YẾU TỐ CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM ẢNH HƯỞNG ĐẾN TÂM LÝ CỦA NGƯỜI KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY

HUỲNH TRỌNG NHÂN
Hội Luật gia Thành phố Đồng Nai

Nhận bài ngày 03/10/2026. Sửa chữa xong 25/10/2026. Duyệt đăng 03/11/2026.

Abstract

Real estate entrepreneurs in Vietnam operate under the influence of various factors, including global and domestic conditions, market cycles, prevailing business trends, and other external developments. Among these factors, government policies and legal regulations governing real estate business play a particularly important role in shaping market sentiment and the psychology of industry participants. Changes in the legal framework may substantially affect business conditions, investment decisions, risk perceptions, and expectations regarding the real estate market. Consequently, real estate entrepreneurs must adjust their perceptions, strategies, and business practices to comply with and adapt to new regulatory requirements. This article examines the influence of legal policies on the psychology of real estate entrepreneurs in Vietnam and highlights the importance of a stable, transparent, and predictable legal framework for supporting effective business decision-making.

Keywords: *Business, legal policies, policy, psychology, real estate entrepreneurs.*

1. Đặt vấn đề

Tình hình thế giới và trong nước có nhiều thay đổi trong thời gian gần đây, đáng chú ý là tình hình phát triển kinh tế trên thế giới chậm. Cuộc cạnh tranh giữa hai siêu cường Mỹ và Trung Quốc về kinh tế, chính trị, quân sự đã buộc các nước phải điều chỉnh lối quan hệ ngoại giao cho phù hợp với tình hình trật tự thế giới. Bên cạnh đó thế giới phải chịu ảnh hưởng, nhất là cuộc chiến tranh giữa Nga và Ukraina, hay chiến tranh Iran và Israel đã đẩy giá xăng, dầu, vàng lên xuống thất thường, cùng đối diện cú sốc năng lượng, song khả năng chống chịu và mức độ tổn thương của từng nền kinh tế lại rất khác nhau (Văn Duyên, 2026). Việt Nam cũng bị ảnh hưởng bởi tình hình thế giới, tình hình kinh tế của người dân cũng bị thay đổi theo. Thị trường bất động sản (BĐS) có vai trò đặc biệt quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Sốt giá BĐS luôn rình rập gây hậu quả nghiêm trọng đối với nền kinh tế, nếu không được ngăn chặn kịp thời sẽ là lạm phát, khủng hoảng tiền tệ hay tài chính, cao hơn là khủng hoảng kinh tế (Đặng Hùng Võ, 2022). Trong giai đoạn hiện nay, nhà nước phải có các chính sách pháp luật kịp thời, phù hợp với tình hình trên thế giới và trong nước, nó ảnh hưởng tới việc làm kinh doanh, các ngành nghề trong đó người kinh doanh bất động sản (KDBĐS) bị ảnh hưởng cũng như bị tác động, ảnh hưởng về tâm lý KDBĐS.

2. Phương pháp nghiên cứu

Dựa trên phương pháp nghiên cứu phân tích, tổng hợp để luận giải vấn đề cần nghiên cứu về yếu tố chính sách pháp luật ở Việt Nam ảnh hưởng đến tâm lý của người KDBĐS, phương pháp trên được sử dụng trong bài luận nhằm hệ thống hóa các văn bản luật, các cơ sở lý luận và thực tiễn về tâm lý người KDBĐS, trong đó phương pháp nghiên cứu tài liệu là chủ yếu. Bài luận này dựa trên các giáo trình, tạp chí, bài báo để phân tích, tổng hợp. Nguồn tài liệu bao gồm Luật của Quốc hội, các giáo trình, từ điển học, các báo, tạp chí có liên quan đến vấn đề luận giải.

