

Ngành Bất động sản

Ngành
Ngày báo cáoBất động sản
09/10/2026Thân Như Đoàn Thực, CFA
Chuyên viên Cao cấpLưu Bích Hồng
Trưởng phòng Cao cấp

Sửa đổi các luật bất động sản nhằm hoàn thiện khung pháp lý và mở rộng cơ hội phát triển

Quốc hội dự kiến tổ chức Kỳ họp thứ hai của Quốc hội khóa XVI từ ngày 17/10 đến ngày 20/11/2026. Chương trình họp bao gồm việc xem xét và thông qua các nội dung sửa đổi của ba luật liên quan đến bất động sản gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản, sau khi đã được Quốc hội cho ý kiến lần đầu tại kỳ họp không thường lệ thứ nhất vào tháng 8/2026.

Trước đó, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết 79-NQ/TW về Kinh tế Nhà nước (ngày 06/01/2026), đặt mục tiêu sửa đổi Luật Đất đai trong năm 2026. Ban Chấp hành Trung ương Đảng sau đó đã ban hành Nghị quyết 21-NQ/TW (ngày 28/07/2026), tiếp theo là Nghị quyết 278/NQ-CP của Chính phủ (ngày 18/09/2026) nhằm đưa ra các định hướng chỉ đạo cho việc sửa đổi Luật Đất đai và các văn bản pháp luật liên quan.

Quan điểm của chúng tôi: Tích cực – Khung pháp lý được hoàn thiện hơn và mở ra các cơ hội phát triển

Chúng tôi tiếp tục cho rằng các cải cách pháp lý này cho thấy quyết tâm của Nhà nước trong việc chủ động điều chỉnh chính sách, với định hướng xuyên suốt là nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng cường tính minh bạch và cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở. Các sửa đổi đề xuất được kỳ vọng sẽ góp phần hoàn thiện khung chính sách và nâng cao hiệu quả thực thi các mục tiêu này. Tuy nhiên, do các dự thảo luật hiện vẫn đang trong quá trình xem xét và có thể tiếp tục được điều chỉnh, các đề xuất này nên được xem là định hướng sơ bộ. Trong khi đó, hiệu quả thực thi thực tế sẽ còn phụ thuộc vào các văn bản hướng dẫn chi tiết cũng như mức độ tuân thủ của các bên liên quan, với tác động có sự phân hóa giữa từng doanh nghiệp bất động sản.

Quy định giá đất: Quy định giá đất được đề xuất, dựa trên bảng giá đất và hệ số điều chỉnh, nhằm mang lại phương pháp nhất quán và chuẩn hóa hơn trong việc xác định tiền bồi thường, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất. Trong đó, hệ số điều chỉnh giá nhằm đảm bảo tính linh hoạt trong việc phản ánh các thay đổi thực tế của thị trường.

Biện pháp khuyến khích sử dụng đất hiệu quả hơn: Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi đề xuất áp dụng mức thu bổ sung hàng năm tăng dần đối với các trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất. Bên cạnh đó, Bộ Tài chính cũng đề xuất sửa đổi Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, bao gồm mức thuế suất 0,2% đối với đất bỏ hoang, không đưa vào sử dụng hoặc chậm đưa vào sử dụng. Các biện pháp này nhằm hạn chế tình trạng chậm triển khai dự án và thúc đẩy việc triển khai dự án đúng tiến độ, dù vẫn phụ thuộc vào các quy định và khâu thực thi chính thức.

Khả năng tiếp cận nhà ở: Dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi giới thiệu một khung pháp lý riêng biệt cho loại hình nhà ở cho thuê, phù hợp với định hướng chính sách của Chính phủ được đưa ra vào tháng 5/2026 nhằm cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở. Chúng tôi cho rằng đây là cơ hội để các chủ đầu tư đa dạng hóa danh mục sản phẩm và đáp ứng nhu cầu của các nhóm đối tượng đủ điều kiện, thay vì hàm ý một sự chuyển dịch trên diện rộng từ nhà ở thương mại để bán sang nhà ở cho thuê. Tác động thực tế sẽ phụ thuộc vào các quy định hướng dẫn chi tiết, chính sách ưu đãi đi kèm và mức độ tham gia của các chủ đầu tư.

