ISSN 2734 - 9675 SỐ 35 + 36 (6428 + 6429) | NGÀY 31/8 + 7/9/2026

Kinh tế Việt Nam

TẠP CHÍ CỦA HỘI KHOA HỌC KINH TẾ VIỆT NAM

Kinh tế Việt Nam sau 81 năm độc lập: Những bước chuyển lịch sử và khát vọng trong kỷ nguyên mới

Ngày 2/9/1945 đã mở ra bước ngoặt vĩ đại trong lịch sử dân tộc Việt Nam. Sự ra đời của nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa không chỉ khẳng định quyền độc lập, tự do và tự quyết về chính trị, mà còn trao cho dân tộc Việt Nam quyền lựa chọn, kiến tạo con đường phát triển kinh tế vì lợi ích của đất nước và nhân dân. Từ thời khắc ấy, khát vọng độc lập gắn liền với khát vọng xây dựng một quốc gia tự chủ, giàu mạnh, trong đó thành quả phát triển phải nâng cao đời sống và mở rộng cơ hội tiến bộ cho mọi người dân.

CHÀO MỪNG 81 NĂM

QUỐC KHÁNH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

(2/9/1945 - 2/9/2026)

NGHỊ QUYẾT 21: ĐẢM BẢO NƠI Ở CHO DÂN

VnEconomy

linkedin.com/vneconomy-vn
tiktok.com/@VnEconomy.vn
youtube.com/VnEconomy Media
facebook.com/VnEconomy.vn
VnEconomy.vn/postenp.phaha.vn


VINHOMES
GLOBAL
GATE
HẠ LONG
THE
SUNRISE BAY
THE SUNRISE BAY
Tâm mạch
CỦA THÀNH PHỐ TOÀN CẦU
QUẦN THỂ CĂN HỘ DIAMOND ĐẦU TIÊN VÀ CAO CẤP NHẤT
TẠI TÂM MẠCH VINHOMES GLOBAL GATE HẠ LONG

Kinh tế Việt Nam
TẠP CHÍ CỦA HỘI KHOA HỌC KINH TẾ VIỆT NAM

LỜI TÒA SOẠN

Bạn đọc thân mến,

Cách đây 81 năm, dưới sự lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam, đứng đầu là Chủ tịch Hồ Chí Minh, nhân dân ta đã làm nên kỳ tích, với thắng lợi trọn vẹn của Cách mạng Tháng Tám năm 1945, giành chính quyền về tay quần chúng công – nông, để ngày 2 tháng 9 năm đó, trong cuộc mít tinh của hàng vạn người ở Thủ đô Hà Nội, Chủ tịch Hồ Chí Minh đã trịnh trọng đọc bản "Tuyên ngôn Độc lập", chính thức khai sinh nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, chấm dứt hơn 80 năm dân tộc ta phải làm nô lệ cho chủ nghĩa thực dân.

Tạp chí Kinh tế Việt Nam số gộp (35+36) kỳ này xin dành những trang mở đầu, ôn lại mốc son lịch sử chói ngời làm thay đổi vận mệnh của dân tộc ta.

Tiếp đó, nội dung tiêu điểm "Nghị quyết 21: đảm bảo nơi ở cho dân" của số ra kỳ này tập trung giới thiệu luận giải của các nhà hoạch định chính sách, các chuyên gia và người trong cuộc, phân tích những khó khăn, vướng mắc trên thị trường bất động sản, đồng thời đề xuất nhiều giải pháp phát triển cân đối cung – cầu các loại hình nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở chính sách, nhà ở cho thuê), nhằm sớm đáp ứng nhu cầu có nơi ở của nhân dân.

Thực tế cho thấy thị trường bất động sản ở nước ta vẫn có nhiều bất cập, như: nguồn cung chủ yếu nghiêng về phân khúc cao cấp, giá cao, còn phân khúc vừa túi tiền có nhu cầu lớn lại gần như bị "bỏ quên"; vướng mắc pháp lý khiến hàng ngàn dự án, tương đương hàng trăm ngàn ha, hàng triệu tỷ đồng bị "chôn" vào đất; tình trạng đầu cơ, thổi giá, lướt sóng... làm méo mó thị trường và đẩy giá nhà lên cao; trong khi phần đông người có nhu cầu thực không thể tiếp cận được nhà ở bởi hạn chế về khả năng tài chính thì lại có hàng ngàn căn nhà bị bỏ hoang (do khách hàng mua "găm" để đấy), biến nhà ở không còn là tài sản sử dụng nữa mà trở thành tài sản tích lũy... Tất cả những yếu tố này không chỉ làm lãng phí nguồn lực to lớn của xã hội mà còn tạo ra rào cản đối với sự phát triển lành mạnh, bền vững của thị trường bất động sản cũng như việc thực hiện mục tiêu của Đảng và Nhà nước: mọi người dân đều có chỗ ở.

Để khắc phục thực trạng trên, có rất nhiều việc cần phải làm, rất nhiều vấn đề phải giải quyết, rất cần sự vào cuộc của các cấp, các ngành, địa phương, doanh nghiệp và cả người dân; trong đó, công tác hoàn thiện thể chế đất đai, nhà ở và các lĩnh vực liên quan theo hướng đồng bộ, thống nhất, khả thi (theo đúng định hướng của 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) là hết sức cấp thiết.

Đích đến cuối cùng của mọi chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước ta hiện nay về quản lý, sử dụng đất đai, phát triển thị trường bất động sản đều hướng tới tạo điều kiện tốt nhất có thể để phát triển bền vững kinh tế - xã hội của đất nước, đồng thời nâng cao đời sống của nhân dân, trong đó, tạo điều kiện để công dân thực hiện quyền có nơi ở là một trong những tiêu chí quan trọng. Các kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương; quyết tâm hoàn thành Đề án 1 triệu căn nhà ở xã hội đến năm 2030; đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê giá phù hợp... đang góp phần quan trọng nhằm thực hiện tốt tiêu chí này.

Xin trân trọng giới thiệu cùng bạn đọc.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG BIÊN TẬP



TS. CHỬ VĂN LÂM

VnEconomy | Kinh tế Việt Nam | Vietnam Economic Times

HỘI KHOA HỌC KINH TẾ VIỆT NAM

Chủ tịch: **GS.TSKH. Nguyễn Quang Thái**

HỘI ĐỒNG BIÊN TẬP

TS. Chử Văn Lâm, *Chủ tịch*
Đào Quang Bính, *Phó Chủ tịch*
Chử Thị Hạnh, *Tổng biên tập*
Nguyễn Thị Ngọc Diệp, *Phó Tổng biên tập*
Vũ Quốc Hùng
Nguyễn Sĩ Hoàng
Nguyễn Lan Hương
Nguyễn Thị Thu Hương
Tạ Thị Thu Trang
Nguyễn Quốc Uy
Ngô Xuân Vũ

HỘI ĐỒNG KHOA HỌC

GS.TSKH. Nguyễn Quang Thái *(Chủ tịch)*
TS. Nguyễn Bá Ân
TS. Vũ Thành Tự Anh
TS. Vũ Tuấn Anh
PGS. Lê Xuân Bá
GS. Hoàng Văn Cường
PGS. Vũ Cương
TS. Lê Đăng Doanh
GS. Trần Ngọc Hiên
GS. Nguyễn Trọng Hoài
GS. Nguyễn Đình Hương
GS. Ngô Thắng Lợi
TS. Cấn Văn Lực
PGS. Võ Đại Lược
GS. Nguyễn Mại
GS. Nguyễn Công Nghiệp
PGS. Vũ Văn Phúc
GS. Lương Xuân Quỳ
PGS. Trương Thị Minh Sâm
PGS. Nguyễn Hồng Sơn
GS. Trương Bá Thanh
PGS. Bùi Tất Thắng
GS. Nguyễn Xuân Thắng
PGS. Trần Đình Thiên
GS. Vũ Huy Từ

THIẾT KẾ - HÌNH ẢNH

VET Media

HỘI ĐỒNG TRỊ SỰ

Đào Quang Bính, *Chủ tịch*
Chử Văn Lâm, *Phó Chủ tịch*
Chử Thị Hạnh
Nguyễn Thị Ngọc Diệp
Nguyễn Mạnh Hùng
Phạm Thị Tuyến
Nguyễn Thị Thu Hương

Tổng Giám đốc: **Đào Quang Bính**

TRỤ SỞ

Trụ sở chính
Số 96-98 Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, Hà Nội
Tel: 024.3755 2050 - Email: toasoan@vneconomy.vn

Văn phòng đại diện miền Nam
Số 1/1 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, TP. Hồ Chí Minh
Tel: 028.3811 7400 - Email: vetsgn@gmail.com

Văn phòng đại diện Hải Phòng
Số 5T2-8 Trần Phú, phường Ngô Quyền, TP. Hải Phòng
Tel: 091 650 8066 - Email: huyhoangvet@gmail.com

Văn phòng đại diện tại Thanh Hóa và các tỉnh Bắc Trung Bộ
Số 120 Hàn Thuyên, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa
Tel: 090 138 3789

Văn phòng đại diện Đà Nẵng và miền Trung - Tây Nguyên
Số 92, đường Nguyễn Thị Định, phường An Hải, TP. Đà Nẵng
Tel: 091 343 8025 - Email: kinhtevietnamvpdn@gmail.com

TRUYỀN THÔNG - QUẢNG CÁO - PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ - TRUYỀN THÔNG VNECONOMY
Số 98 Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, Hà Nội
Tel: 024.3755 2050

PHÁT HÀNH

Hotline: 098 289 8995
Email: phathanh@vneconomy.vn

Nền tảng phát hành số

HỆ SINH THÁI VNECONOMY

Kinh tế Việt Nam — TẠP CHÍ KINH TẾ VIỆT NAM PHÁT HÀNH THỨ HAI HÀNG TUẦN
VnEconomy — TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ: VNECONOMY.VN TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ TIẾNG ANH: EN.VNECONOMY.VN
Vietnam Economic Times — ẤN PHẨM TIẾNG ANH VIETNAMECONOMIC TIMES PHÁT HÀNH THỨ HAI HÀNG TUẦN
Khoa học Kinh tế — ẤN PHẨM NIÊN GIÁM KINH TẾ

ASKONOMY PLATFORM
BỘ ỨNG DỤNG AI DÀNH CHO DOANH NGHIỆP

Vietnam New Economy Forum | Vietnam Economic Scenario | Golden Dragon Awards | Vietnam Connect Forum | VnEconomy | Tin Dùng

VnEconomy ITC | tech Connect | BMC Business Media Center | Askonomy — Our Data Your Knowledge.



Giấy phép số: 272/GP-BTTTT ngày 26/6/2020 Bộ Thông tin và Truyền thông • ISSN: 2734 - 9675 • Mã số thuế GTGT: 0100111803 • Phương pháp tính thuế: khấu trừ • In tại: Công ty CP In và Thương mại Tiên Phong, Địa chỉ: 25-27 đường Trương Định, phường Tương Mai, Hà Nội

Giá: 60.000 đồng (Sáu mươi nghìn đồng)



TIÊU ĐIỂM

NGHỊ QUYẾT 21-NQ/TW: ĐẢM BẢO NƠI Ở CHO DÂN

26 **Đảm bảo nơi ở cho dân: Ba luật và góc nhìn từ Nghị quyết 21**

30 **Nguồn cung nhà ở sẽ đa dạng, giá sẽ bình ổn hơn**
P/v GS.TS. HOÀNG VĂN CƯỜNG, Phó Chủ tịch Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam

33 **Sửa đổi Luật Đất đai năm 2024: Hoàn thiện pháp luật theo hướng kiến tạo, đi trước, mở đường cho phát triển**

36 **Luật Quy hoạch (sửa đổi): Khơi thông nguồn lực quốc gia**
P/v ông TRẦN QUỐC PHƯƠNG, Thứ trưởng Bộ Tài chính

40 **Tháo gỡ "điểm nghẽn" thể chế, khơi thông nguồn lực từ các dự án "đắp chiếu"**

42 **TP.Hồ Chí Minh quyết tâm hoàn thành tháo gỡ vướng mắc hơn 800 dự án**

44 **Kỳ vọng về cơ hội có nơi ở của người dân**

48 **Đưa mục tiêu 1,14 triệu căn nhà ở xã hội về đích đúng hạn**

52 **Giảm chi phí đất: Làm sao để người mua nhà thực sự được hưởng lợi?**

56 **Kiểm soát tín dụng bất động sản: Phân loại dự án để tránh "cào bằng"**

59 **Thuế bất động sản: Đánh vào đầu cơ, khơi nguồn cung nhà ở cho người dân**

62 **Đưa nhà ở cho thuê trở thành trụ cột chiến lược**

6 **KINH TẾ & CHÍNH SÁCH**
- Chuyến thăm Singapore của Thường trực Ban Bí thư Trần Cẩm Tú: Khởi động cơ chế Đối thoại Chiến lược và kết nối công nghệ

8 **CHÀO MỪNG QUỐC KHÁNH 2/9**
- Kỷ niệm lần thứ 81 Cách mạng Tháng Tám và Quốc khánh 2/9: Mãi mãi ngời sáng một mốc son
- Từ tăng trưởng đến thịnh vượng, hạnh phúc
- Một phần tư thế kỷ phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam
- GDP sản xuất/GDP sử dụng: Kết quả tích cực, những vấn đề cần lưu ý
- Kinh tế Việt Nam sau 81 năm độc lập: Những bước chuyển lịch sử và khát vọng trong kỷ nguyên mới
- Từ độc lập dân tộc đến khát vọng tự chủ kinh tế

66 **ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG**
- Di dời Ga Hà Nội và "bài toán" mạng lưới đường sắt tương lai
- Quyết liệt tháo gỡ điểm nghẽn thực thi FTA tại địa phương

72 **CHUYỂN ĐỔI SỐ - STARTUPS**
- Tự chủ công nghệ để Việt Nam thêm quyền lựa chọn
P/v ông HÀ TRUNG KIÊN, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghệ G-Group
- AI ngày càng "ăn sâu" vào kinh tế Việt Nam

78 **DOANH NGHIỆP - DOANH NHÂN**
- Chuyển hộ kinh doanh từ "vùng xám" sang "vùng sáng"

80 **KINH TẾ XANH**
- Làng nghề gỗ chuyển mình theo hướng xanh, tuần hoàn và bền vững

82 **TIÊU - DÙNG**
- Thực phẩm hữu cơ thành chiến lược tiêu dùng mới

84 **HỒ SƠ**
- Du lịch thiên văn: Cơ hội vàng trên bầu trời đêm

CHUYẾN THĂM SINGAPORE CỦA THƯỜNG TRỰC BAN BÍ THƯ TRẦN CẨM TÚ

Khởi động cơ chế Đối thoại Chiến lược và kết nối công nghệ

Chuyến thăm chính thức Singapore lần thứ nhất của Thường trực Ban Bí thư Trần Cẩm Tú đã mở ra kênh hợp tác chiến lược mới giữa hai Đảng cầm quyền, tạo động lực thực chất cho quan hệ Đối tác chiến lược toàn diện Việt Nam – Singapore.

LÝ HÀ

Chuyến thăm chính thức Singapore của Ủy viên Bộ Chính trị, Thường trực Ban Bí thư Trần Cẩm Tú từ ngày 24 đến 25/8/2026 diễn ra đúng thời điểm quan hệ Việt Nam – Singapore đang ở giai đoạn phát triển tốt đẹp nhất lịch sử. Sau khi hai nước nâng cấp quan hệ lên Đối tác Chiến lược toàn diện năm 2025 và sau chuyến thăm cấp nhà nước của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tháng 5/2026, chuyến công tác lần này không chỉ là hoạt động đối ngoại thường niên mà còn mang tính bước ngoặt.

Đây là lần đầu tiên một Thường trực Ban Bí thư Đảng Cộng sản Việt Nam thăm chính thức Singapore, đồng thời là cuộc họp đầu tiên của cơ chế Đối thoại Chiến lược giữa Đảng Cộng sản Việt Nam và Đảng Hành động Nhân dân Singapore (PAP) – cơ chế mà Việt Nam là nước đầu tiên ở Đông Nam Á thiết lập với đảng cầm quyền của quốc đảo Sư tử. Kết quả đạt được vượt ngoài kỳ vọng, khẳng định quyết tâm của cả hai bên trong việc chuyển hóa tin cậy chính trị thành động lực phát triển cụ thể.



Thường trực Ban Bí thư Trần Cẩm Tú hội kiến Tổng Thư ký Đảng Hành động Nhân dân, Thủ tướng Singapore Lawrence Wong (25/8/2026).

Từ thiết lập cơ chế đến kết quả thực chất

Chuyến thăm của Thường trực Ban Bí thư Trần Cẩm Tú và Đoàn đại biểu cấp cao Đảng Cộng sản Việt Nam đã thành công tốt đẹp trên các phương diện.

Điểm nhấn của chuyến thăm là việc đồng chủ trì Đối thoại Chiến lược Việt Nam - Singapore lần thứ nhất với chủ đề "Hướng tới một tương lai tự cường: Đưa quan hệ Đối tác chiến lược toàn diện về công nghệ và nâng cao năng lực lên tầm cao mới".

Hai bên thảo luận sâu về hai chuyên đề: "Dẫn dắt vì ngày mai - Phát triển nguồn nhân lực sẵn sàng cho tương lai" và "Xây dựng mô hình hợp tác công nghệ mới - Hướng tới không gian đổi mới sáng tạo chung". Đây là lần đầu lãnh đạo cấp cao hai Đảng trao đổi toàn diện, trong một cơ chế chính thức, về công tác xây dựng đảng, hoạch định chính sách, quản trị quốc gia và các vấn đề chiến lược cùng quan tâm.

Kết thúc Đối thoại, hai bên thông qua Kết luận cuộc họp với nhiều định hướng hợp tác cụ thể. Đặc biệt, hai bên ra Tuyên bố chung Việt Nam - Singapore về Chiến lược Kết nối công nghệ.

Tuyên bố khẳng định tầm nhìn chung đưa Việt Nam và Singapore trở thành đối tác công nghệ chiến lược hàng đầu ở Đông Nam Á, qua đó nâng cao khả năng tự cường về công nghệ thông qua hợp tác và kết nối. Hai bên nhất trí thúc đẩy hợp tác đồng kiến tạo, đồng nghiên cứu, đồng phát triển trong các lĩnh vực then chốt như kinh tế dữ liệu, sản xuất tiên tiến, bán dẫn, công nghệ sinh học, công nghệ lượng tử và trí tuệ nhân tạo (AI) theo hướng an toàn, có trách nhiệm, tham chiếu Hướng dẫn ASEAN về Quản trị và Đạo đức AI.

Bên cạnh Tuyên bố chung về công nghệ, hai bên thống nhất Kế hoạch hợp tác đào tạo cán bộ giai đoạn 2027-2029, đưa phát triển nguồn nhân lực trở thành một trụ cột quan trọng trong quan hệ hai Đảng. Việc nhất trí tổ chức Kỳ họp lần thứ hai của Đối thoại Chiến lược tại Việt Nam năm 2027 tiếp tục khẳng định tính thường xuyên, dài hạn của cơ chế mới.

Đoàn đại biểu cấp cao cũng dâng hoa tưởng niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh tại tượng đài trong khuôn viên Bảo tàng Văn minh châu Á; dự Lễ kỷ niệm 81 năm Quốc khánh Việt Nam do Đại sứ quán tổ chức; gặp gỡ cán bộ, nhân viên Đại sứ quán và cộng đồng người Việt Nam tại Singapore; thăm trụ sở PAP và địa điểm tiếp xúc cử tri. Những hoạt động này góp phần tăng cường giao lưu nhân dân, gắn kết cộng đồng người Việt Nam với quê hương, thể hiện sự trân trọng đối với lịch sử quan hệ hai nước.