Email: huynhtrongnhandn@gmail.com

3. Cơ sở pháp luật liên quan đến vấn đề nghiên cứu

Thị trường BĐS có vai trò đặc biệt quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội. Phát triển thị trường BĐS lành mạnh, bền vững là chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước Việt Nam, góp phần thu hút các nguồn vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình đô thị hóa và phát triển nông thôn mới theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Trước tiên ta tìm hiểu về chính sách, "Chính sách là những cách thức tác động của Nhà nước vào các lĩnh vực của đời sống xã hội để đạt được mục tiêu định hướng. Chính sách điều chỉnh những quan hệ ít mang tính ổn định, mềm dẻo, linh động. Chính sách có tác động nhanh và kịp thời, mạnh mẽ, toàn diện đến cả nhận thức, thái độ và hành vi của các chủ thể bị tác động. Đặc biệt, chính sách điều chỉnh động cơ, tạo động lực cho hành vi, hoạt động của các cá nhân và từng nhóm đối tượng cụ thể" (Hà Thị Thanh Vân, 2025). Còn pháp luật là những quy tắc xử sự chung thể hiện ý chí của giai cấp công nhân và nhân dân lao động, do Nhà nước ban hành theo trình tự, thủ tục luật định nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội và được bảo đảm thực hiện bằng sức mạnh của Nhà nước (Hà Thị Thanh Vân, 2025).

Tìm hiểu về các chính sách pháp luật ảnh hưởng tới KDBĐS thì có các văn bản luật sau: Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đầu tư năm 2025, đặc biệt là Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, tại Khoản 1 Điều 1 quy định: "Luật này quy định về kinh doanh bất động sản (KDBĐS), quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong KDBĐS và quản lý nhà nước về KDBĐS". Tiếp đến tại Khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: "KD-BĐS là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS; chuyển nhượng dự án BĐS; kinh doanh dịch vụ BĐS". Tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi KDBĐS: "... Tổ chức, cá nhân khi KDBĐS phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề KDBĐS…Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ BĐS phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp KDBĐS), phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này" (Quốc hội, 2023). Tiếp theo đó Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 bỏ khung giá đất, áp dụng bảng giá đất hằng năm, xây dựng bảng giá đất sát với giá thị trường, làm tăng chi phí giải phóng mặt bằng và nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) của doanh nghiệp. Siết chặt điều kiện phân lô bán nền, giới hạn khu vực được thực hiện dự án phân lô bán nền để chuyển nhượng cho cá nhân tự xây nhà; hạn chế hoặc không cho phép phân lô bán nền tại các đô thị lớn, khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan. Đồng thời Luật Nhà ở năm 2023 ra đời quy định về về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam; quy định về giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh BĐS, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh BĐS. với nhiều quy định như khuyến khích doanh nghiệp, chủ đầu tư tham gia vào các dự án nhà ở, thao gỡ những "điểm nghẽn" về pháp lý đối với chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội (Quốc hội, 2023). (Quốc hội, 2025).

Luật Đầu tư năm 2025 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có mối quan hệ tương hỗ và đồng bộ rất chặt chẽ trong việc định hình thủ tục, cấp phép và chuyển nhượng các dự án BĐS tại Việt Nam. Bổ sung quy định về việc thống nhất thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư đối với các dự án đã được đăng ký hoặc chấp thuận theo quy định của Luật Đầu tư. Quy định này giải quyết vấn

đề vướng mắc của pháp luật về đầu tư và pháp luật KDBĐS về thủ tục chuyển nhượng dự án BĐS trong thời gian qua vừa phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, vừa phải thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án theo Luật Đầu tư, gây phức tạp và tốn kém thời gian, chi phí (Trần Huyền, 2026). Các văn bản luật trên đã ảnh hưởng đến người KDBĐS, doanh nghiệp KDBĐS cũng như nó ảnh hưởng đến tâm lý đa số của người dân, tâm lý của người KDBĐS. Mỗi văn bản luật có hiệu lực đòi hỏi mọi người phải điều chỉnh thói quen, hoạt động kinh doanh hay tâm lý để đáp ứng với yêu cầu pháp luật hiện hành.