Chúng tôi cũng nhận thấy **bối cảnh chính sách đang trở nên thuận lợi hơn dành cho cơ chế phát triển hạ tầng** thông qua mô hình PPP, bao gồm các dự án BT; điều này có thể mở rộng cơ hội phát triển đối với các chủ đầu tư, mặc dù mức độ tham gia thực tế nhiều khả năng sẽ phụ thuộc vào năng lực bảng cân đối kế toán, năng lực triển khai dự án và mức độ phù hợp với danh mục dự án của từng doanh nghiệp.

Trong bối cảnh khung pháp lý bất động sản tại Việt Nam đang tiếp tục hoàn thiện theo hướng tuân thủ chặt chẽ hơn và minh bạch hơn, chúng tôi kỳ vọng **quá trình chuyển tiếp sang các luật sửa đổi sẽ diễn ra tương đối thuận lợi**. Các chủ đầu tư có năng lực tài chính vững mạnh và bề dày kinh nghiệm triển khai dự án – như **VHM, KDH và NLG** trong danh mục theo dõi của chúng tôi – đã có vị thế thuận lợi để phát triển và khai thác hiệu quả quỹ đất hiện hữu. Khi có hiệu lực, các luật sửa đổi có thể tiếp tục hỗ trợ quá trình triển khai dự án và mở rộng cơ hội phát triển của các doanh nghiệp này.

Tóm tắt các nội dung sửa đổi đáng chú ý được đề xuất đối với các luật bất động sản

Nghị quyết 21-NQ/TW đưa ra các định hướng chỉ đạo cho việc sửa đổi Luật Đất đai và các văn bản pháp luật liên quan

Nghị quyết 21-NQ/TW (ngày 28/07/2026) là một bước chính sách tương tự Nghị quyết 18-NQ/TW năm 2022, cũng nhằm định hướng tổng thể cho việc sửa đổi Luật Đất đai và các luật liên quan đến bất động sản

Các định hướng chính của Nghị quyết 21:

- **Thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả:** Tập trung vào giá trị kinh tế và xã hội dài hạn, thay vì chỉ chú trọng vào thủ tục hành chính.
- **Tăng cường phân bổ đất đai theo cơ chế thị trường:** Làm rõ việc áp dụng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất và các trường hợp giao đất trực tiếp nhằm lựa chọn chủ thể có năng lực phù hợp nhất.
- **Hoàn thiện cơ chế định giá đất:** Thúc đẩy định giá đất minh bạch, dựa trên dữ liệu, đồng thời hạn chế tình trạng găm giữ đất và đầu cơ.
- **Đẩy mạnh chuyển đổi số:** Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia thống nhất nhằm nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản lý.
- **Nâng cao hiệu quả thực thi:** Đơn giản hóa thủ tục, tăng cường trách nhiệm giải trình và đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án.

Nhìn chung, chúng tôi đánh giá các định hướng trong Nghị quyết 21-NQ/TW về cơ bản phù hợp với thông điệp chính sách xuyên suốt của Chính phủ về nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hạn chế đầu cơ đất đai và đẩy nhanh chuyển đổi số trong công tác quản lý đất đai. Chúng tôi cũng lưu ý rằng thủ tục pháp lý đối với các dự án nhà ở vốn phức tạp, và tác động cuối cùng sẽ tiếp tục phụ thuộc vào đặc thù của từng dự án.

Tóm tắt các nội dung sửa đổi đáng chú ý được đề xuất đối với Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản, dựa trên các dự thảo công bố vào tháng 9/2026

Các nội dung sửa đổi hiện vẫn đang trong quá trình xem xét và được đề xuất có hiệu lực từ ngày 01/03/2027. Do các dự thảo có thể tiếp tục được điều chỉnh, các nội dung sửa đổi này nên được xem là định hướng sơ bộ.

- **Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi** (dự thảo ngày 12/09/2026) tập trung vào (1) Đồng bộ các thủ tục hành chính phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, và (2) luật hóa các nghị quyết được ban hành gần đây (ví dụ: Nghị quyết 254/2025/QH15 được thông qua ngày 11/12/2025 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2026), qua đó nâng cao tính thống nhất của khung pháp lý.