Chuyến thăm đã đạt các mục tiêu đề ra, đó là chính thức vận hành cơ chế Đối thoại chiến lược; tạo dựng khuôn khổ hợp tác quan trọng về công nghệ và nhân lực; củng cố tin cậy chính trị cấp cao, tăng cường sự gắn kết giữa lãnh đạo và nhân dân hai nước. Lãnh đạo Singapore khẳng định tiếp tục đồng hành cùng Việt Nam trong quá trình phát triển, nhất là ở các lĩnh vực có hàm lượng tri thức và giá trị gia tăng cao.

Phía Việt Nam cũng khẳng định quyết tâm chuyển tiềm năng thành dự án, thỏa thuận thành hành động và hợp tác thành giá trị chung. Những kết quả này là thành quả của sự chuẩn bị kỹ lưỡng, nền tảng tin cậy chính trị được vun đắp qua nhiều năm và quyết tâm cao của lãnh đạo hai Đảng, hai nước trong việc đưa quan hệ Đối tác chiến lược toàn diện đi vào chiều sâu, thực chất.

Từ định hướng cấp cao đến triển khai hành động

Để hiểu đầy đủ ý nghĩa của chuyến thăm lần này, cần đặt trong mối liên hệ với chuyến thăm cấp Nhà nước của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tới Singapore từ ngày 29-31/5/2026. Đây không phải hai sự kiện độc lập mà là hai mắt xích trong một chuỗi chiến lược nhằm nâng tầm quan hệ Việt Nam - Singapore.

Chuyến thăm cấp nhà nước của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm mang tính định hướng, thiết lập khuôn khổ. Lãnh đạo hai nước đã nhất trí thiết lập cơ chế Đối thoại Chiến lược giữa Đảng Cộng sản Việt Nam và Đảng Hành động Nhân dân Singapore (PAP), đồng thời thúc đẩy nhiều thỏa thuận quan trọng về kinh tế xanh - số, VSIP thế hệ mới, trung tâm nghiên cứu sản xuất tiên tiến...

Đây là chuyến thăm cấp cao nhất, khẳng định mức độ tin cậy chính trị và tầm nhìn chiến lược chung của hai nước. Trước chuyến thăm này, Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm cũng đã có bài phát biểu dẫn đề tại Đối thoại Shangri-La, lan tỏa thông điệp của Việt Nam về hòa bình, ổn định và hợp tác trong bối cảnh thế giới nhiều biến động.

Chuyến thăm của Thường trực Ban Bí thư Trần Cẩm Tú lần này là bước triển khai sớm, cụ thể và quyết liệt những thỏa thuận đã đạt được. Có thể nói chuyến thăm trước của Tổng bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm là "thiết kế bản vẽ", còn chuyến thăm lần này của Thường trực Ban Bí thư Trần Cẩm Tú là "khởi công công trình".

Việc nhanh chóng tổ chức Đối thoại Chiến lược lần thứ nhất và ra Tuyên bố chung về Chiến lược Kết nối công nghệ cho thấy hai bên không để khoảng trống giữa nhận thức chung và hành động thực tế. Đây chính là tinh thần "biến ý chí thành hành động" mà Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm nhiều lần nhấn mạnh.

Ý nghĩa đầu tiên và quan trọng nhất của chuyến thăm là mở ra kênh trao đổi chiến lược trực tiếp, thường xuyên giữa hai Đảng cầm quyền. Trong quan hệ quốc tế hiện đại, quan hệ Đảng - Đảng ngày càng đóng vai trò định hướng then chốt. Cơ chế Đối thoại Chiến lược cho phép lãnh đạo hai bên trao đổi sâu về công tác xây dựng Đảng, nâng cao năng lực lãnh đạo, quản trị quốc gia, đồng thời chia sẻ quan điểm về các vấn đề khu vực và quốc tế.

Điều này tăng cường vai trò định hướng của kênh Đảng đối với toàn bộ quan hệ song phương, tạo nền tảng chính trị vững chắc hơn cho các kênh Nhà nước và nhân dân.

Thứ hai, chuyến thăm khẳng định công nghệ và nguồn nhân lực đã chính thức trở thành trụ cột chiến lược mới của quan hệ Việt Nam - Singapore. Trong khi hợp tác kinh tế, thương mại, đầu tư truyền thống - với hơn 4.500 dự án của Singapore còn hiệu lực tại Việt Nam, tổng vốn gần 100 tỷ USD - vẫn là nền tảng, thì tương lai của quan hệ nằm ở khả năng cùng làm chủ công nghệ, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao.

Tuyên bố chung về Chiến lược Kết nối công nghệ với tầm nhìn "tự cường công nghệ" và mô hình "đồng kiến tạo - đồng nghiên cứu - đồng phát triển" đánh dấu sự chuyển dịch về chất trong tư duy hợp tác. Đây không còn là quan hệ "nhận - cho" mà là quan hệ cùng kiến tạo giá trị.

Thứ ba, chuyến thăm góp phần hoàn thiện hệ sinh thái đối thoại đa tầng giữa hai nước. Từ Đối thoại Chiến lược cấp Đảng đến các cơ chế hợp tác cấp Chính phủ, Quốc hội, địa phương và nhân dân, quan hệ Việt Nam - Singapore đang hình thành một cấu trúc đồng bộ, có chiều sâu. Việc Việt Nam trở thành nước đầu tiên ở Đông Nam Á có cơ chế Đối thoại Chiến lược với Đảng Hành động Nhân dân Singapore (PAP) càng khẳng định vị thế đặc biệt của quan hệ hai nước trong khu vực.

Cuối cùng, chuyến thăm thể hiện tính liên tục và nhất quán trong chính sách đối ngoại của Việt Nam đối với Singapore. Việt Nam luôn coi Singapore là đối tác quan trọng hàng đầu trong khu vực, sẵn sàng cùng Singapore đưa quan hệ Đối tác Chiến lược toàn diện phát triển sâu rộng, thực chất, hiệu quả và bền vững, vì lợi ích của nhân dân hai nước cũng như hòa bình, ổn định, phát triển của ASEAN và khu vực.

Nếu chuyến thăm của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm khẳng định "chúng ta muốn đi xa hơn cùng nhau", thì chuyến thăm của Thường trực Ban Bí thư Trần Cẩm Tú đã cho thấy "chúng ta sẽ đi như thế nào và bắt đầu từ đâu".

Trong bối cảnh thế giới và khu vực nhiều biến động, quan hệ Việt Nam - Singapore đang chứng tỏ sức sống mạnh mẽ nhờ tin cậy chính trị cao, lợi ích gắn kết ngày càng sâu sắc và quyết tâm của lãnh đạo hai Đảng, hai nước. Chuyến thăm góp phần chuyển hóa tin cậy thành động lực, thỏa thuận thành hành động, tiềm năng thành hiện thực.

Với những "đường ray chiến lược" mới được khởi động, quan hệ hai nước đang bước vào giai đoạn phát triển sâu sắc, thực chất và bền vững hơn, mang lại lợi ích thiết thực cho nhân dân hai nước, đóng góp tích cực cho hòa bình, ổn định, hợp tác và phát triển của khu vực. ■



KỶ NIỆM LẦN THỨ 81 CÁCH MẠNG THÁNG TÁM VÀ QUỐC KHÁNH 2/9

Mãi mãi ngời sáng một mốc son

Cách đây 81 năm, Đảng Cộng sản Việt Nam, đứng đầu là Chủ tịch Hồ Chí Minh, đã lãnh đạo nhân dân ta thực hiện thắng lợi cuộc Cách mạng Tháng Tám, giành chính quyền về tay quần chúng công – nông.

NGUYỄN QUỐC UY

Nhìn lại lịch sử dựng nước và giữ nước của dân tộc ta mới thấy hết tầm vóc vĩ đại của Cách mạng Tháng Tám năm 1945, khi Đảng ta mới 15 tuổi và chỉ có khoảng 5 nghìn đảng viên; còn nhân dân ta, đại bộ phận là nông dân nghèo, bị áp bức, bóc lột suốt hơn 80 năm dưới ách cai trị của thực dân Pháp, rồi phát xít Nhật; mà khi thời cơ đến, đã chớp thời cơ, thực hiện cuộc tổng khởi nghĩa giành chính quyền thành công trên phạm vi cả nước, trong một thời gian rất ngắn (tính đến ngày 19/8/1945, khi cuộc khởi nghĩa thành công ở Hà Nội chỉ mất 6 ngày, kể từ nửa đêm ngày 13/8/1945, khi Ủy ban Khởi nghĩa ban hành bản Quân lệnh số 1).

Tầm nhìn và vai trò lãnh đạo của Đảng

Tháng 8 năm 1945, Chiến tranh thế giới thứ hai bước vào giai đoạn kết thúc, phát xít Nhật, mà một bộ phận khi đó đang chiếm đóng Việt Nam, buộc phải đầu hàng phe Đồng minh, tạo thời cơ ngàn năm có một để nhân dân Việt Nam đứng lên giành lại độc lập.

Cách mạng Tháng Tám thành công, trước hết là nhờ tầm nhìn của Trung ương Đảng và Bác Hồ khi đó, biết chớp thời cơ mà thắng lợi của phe Đồng minh trong Chiến tranh thế giới thứ hai mang lại.

Tuy nhiên, nhân tố mang tính quyết định nhất cho thắng lợi của Cách mạng Tháng Tám chính là vai trò lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam, một Đảng luôn đặt lợi ích của dân tộc và nhân dân lên trên hết, biết dựa vào dân, thấu hiểu nguyện vọng khát khao độc lập và tự do của dân, nên dù số đảng viên rất ít so với dân số cả nước khi đó, vẫn tạo được niềm tin, vận động và tập hợp được sức mạnh đại đoàn kết toàn dân, với đội ngũ trùng trùng điệp điệp, trên dưới một lòng, tuyệt đối tin theo và làm theo sự lãnh đạo của Đảng.

Hồi Cách mạng Tháng Tám, ở xã Phù Lưu quê tôi, xưa thuộc huyện Ứng Hòa, tỉnh Hà Đông, chỉ có một ông giáo là đảng viên duy nhất của cả xã lúc bấy giờ, thế mà đã vận động, tập hợp được hàng trăm người kéo lên phủ Ứng Hòa tham gia khởi nghĩa giành chính quyền dưới sự chỉ đạo trực tiếp của đồng chí Đỗ Mười, người khi đó được tỉnh ủy Hà Đông phân công phụ trách chỉ đạo phong trào cách mạng ở phía Nam hai huyện Ứng Hòa và Mỹ Đức, về sau trở thành Tổng Bí thư của Đảng.

Chỉ một đảng viên mà có thể vận động, tập hợp được hàng trăm người dân tự nguyện và nhiệt tình tham gia khởi nghĩa, như ở xã Phù Lưu và nhiều địa phương khác, là bởi dân tin Đảng và luôn theo Đảng.

"Đảng ta, muôn vạn công nông; Đảng ta, muôn vạn tấm lòng, niềm tin" (Tố Hữu).

Chính là "muôn vạn công nông" và "muôn vạn tấm lòng, niềm tin" đã làm nên sức mạnh của Đảng, giúp Đảng hoàn thành thắng lợi vai trò lãnh đạo cách mạng của mình.

Thắng lợi đầu tiên của Đảng là đã lãnh đạo toàn dân vùng lên khởi nghĩa, giành lại độc lập cho dân tộc, sau hơn 80 năm chịu cảnh "vong quốc nô". Hơn thế nữa, thắng lợi của Cách mạng Tháng Tám còn là tiền đề, điều kiện và là cơ sở pháp lý quan trọng để Đảng tổ chức thành công Lễ Tuyên ngôn độc lập ở Hà Nội với hàng vạn người tham dự vào ngày 2/9/1945. Tại đây, Chủ tịch Hồ Chí Minh trịnh trọng đọc bản Tuyên ngôn Độc lập đầy hào khí, khẳng định với quốc dân và thế giới về nền độc lập Việt Nam mới giành được và chính thức khai sinh nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa.

Ngày 2/9 chính thức trở thành Ngày Quốc khánh của nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, nay là Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, trong bối cảnh lịch sử hào hùng như thế.

Tầm vóc vĩ đại của cuộc cách mạng

Thắng lợi của Cách mạng Tháng Tám năm 1945 và ý nghĩa trọng đại của Ngày 2/9 năm đó luôn gắn liền với tên tuổi Chủ tịch Hồ Chí Minh và đã đi vào lịch sử dân tộc như một trong những mốc son chói lọi nhất.

Phải ở trong bối cảnh đất nước cách đây 81 năm, khi mấy chục triệu người dân từng lầm than với kiếp nô lệ bị đọa đầy suốt hơn ¾ thế kỷ, đang hừng hực sướng vui trước thắng lợi của một cuộc cách mạng long trời lở đất, làm thay đổi vận mệnh của cả một dân tộc và làm đổi đời mỗi người dân, khi "Nước Việt Nam từ máu lửa, rũ bùn đứng dậy, sáng lòa", như Nguyễn Đình Thi mô tả trong bài thơ "Đất nước" nổi tiếng của ông, thì mới thấy hết được tầm vóc vĩ đại và ý nghĩa lịch sử cực kỳ to lớn của Cách mạng Tháng Tám và Lễ Tuyên ngôn độc lập ngày 2 tháng 9 năm 1945 – Ngày ra đời của nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, ngày khởi đầu của kỷ nguyên độc lập của dân tộc ta.

Khởi nguồn của mọi thành tựu

Thắng lợi vĩ đại của Cách mạng Tháng Tám năm 1945, cùng với hệ quả tất yếu của nó là sự ra đời của nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa – nhà nước công nông đầu tiên ở Đông Nam Á, vào ngày 2 tháng 9 năm đó, là khởi nguồn cho mọi thắng lợi và thành tựu to lớn mà sự nghiệp cách mạng của dân tộc Việt Nam, do Đảng Cộng sản Việt Nam lãnh đạo, giành được trong suốt 81 năm qua, từ chiến thắng trong các cuộc chiến tranh giải phóng dân tộc kéo dài suốt 30 năm (1946 – 1975), rồi các cuộc chiến tranh bảo vệ Tổ quốc ở biên giới Tây Nam và biên giới phía Bắc (từ cuối những năm 1970 đến suốt những năm 1980), đến những thành tựu trong sự nghiệp bảo vệ, xây dựng và phát triển đất nước, theo chính sách Đổi mới được Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VI của Đảng (năm 1986) thông qua.

Hơn 40 năm thực hiện chính sách Đổi mới do Đảng ta khởi xướng và lãnh đạo, đất nước ta ngày càng phát triển. Từ một trong những quốc gia thuộc nhóm 20 nước nghèo nhất thế giới giữa những năm 1980, Việt Nam đã nỗ lực vượt khó vươn lên, đến năm 2025 trở thành một trong 32 nền kinh tế lớn nhất thế giới, với quy mô kinh tế tăng gần 100 lần so với năm 1986; đồng thời, lọt vào nhóm 20 nước có quy mô thương mại lớn nhất thế giới; nằm trong nhóm 20 nền kinh tế thu hút nhiều vốn đầu tư nước ngoài nhất, kể từ năm 2019.

Ngày 1/7/2026, Ngân hàng Thế giới đã chính thức đưa Việt Nam vào nhóm các nước có thu nhập trung bình cao, do tổng thu nhập quốc dân theo đầu người năm 2025 đã đạt 4.970 USD, vượt ngưỡng 4.636 USD - mức tối thiểu để được xếp vào nhóm thu nhập trung bình cao.

Những thành tựu phát triển kinh tế - xã hội nêu trên không chỉ mang lại thịnh vượng cho đất nước và đời sống ấm no, hạnh phúc cho nhân dân, mà còn góp phần nâng cao vị thế và uy tín quốc tế của Việt Nam.

Trong diễn văn khai mạc Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng (tháng 1/2026), Tổng Bí thư Tô Lâm đã khẳng định: "Sau 40 năm thực hiện đường lối Đổi mới, đất nước ta đã đạt được những thành tựu to lớn, toàn diện, có ý nghĩa lịch sử, không ngừng cải thiện đời sống, nâng cao hạnh phúc của nhân dân, nâng tầm uy tín, vị thế đất nước trên trường quốc tế".

Đã thành thông lệ hàng năm, cứ đến Tháng Tám mùa Thu, cả dân tộc ta, người người lại náo nức, nhà nhà lại tươi vui trong không khí hân hoan mừng "Tết" Độc lập, mừng đất nước thêm tuổi, với sức bứt phá vươn lên ngày càng mạnh, trong thế hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng, với vị thế là một mắt xích được coi trọng trong chuỗi giá trị toàn cầu.

Thắng lợi của Cách mạng Tháng Tám năm 1945 và những thành tựu mà nhân dân ta đã giành được trong sự nghiệp cách mạng suốt 81 năm qua, dưới sự lãnh đạo của Đảng, đã và đang là điểm tựa vững vàng để dân tộc ra bước vào kỷ nguyên phát triển mới theo định hướng mà Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng đã thông qua.

Thời gian cứ trôi đi theo quy luật muôn đời, nhưng ý nghĩa lịch sử của Cách mạng Tháng Tám và Quốc khánh 2/9 sẽ trường tồn với lịch sử vĩ đại của dân tộc ta, mãi mãi là một mốc son ngời sáng. ■



Từ tăng trưởng đến thịnh vượng, hạnh phúc

Trong tư tưởng Hồ Chí Minh, phát triển kinh tế chưa bao giờ là mục tiêu tự thân. Đằng sau tăng trưởng, sản xuất và tích lũy của cải là một yêu cầu nhất quán: làm cho nhân dân có cuộc sống ngày càng ấm no, tự do, hạnh phúc; đồng thời, tạo nền tảng để dân tộc vươn lên độc lập, tự cường, phồn vinh. Trong bối cảnh Việt Nam hướng tới mục tiêu trở thành nước phát triển, thu nhập cao vào năm 2045, cách tiếp cận lấy con người làm trung tâm và khơi dậy khát vọng dân tộc tiếp tục gợi mở một hệ quy chiếu quan trọng cho lựa chọn mô hình phát triển.

NGUYỄN BẰNG ĐĂNG NGỌC – VŨ THỊ HỒNG THẮM (*)

Ngay sau Cách mạng Tháng Tám, giữa muôn vàn khó khăn của một nhà nước non trẻ, Chủ tịch Hồ Chí Minh đã nêu một chuẩn mực rất rõ ràng: "Nếu nước độc lập mà dân không được hưởng hạnh phúc tự do, thì độc lập cũng chẳng có nghĩa lý gì".

Câu nói ấy hàm chứa một quan niệm phát triển vượt ra ngoài logic tăng trưởng thuần túy. Độc lập phải gắn với quyền được sống, quyền được phát triển và khả năng thụ hưởng thành quả phát triển của mỗi người dân. Kinh tế, vì thế, là phương tiện để nâng cao đời sống, phát triển con người và củng cố sức mạnh quốc gia.

Khi Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng xác định mục tiêu đến năm 2045 Việt Nam trở thành nước phát triển, có thu nhập cao, đồng thời nhấn mạnh yêu cầu "khơi dậy khát vọng phát triển đất nước phồn vinh, hạnh phúc", tư tưởng ấy càng có ý nghĩa thời sự. Vấn đề không chỉ là Việt Nam tăng trưởng bao nhiêu, mà tăng trưởng tạo ra điều gì cho người dân, được phân bổ như thế nào và có tạo thành động lực để cả xã hội cùng vươn lên hay không.