Để tìm hiểu về các khía cạnh tâm lý của người KDBĐS ta cần phân tích về tâm lý người. Theo Tâm lý học, tâm lý người là sự phản ánh hiện thực khách quan vào não người thông qua chủ thể, tâm lý người có bản chất xã hội – lịch sử (Nguyễn Quang Uẩn, Nguyễn Văn Lũy, Đinh Văn Vang, 2011). Đi sâu vào phân tích cụ thể tâm lý thì trong lĩnh vực KDBĐS, không chỉ yếu tố vật lý như vị trí, giá cả, tiện ích ảnh hưởng đến quyết định mua BĐS, mà còn có những yếu tố về tâm lý, hành vi và cảm xúc của người KDBĐS.

Yếu tố chính sách pháp luật là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến tâm lý của người dân, người KDBĐS, doanh nghiệp KDBĐS, nếu yếu tố chính sách pháp luật tạo điều kiện tốt, thuận lợi, có lợi ích cho người dân thì người dân tâm lý vui mừng, hồ hởi, phấn khởi, sức khỏe tâm thần tốt, ủng hộ cao với chính sách pháp luật đó, còn ngược lại, nếu yếu tố chính sách pháp luật đó gây khó khăn, rườm rà, phức tạp thì người dân phản ứng liền, thông qua báo chí, hội họp,…người dân, người KDBĐS, doanh nghiệp KDBĐS sẽ than vãn, phản ứng mạnh mẽ những chính sách pháp luật đó. Chính sách của nhà nước và chính quyền địa phương có tác động đến thị trường BĐS bởi một chỉ định, kiến nghị hoặc quyết định đề xuất xây dựng một công trình công cộng nào đó, hay quy hoạch một khu nào đó để làm dự án cũng làm cho khu vực đó có giá trị về tương lai BĐS.

4. Kết quả và thảo luận kết quả nghiên cứu

4.1. Đối với các yếu tố chính sách pháp luật ảnh hưởng đến tâm lý người kinh doanh bất động sản

Dưới đây luận giải một số yếu tố chính sách pháp luật trọng tâm ảnh hưởng đến tâm lý của người kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

4.1.1. Chính sách pháp luật về thuế

Tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định tổ chức, cá nhân khi KDBĐS phải thành lập doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã. Bên cạnh đó, tại khoản 3, khoản 4 Điều 9 của Luật cũng quy định trường hợp KDBĐS nhưng không cần phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã, hoặc không phải tuân thủ theo Luật Kinh doanh bất động sản nhưng phải tuân thủ nghĩa vụ thuế, cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp KDBĐS nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật. Tại Điều 7 Nghị định 96 năm 2024 quy định chi tiết Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định chi tiết thế nào là cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ. Cụ thể cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ phải đáp ứng các yêu cầu sau: Không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở; có tổng giá trị giao dịch theo hợp đồng không quá 300 tỷ đồng và có số lần bán, chuyển nhượng không quá 10 lần trong một năm (Như Ngọc, 2024). Tuy nhiên hiện nay có nhiều giao dịch KDBĐS né thuế bằng hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng, hay giao dịch KDBĐS bằng tiền mặt (vì giao dịch bằng tiền tài khoản thì còn lưu lại lịch sử giao dịch trên hệ thống ngân hang). Đa số các giao dịch KDBĐS hiện nay đều khai thông tin việc chuyển nhượng BĐS ít hơn so với trị giá thực của BĐS.

4.1.2. Chính sách pháp luật về tính công khai, minh bạch thông tin thị trường bất động sản

Các quy định pháp luật về công khai thông tin BĐS còn chưa được đồng bộ với các văn bản luật khác, làm cho tâm lý người KDBĐS chưa an tâm về đầu tư lĩnh vực KDBĐS, như thông tin về quy hoạch của BĐS hay các tranh chấp về pháp lý BĐS chưa được thống nhất, đồng bộ giữa các cơ quan với nhau, người KDBĐS kiểu tâm lý như mua đến đâu thì hay tới đó chứ không nắm rõ thông tin BĐS được một

lần trước khi mua BĐS. Nhà nước cần tăng cường công khai, minh bạch thông tin, hệ thống dữ liệu thị trường để người dân biết rõ; tập trung chuẩn hóa định danh BĐS và tích hợp dữ liệu quốc gia, thực hiện số hóa BĐS, mã định danh sản phẩm BĐS. Theo đó, cần quy định mỗi sản phẩm BĐS đưa vào kinh doanh phải được cấp một mã định danh duy nhất, tích hợp thông tin pháp lý dự án (Cổng thông tin điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam – Bộ Xây dựng, 2026).