Các thay đổi đáng chú ý được đề xuất trong Dự thảo bao gồm: 1) bổ sung các trường hợp **Nhà nước thu hồi đất**, 2) khung pháp lý đối với **bảng giá đất và hệ số điều chỉnh**, 3) **áp dụng rộng rãi** bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất trong việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền bồi thường về đất, 4) **khung pháp lý rõ ràng hơn đối với hợp đồng BT** (xây dựng – chuyển giao) mới và 5) **khoản thu tăng dần đối với trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng** nhằm hạn chế đầu cơ. Phần lớn các đề xuất này **phù hợp với Nghị quyết 254** (xem [Bản tin chứng khoán 11/12/2025](#)).

- **Dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi** (dự thảo ngày 09/09/2026): Các thay đổi đáng chú ý được đề xuất so với Luật Nhà ở 2023 bao gồm: (1) bổ sung **các loại hình nhà ở mới**, bao gồm bất động sản phục vụ mục đích lưu trú (ví dụ: condotel và officetel) và nhà ở cho thuê; (2) thiết lập **khung pháp lý cho nhà ở cho thuê**; và (3) làm rõ hơn quy định về **thời hạn sử dụng nhà chung cư và cơ chế cải tạo, xây dựng lại**, đồng thời cho phép hình thức đối tác công tư (PPP)/BT như một **cơ chế huy động vốn cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**.
- **Dự thảo Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi** (dự thảo ngày 09/09/2026): Các nội dung sửa đổi được đề xuất nhằm tăng cường hệ thống thông tin thị trường bất động sản và nâng cao tính minh bạch.

Hệ thống khuyến nghị của Vietcap

Tôi, Thân Như Đoàn Thực, xác nhận rằng những quan điểm được trình bày trong báo cáo này phản ánh đúng quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty này. Chúng tôi cũng xác nhận rằng không có phần thù lao nào của chúng tôi đã, đang, hoặc sẽ trực tiếp hay gián tiếp có liên quan đến các khuyến nghị hay quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Các chuyên viên phân tích nghiên cứu phụ trách các báo cáo này nhận được thù lao dựa trên nhiều yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng, tính chính xác của nghiên cứu, và doanh thu của công ty, trong đó bao gồm doanh thu từ các đơn vị kinh doanh khác như bộ phận Môi giới tổ chức, hoặc Tư vấn doanh nghiệp.

Phương pháp định giá và Hệ thống khuyến nghị của Vietcap

Nội dung chính trong hệ thống khuyến nghị: Khuyến nghị được đưa ra dựa trên mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu để đạt đến giá mục tiêu, được xác định bằng công thức (giá mục tiêu - giá hiện tại) / giá hiện tại và không liên quan đến hoạt động thị trường. Công thức này được áp dụng từ ngày 1/1/2014.

Các khuyến nghị	Định nghĩa
MUA	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ trên 20%
KHẢ QUAN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ dương từ 10%-20%
PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ dao động giữa âm 10% và dương 10%
KÉM KHẢ QUAN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ âm từ 10-20%
BÁN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ âm trên 20%
KHÔNG ĐÁNH GIÁ	Bộ phận nghiên cứu đang hoặc có thể sẽ nghiên cứu cổ phiếu này nhưng không đưa ra khuyến nghị hay giá mục tiêu vì lý do tự nguyện hoặc chỉ để tuân thủ các quy định của luật và/hoặc chính sách công ty trong trường hợp nhất định, bao gồm khi Vietcap đang thực hiện dịch vụ tư vấn trong giao dịch sáp nhập hoặc chiến lược có liên quan đến công ty đó.
KHUYẾN NGHỊ TẠM HOÃN	Hình thức đánh giá này xảy ra khi chưa có đầy đủ thông tin cơ sở để xác định khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu. Khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu trước đó, nếu có, không còn hiệu lực đối với cổ phiếu này.

Trừ khi có khuyến cáo khác, những khuyến nghị đầu tư chỉ có giá trị trong vòng 12 tháng. Những biến động giá trong tương lai có thể làm cho các khuyến nghị tạm thời không khớp với mức chênh lệch giữa giá thị trường của cổ phiếu và giá mục tiêu nên việc diễn giải các khuyến nghị đầu tư cần được thực hiện một cách linh hoạt.

Rủi ro: Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Tỷ giá ngoại tệ có thể ảnh hưởng bất lợi đến giá trị, giá hoặc lợi nhuận của bất kỳ chứng khoán hay công cụ tài chính nào có liên quan được nói đến trong báo cáo này. Để được tư vấn đầu tư, thực hiện giao dịch hoặc các yêu cầu khác, khách hàng nên liên hệ với đơn vị đại diện kinh doanh của khu vực để được giải đáp.