Từ tăng trưởng đến thước đo hạnh phúc

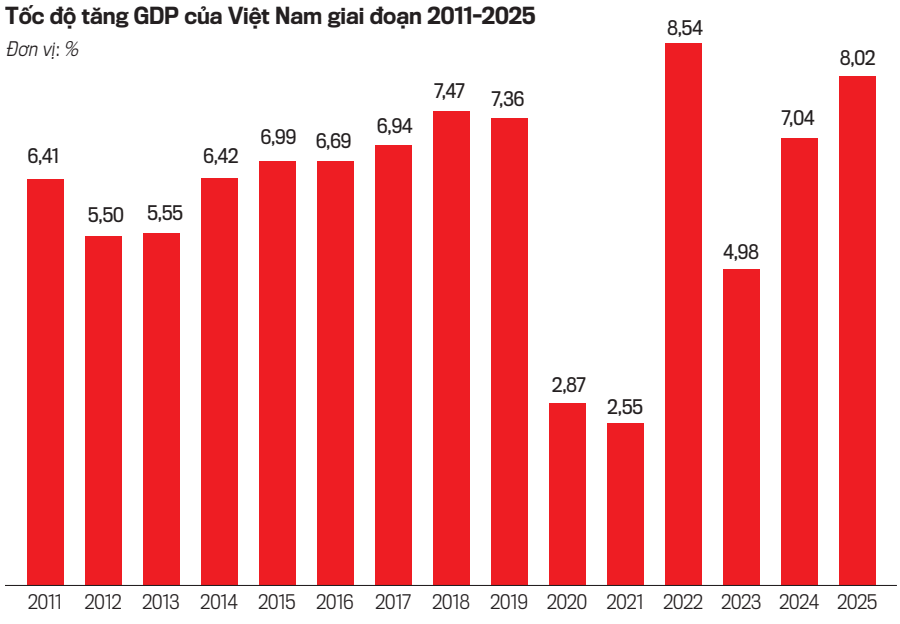
Một quan điểm xuyên suốt trong tư tưởng Hồ Chí Minh là phát triển kinh tế phải phục vụ con người. Người nhiều lần nhấn mạnh nhiệm vụ của chính quyền là làm cho dân có ăn, có mặc, có chỗ ở, được học hành; đời sống vật chất và tinh thần ngày càng được nâng cao.

Gần bốn thập niên đổi mới, Việt Nam đã đi một chặng đường dài từ một nền kinh tế nghèo nàn, lạc hậu đến một nền kinh tế có quy mô ngày càng lớn, hội nhập sâu rộng và có vị thế cao hơn trên trường quốc tế. Nếu chỉ nhìn vào GDP, tốc độ tăng trưởng hay kim ngạch thương mại thì chưa phản ánh đầy đủ ý nghĩa của quá trình này.

Điểm đáng chú ý hơn là sự chuyển biến trong tư duy phát triển. Ở giai đoạn đầu đổi mới, ưu tiên lớn nhất là

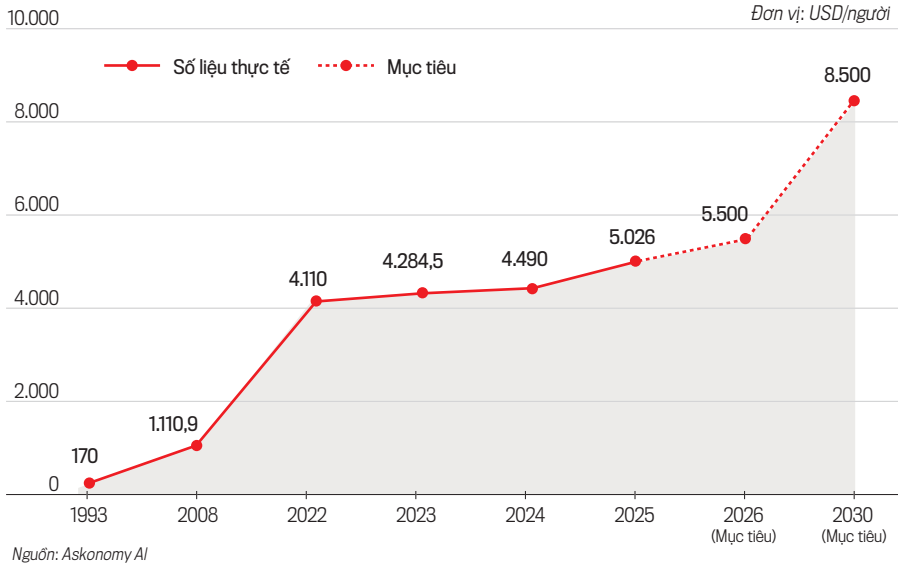
Tốc độ tăng GDP của Việt Nam giai đoạn 2011-2025

Đơn vị: %



Thu nhập bình quân đầu người của Việt Nam qua một số mốc năm

Đơn vị: USD/người



Nguồn: Askonomy AI

giải phóng lực lượng sản xuất, khắc phục thiếu hụt, tạo việc làm và thoát nghèo. Khi nền kinh tế đã đạt trình độ phát triển mới, yêu cầu không còn chỉ là tăng trưởng nhanh mà phải tăng trưởng bao trùm, bền vững, nâng cao chất lượng sống và mở rộng cơ hội phát triển.

Thực tiễn giảm nghèo là một minh chứng rõ nét. Việt Nam đã đạt nhiều kết quả trong giảm tỷ lệ hộ nghèo, mở rộng an sinh xã hội, phổ cập giáo dục và tăng khả năng tiếp cận dịch vụ y tế. Dưới góc nhìn Hồ Chí Minh học, đó không chỉ là thành tựu kinh tế - xã hội mà còn là quá trình hiện thực hóa quyền được phát triển của con người.

Bởi vậy, "hiệu quả kinh tế" cần được nhìn rộng hơn. Tăng trưởng vẫn là điều kiện cần để tạo nguồn lực cho an sinh, giáo dục, y tế và hạ tầng, nhưng chỉ thực sự có ý nghĩa khi được chuyển hóa thành chất lượng sống và năng lực phát triển của con người.

Nếu hạnh phúc của nhân dân là mục tiêu thì khát vọng dân tộc là một nguồn động lực đặc biệt quan trọng.

Trong tư tưởng Hồ Chí Minh, khát vọng dân tộc trước hết thể hiện ở ý chí giành độc lập, tự do. Khi giành được độc lập, khát vọng ấy chuyển hóa thành mong muốn xây dựng một nước Việt Nam hòa bình, thống nhất, dân chủ, giàu mạnh và có vị thế xứng đáng trên thế giới.

Khát vọng đó không phải sự lãng mạn hóa ý chí hay duy ý chí, mà được đặt trên nền tảng tự lực, tự cường, phát huy trí tuệ nhân dân, đồng thời biết tranh thủ sức mạnh của thời đại và chủ động hội nhập.

Trong bối cảnh hiện nay, nguồn lực phát triển không chỉ là vốn, tài nguyên, lao động hay hạ tầng. Với một quốc gia muốn rút ngắn khoảng cách phát triển, niềm tin xã hội, ý chí vươn lên, tinh thần đổi mới sáng tạo và khát vọng đóng góp có thể trở thành một dạng "vốn phát triển" đặc biệt.

Đại hội lần thứ XIII của Đảng đặt vấn đề khơi dậy khát vọng phát triển đất nước phồn vinh, hạnh phúc như một yêu cầu chiến lược. Các mục tiêu đến năm 2030 và 2045 không chỉ là những mốc kinh tế, mà còn tạo ra một tầm nhìn phát triển đủ lớn để huy động sức mạnh xã hội.

Từ góc nhìn này, tinh thần khởi nghiệp, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, phát triển khoa học, công nghệ và hội nhập quốc tế có thể được xem như những biểu hiện mới của khát vọng tự cường. Nếu trong lịch sử, sức mạnh dân tộc được huy động chủ yếu để giành và giữ độc lập, thì hiện nay sức mạnh ấy cần được chuyển hóa thành năng suất, sáng tạo, năng lực cạnh tranh, chất lượng nguồn nhân lực và khả năng làm chủ công nghệ.

Những chuyển động này phản ánh logic kết hợp sức mạnh dân tộc với sức mạnh thời đại: tự lực không có nghĩa là khép kín, tự cường không có nghĩa là tự cô lập. Cốt lõi là nâng cao nội lực để chủ động hợp tác và cạnh tranh.

Khoảng cách cần vượt qua

Dù đạt nhiều kết quả quan trọng, thực tiễn cho thấy việc hiện thực hóa tư tưởng phát triển vì hạnh phúc nhân dân vẫn còn những khoảng cách.

Thứ nhất, chất lượng tăng trưởng. Mô hình tăng trưởng của Việt Nam đang chuyển đổi, nhưng ở một số lĩnh vực vẫn phụ thuộc đáng kể vào vốn đầu tư, khai thác tài nguyên, gia công và lao động chi phí thấp. Trong khi đó, giai đoạn mới đòi hỏi chuyển mạnh sang tăng trưởng dựa trên năng suất, khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chất lượng nguồn nhân lực.

Thứ hai, khoảng cách trong tiếp cận cơ hội. Dù thành tựu giảm nghèo rất đáng ghi nhận, chênh lệch giữa thành thị và nông thôn, giữa vùng thuận lợi với vùng sâu, vùng xa, vùng đồng bào dân tộc thiểu số vẫn tồn tại. Khả năng tiếp cận giáo dục chất lượng cao, dịch vụ y tế hiện đại, việc làm bền vững và hạ tầng số chưa đồng đều.

Thứ ba, mối quan hệ giữa tăng trưởng với môi trường, văn hóa và chất lượng sống. Công nghiệp hóa, đô thị hóa và mở rộng sản xuất tạo ra của cải nhưng cũng gây sức ép lên tài nguyên, không gian sống và môi trường. Một mô hình phát triển tối ưu hóa tốc độ trong ngắn hạn nhưng làm gia tăng chi phí xã hội trong dài hạn sẽ khó phù hợp với tinh thần phát triển vì con người.

Thứ tư, bài toán chuyển hóa khát vọng thành hành động. Khát vọng chỉ trở thành nguồn lực khi được cụ thể hóa thành thể chế, trách nhiệm và năng lực thực thi. Trong thực tế, vẫn còn biểu hiện thụ động, ngại đổi mới, sợ sai, sợ trách nhiệm ở một bộ phận cán bộ và tổ chức. Đây là lực cản đối với cải cách và đổi mới sáng tạo.

Từ góc nhìn Hồ Chí Minh học, vấn đề không nằm ở việc thiếu mục tiêu lớn, mà ở khả năng biến mục tiêu chung thành động lực của từng chủ thể. Khi người dân, doanh nghiệp, cán bộ và trí thức nhìn thấy cơ hội đóng góp và được khuyến khích sáng tạo vì lợi ích chung, khát vọng dân tộc mới có thể chuyển thành năng lực phát triển thực tế.

Trong bối cảnh chuyển đổi số, trí tuệ nhân tạo, dữ liệu lớn và cạnh tranh toàn cầu, phát triển con người trở thành yếu tố quyết định khả năng hiện thực hóa khát vọng dân tộc.

Tư tưởng Hồ Chí Minh từ rất sớm đã đặt con người vào vị trí vừa là mục tiêu, vừa là động lực. Vận dụng quan điểm đó hôm nay đòi hỏi hiểu phát triển con người theo nghĩa rộng: không chỉ là học vấn hay kỹ năng nghề nghiệp, mà còn là năng lực sáng tạo, khả năng thích ứng, đạo đức, trách nhiệm xã hội, bản lĩnh và khát vọng cống hiến.

Một nền kinh tế muốn chuyển lên nấc thang giá trị cao hơn không thể chỉ dựa vào lao động giá rẻ; một quốc gia muốn phát triển nhanh không thể chỉ dựa vào đầu tư vật chất mà phải khai mở tối đa tiềm năng con người. Điều đó đặt ra yêu cầu đổi mới giáo dục và đào tạo, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, phát triển kỹ năng số và tạo môi trường để người có năng lực được làm việc, sáng tạo và chịu trách nhiệm.

Bốn yêu cầu cho giai đoạn phát triển mới

Vận dụng tư tưởng Hồ Chí Minh hiện nay không có nghĩa lặp lại máy móc những luận điểm hình thành trong một bối cảnh lịch sử khác. Giá trị của tư tưởng nằm ở phương pháp tiếp cận và những nguyên tắc cốt lõi có khả năng soi chiếu các vấn đề mới.

> ***Trong bối cảnh hiện nay, nguồn lực phát triển không chỉ là vốn, tài nguyên, lao động hay hạ tầng. Với một quốc gia muốn rút ngắn khoảng cách phát triển, niềm tin xã hội, ý chí vươn lên, tinh thần đổi mới sáng tạo và khát vọng đóng góp có thể trở thành một dạng "vốn phát triển" đặc biệt.***

Trong điều kiện toàn cầu hóa, biến đổi khí hậu, chuyển đổi số và cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn, điều cần thiết là phát triển sáng tạo tư tưởng Hồ Chí Minh trên nền tảng những giá trị bền vững: lấy con người làm trung tâm; phát huy nội lực và tinh thần tự cường; kết hợp sức mạnh dân tộc với sức mạnh thời đại; gắn tăng trưởng với tiến bộ, công bằng xã hội. Từ đó, bốn yêu cầu lớn được đặt ra.

Một là, chuyển mạnh từ tư duy chạy theo tốc độ sang tăng trưởng có chất lượng, năng suất cao và bền vững. Các chỉ tiêu kinh tế cần được đặt trong mối quan hệ với môi trường, dịch vụ công, cơ hội việc làm, giáo dục, y tế và chất lượng sống.

Hai là, bảo đảm tính bao trùm của tăng trưởng. Mọi người dân cần có cơ hội tham gia và thụ hưởng thành quả phát triển, đặc biệt là các nhóm yếu thế và khu vực còn nhiều khó khăn. Trong thời đại số, an sinh không chỉ là hỗ trợ thu nhập mà còn phải giúp người dân tiếp cận kỹ năng, tri thức và công nghệ.

Ba là, tạo cơ chế để khát vọng phát triển được chuyển hóa thành động lực đổi mới. Thể chế phải khuyến khích sáng tạo, bảo vệ người dám nghĩ, dám làm vì lợi ích chung, đồng thời đề cao trách nhiệm và kỷ luật thực thi. Khát vọng quốc gia sẽ khó thành hiện thực nếu môi trường phát triển không tạo đủ không gian cho sáng kiến.

Bốn là, đầu tư cho con người phải được xem là đầu tư chiến lược. Trong dài hạn, lợi thế cạnh tranh lớn nhất của Việt Nam không thể chỉ nằm ở chi phí thấp hay tài nguyên, mà phải ở chất lượng con người, năng lực đổi mới sáng tạo và khả năng làm chủ tri thức mới.

Bốn mươi năm đổi mới đã tạo nền tảng quan trọng để Việt Nam bước vào một giai đoạn phát triển mới. Càng tiến gần mục tiêu trở thành nước phát triển, yêu cầu càng cao: tăng trưởng phải đi cùng năng suất; thịnh vượng phải đi cùng công bằng; hội nhập phải đi cùng tự chủ; khát vọng phải được chuyển hóa thành năng lực thực thi.

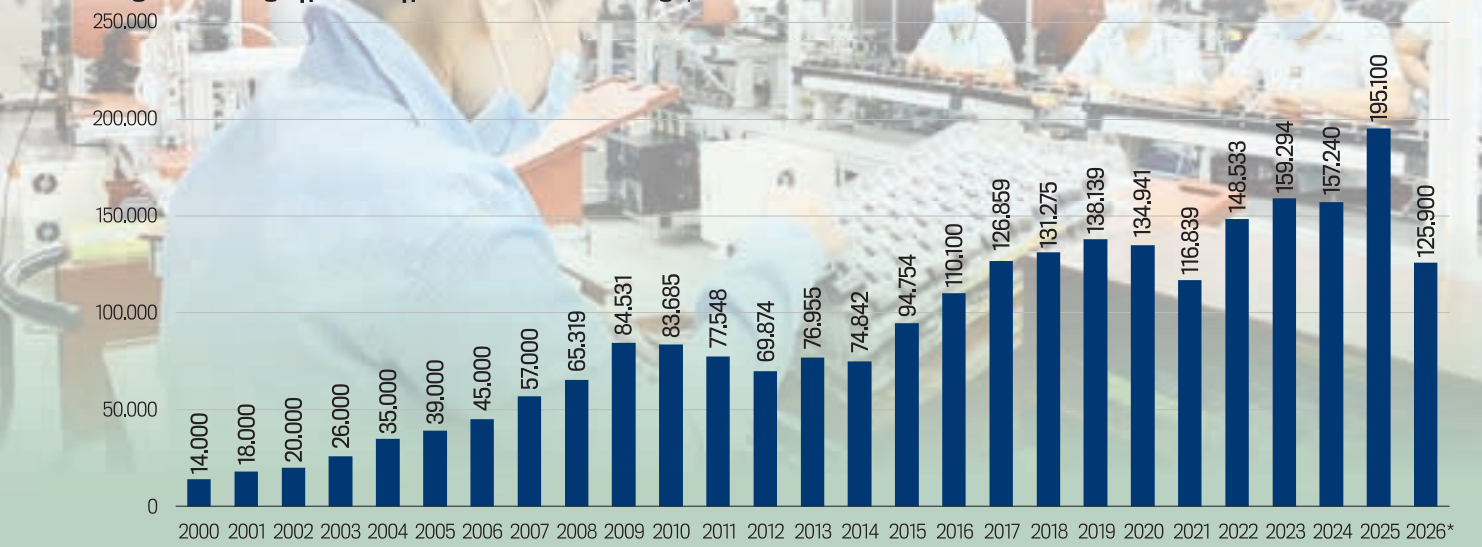
Trong hệ quy chiếu đó, tư tưởng Hồ Chí Minh về phát triển kinh tế vì hạnh phúc nhân dân và khát vọng dân tộc vẫn mang giá trị định hướng rõ nét. Điểm cốt lõi không phải tìm kiếm một mô hình phát triển cố định từ quá khứ, mà là kiên định mục tiêu con người, phát huy nội lực dân tộc và không ngừng đổi mới phương thức phát triển.

Đến năm 2045, nếu Việt Nam hiện thực hóa được mục tiêu trở thành nước phát triển, thu nhập cao, thước đo quan trọng không chỉ nằm ở vị trí trên bảng xếp hạng kinh tế thế giới. Một nền kinh tế mạnh chỉ thực sự có ý nghĩa khi người dân được sống tốt hơn, có cơ hội phát triển công bằng hơn, xã hội có niềm tin lớn hơn và khát vọng quốc gia trở thành động lực hành động của mỗi con người.

Đó cũng là cách làm cho di sản tư tưởng Hồ Chí Minh tiếp tục sống động trong thực tiễn phát triển Việt Nam thế kỷ XXI. ■

(*) Khoa Lý luận Chính trị, Học viện Tài chính.

Tổng số doanh nghiệp thành lập từ năm 2000 đến tháng 7/2026



*: 7 tháng đầu năm

Nguồn: Cục Phát triển doanh nghiệp, Cục Quản lý Đăng ký kinh doanh (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), Cục Thống kê (Bộ Tài chính)

Một phần tư thế kỷ phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam

Nhiều quốc gia trên thế giới đã coi trọng việc phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa từ cách đây gần 80 năm, còn Việt Nam mới chỉ bắt đầu công cuộc này cách đây một phần tư thế kỷ. Vì vậy, vẫn còn rất nhiều việc cần làm để phát huy tối đa vai trò của khu vực này, đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của đất nước.