4.1.3. Chính sách pháp luật về dữ liệu đất đai

Cơ sở dữ liệu đất đai rất quan trọng đối với cả đất nước, đối với các ngành nghề (cơ quan thuế thì ra thông báo thuế, Văn phòng Đăng ký đất đai thì cập nhật thông tin đất đai trên sổ, Ngân hàng thì cập nhật việc thế chấp vay tín dụng, hỗ trợ vay tín dụng,…) vì có cơ sở dữ liệu đất đai thì các cơ quan thống nhất với nhau trong việc ban hành văn bản pháp luật của riêng từng ngành, hay ban hành các văn bản liên tịch giữa các cơ quan với nhau (Thông tư liên tịch, Quy chế phối hợp liên ngành).

4.1.4. Sự chồng lấn giữa pháp luật kinh doanh bất động sản với các hệ thống pháp luật liên quan như đất đai, đầu tư

Sự chồng chéo giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai đối với chấp thuận chủ trương đầu tư, theo đó chấp thuận chủ trương đầu tư là một thiết chế pháp lý quan trọng của pháp luật đầu tư, được thiết kế như một công cụ định hướng chính sách đối với các dự án đầu tư. Tuy nhiên, trong thực tiễn áp dụng, thủ tục này đang chịu sự chi phối ngày càng lớn của các yêu cầu quản lý đất đai, dẫn đến tình trạng thiếu thống nhất giữa Luật Đầu tư năm 2025 và Luật Đất đai năm 2026. Làm cho tâm lý của người KDBĐS hay doanh nghiệp KDBĐS cảm thấy phức tạp, nhiều thủ tục hành chính về thủ tục hồ sơ pháp lý trong việc triển khai các dự án.

4.1.5. Kinh doanh bất động sản vẫn phụ thuộc lớn vào tín dụng

Đa số người KDBĐS, doanh nghiệp KDBĐS vẫn tâm lý đợi chờ vào vay tín dụng khi đầu tư BĐS, số ít thì mới có tiền nhàn rỗi để mua đầu tư, mua để làm của, trong số ít đó thì có người tích góp có tiền để được mua để ở, nhưng đại đa số là trong đợi vào việc vay tín dụng. Trong thời gian qua, các Ngân hàng đã siết vay tín dụng, làm cho người mua KDBĐS dùng đòn bẩy tài chính gặp rất nhiều khó khăn khi lãi suất lên cao. Trong đó là hồ sơ vay tín dụng ngày càng khó, người dân tiếp cận được nguồn tín dụng không dễ dàng như lúc trước, như phải chứng minh thu nhập, chứng minh nguồn thu nhập qua giao dịch chuyển khoản, và tài khoản chuyển khoản phải đăng ký hộ kinh doanh, nghĩa là có liên kết với tài khoản đang sử dụng với ngân hàng, rồi nguồn tiền giao dịch kinh doanh phải qua số tài khoản đã đăng ký liên kết với ngân hang, có như vậy mới chứng minh được nguồn thu nhập.

