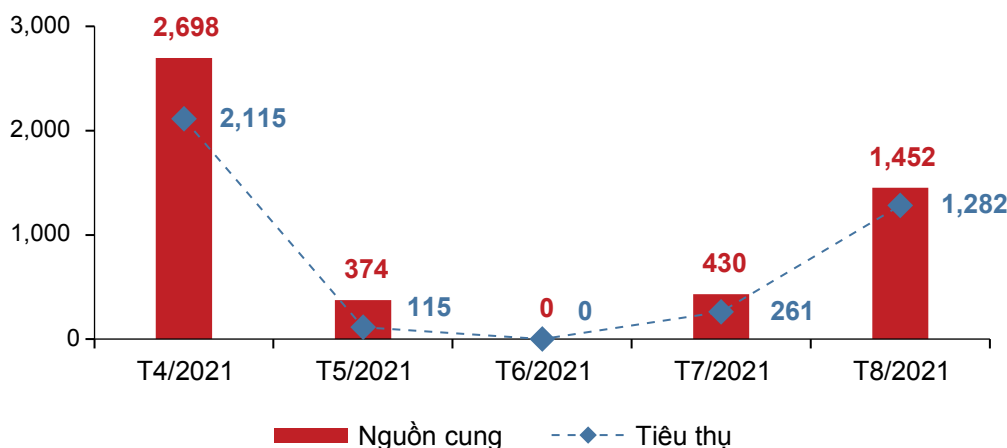


PHÂN KHÚC CĂN HỘ

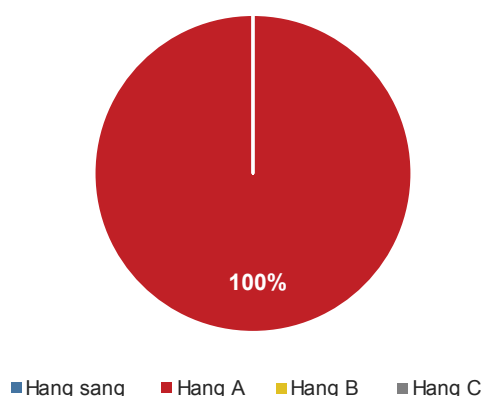
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Thị trường bất động sản căn hộ TP. HCM trong T8/2021 ghi nhận 2 dự án mở bán (1 dự án mới và 1 giai đoạn tiếp theo) với khoảng 1,452 căn, gấp 3.4 lần so với tháng trước (430 căn), bằng 70% so với cùng kỳ T8/2020 (2,088 căn). Lượng tiêu thụ đạt khoảng 88% nguồn cung mở bán mới với khoảng 1,282 căn giao dịch thành công, gấp 4.9 lần so với tháng trước (261 căn), hay bằng 88% lượng tiêu thụ cùng kỳ năm trước (1,465 căn).

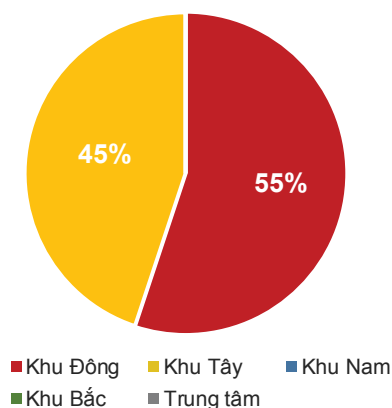
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân khúc



Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



- Nguồn cung mới tăng mạnh so với tháng trước nhưng vẫn ở mức tương đối thấp so với cùng kỳ năm 2020.
- Phân khúc căn hộ hạng A dẫn dắt nguồn cung mới trong tháng.
- Hình thức bán hàng, ráp căn online được áp dụng mạnh mẽ.
- Uy tín thương hiệu CĐT, kinh nghiệm tổ chức mở bán trực tuyến cũng như ứng dụng tốt nền tảng công nghệ được cho là những yếu tố chính đóng góp cho thành công của việc mở bán dự án, đặc biệt trong giai đoạn dịch bệnh như hiện nay.
- Tỷ lệ hấp thụ dự án mới đạt từ 79% - 100%, tuy nhiên thời gian truyền thông, nhận booking ở một số dự án kéo dài.
- Giao dịch trên thị trường thứ cấp gần như “đóng băng” giữa bối cảnh TP. HCM tiếp tục siết chặt giãn cách xã hội, dẫn đến tắc nghẽn trong khâu thực hiện giao dịch mua bán.
- Khan hiếm nguồn cung mới tại TP. HCM, nguồn cung mới phân bổ chưa thật sự đồng đều ở các phân khúc và khu vực. Căn hộ hạng C, nhà ở vừa túi tiền tiếp tục vắng bóng trên thị trường.