Cách đây tròn 25 năm, Nghị định số 90/2001/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 11/9/2001 là văn bản pháp lý đầu tiên quy định khái niệm doanh nghiệp nhỏ và vừa và các biện pháp hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa phát triển. Cách đây 9 năm, Quốc hội đã bấm nút thông qua đạo luật đầu tiên về doanh nghiệp nhỏ và vừa mang tên Luật Hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa.

Ngày 11/8/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 224/NQ-CP thông qua hồ sơ dự án Luật Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa (thay thế Luật Hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa sửa đổi) để trình Quốc hội xem xét, thông qua trong Kỳ họp thứ hai, Quốc hội khóa XVI.

Theo Diễn đàn Kinh tế Thế giới, hiện nay trên toàn cầu có khoảng 400-420 triệu doanh nghiệp nhỏ và vừa đang hoạt động, trong đó có khoảng 150-200 triệu đã đăng ký hoạt động chính thức. Mỗi năm có khoảng 50 triệu doanh nghiệp nhỏ và vừa mới gia nhập thị trường. Số doanh nghiệp nhỏ và vừa chiếm từ 90 đến 99% tổng số doanh nghiệp trong mỗi quốc gia, cung cấp khoảng 70% tổng số việc làm và đóng góp khoảng một nửa GDP toàn cầu.

Bối cảnh quốc tế

Bên cạnh những đặc điểm truyền thống như gặp khó khăn trong tiếp cận tài chính, sở hữu năng lực công nghệ, quy mô nguồn lực hạn chế,... doanh nghiệp nhỏ và vừa hiện nay khác rất nhiều so với doanh nghiệp nhỏ và vừa của thời điểm cách đây hàng chục năm, đó là việc tận dụng AI như là một nguồn lực mới phục vụ tăng trưởng, trong việc phải thay đổi tư duy tham gia chuỗi giá trị từ Just-in-Time (làm mọi thứ vừa đúng lúc) sang Just-in-Case (dự trữ để phòng ngừa rủi ro) khi gặp nguy cơ chuỗi giá trị toàn cầu và khu vực đứt gãy...

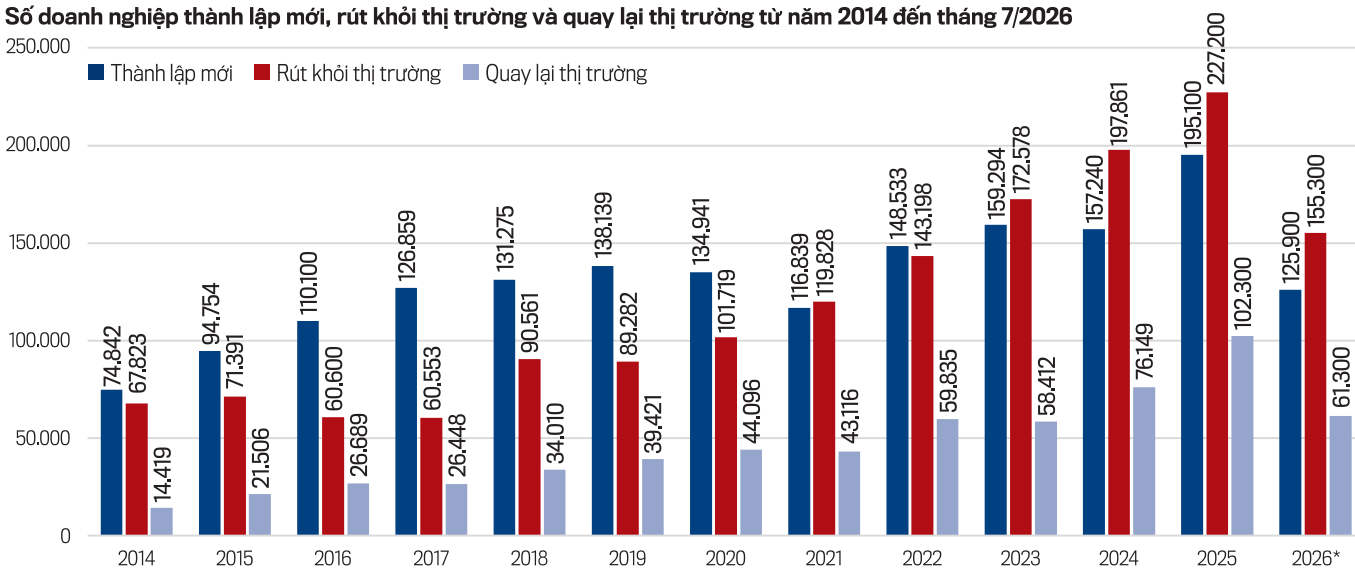


NGUYỄN HOA CƯƠNG
Phó Viện trưởng, Viện Nghiên cứu Chính sách và Chiến lược, Ban Chính sách chiến lược Trung ương

Theo đánh giá của Businessabc.net, có đến 67% các doanh nghiệp nhỏ và vừa toàn cầu đang vật lộn với bài toán lớn nhất là tồn tại hay không tồn tại được, khi chi phí vận hành và lãi vay ngày một tăng, mặc dù khu vực doanh nghiệp nhỏ và vừa được coi là xương sống của nền kinh tế toàn cầu cũng như của nhiều nền kinh tế đã phát triển.

Doanh nghiệp nhỏ và vừa là một khái niệm quen thuộc được sử dụng từ lâu trong tất cả các nền kinh tế và trong các ngôn ngữ chính trên toàn cầu. Tuy là khái niệm được dùng chung, ▸▸

Số doanh nghiệp thành lập mới, rút khỏi thị trường và quay lại thị trường từ năm 2014 đến tháng 7/2026



*: 7 tháng đầu năm

Nguồn: Cục Phát triển doanh nghiệp, Cục Quản lý Đăng ký kinh doanh (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), Cục Thống kê (Bộ Tài chính)

nhưng không có một định nghĩa thống nhất về doanh nghiệp nhỏ và vừa giữa các quốc gia. Một doanh nghiệp nhỏ và vừa có thể có tới 1.200 lao động trong một số ngành ở Hoa Kỳ, dưới 250 lao động ở EU, không quá 200 lao động ở Việt Nam, 50 lao động ở Ai Cập, hoặc được định nghĩa theo quy mô của các tiêu chí khác như số vốn đăng ký, tổng tài sản, doanh thu, giá trị xuất khẩu...

Có một số quan điểm đề nghị thống nhất cách định nghĩa doanh nghiệp nhỏ và vừa trong một phạm vi khu vực (lớn hơn quốc gia), tuy nhiên trừ trường hợp Liên minh châu Âu (EU), rất khó để các quốc gia có quy mô dân số khác nhau, trình độ phát triển khác nhau, đặc điểm nền kinh tế khác nhau, lại sử dụng chung một khái niệm, một ngưỡng xác định doanh nghiệp nhỏ và vừa.

Doanh nghiệp nhỏ và vừa chiếm đại đa số trong tổng số doanh nghiệp của mỗi quốc gia, là nguồn tạo ra việc làm và thu nhập cho người dân, góp phần xóa đói giảm nghèo, nhưng doanh nghiệp nhỏ và vừa có năng lực và trình độ yếu thế hơn so với các doanh nghiệp lớn, do đó gặp nhiều trở ngại trong việc tiếp cận các nguồn lực và hoạt động trên thị trường.

Nhìn nhận sâu hơn về khía cạnh xã hội, hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa chính là phát triển khu vực trung lưu của xã hội, duy trì mô hình phát triển xã hội bền vững; về khía cạnh kinh tế, phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa giúp duy trì sự năng động thông qua khởi nghiệp, qua sự tự thích nghi chuyển đổi mô hình kinh doanh, kết nối trong các chuỗi giá trị, đồng thời phát huy các kinh nghiệm tích lũy vì "nhỏ không có nghĩa là mới"; về khía cạnh phát triển, góp phần đẩy mạnh sự đổi mới sáng tạo, sự linh hoạt trong thích ứng, góp phần vượt qua các cuộc khủng hoảng; về khía cạnh cá nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa trao cho các cá nhân thuộc mọi thế hệ cơ hội hiện thực hóa giấc mơ làm chủ.

Tổng số doanh nghiệp thành lập kể từ năm 1991 đến hết năm 2025 ước tính khoảng 2,35 triệu doanh nghiệp, trong khi kết quả sơ bộ Tổng điều tra kinh tế năm 2026 (Cục Thống kê công bố tháng 7/2026) cho thấy tổng số doanh nghiệp Việt Nam hoạt động tại thời điểm cuối năm 2025 là gần 860.000. Như vậy, tỷ lệ doanh nghiệp còn tồn tại sau 35 năm là khoảng 37%.

Trong gần 8 thập kỷ qua, chính phủ các nước trên thế giới đã thực thi nhiều mô hình khác nhau để phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa, bắt đầu bằng các chính sách phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa theo chiều rộng để giải quyết công ăn việc làm hay phát triển cân đối vùng; chuyển dịch mô hình sang phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa trong một số ngành lựa chọn với những khoản trợ cấp lớn từ ngân sách nhà nước; chuyển dịch quan điểm từ hỗ trợ trực tiếp sang các biện pháp hỗ trợ gián tiếp, thông qua việc cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, tạo điều kiện thuận lợi để thị trường cung cấp các dịch vụ phát triển tốt nhất nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp nhỏ và vừa.

Những năm gần đây, các chính phủ tập trung nhiều hơn vào các hoạt động hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa chuyển đổi số, đổi mới sáng tạo, quốc tế hóa hoạt động, phát triển bền vững bên cạnh việc giúp đáp ứng nhu cầu cơ bản của doanh nghiệp về tiếp cận tài chính.

Nhiều tập đoàn hàng đầu thế giới khởi nguồn từ doanh nghiệp siêu nhỏ, doanh nghiệp gia đình với 1-2 thành viên hoạt động trong gara xe hơi gia đình (from garage to great): Apple (Steve Jobs và Steve Wozniak, 1976), Walt Disney (Walt và Roy Disney, 1923), Amazon (Jeff Bezos, 1994), Microsoft (Bill Gates và Paul Allen, 1975), Google (Larry Page và Sergey Brin, 1998), HP (Bill Hewlett và Dave Packard, 1939)... Các tập đoàn công nghệ lớn (Apple, Facebook, Google...) hàng năm mua lại nhiều start-up/SME để tăng cường tính đổi mới sáng tạo, áp dụng nhanh công nghệ mới và giảm rủi ro khi thí điểm.

Trung bình cứ mỗi 2-3 tuần, Apple mua một doanh nghiệp nhỏ và vừa (không công bố), rất ít khi Apple mua lại doanh nghiệp lớn. Báo cáo của OECD và nhiều tổ chức quốc tế cho thấy doanh nghiệp nhỏ và vừa có hoạt động đổi mới sáng tạo rất mạnh, đặc biệt ở các nước thu nhập cao, các doanh nghiệp siêu nhỏ có thể có hiệu suất kinh doanh cao hơn các tập đoàn lớn.

Doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam

Một doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam điển hình năm 2026 đăng ký mới có bình quân 4,7 lao động (giảm 10,9% so với cùng kỳ năm 2025), vốn đăng ký 12,1 tỷ đồng (tăng 63,6% so với cùng kỳ năm 2025). Mặc dù ghi nhận sự sụt giảm về số lượng doanh nghiệp đăng ký mới vào những thời điểm khủng hoảng kinh tế (2011-2014), hay bệnh dịch Covid-19 (2020-2021), xu hướng chung tích cực trong nhiều năm qua ghi nhận được là tổng số doanh nghiệp đăng ký thành lập ngày càng tăng.

Theo ước tính, năm 2026 sẽ là năm đầu tiên Việt Nam chứng kiến trên 200.000 doanh nghiệp thành lập mới. Tuy nhiên, thời điểm này cũng là lúc khu vực doanh nghiệp tái cơ cấu mạnh mẽ, khi số doanh nghiệp rút khỏi thị trường và số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động ngày càng tăng.

Tổng số doanh nghiệp thành lập kể từ năm 1991 đến hết năm 2025 ước tính khoảng 2,35 triệu doanh nghiệp, trong khi kết quả sơ bộ Tổng điều tra kinh tế năm 2026 (Cục Thống kê công bố tháng 7/2026) cho thấy tổng số doanh nghiệp Việt Nam hoạt động tại thời điểm cuối năm 2025 là gần 860.000. Như vậy, tỷ lệ doanh nghiệp còn tồn tại sau 35 năm là khoảng 37%.

Các doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam (tính đến hết năm 2024) chiếm gần 98% tổng số doanh nghiệp; trong đó doanh nghiệp siêu nhỏ chiếm khoảng 70% tổng số doanh nghiệp; doanh nghiệp nhỏ chiếm trên 25%; doanh nghiệp vừa và doanh nghiệp lớn mỗi bộ phận chiếm trên dưới 3%.

Tuy vậy, khu vực doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam vẫn chỉ đóng góp khiêm tốn, chưa thể được coi là "xương sống nền kinh tế" như tại nhiều quốc gia phát triển. Chỉ khoảng 8% số doanh nghiệp trong nước tham gia xuất khẩu, đóng góp khoảng 25% tổng kim ngạch xuất khẩu. Tổng dư nợ tín dụng cho doanh nghiệp nhỏ và vừa năm 2024 chỉ đạt 17,6%. Liên kết giữa khu vực doanh nghiệp nhỏ và vừa và khu vực FDI chưa hiệu quả, chưa cải thiện được nhiều năng lực công nghệ, năng lực quản lý và thị trường của doanh nghiệp Việt Nam.

Nhiều khảo sát trước đây cũng cho thấy tỷ lệ số doanh nghiệp Việt Nam tham gia chuỗi giá trị toàn cầu thấp hơn nhiều so với các nước ASEAN như Thái Lan, Malaysia... Chi phí đầu tư cho khoa học, công nghệ, R&D của doanh nghiệp Việt Nam chỉ chiếm bình quân dưới 1% doanh thu, quá ít so với nước ngoài (Ấn Độ 5%, Hàn Quốc 10%, Nhật Bản 50%); bình quân tại các nước thuộc nhóm phát triển tại ASEAN (Singapore, Thái Lan, Malaysia) ít nhất là 9% tổng doanh thu. Điều này đặt ra yêu cầu rất lớn đối với công tác hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa trong thời gian tới.

Con đường phía trước

Thông lệ quốc tế tốt nhất đối với vai trò truyền thống của Chính phủ thường được nhấn mạnh trong 3 lĩnh vực: tạo lập môi trường kinh doanh thuận lợi; tạo điều kiện tiếp cận tài chính dễ dàng; tạo điều kiện tiếp cận các dịch vụ phát triển kinh doanh (bao gồm nguồn nhân lực, tư vấn, thông tin, khoa học, công nghệ, mặt bằng sản xuất, mở rộng thị trường, mua sắm công...). Trong bối cảnh thị trường toàn cầu nhiều biến động và đòi hỏi ngày càng cao của khoa học, công nghệ như hiện nay, Chính phủ cần tập trung vào các lĩnh vực đổi mới sáng tạo, kinh tế số, phát triển bền vững song song với các biện pháp hỗ trợ tài chính và tạo điều kiện cho doanh nghiệp nhỏ và vừa đa dạng hóa chuỗi cung ứng.

Không gian chiến lược mới đã được xác lập với một loạt các Nghị quyết quan trọng của Bộ Chính trị, tiêu biểu là Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 về phát triển khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số; Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 4/5/2025 về phát triển kinh tế tư nhân; gần đây nhất là Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 28/07/2026 về đổi mới mô hình phát triển Việt Nam.

Các nghị quyết này đã đưa ra định hướng tầm nhìn dài hạn, tháo gỡ các điểm nghẽn về thể chế và tạo ra động lực đột phá để phát huy vai trò của các bộ phận của nền kinh tế, đặc biệt là các doanh nghiệp nhỏ và vừa, để khai thác các nguồn lực, biến các tiềm năng thành các lợi thế cạnh tranh cốt lõi.

Nhiều kỳ vọng sẽ được đặt ra với Luật Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa dự kiến được trình trong kỳ họp tới của Quốc hội. Sự thay đổi không chỉ ở tên của đạo luật, tên cũ "hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa" hay tên mới "phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa", mà nội dung "phát triển" sẽ cần được khẳng định trong cách hiểu về nội hàm khái niệm mạnh mẽ hơn, phù hợp với ý chí chính trị và thực tiễn điều hành trong hoàn cảnh hiện nay hơn, được kế thừa và phát triển tốt hơn những nội dung đã được xây dựng trong luật pháp và thể chế về doanh nghiệp nhỏ và vừa suốt 25 năm qua, mở rộng dư địa chính sách cho vai trò của một Nhà nước kiến tạo, tiếp thu đầy đủ quan điểm của các tổ chức quốc tế, đồng thời xác lập rõ vai trò của doanh nghiệp nhỏ và vừa sẽ là trung tâm thực sự của chính sách.

Tất nhiên, trong mọi trường hợp, Nhà nước vẫn phải phát huy cao nhất hiệu quả vai trò của mình: thực sự kiến tạo phát triển, chi phí ít nhất, tác động lớn nhất và rộng nhất, hỗ trợ đúng chỗ nhất, hoạt động hiệu quả nhất, ít can thiệp thị trường nhất và quan trọng nhất là làm cho doanh nghiệp nhỏ và vừa có động lực mạnh mẽ để thay đổi, làm chủ vận mệnh của mình.

Trong bối cảnh hiện nay, khi Việt Nam đang hướng tới mục tiêu tăng trưởng nhanh, bền vững và xây dựng một khu vực kinh tế tư nhân thực sự trở thành một động lực quan trọng nhất của nền kinh tế, mong rằng Dự án Luật Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa (khi được Quốc hội thông qua) sẽ không đơn thuần là sự thay đổi về câu chữ, mà còn là một tuyên ngôn về tư duy phát triển trong giai đoạn mới của đất nước. ■



GDP SẢN XUẤT/GDP SỬ DỤNG
Kết quả tích cực, những vấn đề cần lưu ý

Nhân kỷ niệm 80 năm Ngày thành lập Ngành Thống kê Việt Nam (6/5/1946 – 6/5/2026), Cục Thống kê công bố cuốn sách "Cấu trúc kinh tế Việt Nam 40 năm đổi mới (1986-2025)". Đáng chú ý, lần đầu tiên một số liệu quan trọng về tương quan giữa GDP sản xuất và GDP sử dụng được công bố, qua đó cho thấy những kết quả tích cực của nền kinh tế, đồng thời đặt ra không ít vấn đề cần tiếp tục phân tích.

TS.ĐỖ VĂN HUÂN

Kết quả tích cực từ năm 2025 trở về trước

Kết quả tích cực nổi bật nhất là sự thay đổi trong quan hệ cân đối giữa GDP sản xuất trong nước (cung trong nước) và GDP sử dụng trong nước (cầu trong nước). Theo đó, nền kinh tế đã chuyển từ trạng thái còn thiếu hụt sang trạng thái GDP sản xuất trong nước vượt GDP sử dụng trong nước trong thời kỳ từ năm 2025 trở về trước (biểu đồ 1).

Biểu đồ 1 cho thấy từ năm 2010 trở về trước, GDP sản xuất/GDP sử dụng gần như liên tục dưới 100%, tức là sản xuất trong nước thiếu hụt đáng kể so với nhu cầu sử dụng.

Đáng chú ý, trong giai đoạn 1976-1985, trước Đổi mới, mức thiếu hụt của nền kinh tế lên tới hai chữ số; riêng các năm 1976 và 1977, tỷ lệ này còn vượt 20%. Khi đó, toàn bộ quỹ tích lũy và một phần tiêu dùng cuối cùng phụ thuộc vào nguồn viện trợ và vay nợ nước ngoài với quy mô lớn.