Thị trường BĐS 6 tháng đầu năm 2026 ghi nhận sự phục hồi rõ nét về nguồn cung khi nhiều dự án được khơi thông và đưa ra thị trường. Tuy nhiên, thanh khoản lại có dấu hiệu chững lại do người mua ngày càng thận trọng và chi phí vốn gia tăng. Theo đánh giá, điểm nghẽn lớn của thị trường vẫn là sự phụ thuộc quá lớn vào tín dụng ngân hàng, trong khi các kênh huy động vốn trung và dài hạn chưa phát triển tương xứng (Thu Hiền, 2026). Lãi suất cho vay bình quân từ 8,3-10,5%/năm, cùng với đó Ngân hàng Nhà nước cũng vừa công bố thông tin về diễn biến lãi suất của tổ chức tín dụng đối với khách hàng tháng 7/2026. Theo đó, lãi suất tiền gửi bằng Việt Nam đồng bình quân đối với các khoản tiền gửi mới và cũ ở mức 0,1-0,2%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng. Lãi suất tiền gửi kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng dao động từ 4,1-4,6%/năm; kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng dao động từ 6,3-7,8%/năm. Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12-24 tháng dao động từ 6-7,4%/năm và từ 7,2-7,9%/năm đối với kỳ hạn trên 24 tháng. Đối với lãi suất cho vay Việt Nam đồng, lãi suất cho vay bình quân đối với các khoản cho vay mới và cũ còn dư nợ ở mức 8,3-10,5%/năm. Lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng Việt Nam đồng đối với lĩnh vực ưu tiên khoảng 3,9%/năm. Lãi suất cho vay USD bình quân đối với các khoản cho vay mới và cũ còn dư nợ ở mức 4,1-5,4%/năm (Tuân Nguyễn, 2026).

4.2. Hạn chế và nguyên nhân của hạn chế

4.2.1. Hạn chế

- Hệ thống pháp luật liên quan đến KDBĐS chưa hoàn thiện, đồng bộ. Sự chồng lấn giữa pháp luật KDBĐS với các hệ thống pháp luật liên quan như đất đai, đầu tư vì mỗi luật có hiệu lực đều chồng chéo về chức năng, nhiệm vụ, phạm vi, đối tượng áp dụng.

- Công tác quản lý đất đai, vận hành thị trường BĐS chưa đồng bộ, thiếu chặt chẽ, giá cả BĐS chưa hợp lý, chênh lệch giữa giá thị trường và giá Nhà nước quy định còn quá lớn, gây tình trạng đầu cơ, tạo kẽ hở cho lợi ích nhóm, thao túng giá thị trường, vi phạm pháp luật, thu lợi bất chính. Tình trạng giá đất sốt ảo do các đối tượng cố tình thổi giá, gây hỗn loạn thị trường. Đặc biệt tình trạng quy hoạch treo ở nhiều dự án BĐS kéo dài nhiều năm, gây lãng phí lớn về nguồn lực xã hội (Ngô Thế Chí – Nguyễn Trường Giang, 2025).

- Các chính sách của pháp luật về việc vay, lãi, tín dụng trong thời gian qua tăng cao, ảnh hưởng đến tâm lý của đại đa số người dân kinh doanh. Việc tiếp cận các gói vay tín dụng ngày càng khó làm cho tâm lý người KDBĐS lo lắng, stress. Những người KDBĐS dùng đòn bẩy tài chính phải thận trọng, cân nhắc hơn trong việc đầu tư KDBĐS.

4.2.2. Nguyên nhân của hạn chế

Sự trùng chéo, chưa hoàn thiện giữa các Luật Đất đai năm 2024, Luật KDBĐS năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đầu tư năm 2025. Đòi hỏi cần phải gấp rút ban hành Luật sửa đổi, bổ sung các Luật Đất đai năm 2024, Luật KDBĐS năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 để áp dụng, thực hiện có hiệu quả, nâng cao tính quản lý Nhà nước về mọi mặt BĐS.

4.3. Đề xuất giải pháp

4.3.1. Kịp thời sửa đổi, bổ sung và ban hành Luật Kinh doanh bất động sản nhằm cắt giảm thủ tục, gỡ vướng vốn và giao dịch. Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) phải được xây dựng theo hướng phân cấp mạnh cho địa phương, cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính và tăng cường công khai, minh bạch thị trường (Minh Nhật, 2026). Đồng thời sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 và các Luật có liên quan để đồng bộ, thống nhất cao về mặt pháp lý và quản lý.