Nguồn: DKRA Vietnam

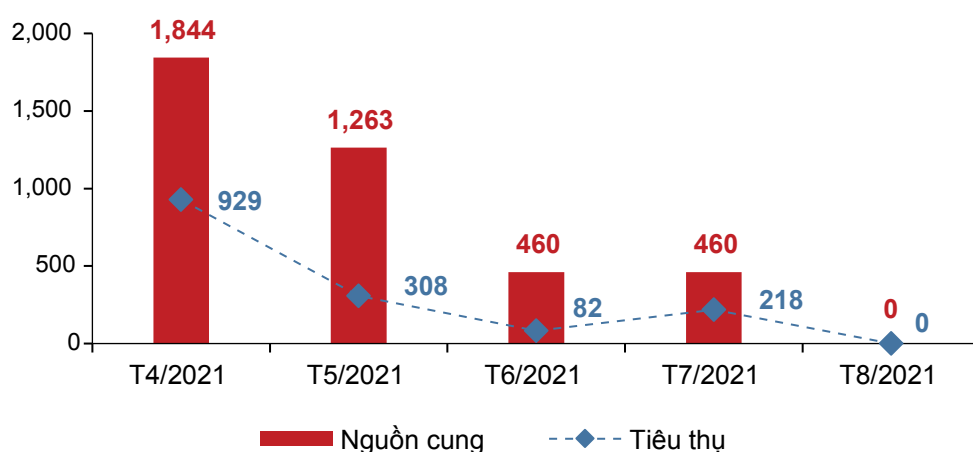


PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Theo số liệu thống kê trong T8/2021, phân khúc nhà phố/biệt thự tại TP. HCM và các tỉnh giáp ranh khan hiếm nguồn cung mới. Nhiều dự án phải dời thời gian mở bán do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



- Trước ảnh hưởng tiêu cực của dịch bệnh và lệnh giãn cách xã hội tại nhiều địa phương khiến nguồn cung và sức cầu thị trường sụt giảm mạnh.
- Các chủ đầu tư dần chuyển sang hình thức bán hàng, ráp căn online tuy nhiên vẫn không hiệu quả như hình thức bán hàng truyền thống.



Nguồn: DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



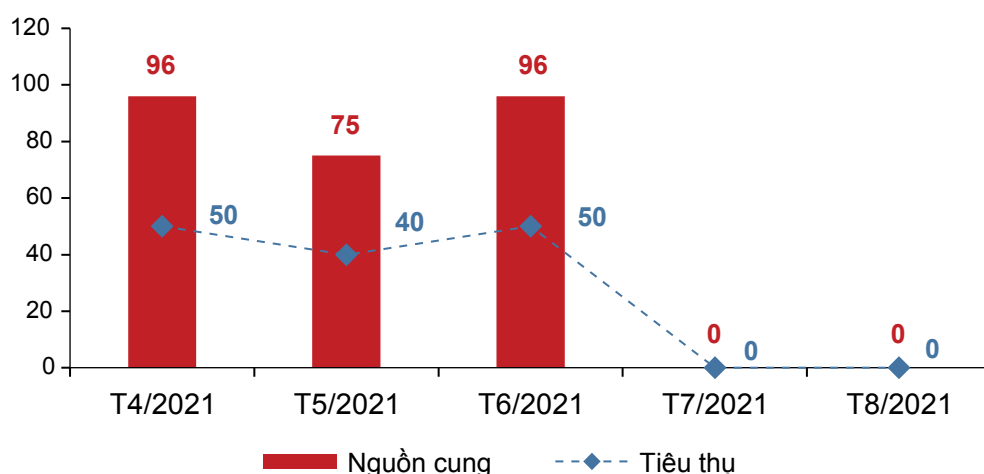
PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH



Do tình hình dịch bệnh Covid-19 tại TP. HCM diễn biến phức tạp và toàn thành phố đã áp dụng cách ly toàn xã hội, đã khiến thị trường rơi vào trầm lắng. Đây là tháng thứ 2 liên tiếp thị trường không ghi nhận nguồn cung mới mở bán.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