Tình trạng sản xuất trong nước không đáp ứng được nhu cầu sử dụng đã kéo theo nhiều hệ quả kinh tế - xã hội nghiêm trọng. Hậu quả đầu tiên và kéo dài là cuộc khủng hoảng kinh tế - xã hội từ cuối những năm 1970, bùng phát trong những năm 1980 và kéo dài đến đầu những năm 1990.

Tăng trưởng GDP dù liên tục nhưng ở mức thấp; một số năm còn xấp xỉ hoặc thấp hơn tốc độ tăng dân số. GDP bình quân đầu người tính bằng USD theo tỷ giá hối đoái trong nhiều năm dưới 100 USD, riêng năm 1988 chỉ đạt 86 USD, thuộc nhóm thấp nhất thế giới. Lạm phát phi mã, có năm lên tới trên 770%; cán cân thanh toán thâm hụt lớn và tỷ lệ thất nghiệp có năm vượt 13%. Tỷ lệ nghèo cũng có thời điểm lên tới khoảng một nửa số hộ gia đình.

Tình trạng GDP sản xuất thấp hơn

GDP sử dụng kéo dài cho đến năm 2010. Từ năm 2011 đến năm 2025, cán cân này đã chuyển biến theo hướng tích cực khi GDP sản xuất nhìn chung cao hơn GDP sử dụng. Dù trong giai đoạn 2011-2015 vẫn có ba năm thiếu hụt (2015, 2016 và 2017), nhưng tính chung đã có 12 năm GDP sản xuất vượt GDP sử dụng. Bình quân giai đoạn 2011-2015, mức vượt đạt 2,1%; giai đoạn 2016-2025 đạt 1,35%. Đáng chú ý, trong ba năm 2023-2025, mức vượt đều trên 5%; riêng năm 2024 vượt 7% và năm 2025 vượt 6,6%.

Đây là sự cải thiện quan trọng, cho thấy vị thế của nền kinh tế đã chuyển từ tình trạng sản xuất trong nước không đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng sang trạng thái sản xuất trong nước vượt nhu cầu sử dụng.

Sự chuyển biến này cũng được phản ánh qua nhiều chỉ tiêu kinh tế - xã hội khác. Tăng trưởng kinh tế được duy trì liên tục đến năm 2025, bất chấp những cú sốc lớn từ cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu từ cuối năm 2008, quá trình chuyển đổi chế độ tại các nước xã hội chủ nghĩa Đông Âu và Liên Xô, cũng như đại dịch Covid-19 từ năm 2020 và những tác động lan rộng từ năm 2022.

Quy mô GDP sản xuất tính bằng USD theo tỷ giá hối đoái đã tăng từ 5,48 tỷ USD năm 1988 lên 514 tỷ USD năm 2025, gấp 93,8 lần.

GDP bình quân đầu người tính bằng USD theo tỷ giá hối đoái, từ mức chỉ 86 USD năm 1988, sau 20 năm, đến năm 2008, đã đưa Việt Nam ra khỏi nhóm thu nhập thấp và chuyển sang nhóm thu nhập trung bình thấp. Đến năm 2025, sau thêm 17 năm, Việt Nam đã chuyển lên nhóm thu nhập trung bình cao, được đánh giá là sớm hơn khoảng ba năm so với mức bình quân của các nước trên thế giới.

Lạm phát phi mã từng là một trong những vấn đề nghiêm trọng của nền kinh tế cũng đã được kiểm soát. Trong giai đoạn 2016-2025, lạm phát được kiểm soát theo mục tiêu trong 10 năm liên tiếp.

Trong quan hệ thương mại hàng hóa với nước ngoài, Việt Nam cũng chuyển từ tình trạng nhập siêu liên tục với quy mô lớn sang xuất siêu liên tục trong 10 năm, từ 2016 đến 2025. Đáng chú ý, trong ba năm gần đây, mức xuất siêu đều trên 20 tỷ USD, riêng năm 2023 đạt trên 28,1 tỷ USD.

Xuất siêu hàng hóa góp phần cải thiện cán cân thanh toán quốc tế và tăng dự trữ ngoại hối. Dự trữ ngoại hối của Việt Nam có năm vượt 109 tỷ USD, cao hơn dư nợ nước ngoài ngắn hạn và vượt ngưỡng an toàn tương đương ba tháng nhập khẩu theo thông lệ quốc tế. Nguồn dự trữ này cũng tạo thêm dư địa để ứng phó với các cú sốc từ khủng hoảng tài chính, suy thoái kinh tế toàn cầu và đại dịch Covid-19, đồng thời góp phần ổn định tỷ giá USD. Trong giai đoạn 2012-2025, tỷ giá có hai năm giảm, bốn năm tăng dưới 1% và bảy năm tăng dưới 2%.

GDP bình quân đầu người tính bằng USD theo tỷ giá hối đoái, từ mức chỉ 86 USD năm 1988, sau 20 năm, đến năm 2008, đã đưa Việt Nam ra khỏi nhóm thu nhập thấp và chuyển sang nhóm thu nhập trung bình thấp. Đến năm 2025, sau thêm 17 năm, Việt Nam đã chuyển lên nhóm thu nhập trung bình cao, được đánh giá là sớm hơn khoảng ba năm so với mức bình quân của các nước trên thế giới.

Trên thị trường lao động, tỷ lệ thất nghiệp từ mức 13% năm 1988 đã giảm xuống còn 2,28% hiện nay, trong khi tỷ lệ thiếu việc làm còn 1,65%.

Đời sống và mức sống của người dân cũng được cải thiện rõ rệt. Tỷ lệ hộ nghèo lương thực giảm từ 53% năm 1993 xuống 5,8% năm 2016. Tỷ lệ hộ nghèo đa chiều tiếp tục giảm từ 9,2% năm 2016 xuống 4,3% năm 2024.

Mục tiêu chủ yếu năm 2026 và những vấn đề đặt ra

Mục tiêu cho thấy: tốc độ tăng GDP sản xuất tăng trên 10%; GDP bình quân đầu người đạt 5.400-5.500 USD, suy ra với ước tính dân số trung bình tăng 0,95% so với năm 2025 - tức dân số trung bình đạt 103,32 triệu người, và quy mô GDP sản xuất năm 2026 ước đạt 557,9-568,3 tỷ USD, tương ứng tăng 8,55-10,66% so với năm 2025; tỷ trọng công nghiệp chế biến, chế tạo/GDP sản xuất là 24,96%; tốc độ CPI bình quân khoảng 4,5%; tốc độ tăng năng suất lao động xã hội bình quân 8,5%, suy ra tốc độ tăng số lao động đang làm việc ước tăng 1,38%; tỷ trọng lao động nông nghiệp là 25,3%; tỷ lệ lao động có bằng cấp, chứng chỉ 29,5%; tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi ở khu vực thành thị dưới 4%; tỷ lệ hộ nghèo giảm 1-1,5 điểm phần trăm; số bác sĩ/vạn dân: 15,3; số giường bệnh/vạn dân: 34,7; tỷ lệ tham gia bảo hiểm y tế: 95,5%; tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị bảo đảm tiêu chuẩn quy định: 95%; tỷ lệ khu công nghiệp, khu chế xuất đang hoạt động có hệ thống xử lý nước thải tập trung đạt chuẩn môi trường đạt 95%.

Đây là những chỉ tiêu chủ yếu có tính tổng quát ở cả 3 lĩnh vực kinh tế, xã hội, môi trường, nhưng còn thiếu nhiều chỉ tiêu liên quan đến việc so sánh GDP sản xuất với GDP sử dụng, nhất là tích lũy tài sản, tiêu dùng cuối cùng, xuất nhập siêu hàng hóa, dịch vụ,...

Diễn biến thực tế có liên quan đến GDP sản xuất và GDP sử dụng trong 6, 7 tháng đầu năm và từ đầu năm đến ngày 15/8/2026 có những vấn đề đáng lưu ý:

Trong 6 tháng đầu năm 2026, so với cùng kỳ năm trước, GDP sản xuất tăng 8,18%, là tốc độ tăng cao nhất so với cùng kỳ của nhiều năm trước. Tiêu dùng cuối cùng tăng 8,15%, gần bằng tốc độ tăng của GDP sản xuất. Đáng chú ý, tích lũy tài sản tăng tới 15,2%, gần gấp đôi tốc độ tăng GDP sản xuất. Tính chung, GDP sử dụng trong nước, bao gồm tích lũy tài sản và tiêu dùng cuối cùng, tăng cao hơn GDP sản xuất. Điều đó cho thấy GDP sản xuất có thể đã chuyển sang thấp hơn GDP sử dụng, tức nền kinh tế trở lại trạng thái thiếu hụt, tương tự vị thế trước năm 2010, cách đây khoảng 15 năm.

Điều đáng chú ý là vị thế thiếu hụt này không phải do GDP tăng thấp, cũng không phải do tiêu dùng tăng quá cao. Mặc dù tích lũy tài sản tăng mạnh, về nguyên tắc đây là tiền đề của đầu tư phát triển, nhưng tốc độ tăng vốn đầu tư phát triển tính theo giá thực tế trong 6 tháng đầu năm 2026

chỉ đạt 12,9%, thấp xa so với tốc độ tăng tích lũy tài sản. Nếu tính theo giá so sánh, tốc độ tăng còn thấp hơn đáng kể so với tốc độ tăng tích lũy tài sản.

Hơn nữa, tỷ lệ đầu tư phát triển/GDP trong 6 tháng năm 2026 chỉ đạt 27,3%, thấp xa so với mức trên 30% của cùng kỳ các năm trước. Phải chăng một phần không nhỏ nguồn tích lũy tài sản đã bị "chôn" vào các kênh đầu tư như "tiền ảo", vàng, bất động sản... trong khi giá một số tài sản này trong 6 tháng đầu năm 2026 tăng rất cao so với cùng kỳ, như giá vàng tăng tới 51,86%? Trong khi đó, CPI bình quân tăng 4,39%, cao hơn tốc độ tăng 3,28% của cùng kỳ năm trước.

Có một diễn biến đáng quan tâm, tác động đến quan hệ giữa GDP sản xuất và GDP sử dụng, đó là nhập siêu hàng hóa và dịch vụ.

Về hàng hóa, Việt Nam đã duy trì vị thế xuất siêu liên tiếp 10 năm đến năm 2025, trong đó có 5 năm xuất siêu ở mức hai chữ số và đặc biệt có 3 năm trên 20 tỷ USD.

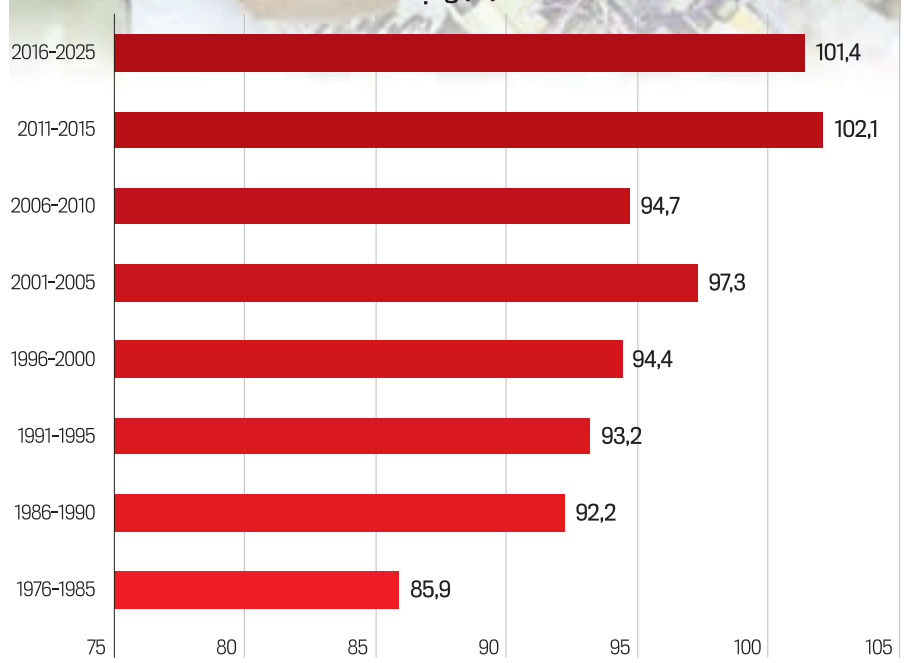
Tuy nhiên, cán cân thương mại từ đầu năm đến ngày 15/8/2026 đã diễn biến ngược lại, chuyển sang nhập siêu 21,88 tỷ USD, tương đương 6,33% kim ngạch xuất khẩu. Đây là mức nhập siêu cả về quy mô và tỷ lệ so với xuất khẩu rất cao so với cùng kỳ nhiều năm trước.

Mức nhập siêu hàng hóa từ đầu năm đến ngày 15/8/2026 chịu tác động của nhiều yếu tố. Xét trên quy mô cả nước, mặc dù tốc độ tăng xuất nhập khẩu so với cùng kỳ năm trước ở mức cao hiếm thấy, nhưng nhập khẩu vẫn lớn hơn xuất khẩu cả về quy mô và tốc độ tăng. Cụ thể, nhập khẩu đạt 367,3 tỷ USD, so với xuất khẩu 345,4 tỷ USD; tốc độ tăng nhập khẩu đạt 34,7%, trong khi xuất khẩu tăng 22,2%.

Xét theo khu vực, khu vực kinh tế trong nước có diễn biến đáng lưu ý. Tốc độ tăng xuất khẩu chỉ đạt 6,4%, thấp xa so với tốc độ tăng chung; tỷ trọng trong tổng kim ngạch xuất khẩu cũng thấp hơn, ở mức 20,1%, so với 23,1% của cùng kỳ. Trong khi đó, nhập khẩu hàng hóa của khu vực kinh tế trong nước tăng tới 77,4%, cao gấp khoảng hai lần tốc độ tăng chung của cả nước. Tỷ trọng trong tổng kim ngạch nhập khẩu đạt 26,7%, cao hơn tỷ lệ tương ứng của xuất khẩu là 20,1%.



Biểu đồ 1: **GDP sản xuất so với GDP sử dụng (%)**



Nguồn: Cục Thống kê và người viết tính từ số liệu của Cục Thống kê

Do vậy, mức nhập siêu hàng hóa của khu vực kinh tế trong nước từ đầu năm đến ngày 15/8/2026 lên tới gần 28,9 tỷ USD, tương đương gần 29,4% kim ngạch xuất khẩu. Các con số này cao hơn nhiều so với cùng kỳ năm trước, khi mức nhập siêu là 19,6 tỷ USD và tỷ lệ nhập siêu so với xuất khẩu là 6,9%.

Trong khi đó, khu vực có vốn đầu tư nước ngoài có tốc độ tăng xuất khẩu đạt 26,9%, cao hơn tốc độ tăng chung và cao hơn nhiều so với khu vực kinh tế trong nước. Tỷ trọng xuất khẩu của khu vực này trong tổng kim ngạch xuất khẩu của cả nước đạt 79,9%, cao hơn nhiều so với khu vực trong nước.

Nhập khẩu của khu vực có vốn đầu tư nước ngoài từ đầu năm đến ngày 15/8/2026 tăng 23,7% so với cùng kỳ, thấp hơn nhiều so với tốc độ tăng chung và tốc độ tăng của khu vực kinh tế trong nước. Do tốc độ tăng xuất khẩu vẫn cao hơn nhập khẩu, khu vực này tiếp tục xuất siêu, nhưng mức xuất siêu đã giảm so với cùng kỳ năm trước, từ 10,3 tỷ USD xuống còn khoảng 7 tỷ USD.

Như vậy, xét theo khu vực, cả hai khu vực đều tác động đến việc chuyển vị thế của cả nước từ xuất siêu sang nhập siêu. Khu vực kinh tế trong nước gia tăng mạnh mức nhập siêu, trong khi khu vực có vốn đầu tư nước ngoài tiếp tục xuất siêu nhưng mức xuất siêu đã giảm.

Các mặt hàng chủ yếu xuất khẩu, nhập khẩu cũng tác động đáng kể đến tình trạng nhập siêu từ đầu năm đến ngày 15/8/2026. Những mặt hàng xuất khẩu giảm hoặc tăng thấp đáng lưu ý gồm gạo, dầu thô, cao su, sắn, sản phẩm gỗ, sản phẩm từ kim loại thường khác.

Trong khi đó, một số mặt hàng nhập khẩu tăng cao như xăng dầu các loại, hóa chất, chất dẻo nguyên liệu, đá quý, kim loại quý và sản phẩm, sản phẩm từ sắt thép, kim loại thường khác, máy vi tính, sản phẩm điện tử và linh kiện, máy móc, thiết bị, dụng cụ, phụ tùng khác, linh kiện phụ tùng khác.

Một số mặt hàng xuất khẩu còn bị giảm đơn giá như cà phê, than, gạo, sắn và sản phẩm sắn. Ở chiều nhập khẩu, có 14 mặt hàng có đơn giá tăng, trong đó có than, dầu thô, xăng dầu, khí đốt, kim loại thường, xơ sợi dệt, phế liệu sắt thép và chất dẻo nguyên liệu.

Về các thị trường chủ yếu, trong 7 tháng đầu năm 2026, có một số thị trường xuất khẩu bị giảm lớn, trong khi 59/77 thị trường nhập khẩu chủ yếu tăng. Một số thị trường có mức tăng trên 1 tỷ USD gồm Trung Quốc tăng 37,1 tỷ USD, Hàn Quốc trên 17,6 tỷ USD, Đài Loan trên 9,9 tỷ USD, Hoa Kỳ gần 2,8 tỷ USD, Malaysia trên 2,6 tỷ USD, Nhật Bản trên 2,3 tỷ USD, Thái Lan trên 2 tỷ USD, Singapore trên 2,8 tỷ USD, Ấn Độ gần 1,5 tỷ USD và Indonesia trên 1 tỷ USD. Riêng các thị trường này đã đóng góp mức tăng trên 80 tỷ USD.

Nhập khẩu cao hơn xuất khẩu còn liên quan đến việc nhập khẩu một số mặt hàng phụ trợ cho sản xuất và tiêu dùng. Trong sản xuất, những vấn đề đã được đề cập từ sớm nhưng khắc phục còn chậm, như công nghiệp hỗ trợ yếu, tình trạng gia công, lắp ráp còn phổ biến, ngay cả trong khu vực FDI. Điều này vừa làm cho giá trị thực thu trong nước thấp, vừa làm gia tăng nhu cầu nhập khẩu.

Chênh lệch giữa kim ngạch nhập khẩu và xuất khẩu đối với một số mặt hàng khá lớn, có nhóm trên 1 tỷ USD: máy tính, sản phẩm điện tử và linh kiện 50,222 tỷ USD; kim loại thường khác 8,262 tỷ USD; xăng dầu 6,760 tỷ USD; chất dẻo nguyên liệu 6,222 tỷ USD; than 5,924 tỷ USD; dầu thô 4,837 tỷ USD; hóa chất 3,444 tỷ USD; sản phẩm hóa chất 3,669 tỷ USD; sản phẩm từ sắt thép 2,468 tỷ USD; sản phẩm từ chất dẻo 2,340 tỷ USD; sắt thép 2,270 tỷ USD; thức ăn gia súc và nguyên liệu 1,526 tỷ USD; hạt điều: 1,246 tỷ USD.

