

Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Nghị quyết số 21-NQ/TW ban hành ngày 28/07/2026 thay thế Nghị quyết 18-NQ/TW nêu lên quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan.

Nhận định: Nghị quyết 21 là cơ sở để sửa đổi bổ sung Luật đất đai và các luật có liên quan sẽ trình Quốc hội cho ý kiến vào tháng 8/2026 và thông qua vào tháng 10/2026. Điểm thay đổi lớn nhất là quy định thời hạn sử dụng căn hộ theo niên hạn công trình và chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để xây dựng lại chung cư khi hết thời hạn sử dụng. Điều này sẽ góp phần giúp đưa giá nhà trở về gần hơn với khả năng chi trả của người dân, giải quyết nhu cầu an sinh xã hội. Phân khúc trung cấp và nhà ở thương mại giá phù hợp dự kiến sẽ là phân khúc chủ đạo trong các năm tới và đây sẽ là cơ hội để các công ty BĐS tập trung vào phân khúc này ví dụ như NLG tiếp tục phát triển bền vững.

Nghị quyết nêu ra các mục tiêu cụ thể phải hoàn thành trong giai đoạn 2026-2030 và đưa ra 4 nhóm giải pháp và nhiệm vụ được điều chỉnh, bổ sung như sau:

Bảng 1: Mục tiêu giai đoạn 2026-2030:

Thời gian	Mục tiêu
Hết năm 2026	Hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số đối với toàn bộ các thửa đất đã được thu thập thông tin.
Hết năm 2027	Cơ bản hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đối với các diện tích chưa có trong cơ sở dữ liệu.
Năm 2030	Hệ thống pháp luật về đất đai phải được hoàn thiện đồng bộ, thống nhất.

Bảng 2: Nhóm nhiệm vụ, giải pháp được điều chỉnh, bổ sung

	Điểm chỉnh thay đổi
Hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất	- Đối với chung cư xây dựng mới, quy định thời hạn sử dụng căn hộ theo niên hạn công trình gắn với việc bảo đảm quyền tài sản; chủ sở hữu căn hộ được thực hiện nghĩa vụ tài chính để xây dựng lại chung cư theo quy định khi hết thời hạn sử dụng. - Nghị quyết cũng yêu cầu hạn chế tối đa việc phân lô, bán nền tại khu vực đô thị, nhất là các đô thị lớn. - Đối với các dự án đã đạt được sự đồng thuận của đại đa số người sử dụng đất và nhà đầu tư đã thỏa thuận được phần lớn diện tích, Nhà nước thực hiện thu hồi đối với phần diện tích còn lại. - Chủ trương tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập để thực hiện trước.
Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai	Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai
Đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực	Phát huy vai trò, trách nhiệm của cấp ủy, chính quyền các cấp, nhất là cấp xã, trong giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai
Tập trung xử lý dứt điểm các tồn tại, vướng mắc kéo dài trong quản lý, sử dụng đất	

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Tầng 3, Tòa nhà Léman Luxury, 117 Nguyễn Đình Chiểu,
Phường Xuân Hoà, TP. HCM
Tel: (+84 28) 7300 7000

Chi nhánh Hà Nội

Số 10 Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9396

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Email: research.gr@acbs.com.vn
trangdm@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương
(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn
groupis@acbs.com.vn

Giám đốc Xử lý giao dịch KHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh
(+84 28) 7300 6879 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

NGUYÊN TẮC KHUYẾN NGHỊ

MUA: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) cao hơn 20% so với giá thị trường.

KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) cao hơn 10% đến 20% so với giá thị trường.

TRUNG LẬP: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) trong khoảng -10% và 10% so với giá thị trường.

KÉM KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) thấp hơn 10% đến 20% so với giá thị trường.

BÁN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) thấp hơn 20% so với giá thị trường.

KHUYẾN CÁO

Vui lòng nhấp vào [đây](#) để xem toàn văn Khuyến cáo, bao gồm: Xác nhận của chuyên viên phân tích, Công bố thông tin quan trọng, Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm.

Trường hợp liên kết phía trên không hoạt động, vui lòng truy cập trực tiếp tại:

https://acbs.com.vn/acbsmedia/2026/07/KhuyenCao_VI.pdf