

Chính sách mới tạo đà phát triển cho thị trường bất động sản

19:52 25/01/2026

Theo bà Đoàn Thị Thanh Mỹ - Phó Cục trưởng Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, năm 2024 và 2025 là giai đoạn bản lề với hàng loạt chính sách mới nhằm khơi thông nguồn lực đất đai. Trong đó, điểm nhấn quan trọng là các Nghị quyết tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng và quy định mới về phương thức tiếp cận đất đai, tạo đà phát triển cho thị trường bất động sản (BDS) năm 2026.

Tại hội thảo "Nhận định thị trường bất động sản 2026: Dòng tiền nhà đầu tư chảy vào phân khúc nào?" mới đây, bà Đoàn Thị Thanh Mỹ nhấn mạnh năm 2024 và 2025 là giai đoạn bản lề với hàng loạt chính sách mới nhằm khơi thông nguồn lực đất đai. Trong đó, điểm nhấn quan trọng là các Nghị quyết tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng và quy định mới về phương thức tiếp cận đất đai, tạo đà phát triển cho thị trường bất động sản (BDS) năm 2026.

Một trong những nội dung đáng chú ý nhất được bà Mỹ đề cập là Nghị quyết số 254 (được Quốc hội thông qua ngày 11/12/2025). Nghị quyết này đưa ra cơ chế đột phá để xử lý các dự án bị tắc nghẽn ở khâu giải phóng mặt bằng.

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 50% diện tích hoặc nhận được sự đồng thuận của 75% người sử dụng đất trong khu vực dự án, Hội đồng nhân dân sẽ xem xét việc thu hồi đất.

"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", bà Mỹ cho biết.

Bà Mỹ chỉ ra, trước đây theo Hiến pháp 2013 và Luật Đất đai, Nhà nước chỉ thu hồi đất trong các trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh hoặc phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc áp dụng cơ chế mới này đòi hỏi sự xem xét kỹ lưỡng của các cấp thẩm quyền, nhưng được đánh giá là giải pháp then chốt để tháo gỡ bế tắc cho các dự án đã "đắp chiếu" nhiều năm do không thể thỏa thuận với số ít hộ dân còn lại.

Bên cạnh đó, Chính phủ cũng đang hoàn thiện Nghị định hướng dẫn chi tiết về cách xác định diện tích và số lượng người sử dụng đất để đảm bảo tính minh bạch khi áp dụng tỷ lệ 75% này.



Liên quan đến nguồn cung dự án, bà Mỹ cho biết các chính sách mới đã nói lỏng điều kiện tiếp cận đất đai. Thay vì chỉ cho phép nhận chuyển nhượng "đất ở" để làm nhà ở thương mại như quy định tại Điều 127 trước đây, hiện nay các quy định thí điểm đã cho phép nhận chuyển nhượng "các loại đất khác".

Luật Đất đai và Nghị quyết 254 làm rõ 4 phương thức tiếp cận đất đai gồm: giao đất qua đấu giá, đấu thầu, và thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất. Đáng chú ý, ngay cả với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội (không dùng vốn ngân sách), nếu nhà đầu tư có nhu cầu và năng lực, Nhà nước vẫn cho phép thực hiện cơ chế thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất.

Đối với các dự án tồn đọng cũ, Nghị quyết 265 đã cho phép mở rộng phạm vi áp dụng các cơ chế tháo gỡ của Nghị quyết 170 (trước đây chỉ dành cho TP HCM, Khánh Hòa, Đà Nẵng) ra các địa phương khác. Điều này kỳ vọng sẽ khơi thông nguồn cung từ các dự án đã có kết luận thanh tra, kiểm tra để đưa vào thị trường trong giai đoạn tới.

Về tài chính đất đai, Nghị quyết 254 cho phép áp dụng Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) một cách phổ biến hơn, thay vì bắt buộc định giá đất cụ thể trong mọi trường hợp.

Theo lãnh đạo Cục Quản lý đất đai, việc định giá đất cụ thể sẽ chỉ áp dụng cho hai nhóm đối tượng chính: các dự án lấn biển (hoặc có hạng mục lấn biển) và

các dự án hỗn hợp phức tạp không thể xác định qua bảng giá. Thay đổi này giúp đơn giản hóa quy trình tính tiền sử dụng đất, rút ngắn thời gian thủ tục hành chính.

Về quản lý nhà nước, xu hướng phân cấp, phân quyền tiếp tục được đẩy mạnh. Một số thẩm quyền trước đây thuộc cấp huyện sẽ được chuyển giao về cho Chủ tịch UBND cấp xã để tăng tính chủ động. Tuy nhiên, để tránh vướng mắc khi chuyển mục đích sử dụng đất (vốn thuộc thẩm quyền cấp tỉnh), Chính phủ dự kiến cho phép UBND cấp tỉnh được quyết định ủy quyền linh hoạt phù hợp với thực tế địa phương.

Bà Mỹ nhận định, với hành lang pháp lý đã được kiện toàn từ Luật Đất đai , Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các Nghị quyết thí điểm mới nhất, thị trường bất động sản sẽ có đủ điều kiện để phục hồi và phát triển mạnh mẽ từ năm 2026...

Thu Trang