Một yếu tố khác cũng cần quan tâm là xu hướng tiêu dùng sớm và gia tăng sử dụng hàng hiệu, hàng giới hạn trên thế giới trong một bộ phận dân cư, trong đó có cả những người thu nhập còn thấp nhưng có tâm lý đua đòi. Xu hướng này có thể làm gia tăng nhu cầu đối với các sản phẩm nhập khẩu, qua đó tác động đến cơ cấu và quy mô GDP sử dụng trong nước.

Về dịch vụ, diễn biến nhập siêu có một số điểm đáng lưu ý:

(1) Việt Nam ở vị thế nhập siêu về dịch vụ.

(2) Nhập siêu dịch vụ liên tục qua các năm.

(3) Quy mô nhập siêu không nhỏ, có nhiều năm ở mức 2 chữ số (trên 10 tỷ USD): năm 2019 là 13,46 tỷ USD; năm 2020: 15,43 tỷ USD; năm 2021: 13,97 tỷ USD; năm 2022: 8,03 tỷ USD; năm 2023: 10,06 tỷ USD; năm 2024: 10,23 tỷ USD.

(4) Tỷ lệ nhập siêu/xuất khẩu về dịch vụ ở mức khá cao, trong đó có nhiều năm ở mức trên 30%, đặc biệt có những năm ở mức rất cao (năm 2020 là 136,9%, 2021 là 198,9%, 2022 là 96,8%).

Cán cân thương mại từ đầu năm đến ngày 15/8/2026 đã chuyển sang nhập siêu 21,88 tỷ USD, tương đương 6,33% kim ngạch xuất khẩu. Đây là mức nhập siêu cả về quy mô và tỷ lệ so với xuất khẩu rất cao so với cùng kỳ nhiều năm trước.

(5) Trong các khoản dịch vụ, mức nhập siêu lớn nhất là dịch vụ vận tải và dịch vụ khác. Dịch vụ vận tải nhập siêu lớn, chủ yếu do dịch vụ này của Việt Nam còn yếu kém, nhất là vận tải đường biển. Ngay dịch vụ du lịch cũng có một số năm bị nhập siêu (năm 2020 là 1.378 triệu USD, 2021 là 3.681 triệu USD, 2022 là 3.467 triệu USD, 2024 là 520 triệu USD). Nguyên nhân chủ yếu do số khách quốc tế đến Việt Nam lần thứ 2 trở lên còn ít, mức chi tiêu chưa cao có một phần do giá cả ở Việt Nam rẻ vì việc định giá đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái thấp hơn tỷ giá sức mua tương đương khoảng 3,5 lần; số ngày lưu trú ở Việt Nam ngắn (thường dưới 10 ngày). Một số khoản dịch vụ như dịch vụ tài chính, dịch vụ bảo hiểm, dịch vụ chính phủ còn nhập siêu...

Từ diễn biến thực tế trong 6, 7 tháng và tính từ đầu năm đến ngày 15/8/2026, có thể dự báo về xuất, nhập khẩu và nhập siêu cả năm 2026 như sau:

Về hàng hóa, xuất khẩu tăng 22%, đạt 579,6 tỷ USD; nhập khẩu tăng 34%, đạt 609,7 tỷ USD, nhập siêu khoảng 30 tỷ USD; ngược chiều với xuất siêu 20 tỷ USD.

Về dịch vụ, xuất khẩu tăng 20,5%, đạt 36,5 tỷ USD; nhập khẩu tăng 19,4%, đạt 48,4 tỷ USD, nhập siêu 12,9 tỷ USD, cao hơn mức 10,2 tỷ USD của năm 2025.

Theo đó, có thể có 2 dự báo về quan hệ so sánh giữa GDP sản xuất và GDP sử dụng như sau:

(1) Việt Nam có thể tiếp tục ở vị thế GDP sản xuất lớn hơn GDP sử dụng – tức là sản xuất không bị "thiếu hụt" so với GDP sử dụng như từ 2011 trở về trước.

Nhưng GDP sản xuất vượt GDP sử dụng có thể sẽ không còn vượt 2,1% như thời kỳ 2011-2016, thậm chí có thể còn không vượt 1,4% như thời kỳ 2016-2025. Nếu như vậy thì phải quan tâm đến những vấn đề đã đề cập ở trên nhất là: phát triển mạnh hơn công nghiệp phụ trợ; hạn chế tình trạng "gia công lắp ráp", "ăn chơi sớm", điều hành tốt hơn để sự chuyển động của dòng tiền tập trung hơn cho sản xuất, hạn chế bị "chôn" vào các kênh tiền ảo, vàng, bất động sản đang ở giữa chu kỳ 10 năm, sẽ tăng và đạt đỉnh mới vào 2030, 2032.

(2) Việt Nam có thể trở lại vị thế "thiếu hụt" khi GDP sản xuất thấp hơn GDP sử dụng, tuy mức thiếu hụt không lớn như thời kỳ trước 2010.

Mục tiêu của Kỷ nguyên mới - Kỷ nguyên vươn mình của dân tộc rất nhiều, trong đó có mục tiêu duy trì tốc độ tăng trưởng GDP ở mức hai chữ số và đưa GDP bình quân đầu người lên nhóm thu nhập cao vào năm 2045.

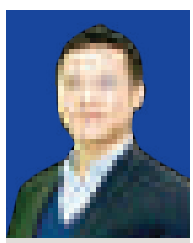
Để đạt được những mục tiêu này, không chỉ tốc độ tăng GDP sản xuất, mà cả tích lũy và tiêu dùng đều phải tăng cao. Điều đó đồng nghĩa với yêu cầu phải nâng cao quan hệ cân đối kinh tế cơ bản, tổng quát giữa GDP sản xuất và GDP sử dụng, với mức độ và chất lượng cao hơn so với giai đoạn 2011-2025. ■



KINH TẾ VIỆT NAM SAU 81 NĂM ĐỘC LẬP

Những bước chuyển lịch sử và khát vọng trong kỷ nguyên mới

Ngày 2/9/1945 đã mở ra bước ngoặt vĩ đại trong lịch sử dân tộc Việt Nam. Sự ra đời của nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa không chỉ khẳng định quyền độc lập, tự do và tự quyết về chính trị, mà còn trao cho dân tộc Việt Nam quyền lựa chọn, kiến tạo con đường phát triển kinh tế vì lợi ích của đất nước và nhân dân. Từ thời khắc ấy, khát vọng độc lập gắn liền với khát vọng xây dựng một quốc gia tự chủ, giàu mạnh, trong đó thành quả phát triển phải nâng cao đời sống và mở rộng cơ hội tiến bộ cho mọi người dân.



PGS.TS. PHÙNG THẾ ĐÔNG
Chuyên gia Kinh tế

Từ một nền kinh tế thuộc địa, nông nghiệp lạc hậu, công nghiệp yếu và nguồn lực kiệt quệ, Việt Nam đã trải qua chiến tranh, chia cắt, thống nhất đất nước và bốn thập niên Đổi mới để trở thành nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, có quy mô ngày càng lớn và hội nhập sâu rộng.

Tuy nhiên, cạnh tranh công nghệ, biến đổi khí hậu, già hóa dân số và phân mảnh kinh tế toàn cầu đang làm thay đổi các điều kiện phát triển. Hành trình 81 năm vì thế không chỉ để nhìn lại thành tựu, mà còn đặt ra yêu cầu chuyển sang mô hình dựa trên năng suất, khoa học - công nghệ, đổi mới sáng tạo và năng lực tự chủ, hướng tới phát triển nhanh, bền vững, bao trùm và phồn vinh.

Từ nền kinh tế thuộc địa, nghèo nàn đến nền kinh tế độc lập

Khi nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa ra đời năm 1945, nền kinh tế ở trong tình trạng đặc biệt khó khăn. Hơn hai triệu người vừa thiệt mạng trong nạn đói; trên 90% dân số mù chữ. Cả nước chỉ có 12 công trình thủy nông nhỏ, bảo đảm tưới cho khoảng 15% diện tích canh tác; ngay trong năm được mùa 1939, năng suất lúa bình quân cũng chỉ hơn 10 tạ/ha. Hệ thống y tế có 213 bác sĩ, tương đương chưa đến 0,1 bác sĩ trên một vạn dân. Những con số ấy cho thấy nền độc lập được giành lại từ một điểm xuất phát kinh tế - xã hội rất thấp.

Trong ba thập niên tiếp theo, công cuộc xây dựng kinh tế diễn ra trong điều kiện chiến tranh và đất nước bị chia cắt. Dù nguồn lực hạn hẹp và cơ sở vật chất bị tàn phá, Việt Nam vẫn từng bước xác lập hệ thống tài chính, ngân hàng, thương mại và quản lý nhà nước; khôi phục nông nghiệp, phát triển công nghiệp và đào tạo nhân lực. Ở miền Bắc, những cơ sở ban đầu của công nghiệp và kết cấu hạ tầng được hình thành, đồng thời nền kinh tế đảm nhiệm vai trò hậu phương cho sự nghiệp thống nhất đất nước.

Sau năm 1975, thống nhất lãnh thổ tạo điều kiện tổ chức lại nền kinh tế trên phạm vi cả nước. Tuy nhiên, hậu quả chiến tranh, môi trường quốc tế bất lợi và những hạn chế của cơ chế kế hoạch hóa tập trung, quan liêu, bao cấp đã làm suy giảm động lực sản xuất, gây khan hiếm hàng hóa và mất cân đối vĩ mô. Giai đoạn 1945-1985 vì thế không chỉ được đánh giá bằng tăng trưởng, mà còn bởi việc xác lập chủ quyền kinh tế, thống nhất không gian phát triển và xây dựng nền tảng ban đầu về công nghiệp, hạ tầng, giáo dục, y tế và quản lý nhà nước.

Những bước chuyển lịch sử và diện mạo mới của kinh tế Việt Nam

Từ năm 1986, Việt Nam bắt đầu quá trình chuyển đổi sâu sắc về tư duy, thể chế và phương thức phát triển. Đại hội VI của Đảng mở đầu công cuộc Đổi mới, đánh dấu bước chuyển từ cơ chế kế hoạch hóa tập trung, quan liêu, bao cấp sang nền kinh tế hàng

hóa nhiều thành phần, vận hành theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước. Quyền chủ động của người dân và doanh nghiệp được mở rộng; kinh tế tư nhân được khôi phục; đầu tư nước ngoài được thu hút; các nguồn lực từng bước được phân bổ theo tín hiệu thị trường. Đây là sự thay đổi căn bản về chủ thể và động lực phát triển.

Cùng với cải cách trong nước, Việt Nam chuyển từ nền kinh tế khép kín sang chủ động hội nhập. Việc bình thường hóa quan hệ kinh tế đối ngoại, gia nhập ASEAN, WTO và tham gia các hiệp định thương mại tự do (FTA) đã mở rộng thị trường, thu hút vốn, công nghệ và kinh nghiệm quản trị, đồng thời thúc đẩy cải cách thể chế. Việt Nam, từ chỗ gần như đứng ngoài các dòng chảy thương mại, đã trở thành một mắt xích trong mạng lưới sản xuất khu vực và toàn cầu.

Đổi mới và hội nhập đồng thời thúc đẩy chuyển dịch từ nền kinh tế chủ yếu dựa vào nông nghiệp sang công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Bốn bước chuyển về cơ chế, hội nhập, cơ cấu và mục tiêu đã tạo dựng diện mạo mới cho kinh tế Việt Nam.

Sau 81 năm độc lập và 40 năm Đổi mới, diện mạo kinh tế Việt Nam đã thay đổi căn bản. Trước hết, quy mô và năng lực của nền kinh tế được nâng lên rõ rệt. Năm 2025, GDP theo giá hiện hành đạt khoảng 12,85 triệu tỷ đồng, tương đương 514 tỷ USD, xếp thứ 32 thế giới và thứ tư trong ASEAN; GDP bình quân đầu người đạt khoảng 5.026 USD. Tăng trưởng GDP năm 2025 đạt 8,02%, còn bình quân giai đoạn 2021-2025 đạt khoảng 6,2%/năm. GNI bình quân đầu người đạt khoảng 4.750 USD, vượt ngưỡng thu nhập trung bình cao.

Cơ cấu kinh tế đã chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa và hiện đại hóa. Năm 2025, nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 11,64% GDP; công nghiệp và xây dựng chiếm 37,65%; dịch vụ chiếm 42,75%. Công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,97% và đóng góp 31,49% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm. Tỷ trọng giá trị tăng thêm của kinh tế số đạt khoảng 14,02% GDP, phản ánh vai trò ngày càng rõ của dữ liệu, nền tảng số và các mô hình kinh doanh mới.

Độ mở và vị trí của Việt Nam trong mạng lưới sản xuất toàn cầu cũng được nâng cao. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2025 vượt 930 tỷ USD, đưa Việt Nam vào nhóm 20 quốc gia dẫn đầu thế giới về thương mại. Hàng hóa Việt Nam hiện diện tại hơn 200 quốc gia và vùng lãnh thổ; xuất khẩu nông sản đứng thứ 15 thế giới và thứ hai Đông Nam Á. Việt Nam đồng thời trở thành địa điểm sản xuất quan trọng trong các chuỗi cung ứng điện tử, dệt may, da giày và nông sản.

Các chủ thể kinh tế phát triển ngày càng đa dạng. Hiện nay, khu vực kinh tế tư nhân đóng góp khoảng hơn 50% GDP, hơn 30% tổng thu ngân sách và thu hút, sử dụng khoảng 85% lực lượng lao động. Tổng vốn FDI đăng ký giai đoạn 2021-2025 đạt khoảng 185 tỷ USD, cao hơn giai đoạn 2016-2020. Một số doanh nghiệp Việt Nam đã đầu tư ra nước ngoài và bước đầu tham gia các công đoạn có giá trị cao hơn.

Tăng trưởng kinh tế đồng thời gắn ngày càng chặt với tiến bộ xã hội. Giai đoạn 2021-2025, tỷ lệ nghèo đa chiều giảm bình quân khoảng một điểm phần trăm mỗi năm; tuổi thọ trung bình đạt 74,8 tuổi, chỉ số phát triển con người đạt 0,766 và tỷ lệ bao phủ bảo hiểm y tế đạt 95,2%. Sự thay đổi của kinh tế Việt Nam vì thế không chỉ nằm ở quy mô GDP mà còn thể hiện trong chất lượng sống, năng lực con người và vị thế quốc gia.

> ***Bối cảnh kinh tế hiện nay cho thấy triển vọng đến năm 2030, vị thế kinh tế của Việt Nam có thể nâng lên đáng kể. Nếu duy trì tốc độ tăng trưởng thực khoảng 7-8%/năm, đồng thời giữ ổn định kinh tế vĩ mô và tỷ giá, quy mô GDP danh nghĩa của Việt Nam có thể đạt khoảng 750-850 tỷ USD vào năm 2030. Với quy mô này, Việt Nam có khả năng vươn lên nhóm ba nền kinh tế lớn nhất Đông Nam Á, khoảng nhóm 12-15 nền kinh tế lớn nhất châu Á và nhóm 25-30 nền kinh tế lớn nhất thế giới. Trong kịch bản thực hiện được mục tiêu tăng trưởng bình quân từ 10%/năm trong giai đoạn 2026-2030, GDP có thể tiến gần hoặc vượt ngưỡng 900 tỷ USD, qua đó mở ra khả năng cạnh tranh vị trí thứ hai trong ASEAN và tiến gần nhóm 25 nền kinh tế lớn nhất thế giới.***

Bối cảnh kinh tế hiện nay cho thấy triển vọng đến năm 2030, vị thế kinh tế của Việt Nam có thể nâng lên đáng kể. Nếu duy trì tốc độ tăng trưởng thực khoảng 7-8%/năm, đồng thời giữ ổn định kinh tế vĩ mô và tỷ giá, quy mô GDP danh nghĩa của Việt Nam có thể đạt khoảng 750-850 tỷ USD vào năm 2030. Với quy mô này, Việt Nam có khả năng vươn lên nhóm ba nền kinh tế lớn nhất Đông Nam Á, khoảng nhóm 12-15 nền kinh tế lớn nhất châu Á và nhóm 25-30 nền kinh tế lớn nhất thế giới. Trong kịch bản thực hiện được mục tiêu tăng trưởng bình quân từ 10%/năm trong giai đoạn 2026-2030, GDP có thể tiến gần hoặc vượt ngưỡng 900 tỷ USD, qua đó mở ra khả năng cạnh tranh vị trí thứ hai trong ASEAN và tiến gần nhóm 25 nền kinh tế lớn nhất thế giới.

Những giới hạn của mô hình phát triển hiện nay

Thành tựu của bốn thập niên Đổi mới là không thể phủ nhận, nhưng mô hình phát triển hiện nay đang dần bộc lộ giới hạn. Cụ thể:

Thứ nhất, hạn chế của chất lượng tăng trưởng. Giai đoạn 2021-2025, tổng vốn đầu tư toàn xã hội duy trì ở mức 32-33% GDP, trong khi hệ số ICOR khoảng 6,4. Năng suất lao động tăng bình quân 5,2%/năm, thấp hơn mục tiêu 6,5%; đóng góp của năng suất các nhân tố tổng hợp đạt khoảng 47%. Tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng, chứng chỉ năm 2025 mới đạt 29,2%. Điều đó cho thấy dư địa tăng trưởng theo chiều rộng đang thu hẹp, trong khi động lực từ tri thức và công nghệ chưa đủ mạnh.

Thứ hai, năng lực tự chủ chưa tương xứng với quy mô và độ mở. Nhiều ngành xuất khẩu chủ lực vẫn phụ thuộc vào khu vực FDI, nguyên liệu, linh kiện, thiết bị và công nghệ nhập khẩu. Doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ chỉ chiếm khoảng 4,5% số doanh nghiệp ngành chế biến, chế tạo; phần lớn có quy mô nhỏ và năng lực hạn chế. Liên kết giữa doanh nghiệp nội địa với doanh nghiệp FDI chưa sâu, khiến hiệu ứng lan tỏa về công nghệ, năng suất và kỹ năng chưa đạt kỳ vọng; giá trị gia tăng giữ lại trong nước ở nhiều chuỗi sản xuất còn thấp.

Thứ ba, chất lượng thể chế và hiệu quả phân bổ nguồn lực chưa đáp ứng yêu cầu phát triển ở trình độ cao. Một số quy định còn chồng chéo, thiếu ổn định hoặc được thực thi chưa thống nhất; đất đai, vốn, đầu tư công và nhân lực chưa phải lúc nào cũng được chuyển đến nơi sử dụng hiệu quả nhất. Ngân hàng Thế giới (WB) năm 2025 cho rằng Việt Nam cần một "cú hích thể chế", tập trung vào đầu tư công thông minh hơn, quy định rõ ràng và có thể dự báo, nền công vụ có trách nhiệm giải trình và quản trị địa phương hiệu quả hơn.

Thứ tư, khả năng chống chịu trước sức ép từ già hóa dân số, biến đổi khí hậu, phân mảnh địa kinh tế và cạnh tranh công nghệ. Khoảng ba phần tư doanh nghiệp may mặc và điện tử trong khảo sát năm 2024 hoạt động tại khu vực chịu căng thẳng nhiệt đáng kể, ảnh hưởng tới hơn 1,3 triệu lao động. Nếu thiếu biện pháp thích ứng, tác động khí hậu có thể khiến sản lượng kinh tế năm 2050 thấp hơn tới 12,5% so với kịch bản cơ sở (WB, 2025). Việt Nam vì thế không thể chỉ kéo dài mô hình tăng trưởng cũ.

Khát vọng và mô hình phát triển trong kỷ nguyên mới

Bước vào kỷ nguyên mới, khát vọng của Việt Nam không chỉ là duy trì tăng trưởng cao, mà là tạo ra bước phát triển về chất, hướng tới nước đang phát triển có công nghiệp hiện đại, thu nhập trung bình cao vào năm 2030 và nước phát triển, thu nhập cao vào năm 2045.