4.3.2. Nhà nước phải bảo đảm công bằng xã hội về BĐS, về KDBĐS. Như Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm đã phát biểu: "Nhà là để ở chứ không phải để kinh doanh, tích sản" (Đại biểu Nhân dân, 2026) và Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm cũng đã chỉ rõ từ nay đến 2030, nhà ở cho thuê phải được xác định là trụ cột chiến lược. Trong thời kỳ phát triển mới, tiếp cận nhà ở an toàn phù hợp với khả năng chi trả phải được coi là quyền cơ bản của người dân và thước đo của tiến bộ xã hội. Nhà ở phải là một bộ phận ổn định của cấu trúc đô thị, nông thôn, an sinh xã hội, an ninh đô thị, năng suất lao động và sự lành mạnh của thị trường BĐS (Đại biểu Nhân dân, 2026). Hướng tới người có thu nhập thấp được tiếp cận các gói vay của nhà nước, hay các gói hỗ trợ tín dụng của các tổ chức ngân hàng với lãi suất thấp, nhiều ưu đãi, hướng tới người có thu nhập thấp, công nhân có nhà ở, được "an cư lập nghiệp", vững tâm lý mà an tâm làm việc, góp phần ổn định BĐS và phát triển kinh tế - xã hội.

4.3.3. Áp dụng nguyên tắc "Địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm", xóa bỏ cơ chế xin – cho. Tiến hành phân cấp, phân quyền về địa phương, song hành cùng phân quyền là yêu cầu tăng cường giám sát và số hóa dữ liệu để bảo đảm minh bạch theo đúng quy định của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai. Tăng cường chịu trách nhiệm của địa phương nhất là cấp xã, các phòng chuyên môn trong việc thực hiện chức trách nhiệm vụ được giao. Nghị định 151/2025/NĐ-CP đánh dấu một bước tiến rõ rệt theo nguyên tắc "phân quyền, phân cấp" tạo động lực cho địa phương chủ động, linh hoạt trong quản lý, sử dụng tài nguyên đất, (Trường Giang, 2025).

5. Kết luận

Nhà nước cần căn cứ, dự báo vào tình hình sự phát triển của nền kinh tế thế giới và ở trọng nước cũng như sự phát triển của BĐS mà ban hành các chính sách pháp luật chính xác, phù hợp với tình hình thực tiễn. Sự phát triển BĐS có vai trò vô cùng quan trọng, ảnh hưởng của cả nền kinh tế, vì vậy cần ban hành các chính sách pháp luật về BĐS một cách khẩn trương, kịp thời tránh để tâm lý người dân, người KDBĐS, doanh nghiệp KDBĐS bị dao động, ảnh hưởng trong việc đầu tư KDBĐS. Hướng tới phát triển thị trường BĐS lành mạnh, bền vững tạo điều kiện cho phát triển kinh tế - xã hội, vững mạnh ổn định về chính trị.

Tài liệu tham khảo

Ban Chấp hành Trung ương (2026). *Nghị quyết số 21-NQ/TW, ngày 28/7/2026 về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan*.

Cổng thông tin điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam – Bộ Xây dựng (2026). Sửa đổi Luật Kinh doanh Bất động sản: *Tăng cường minh bạch thông tin, dữ liệu thị trường*. https://dangcongsan.vn/boxaydung/tin-tuc-hoat-dong/sua-doi-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-tang-cuong-minh-bach-thong-tin-du-lieu-thi-truong.html, ngày 29/7/2026.

Đại biểu Nhân dân (2026). *Nhà là để ở, không phải để kinh doanh, tích sản*. https://daibieunhandan.vn/nha-la-de-o-khong-phai-de-kinh-doanh-tich-san-10417508.html, ngày 19/5/2026.

Đại biểu Nhân dân (2026). *Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm: Từ nay đến 2030, nhà ở cho thuê phải được xác định là trụ cột chiến lược*. https://daibieunhandan.vn/tong-bi-thu-chu-tich-nuoc-to-lam-tu-nay-den-2030-nha-o-cho-thue-phai-duoc-xac-dinh-la-tru-cot-chien-luoc-10417490.html, ngày 19/5/2026.

Đặng Hùng Võ (2026). *Hậu quả nghiêm trọng rình rập từ những cơn sốt đất*. https://vietnamnet.vn/hau-qua-nghiem-trong-rinh-rap-tu-nhung-con-sot-dat-2007801.html, ngày 14/4/2022.