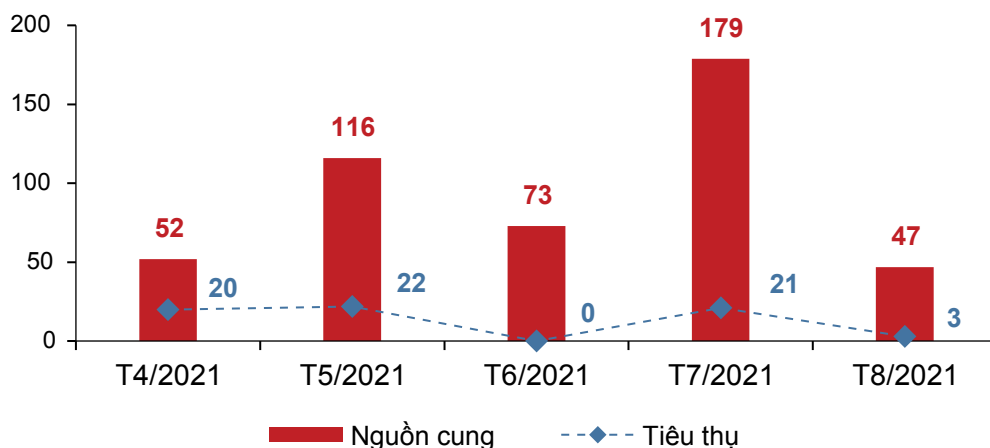
- Tình hình dịch bệnh bùng phát mạnh đã tác động tiêu cực đến nền kinh tế nói chung cũng như thị trường BĐS nói riêng. Sức cầu chung toàn thị trường giảm mạnh.
- Giao dịch thứ cấp kém sôi động và tiếp tục xu hướng giảm do ảnh hưởng của việc tái bùng phát dịch bệnh tại TP. HCM.
- Thị trường đã bắt đầu xuất hiện dấu hiệu giảm giá bán, cắt lỗ,... của một bộ phận khách hàng do chịu áp lực từ lãi vay, trong khi hiện nay các nguồn thu nhập bị giảm mạnh do tác động của dịch bệnh.

Nguồn: DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

Theo số liệu thống kê của Bộ phận R&D-DKRA Vietnam, trong T8/2021 phân khúc biệt thự biển ghi nhận 2 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 47 căn, bằng 26% so với tháng trước (179 căn). Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 6% (tương đương 3 căn), bằng 14% so với T7/2021 (21 căn).

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



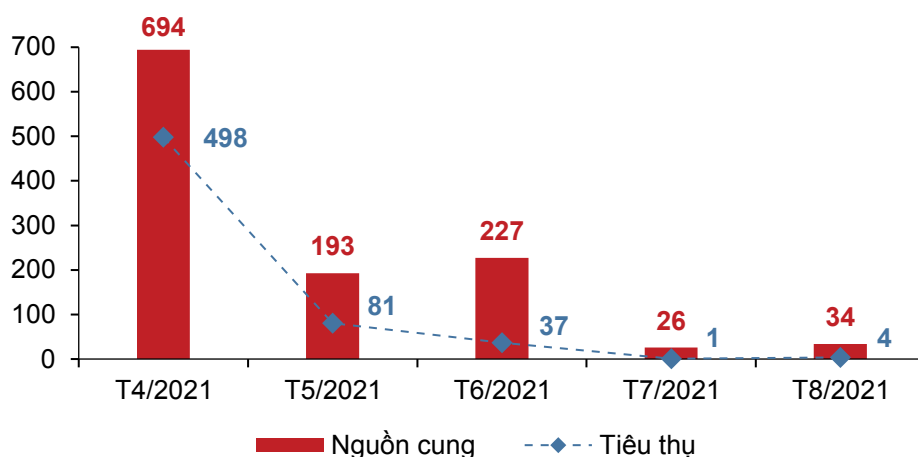
- Ảnh hưởng của dịch bệnh khiến nguồn cung mới và sức cầu thị trường sụt giảm mạnh, ghi nhận mức thấp nhất từ đầu năm đến nay. Nguồn cung mới tập trung cục bộ ở hai địa phương Khánh Hòa và Phú Yên.
- Hiện nay nhiều dự án đang trong giai đoạn truyền thông chuẩn bị, dự kiến trong những tháng cuối năm nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát, nguồn cung và sức cầu sẽ có sự hồi phục nhất định và tập trung chủ yếu ở khu vực BR-VT, Bình Thuận.

Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc
 Nguồn: DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE BIỂN

Theo ghi nhận của Bộ phận R&D-DKRA Vietnam, phân khúc nhà phố/shophouse biển trong T8/2021 có 1 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 34 căn, tăng 31% so với tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới ở mức thấp - khoảng 12% (tương đương 4 căn).

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



- Nhiều dự án phải tạm ngừng triển khai, khóa giỏ hàng do dịch bệnh bùng phát khiến nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong tháng khá khiêm tốn.
- Trong những tháng cuối năm nếu dịch bệnh được kiểm soát tốt, dự kiến phân khúc nhà phố/shophouse biển sẽ có những hồi phục nhất định và tập trung chủ yếu ở Bình Thuận, BR-VT và Khánh Hòa.



