

Chính sách đất đai “mở khóa”, tạo đà phục hồi thị trường bất động sản năm 2026

10:13 25/01/2026

Theo lãnh đạo Cục Quản lý đất đai, năm 2024 - 2025 được xác định là thời điểm bản lề với hàng loạt chính sách mới mang tính đột phá, tháo gỡ ách tắc kéo dài về đất đai, qua đó tạo nền tảng cho thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng trở lại từ năm 2026.

Phát biểu tại hội thảo “*Nhận định thị trường bất động sản 2026: Dòng tiền nhà đầu tư chảy vào phân khúc nào?*” do báo Tiền Phong tổ chức sáng 25/1, bà Đoàn Thị Thanh Mỹ, Phó Cục trưởng Cục Quản lý đất đai (Bộ Nông nghiệp và Môi trường) cho biết, 2024-2025 là năm bản lề với nhiều chính sách mới nhằm khơi thông nguồn lực đất đai, đặc biệt là xử lý các dự án tồn đọng kéo dài nhiều năm.

Theo bà Mỹ, điểm nhấn quan trọng nhất là Nghị quyết số 254, được Quốc hội thông qua ngày 11/12/2025, với cơ chế đột phá để tháo gỡ vướng mắc trong khâu giải phóng mặt bằng nút thắt lớn nhất của nhiều dự án bất động sản.

Cụ thể, đối với các dự án thực hiện theo cơ chế thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất, nếu nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng được từ 50% diện tích hoặc đạt được sự đồng thuận của ít nhất 75% số người sử dụng đất trong khu vực dự án, Hội đồng nhân dân sẽ xem xét quyết định thu hồi phần diện tích còn lại.

“Khi nhà đầu tư đã thỏa thuận được 75% diện tích, Nhà nước sẽ hỗ trợ để đẩy nhanh thu hồi đất và phục hồi dự án”, bà Mỹ nhấn mạnh.

Theo lãnh đạo Cục Quản lý đất đai, trước đây theo Hiến pháp 2013 và Luật Đất đai, Nhà nước chỉ thu hồi đất trong những trường hợp thật sự cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh hoặc phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Cơ chế mới đòi hỏi sự cân nhắc thận trọng, song được đánh giá là giải pháp then chốt để xử lý các dự án “đắp chiếu” do vướng một số ít hộ dân không thể thỏa thuận.

Song song đó, Chính phủ đang hoàn thiện Nghị định hướng dẫn chi tiết cách xác định diện tích và số lượng người sử dụng đất, nhằm bảo đảm tính minh bạch và chặt chẽ khi áp dụng tỷ lệ đồng thuận 75%.

Về nguồn cung dự án, bà Mỹ cho biết các chính sách mới đã nói lỏng đáng kể điều kiện tiếp cận đất đai. Thay vì chỉ cho phép nhận chuyển nhượng “đất ở” để phát triển nhà ở thương mại như trước đây, các quy định thí điểm hiện nay đã cho phép nhà đầu tư nhận chuyển nhượng nhiều loại đất khác, qua đó mở rộng dư địa phát triển dự án.



Khi nhà đầu tư đã thỏa thuận được 75% diện tích, Nhà nước sẽ hỗ trợ để đẩy nhanh quá trình thu hồi đất và phục hồi dự án.

Luật Đất đai cùng Nghị quyết 254 cũng làm rõ bốn phương thức tiếp cận đất đai gồm: giao đất, đấu giá, đấu thầu và thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất. Đáng chú ý, ngay cả trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội không sử dụng vốn ngân sách, nếu nhà đầu tư có nhu cầu và đủ năng lực, vẫn có thể áp dụng cơ chế thỏa thuận.

Đối với các dự án tồn đọng cũ, Nghị quyết 265 cho phép mở rộng phạm vi áp dụng các cơ chế tháo gỡ của Nghị quyết 170 ra nhiều địa phương trên cả nước, thay vì chỉ giới hạn ở TP Hồ Chí Minh, Khánh Hòa và Đà Nẵng như trước. Đây được kỳ vọng là nguồn cung quan trọng giúp thị trường bất động sản sôi động trở lại trong thời gian tới.

Về tài chính đất đai, Nghị quyết 254 cho phép áp dụng rộng rãi bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K), thay vì bắt buộc định giá đất cụ thể trong

mọi trường hợp. Theo đó, định giá đất cụ thể chỉ áp dụng với các dự án lấn biển hoặc các dự án hỗn hợp phức tạp, giúp đơn giản hóa thủ tục và rút ngắn thời gian hành chính.

Bên cạnh đó, xu hướng phân cấp, phân quyền trong quản lý đất đai tiếp tục được đẩy mạnh. Một số thẩm quyền trước đây thuộc cấp huyện sẽ được giao cho Chủ tịch UBND cấp xã nhằm tăng tính chủ động, đồng thời UBND cấp tỉnh sẽ được ủy quyền linh hoạt trong việc chuyển mục đích sử dụng đất để phù hợp với điều kiện thực tiễn.

Theo bà Đoàn Thị Thanh Mỹ, với hành lang pháp lý ngày càng hoàn thiện từ Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản cùng các nghị quyết thí điểm mới, thị trường bất động sản Việt Nam đã có đủ nền tảng để phục hồi và phát triển mạnh mẽ hơn từ năm 2026.

Hậu Thạch (t/h)