Mô hình mới cần mang sáu đặc trưng: nhanh hơn, bền vững hơn, tự chủ hơn, số hóa hơn, xanh hơn và bao trùm hơn; kết hợp hài hòa giữa Nhà nước kiến tạo, thị trường hiệu quả và xã hội năng động, giữa phát huy nội lực với tận dụng ngoại lực. Cụ thể:

Một là, Việt Nam phải chuyển từ tăng trưởng dựa nhiều vào vốn, lao động giá thấp và tài nguyên sang tăng trưởng dựa trên năng suất, tri thức và đổi mới sáng tạo. Khoa học, công nghệ cần trở thành lực lượng sản xuất trực tiếp, doanh nghiệp là trung tâm ứng dụng và thương mại hóa kết quả nghiên cứu. Nghị quyết số 57-NQ/TW xác định khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số là đột phá quan trọng hàng đầu; thể chế, nhân lực, hạ tầng, dữ liệu và công nghệ chiến lược là những nội dung cốt lõi.

Hai là, chuyển đổi số phải trở thành phương thức tái cấu trúc nền kinh tế, không chỉ là số hóa quy trình hiện có. Việt Nam cần phát triển hạ tầng số, dữ liệu quốc gia, trí tuệ nhân tạo, điện toán đám mây, bán dẫn và nền tảng số dùng chung; đồng thời bảo đảm an ninh mạng, an toàn dữ liệu và chủ quyền số. Mục tiêu là giảm chi phí giao dịch, nâng cao hiệu quả quản trị và tạo không gian cho doanh nghiệp Việt Nam hình thành sản phẩm, nền tảng và mô hình kinh doanh mới.

Ba là, mô hình mới cũng phải bảo đảm độc lập, tự chủ nhưng không khép kín. Nội lực giữ vai trò quyết định, ngoại lực bổ sung vốn, công nghệ, tri thức và thị trường. Nghị quyết số 59-NQ/TW xác định hội nhập quốc tế là động lực chiến lược, gắn gia tăng nội lực với tranh thủ ngoại lực và bảo vệ lợi ích quốc gia. Chính sách FDI cần chuyển từ ưu tiên số lượng vốn sang chất lượng dự án, trình độ công nghệ, mức độ liên kết và khả năng lan tỏa; đồng thời, phát triển công nghiệp hỗ trợ, năng lực cung ứng trong nước và doanh nghiệp có khả năng làm chủ chuỗi giá trị.

Bốn là, kinh tế tư nhân cần thực sự trở thành một trong những động lực quan trọng nhất. Nhà nước phải bảo đảm quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh, cạnh tranh bình đẳng và khả năng tiếp cận công bằng các nguồn lực. Chính sách hỗ trợ cần chuyển từ ưu đãi dàn trải sang nâng cao năng lực công nghệ, quản trị và kết nối thị trường. Nghị quyết số 68-NQ/TW đặt mục tiêu đến năm 2030 có khoảng hai triệu doanh nghiệp, khu vực tư nhân đóng góp 55-58% GDP và hình thành thêm nhiều doanh nghiệp đủ sức tham gia chuỗi giá trị toàn cầu.

Năm là, tăng trưởng trong kỷ nguyên mới đồng thời phải xanh và có khả năng chống chịu cao. Việt Nam cần thúc đẩy năng lượng sạch, giao thông xanh, sản xuất ít phát thải, tiêu dùng bền vững và kinh tế tuần hoàn; coi mục tiêu phát thải ròng bằng 0 (Net Zero) vào năm 2050 vừa là trách nhiệm quốc tế, vừa là động lực đổi mới công nghệ. Quản trị phát triển phải tích hợp khả năng dự báo và ứng phó với thiên tai, dịch bệnh, biến động tài chính, đứt gãy chuỗi cung ứng và các cú sốc địa chính trị.

Sáu là, để những định hướng trên trở thành hiện thực, ba đột phá về thể chế, hạ tầng và nguồn nhân lực phải được nâng lên trình độ mới. Thể chế cần minh bạch, ổn định, có khả năng dự báo và cho phép thử nghiệm mô hình mới; hạ tầng phải đồng bộ giữa giao thông, logistics, năng lượng và hạ tầng số; giáo dục, đào tạo phải gắn với nhu cầu kỹ năng của nền kinh tế tương lai. Pháp luật phải vừa bảo đảm quản lý, vừa khuyến khích sáng tạo và giải phóng nguồn lực, phù hợp tinh thần Nghị quyết số 66-NQ/TW. Mọi thành quả phát triển cuối cùng phải hướng đến con người, thu hẹp khoảng cách vùng miền và bảo đảm không ai bị bỏ lại phía sau.

Tiếp nối tinh thần độc lập bằng năng lực tự chủ và sáng tạo

Nhìn lại 81 năm kể từ Quốc khánh 2/9/1945, kinh tế Việt Nam đã đi từ một nền kinh tế thuộc địa nghèo nàn, bị chiến tranh tàn phá, tới thống nhất, Đổi mới, mở cửa và hội nhập sâu rộng. Thành tựu không chỉ thể hiện ở quy mô GDP, thu nhập hay kim ngạch thương mại, mà quan trọng hơn là Việt Nam đã xác lập quyền tự quyết, từng bước hoàn thiện mô hình phát triển và tạo dựng cơ đồ, tiềm lực, vị thế mới.

Tuy nhiên, những động lực từng tạo nên thành công đang dần chạm tới giới hạn. Việt Nam phải chuyển từ dựa nhiều vào vốn, lao động và tài nguyên sang phát triển bằng năng suất, tri thức, công nghệ và sức sáng tạo; từ tham gia sang vươn lên làm chủ chuỗi giá trị; từ tăng trưởng nhanh sang phát triển nhanh, bền vững, tự chủ và bao trùm. Nếu Đổi mới năm 1986 đã giúp đất nước thoát khỏi khủng hoảng, mở cửa và hội nhập, thì cuộc Đổi mới trong kỷ nguyên mới phải đưa Việt Nam vượt qua bẫy thu nhập trung bình và tiến tới thịnh vượng.

Tiếp nối tinh thần Quốc khánh hôm nay chính là củng cố độc lập chính trị bằng năng lực tự chủ kinh tế, làm chủ công nghệ, sức mạnh của doanh nghiệp Việt Nam và khát vọng sáng tạo của mỗi người dân. ■

PETROVIETNAM

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP - NĂNG LƯỢNG QUỐC GIA VIỆT NAM



NĂNG LƯỢNG CHO PHÁT TRIỂN



Từ độc lập dân tộc đến khát vọng tự chủ kinh tế

Từ mùa thu lịch sử năm 1945 đến nay, hơn tám thập kỷ trôi qua, diện mạo đất nước đã có những thay đổi toàn diện. Từ một quốc gia cạn kiệt vì chiến tranh, Việt Nam vươn lên, trở thành một trong những nền kinh tế năng động nhất khu vực châu Á. Tinh thần bất diệt của ngày 2/9 năm ấy đã trở thành "tài nguyên" tinh thần vô giá, thúc đẩy khát vọng vươn lên mãnh liệt của Việt Nam trên "mặt trận" kinh tế.

KHÁNH VY

Trong bối cảnh toàn cầu hóa đan xen với những biến động địa chính trị phức tạp hiện nay, bài học lịch sử về một nền kinh tế tự chủ và một cộng đồng doanh nghiệp nội địa hùng mạnh càng trở nên ý nghĩa hơn bao giờ hết.

Tự chủ kinh tế trong bối cảnh mới

Nền kinh tế toàn cầu đang chứng kiến sự phụ thuộc lẫn nhau sâu sắc giữa các quốc gia thông qua chuỗi cung ứng. Tuy nhiên, những biến cố trong những năm gần đây như đại dịch toàn cầu, đứt gãy chuỗi cung ứng, và các cuộc xung đột thương mại đã cho thấy những bất cập của việc phát triển kinh tế dựa quá nhiều vào bên ngoài. Vì vậy, các quốc gia, đặc biệt là những đầu tàu kinh tế thế giới, đang có xu hướng dịch chuyển chiến lược, ưu tiên củng cố năng lực sản xuất nội địa nhằm giảm thiểu rủi ro và bảo vệ an ninh kinh tế.

Song, sự dịch chuyển này không có nghĩa là khép kín, đóng cửa hay tự cung tự cấp. Tự chủ trong thời đại mới là khả năng hội nhập sâu rộng nhưng vẫn có được một vị thế vững chắc không thể dễ dàng bị thay thế trong chuỗi giá trị toàn cầu.

Chia sẻ tại tọa đàm về doanh nghiệp tư nhân và khát vọng tự cường gần đây, chuyên gia kinh tế Phạm Chi Lan, người có nhiều năm gắn bó với chặng đường 40 năm Đổi mới của nền kinh tế, cho rằng tự chủ kinh tế trong hội nhập không phải là tự làm tất cả mọi thứ, mà là tạo ra được lợi thế cạnh tranh, có năng lực chống chịu trước các cú sốc từ bên ngoài và không bị lệ thuộc quá mức vào bất kỳ một thị trường hay một đối tác nào.

"Để làm được điều đó, chúng ta bắt buộc phải có một lực lượng doanh nghiệp tư nhân nội địa đủ mạnh để bước lên nấc thang cao hơn của chuỗi giá trị", bà Lan nhấn mạnh.

Định hình doanh nghiệp dẫn dắt, nâng cao vị thế quốc gia

Những năm gần đây, vị thế của Việt Nam trên bản đồ kinh tế thế giới ngày càng được nâng cao. Thế giới không chỉ biết đến Việt Nam với tư cách là quốc gia xuất khẩu gạo hàng đầu thế giới, xưởng gia công giày dép, may mặc cạnh tranh nhất trong khu vực, diện mạo kinh tế Việt Nam đang được định hình lại bởi hình ảnh của những tập đoàn, doanh nghiệp trong những lĩnh vực công nghệ số, viễn thông toàn cầu, sản xuất ô tô điện thế hệ mới...

Những cái tên như Viettel đã thành công xây dựng hạ tầng viễn thông tại hàng chục quốc gia ở châu Á, châu Phi và Mỹ Latinh; FPT chinh phục dấu mốc tỷ USD doanh thu từ dịch vụ công nghệ thông tin tại thị trường nước

ngoài; VinFast đưa xe điện Việt vươn tới Bắc Mỹ và châu Âu; TH Truemilk đưa ngành sản xuất vươn ra khỏi biên giới Việt Nam...

"Chúng ta đã bước qua giai đoạn tồn tại, vươn lên giai đoạn phát triển và bây giờ là lúc phải đứng trên đỉnh cao của công nghệ mới. Việt Nam không thể mãi đi sau. Doanh nghiệp Việt Nam hoàn toàn có đủ trí tuệ và khát vọng để tham gia vào những lĩnh vực khó nhất thế giới như AI, chip bán dẫn. Đó là cách để chúng ta bảo vệ vị thế của đất nước trong tương lai", ông Trương Gia Bình, Chủ tịch Hội đồng quản trị Tập đoàn FPT, chia sẻ khát vọng với các doanh nghiệp đổi mới sáng tạo tại một sự kiện do Trung tâm Đổi mới sáng tạo Quốc gia (NIC) tổ chức.

Khát vọng đứng trên đỉnh cao của công nghệ mới cũng chính là tinh thần tự chủ được đặt ra trong chiến lược chuyển đổi từ "Made in Vietnam" (sản xuất/gia công, lắp ráp tại Việt Nam) sang "Make in Vietnam" (sáng tạo, thiết kế, tích hợp và làm chủ công nghệ tại Việt Nam).

Sự khác biệt giữa "Made in" và "Make in" không chỉ là một ký tự trong ngôn ngữ, mà là khoảng cách của hàng tỷ USD giá trị gia tăng, là sự phân định giữa "kẻ làm thuê" và "người làm chủ". Để "Make in Vietnam", các doanh nghiệp nội địa bắt buộc phải đầu tư mạnh mẽ vào R&D (nghiên cứu & phát triển), chú trọng đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao và không ngừng đổi mới sáng tạo.

Phát biểu nhận nhiệm vụ tại Đại hội Đại biểu lần thứ I Liên đoàn Doanh nghiệp TP.Hồ Chí Minh (HUBA) cuối tháng 8/2026, doanh nhân Mai Hữu Tín, Chủ tịch Hội đồng quản trị Tập đoàn U&I, bày tỏ khát vọng và mong muốn được "làm một cái gì đó lớn hơn cho đất nước".

"Nếu 300.000 doanh nghiệp đang hoạt động của TP.Hồ Chí Minh cùng nâng năng suất thêm một chút, cùng quản trị tốt hơn một chút, cùng đầu tư cho công nghệ nhiều hơn một chút, cùng đào tạo con người tốt hơn một chút, cùng đổi mới sáng tạo nhiều hơn một chút, thì điều thay đổi sẽ không chỉ là từng doanh nghiệp. Điều thay đổi sẽ là năng lực cạnh tranh của cả nền kinh tế Việt Nam", ông Tín nhấn mạnh.

Đáng mừng là tinh thần mà ông Tín nói đến cũng đang được lan tỏa mạnh mẽ trong cộng đồng startup Việt, trong các doanh nghiệp nhỏ và vừa. Hàng loạt doanh nghiệp khởi nghiệp trong lĩnh vực công nghệ tài chính (Fintech), công nghệ giáo dục (Edtech), và trí tuệ nhân tạo (AI) đang chứng minh rằng người trẻ Việt Nam hoàn toàn có khả năng tạo ra những nền tảng, ứng dụng giải quyết không chỉ bài toán trong nước mà còn mang tính ứng dụng toàn cầu. Khát vọng vươn lên của lớp doanh nghiệp này chính là sự tiếp nối tinh thần độc lập, tự chủ của mùa thu năm 1945.

Những năm gần đây, vị thế của Việt Nam trên bản đồ kinh tế thế giới ngày càng được nâng cao. Thế giới không chỉ biết đến Việt Nam với tư cách là quốc gia xuất khẩu gạo hàng đầu thế giới, xưởng gia công giày dép, may mặc cạnh tranh nhất trong khu vực, diện mạo kinh tế Việt Nam đang được định hình lại bởi hình ảnh của những tập đoàn, doanh nghiệp trong những lĩnh vực công nghệ số, viễn thông toàn cầu, sản xuất ô tô điện thế hệ mới...

Sức mạnh nội sinh của nền kinh tế

Nền kinh tế thế giới đang đối mặt với những cơn gió ngược khốc liệt: nguy cơ suy thoái, xu hướng bảo hộ mậu dịch và quá trình phân mảnh địa kinh tế. Để tự chủ, không một doanh nghiệp nào, dù quy mô lớn đến đâu, có thể đi một mình. Sức mạnh nội sinh của nền kinh tế Việt Nam không chỉ nằm ở một vài tập đoàn lớn, mà nằm ở hệ sinh thái kết nối chặt chẽ giữa các tập đoàn lớn và hàng trăm nghìn doanh nghiệp nhỏ và vừa. Các doanh nghiệp "sếu đầu đàn" có vai trò chiến lược trong việc dẫn dắt cả một hệ sinh thái các doanh nghiệp đi lên.

Tuy vậy, hiện nay, một trong những điểm yếu lớn nhất của nền kinh tế Việt Nam là sự đứt gãy giữa khối FDI và khối nội địa, cũng như sự thiếu liên kết giữa chính các doanh nghiệp Việt. Do vậy, để thực sự tự chủ, các doanh nghiệp dẫn dắt phải tạo ra được không gian sinh tồn và phát triển cho các doanh nghiệp nhỏ thông qua việc nội địa hóa chuỗi cung ứng. Ngược lại, các doanh nghiệp nhỏ và vừa cũng phải nỗ lực nâng cao năng lực quản trị, chất lượng sản phẩm để đáp ứng tiêu chuẩn khắt khe, tự nâng cấp mình để trở thành những mắt xích không thể thiếu.

"Chúng ta rất cần những 'sếu đầu đàn' thực sự, có đủ bản lĩnh để vươn ra biển lớn, nhưng đồng thời phải có năng lực dẫn dắt, lan tỏa, tạo ra hệ sinh thái cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa cùng phát triển. Sức mạnh của một nền kinh tế tự chủ nằm ở tính đồng bộ của cả hệ thống doanh nghiệp nội, chứ không phải vài điểm sáng đơn lẻ", PGS. TS. Trần Đình Thiên, nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam, chia sẻ.

Bắt kịp xu hướng mới

Tuy nhiên, sức mạnh nội sinh và sự đoàn kết nội khối là chưa đủ. Khát vọng tự chủ ngày nay không chỉ đối mặt với các rào cản truyền thống mà còn phải vượt qua những rào cản kỹ thuật thế hệ mới của thế giới: phát triển bền vững, kinh tế tuần hoàn và tiêu chuẩn ESG (môi trường - xã hội - quản trị)...

Các thị trường lớn như EU, Mỹ đang áp dụng các đạo luật khắt khe về thuế carbon, truy xuất nguồn gốc chuỗi cung ứng minh bạch và trách nhiệm xã hội. Nếu không chuyển đổi xanh, doanh nghiệp Việt sẽ mất đi vị thế cạnh tranh, tự đánh mất quyền tự chủ trên thị trường quốc tế. Việc thay đổi mô hình sản xuất, ứng dụng năng lượng tái tạo, giảm thiểu phát thải không chỉ là tuân thủ luật chơi, mà chính là cách để doanh nghiệp Việt tự bảo vệ độc lập kinh tế của mình trong tương lai dài hạn.

Theo TS. Võ Trí Thành, Viện trưởng Viện Nghiên cứu chiến lược thương hiệu và cạnh tranh, chuyển đổi xanh và phát triển bền vững không còn là chuyện xa xỉ của các nước giàu, mà là điều kiện bắt buộc để sinh tồn và phát triển của doanh nghiệp Việt Nam. Làm tốt điều này, chúng ta không chỉ giữ được thị trường mà còn kiến tạo nên một lợi thế cạnh tranh quốc gia hoàn toàn mới. ■



ĐẢM BẢO NƠI Ở CHO DÂN
Ba luật và góc nhìn từ Nghị quyết 21

Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được đưa vào thi hành từ ngày 1/8/2024 đã tạo nền tảng pháp lý mới cho thị trường đất đai, bất động sản. Hai năm sau, Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 tiếp tục định hướng hoàn thiện thể chế đất đai theo hướng quản lý chặt chẽ, công khai, minh bạch, khơi thông nguồn lực, khắc phục đầu cơ và sử dụng đất lãng phí, đồng thời khuyến khích phát triển đồng bộ các loại hình nhà ở, trong đó có nhà ở cho thuê với giá phù hợp, tạo điều kiện để công dân thực hiện quyền có nơi ở.

NHÓM NGHIÊN CỨU CHIẾN LƯỢC VNECONOMY

Ngày 28/7/2026, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV ban hành Nghị quyết số 21-NQ/TW về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan (Nghị quyết 21), trên cơ sở kế thừa những nội dung còn phù hợp của Nghị quyết số 18-NQ/TW năm 2022.

Điểm đáng chú ý là Nghị quyết 21 không phải một đạo luật mới về bất động sản, nhưng những định hướng được đưa ra có khả năng tác động sâu đến cấu trúc thị trường bất động sản trong những năm tới.

Nghị quyết 21: Đặt lại bài toán đất đai và nhà ở

Nghị quyết nhìn nhận đất đai không chỉ là đối tượng quản lý hành chính mà còn là nguồn lực quan trọng của phát triển. Quyền sử dụng đất được xác định là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt, là yếu tố đầu vào quan trọng của nền kinh tế; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ.