Liên hệ

CTCP Chứng khoán Vietcap (Vietcap)

www.vietcap.com.vn

Trụ sở chính (1): Bitexco

Tháp tài chính Bitexco, tầng 15,
Số 2 Hải Triều, Phường Sài Gòn, Tp. HCM
+84 28 3914 3588

Trụ sở chính (2): Nguyễn Huệ

Tòa nhà Vinatex, Tầng 3, Số 10 Nguyễn Huệ,
Phường Sài Gòn, TP. HCM
+84 28 8882 6868

Phòng giao dịch Hàm Nghi

Tòa nhà Doji, tầng 16, số 81-83-83B-85 Hàm Nghi,
Phường Sài Gòn, Tp. HCM
+84 28 8882 6868

Chi nhánh Hà Nội

109 Trần Hưng Đạo, tầng 6
Phường Cửa Nam, Tp. Hà Nội
+84 24 6262 6999

Phòng giao dịch Mỹ Đình

SAP.A09 Tòa A – Chung cư cao tầng HH2-1 (The Matrix One)
Phường Từ Liêm, Tp. Hà Nội (Số 1 Lê Quang Đạo)
+84 28 8882 6868

Phòng Nghiên cứu và Phân tích

Research Team: +84 28 3914 3588

research@vietcap.com.vn

Hoàng Nam

Giám đốc, ext 124

nam.hoang@vietcap.com.vn

Ngân hàng, Chứng khoán và Bảo hiểm

Huỳnh Thị Hồng Ngọc,

Trưởng phòng, ext 138

- Vũ Thế Quân, Trưởng phòng, ext 364

- Hồ Thu Nga, Chuyên viên, ext 516

- Đinh Kiến Vương, Chuyên viên, ext 468

Vĩ mô

Hoàng Thúy Lương

Trưởng phòng cao cấp, ext 368

- Đào Minh Quang, Chuyên viên, ext 365

Hàng tiêu dùng

Bùi Nguyên Cẩm Giang

Trưởng phòng cao cấp, ext 125

- Bùi Xuân Vinh, Chuyên viên cao cấp, ext 584

- Lý Phúc Thanh Ngân, Chuyên viên cao cấp, ext 532

- Nguyễn Thảo Nguyên, Chuyên viên, ext 268

Dầu khí, Điện và Nước

Đinh Thị Thùy Dương

Phó Giám đốc, ext 140

- Dương Tấn Phước, Chuyên viên cao cấp, ext 135

- Phạm Phú Lộc, Chuyên viên, ext 549

- Nguyễn Thị Thùy Dương, Chuyên viên, ext 132

Bất động sản

Lưu Bích Hồng

Trưởng phòng cao cấp, ext 120

- Thân Như Đoàn Thực, Chuyên viên cao cấp, ext 174

- Đỗ Công Anh Tuấn, Chuyên viên cao cấp, ext 181

Công nghiệp và Cơ sở hạ tầng

Nguyễn Thảo Vy

Trưởng phòng cao cấp, ext 147

- Nguyễn Thị Ngọc Hân, Chuyên viên, ext 191

- Hoàng Gia Huy, Chuyên viên, ext 526

Khách hàng cá nhân

Vũ Minh Đức - Phó Giám đốc, ext 363

- Nguyễn Quốc Nhật Trung, Trưởng phòng, ext 129

- Tống Hoàng Trâm Anh, Phó Trưởng phòng, ext 366

- Lê Hải Đăng, Chuyên viên, ext 570

- Võ Phan Hồng Kiệt, Chuyên viên, ext 470

Phòng Tư Vấn Đầu Tư và Phòng Giao dịch Chứng khoán – Khách hàng tổ chức

Anthony Le

Giám đốc

Phòng Giao dịch Chứng khoán – Khách hàng tổ chức

+84 28 3914 3588, ext 525

anthony.le@vietcap.com.vn

Châu Thiên Trúc Quỳnh

Giám đốc điều hành

Phòng Tư Vấn Đầu Tư

+84 28 3914 3588, ext 222

quynh.chau@vietcap.com.vn

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap, Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố, Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin này, Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành, Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước, Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Công ty cổ phần chứng khoán Vietcap và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này, Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào những sự tư vấn độc lập và thích hợp với tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt, Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap, Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.