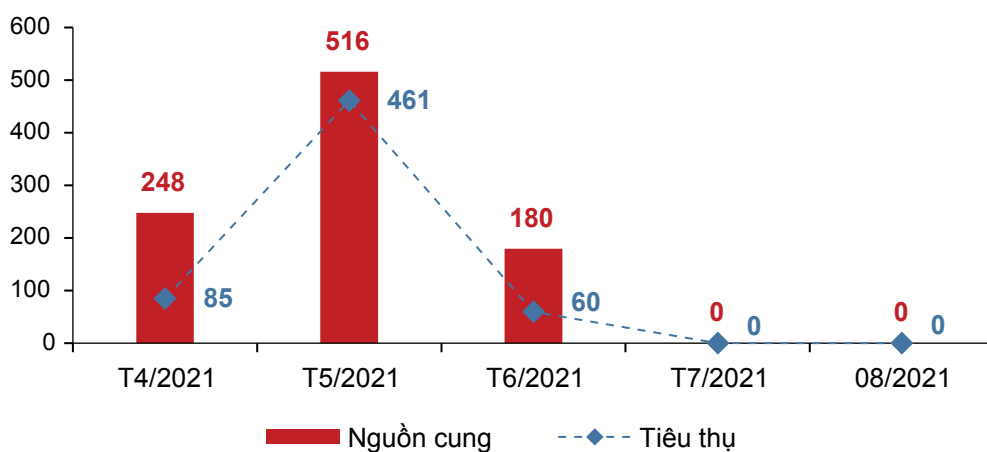
Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc
 Nguồn: DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL



Sau những tín hiệu hồi phục tích cực vào giai đoạn đầu năm, phân khúc Condotel tiếp tục rơi vào trạng thái “ngủ đông” khi hai tháng liên tiếp không ghi nhận nguồn cung mới được đưa ra thị trường.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



- Đây là phân khúc chịu ảnh hưởng nặng nề nhất từ dịch bệnh Covid-19. Sức cầu chung toàn thị trường ở mức rất thấp.
- Hiện nay, nhiều dự án đang trong giai đoạn truyền thông. Dự kiến nếu tình hình dịch bệnh sớm được kiểm soát, nguồn cung Condotel có thể dần hồi phục, tuy nhiên khó có sự đột phá về sức cầu của thị trường. Các dự án tập trung chủ yếu ở khu vực Bình Thuận, Đà Nẵng và Quảng Nam.

Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc
 Nguồn: DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



DKRA Vietnam - Nhà cung cấp giải pháp hiệu quả trong lĩnh vực dịch vụ Bất động sản.

Với hoài bão trở thành thương hiệu dịch vụ Bất động sản được tin tưởng lựa chọn đầu tiên ở Việt Nam, cùng giá trị hoạt động cốt lõi Tín - Trí - Đức, hệ thống **DKRA Vietnam** phát triển chuỗi giá trị dịch vụ toàn diện và đồng bộ gồm nghiên cứu - phát triển thị trường, tư vấn đầu tư và quản lý phát triển đầu tư, tư vấn phát triển dự án, tiếp thị - phân phối - quản lý và vận hành bất động sản; cũng như chuyên nghiệp hơn trong dịch vụ hướng đến khách hàng cao cấp; không ngừng gia tăng giá trị, lợi ích mang lại cho khách hàng và đối tác.

Qua 10 năm hình thành và phát triển, hệ thống **DKRA Vietnam** hiện có 7 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Danang, DKRA Capella, DKRA Rigel và DKRA Libra**), 15 sàn giao dịch với hơn 600 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.

Bằng sự am hiểu thị trường sâu sắc cùng lực lượng nhân lực chuyên nghiệp, **DKRA Vietnam** cam kết mang lại giá trị thiết thực và lợi ích hài hòa cho các bên khách hàng, cổ đông và nhân viên, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững và lâu dài.

R&D - DKRA VIETNAM CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường Định Kỳ

Tư Vấn Phát Triển Dự Án

Tư Vấn Tiếp Thị Và Bán Hàng

Thẩm Định Giá Bất Động Sản

Các Nghiên Cứu Thị Trường Chuyên Biệt

Ông Nguyễn Hoàng (*Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu & Phát triển DKRA Vietnam*)

M: (+84) 903 338 699 | **E:** nguyenhoang@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA VIỆT NAM

63 - 67 An Điền, P.10, Q.5, Tp. Hồ Chí Minh | **T:** 0888 108899 | **W:** www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Vietnam. Thông tin trong báo cáo này được phòng R&D công ty DKRA Vietnam thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Vietnam sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, DKRA Vietnam không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Vietnam. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Vietnam đều là trái pháp luật.