Hà Thị Thanh Vân (2025). *Mối quan hệ giữa chính sách và pháp luật*. https://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=209126, ngày 01/6/2025.

Minh Nhật (2026). *Sửa Luật Kinh doanh bất động sản: Cắt giảm thủ tục, gỡ vướng vốn và giao dịch. Tạp chí Tài chính Tiền tệ*. https://thitruongtaichinhtiente.vn/sua-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-cat-giam-thu-tuc-go-vuong-von-va-giao-dich-85925.html, ngày 30/9/2026.

Ngô Thế Chí, Nguyễn Trường Giang (2025). *Cơ hội cho phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững khi Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở mới có hiệu lực*. Tạp chí Kinh tế, Tài chính vĩ mô (Kỳ 2 tháng 01 (số 280) – 2025). https://sti.vista.gov.vn/publication/download/452460-035843b005c49eb44cae838d273ffb94.html, ngày 30/9/2026.

Như Ngọc (2024). *Các chính sách thuế liên quan đến Luật KDBĐS 2023.* https://vovgiaothong.vn/newsaudio/cac-chinh-sach-thue-lien-quan-den-luat-kinh-doanh-bds-2023-d41818.html, ngày 14/11/2024.

Thu Hiền (2026). *Bất động sản vẫn phụ thuộc lớn vào tín dụng.* Tạp chí Kinh tế Tài chính. https://tapchikinhtetaichinh.vn/bat-dong-san-van-phu-thuoc-lon-vao-tin-dung-161575.html, ngày 13/7/2026.

Nguyễn Quang Uẩn, Nguyễn Văn Lũy & Đinh Văn Vang (2011). *Giáo trình Tâm lý học đại cương (Lần xuất bản thứ sáu)*. NXB Đại học sư phạm.

Nguyễn Thị Huyền (2026). *Sự chồng chéo giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai đối với chấp thuận chủ trương đầu tư*. Tạp chí điện tử Pháp lý. https://phaply.net.vn/su-chong-cheo-giua-luat-dau-tu-va-luat-dat-dai-doi-voi-chap-thuan-chu-truong-dau-tu-a261259.html,

Trần Huyền (2026). *Luật Đầu tư 2025 chính thức có hiệu lực: Khơi thông dòng chảy đầu tư. Tạp chí Kinh tế Tài chính.* https://tapchikinhtetaichinh.vn/luat-dau-tu-2025-chinh-thuc-co-hieu-luc-khoi-thong-dong-chay-dau-tu-149422.html, ngày 28/02/2026.

Tuân Nguyễn (2026). *Tháng 7 không nhà băng nào giảm lãi suất cho vay, nơi cao nhất tăng lên 11,34%/năm*. https://vietnamnet.vn/thang-7-khong-nha-bang-nao-giam-lai-suat-cho-vay-noi-cao-nhat-tang-len-11-34-nam-2546906.html, ngày 20/8/2026.

Trường Giang. (2025). *Phân cấp quản lý đất đai: [Bài 5] - Rõ thẩm quyền, tăng hiệu quả quản lý đất đai*. https://mae.gov.vn/phan-cap-at-ai-bai-5-ro-tham-quyen-tang-hieu-qua-quan-ly-at-ai-18810.htm, ngày 03/7/2025.

Quốc hội (2023). *Luật Nhà ở*. Luật số 27/2023/QH15, ngày 27/11/2023.

Quốc hội (2023). *Luật Kinh doanh Bất động sản*. Luật số 29/2023/QH15, ngày 28/11/2023.

Quốc hội (2024). *Luật Đất đai*. Luật số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024.

Quốc hội (2025). *Luật Đầu tư*. Luật số 143/2025/QH15, ngày 11/12/2025.

Văn Duyên (2026). *Xung đột Trung Đông và những tác động vượt ngoài chiến trường*. https://www.qdnd.vn/quoc-te/doi-song/xung-dot-trung-dong-va-nhung-tac-dong-vuot-ngoai-chien-truong-1030631, ngày 16/03/2026.