Từ góc độ thị trường bất động sản, một loạt định hướng của Nghị quyết 21 đặc biệt đáng chú ý.

Thứ nhất, Nhà nước tiếp tục điều tiết, kiểm soát và quyết định giá đất, nhưng việc xác định giá phải dựa trên dữ liệu và phương pháp khoa học, công khai, minh bạch, hạn chế tình trạng

thao túng giá và hình thành "giá ảo".

Thứ hai, cơ chế giao đất, cho thuê đất được định hướng chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất do Nhà nước quản lý; đồng thời, phải bảo đảm công khai, minh bạch, cạnh tranh và lựa chọn được chủ thể có năng lực sử dụng đất hiệu quả.

Thứ ba, Nghị quyết 21 yêu cầu hạn chế tối đa phân lô, bán nền tại khu vực đô thị, đặc biệt là các đô thị lớn.

Thứ tư, một định hướng có ý nghĩa đặc biệt đối với bài toán nhà ở là khuyến khích khu vực tư nhân tham gia phát triển thị trường nhà ở cho thuê với giá phù hợp, thông qua các chính sách ưu đãi về giao đất, cho thuê đất. Đối với nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách và nhà công vụ thuộc sở hữu Nhà nước, thời hạn sử dụng đất được định hướng là lâu dài.

Thứ năm, Nghị quyết 21 đặt vấn đề nghiên cứu chính sách tài chính, thuế để làm cho hành vi găm giữ đất nhưng không đưa vào sử dụng trở nên tốn kém hơn lợi ích thu được từ đầu cơ; đồng thời, nghiên cứu điều tiết phần địa tô chênh lệch và áp dụng mức thuế cao hơn đối với đất bỏ hoang, không đưa vào sử dụng.

Thứ sáu, thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản phải được phát triển theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững. Nghị quyết yêu cầu công khai thông tin về quy hoạch, pháp lý dự án, giá đất, giao dịch, nghĩa vụ tài chính, tình trạng thế chấp, tranh chấp và tình trạng sử dụng đất; từng bước bắt buộc đăng ký giao dịch quyền sử dụng đất và kết nối dữ liệu đất đai với quy hoạch, công chứng, thuế, ngân hàng, đăng ký giao dịch bảo đảm và kinh doanh bất động sản.

Ba luật tạo nền tảng cho bước chuyển

Những định hướng mới của Nghị quyết 21 không xuất hiện trong khoảng trống thể chế. Trước đó, Việt Nam đã có một bước cải cách lớn với ba đạo luật: Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 18/1/2024 (Luật Đất đai 2024); Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được thông qua ngày 27/11/2023 (Luật Nhà ở 2023); Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được thông qua ngày 28/11/2023 (Luật Kinh doanh bất động sản 2023).

Ban đầu, các luật này được quy định có hiệu lực từ ngày 1/1/2025. Tuy nhiên, Quốc hội sau đó ban hành Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024, sửa đổi, bổ sung một số điều của cả ba luật và quyết định đưa vào thi hành từ ngày 1/8/2024. Việc đưa đồng thời ba đạo luật vào cuộc sống có ý nghĩa đặc biệt bởi đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản không thể vận hành như ba thị trường tách biệt.

Đất đai là nguồn lực đầu vào, nhà ở là sản phẩm đáp ứng nhu cầu cư trú, còn kinh doanh bất động sản là cơ chế đưa sản phẩm và quyền sử dụng đất vào thị trường. Ba lĩnh vực này có mối quan hệ chặt chẽ và tạo thành một chuỗi giá trị thống nhất; nếu một mắt xích bị nghẽn, toàn bộ quá trình phát triển dự án, hình thành nguồn cung và tiếp cận nhà ở của người dân đều bị ảnh hưởng.

Luật Đất đai 2024: Từ quản lý đất sang khơi thông nguồn lực

Luật Đất đai 2024 là nền tảng quan trọng, không chỉ điều chỉnh quan hệ quản lý, sử dụng đất mà còn hướng tới khơi thông và phân bổ hiệu quả nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội.

Một trong những thay đổi lớn là bỏ cơ chế khung giá đất của Luật Đất đai 2013, đồng thời thiết kế lại cơ chế bảng giá đất và giá đất cụ thể. Bảng giá đất được xây dựng theo nguyên tắc thị trường và được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hằng năm khi cần thiết.

Luật cũng mở rộng và cụ thể hóa các trường hợp Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; đồng thời, tăng cường phân cấp, phân quyền đi đôi với kiểm tra, giám sát. Đối với thị trường bất động sản, những thay đổi này tác động trực tiếp đến chi phí đất đai, bồi thường, giải phóng mặt bằng và tính khả thi của dự án.

Tuy nhiên, Nghị quyết 21 cho thấy quá trình này chưa dừng lại. Định hướng mới là tiếp tục hoàn thiện cơ chế giá đất dựa trên dữ liệu, phương pháp khoa học và công khai minh bạch; Trung ương xây dựng tiêu chí, nguyên tắc, phương pháp và cơ chế kiểm tra, giám sát, còn địa phương quyết định giá đất trong khuôn khổ pháp luật.

Đất đai là nguồn lực đầu vào, nhà ở là sản phẩm đáp ứng nhu cầu cư trú, còn kinh doanh bất động sản là cơ chế đưa sản phẩm và quyền sử dụng đất vào thị trường. Ba lĩnh vực này có mối quan hệ chặt chẽ và tạo thành một chuỗi giá trị thống nhất; nếu một mắt xích bị nghẽn, toàn bộ quá trình phát triển dự án, hình thành nguồn cung và tiếp cận nhà ở của người dân đều bị ảnh hưởng.

Điều này cho thấy bài toán giá đất trong giai đoạn tới không chỉ là "giá bao nhiêu", mà còn là "giá được xác định như thế nào, dựa trên dữ liệu nào và lợi ích từ sự gia tăng giá trị đất được phân bổ ra sao".

Luật Nhà ở 2023: Mở rộng chính sách từ sở hữu sang tiếp cận nhà ở

Nếu Luật Đất đai tập trung vào nguồn lực đầu vào thì Luật Nhà ở đặt trọng tâm vào sản phẩm và đối tượng thụ hưởng. Luật Nhà ở 2023 dành một chương riêng cho phát triển nhà ở xã hội, đồng thời mở rộng các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ. Một điểm cần nhấn mạnh là Luật Nhà ở 2023 không xóa bỏ nghĩa vụ bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại.

Theo Điều 83, Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, tùy trường hợp, chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có thể thực hiện nghĩa vụ thông qua việc dành một phần diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã có hạ tầng ở vị trí khác hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư hạ tầng để xây dựng nhà ở xã hội.

Như vậy, điểm mới quan trọng không phải là "xóa 20%", mà là đa dạng hóa phương thức thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội, đồng thời đặt trách nhiệm lớn hơn vào công tác quy hoạch và bố trí quỹ đất của địa phương. Đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, Luật cũng thiết kế hệ thống ưu đãi về đất đai, thuế, tín dụng và các cơ chế hỗ trợ khác.

Đặc biệt, Luật quy định cơ chế miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất của dự án nhà ở xã hội trong những trường hợp luật định, giúp giảm một khâu thủ tục vốn từng tạo ra độ trễ đáng kể trong phát triển dự án. Quan trọng hơn, Luật Nhà ở 2023 đã mở rộng cách nhìn về nhà ở xã hội cho thuê.

Một người thu nhập thấp không nhất thiết phải mua nhà ngay mới được coi là có khả năng tiếp cận chính sách nhà ở. Một căn nhà thuê với giá phù hợp, chất lượng bảo đảm và thời gian thuê ổn định cũng có thể đáp ứng nhu cầu về nơi ở và tạo điều kiện để người dân ổn định cuộc sống.

Luật Kinh doanh bất động sản 2023: Minh bạch hóa thị trường

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 bổ sung nhiều quy định theo hướng nâng cao tính minh bạch và bảo vệ người mua. Luật yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về bất động sản, dự án đưa vào kinh doanh.

Đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, Luật quy định chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, giá thuê mua khi nhà ở, công trình đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, giá thuê mua.

Luật cũng quy định doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận tiền thanh toán của khách hàng thông qua tài khoản tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

Như vậy, mục tiêu của quy định không chỉ là kiểm soát dòng tiền mà còn góp phần hạn chế tình trạng huy động vốn không đúng quy định và nâng cao khả năng kiểm chứng giao dịch.

Nhà ở cho thuê: Mảnh ghép quan trọng để hiện thực hóa quyền có nơi ở

Việt Nam đang đô thị hóa nhanh và có sự dịch chuyển lớn của lực lượng lao động giữa các địa phương. Một thị trường lao động năng động tất yếu kéo theo nhu cầu di chuyển chỗ ở: công nhân đến các khu công nghiệp; sinh viên đến các đô thị lớn; người trẻ chuyển đến Hà Nội, TP.Hồ Chí Minh, Đà Nẵng hay các trung tâm kinh tế mới; chuyên gia có thể chỉ làm việc tại một địa phương trong vài năm.

Trong tất cả các trường hợp này, nhu cầu đầu tiên không phải lúc nào cũng là mua nhà, mà là có một nơi ở tốt với chi phí có thể dự đoán được. Tuy nhiên, thị trường nhà ở Việt Nam hiện vẫn thiên nhiều về mô hình phát triển để bán, điều này khiến một bộ phận lớn người dân phải phụ thuộc vào thị trường nhà trọ phân tán, trong khi chất lượng, an toàn, dịch vụ và tính ổn định của hợp đồng thuê chưa đồng đều.

Một thị trường nhà ở cho thuê chuyên nghiệp sẽ tạo ra một lựa chọn thứ ba giữa "ở trọ" và "mua nhà". Đó có thể là các dự án Build-to-Rent, trong đó doanh nghiệp xây dựng nhà để khai thác cho thuê dài hạn thay vì bán từng căn hộ. Nếu được kết hợp với ưu đãi về đất đai, thuế, tín dụng và quy hoạch, mô hình này có thể tạo ra một lớp nguồn cung mới.

Nghị quyết 21 đã đặt đúng hướng khi yêu cầu có chính sách ưu đãi trong giao đất, cho thuê đất để thu hút khu vực tư nhân tham gia phát triển thị trường nhà ở cho thuê với giá phù hợp. Đây có thể trở thành một trong những thay đổi quan trọng nhất của chính sách nhà ở trong giai đoạn 2026-2030.

Giảm giá nhà không thể chỉ bằng tín dụng

Một trong những vấn đề lớn nhất của thị trường hiện nay là khả năng chi trả. Nếu thu nhập tăng chậm hơn giá nhà trong thời gian dài, khoảng cách giữa "nhu cầu ở" và "khả năng mua" ngày càng lớn. Trong bối cảnh đó, tín dụng chỉ là một phần của lời giải. Nếu nguồn cung bị hạn chế bởi thiếu quỹ đất, thủ tục kéo dài, chi phí đất cao và đầu cơ, việc mở rộng tín dụng cho người mua nhà có thể chỉ làm cầu tăng nhanh hơn cung.

Muốn giải quyết căn bản bài toán giá nhà, phải tác động đồng thời vào



nguồn cung đất, chi phí phát triển dự án, cấu trúc sản phẩm và hành vi đầu cơ. Nghị quyết 21 đưa ra một số định hướng đáng chú ý: (i), hoàn thiện cơ chế xác định giá đất dựa trên dữ liệu, công khai và minh bạch; (ii), điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch, đầu tư hạ tầng, chuyển mục đích sử dụng đất và mở rộng không gian đô thị; (iii), nghiên cứu chính sách thuế để hạn chế găm giữ đất, đất bỏ hoang và đầu cơ; (iv), hạn chế tối đa phân lô, bán nền ở khu vực đô thị; (v), công khai dữ liệu quy hoạch, pháp lý, giá đất, giao dịch, thế chấp, tranh chấp và nghĩa vụ tài chính.

Nếu các định hướng này được thể chế hóa đồng bộ, thị trường có thể từng bước dịch chuyển từ mô hình dựa nhiều vào kỳ vọng tăng giá đất sang mô hình dựa nhiều hơn vào giá trị sử dụng và khả năng tạo ra dòng tiền thực.

Muốn giải quyết căn bản bài toán giá nhà, phải tác động đồng thời vào nguồn cung đất, chi phí phát triển dự án, cấu trúc sản phẩm và hành vi đầu cơ. Nghị quyết 21 đưa ra một số định hướng đáng chú ý: (i), hoàn thiện cơ chế xác định giá đất dựa trên dữ liệu, công khai và minh bạch; (ii), điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch, đầu tư hạ tầng, chuyển mục đích sử dụng đất và mở rộng không gian đô thị; (iii), nghiên cứu chính sách thuế để hạn chế găm giữ đất, đất bỏ hoang và đầu cơ; (iv), hạn chế tối đa phân lô, bán nền ở khu vực đô thị; (v), công khai dữ liệu quy hoạch, pháp lý, giá đất, giao dịch, thế chấp, tranh chấp và nghĩa vụ tài chính.

Một thay đổi quan trọng: Tái thiết cuộc sống khi thu hồi đất

Một nội dung khác của Nghị quyết 21-NQ/TW có ý nghĩa trực tiếp với quyền có nơi ở của người dân là quan điểm về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Nghị quyết yêu cầu chuyển từ tư duy "bồi thường tài sản bị thu hồi" sang "tái thiết cuộc sống" cho người dân khi Nhà nước thu hồi đất. Đây là một thay đổi có ý nghĩa về triết lý chính sách.



Nếu một hộ gia đình bị thu hồi đất ở chỉ được nhìn nhận như một chủ thể có tài sản cần bồi thường, chính sách có thể dừng ở việc xác định một khoản tiền; nhưng nếu nhìn họ như một chủ thể có quyền được duy trì và cải thiện cuộc sống, bài toán phải rộng hơn: nơi ở mới, hạ tầng, trường học, y tế, việc làm, sinh kế và khả năng hòa nhập với cộng đồng mới.

Nghị quyết 21 cũng tiếp tục định hướng tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập để triển khai trước; các khu tái định cư phải bảo đảm hạ tầng, dịch vụ thiết yếu và quan tâm đến sinh kế của người dân. Đây chính là một biểu hiện cụ thể của tư duy quyền có nơi ở.

2026-2030: Lấy khả năng có nơi ở phù hợp làm một thước đo của chính sách

Nếu khả năng đáp ứng nhu cầu nơi ở trở thành một mục tiêu chính sách, cách đánh giá thị trường bất động sản cũng cần thay đổi. Không chỉ nhìn vào vốn đầu tư, số giao dịch hay tốc độ tăng giá, mà cần quan tâm hơn đến khả năng tiếp cận nhà ở và mức độ ổn định cuộc sống của người dân.

Một là, tỷ lệ giá nhà trên thu nhập: chỉ số này cho biết một hộ gia đình cần bao nhiêu năm thu nhập để mua một căn nhà.

Hai là, tỷ lệ chi phí nhà ở trên thu nhập: không chỉ giá mua mà cả tiền thuê, phí quản lý, điện, nước và chi phí đi lại đều phải được tính vào khả năng chi trả thực tế.

Ba là, tỷ trọng nhà ở xã hội và nhà ở cho thuê trong tổng nguồn cung: một thị trường mà phần lớn nguồn cung mới tập trung vào phân khúc cao cấp khó có thể giải quyết nhu cầu đại chúng.

Bốn là, khoảng cách giữa nhà ở và việc làm: một căn nhà giá thấp nhưng nằm quá xa nơi làm việc có thể khiến người dân phải trả thêm một khoản lớn cho giao thông và thời gian.

Sự ra đời và đưa vào thi hành đồng thời từ ngày 1/8/2024 của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 là một bước tiến lớn trong quá trình hoàn thiện thể chế thị trường bất động sản. Luật 43/2024/QH15 đã tạo cơ sở pháp lý để ba đạo luật cùng có hiệu lực sớm hơn thời điểm ban đầu; tuy nhiên, sau hai năm thực thi cho thấy cần tiếp tục cải cách pháp luật.

Nghị quyết 21 mở ra một giai đoạn mới trong hoàn thiện chính sách đất đai và bất động sản, trong đó đất đai được đặt trong mối quan hệ chặt chẽ hơn với tăng trưởng kinh tế, phân bổ nguồn lực, công bằng xã hội và chất lượng cuộc sống.

Từ hoàn thiện cơ chế xác định giá đất, đổi mới chính sách thu hồi đất đến kiểm soát phân lô, bán nền và hạn chế đầu cơ; từ xây dựng hệ thống dữ liệu đất đai, bất động sản đến nâng cao tính minh bạch của các giao dịch; phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê... đến chuyển tư duy từ bồi thường tài sản sang tái thiết cuộc sống cho người dân bị thu hồi đất, các định hướng của Nghị quyết 21 đều hướng tới một mục tiêu xuyên suốt: đặt con người vào vị trí trung tâm của chính sách đất đai và nhà ở, bảo đảm đất đai không chỉ được khai thác như một nguồn lực kinh tế mà còn phải góp phần nâng cao chất lượng sống và bảo đảm quyền có nơi ở của người dân. ■

Nguồn cung nhà ở sẽ đa dạng, giá sẽ bình ổn hơn



GS.TS. HOÀNG VĂN CƯỜNG
Phó Chủ tịch Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam

Các cơ chế, chính sách về nhà ở của Đảng và Nhà nước hiện nay đều nhấn mạnh việc phải phát triển đa dạng, đồng bộ các phân khúc: nhà ở thương mại, nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách và nhà ở công vụ. Qua đó, đảm bảo mọi người dân đều có thể tiếp cận chỗ ở phù hợp với khả năng chi trả một cách công bằng, minh bạch. Theo GS.TS. Hoàng Văn Cường, Phó Chủ tịch Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam, khi những chính sách này đi vào cuộc sống, thị trường nhà ở sẽ phát triển thực chất hơn, cung – cầu cân đối và giá nhà sẽ bình ổn...

NHÓM PHÓNG VIÊN *thực hiện*

Tạo thị trường nhà ở chuyên nghiệp, phát triển cân bằng các phân khúc

Hiện nay, giá nhà tăng phi mã và neo ở mức cao phi lý. Theo ông, đâu là nguyên nhân dẫn đến tình trạng này?

Trong những năm gần đây, giá nhà liên tục tăng, thậm chí có nơi còn xuất hiện những "cơn sốt" nhà, đất. Nguyên nhân thì rất nhiều, nhưng căn bản nhất vẫn là tình trạng lệch pha cung – cầu. Trong một thời gian rất dài, các dự án bất động sản gần như đã bị "đóng băng". Thị trường không có nhiều dự án mới được khởi công, trong khi rất nhiều dự án đang triển khai thì lại vướng pháp lý nên dở dang, không đưa vào khai thác được. Điều đó đã làm cho thị trường thiếu hụt trầm trọng nguồn cung, trong khi nước ta đang tăng trưởng nhanh, khả năng thanh khoản cao, nhu cầu nhà ở lớn và tăng mạnh.

Không chỉ khan hiếm nguồn cung mà cơ cấu nguồn cung nhà ở cũng mất cân đối, chủ yếu nghiêng về phân khúc cao cấp, trong khi phân khúc vừa túi tiền (có nhu cầu cao) thì gần như bị "bỏ quên".

Tình trạng đầu cơ cũng khá phổ biến, rất nhiều dự án bất động sản bán ra, nhiều sản phẩm nhà ở đã được hoàn thành, nhưng khách hàng mua "găm" hàng để tiếp tục chờ cơ hội giá tăng rồi bán lại kiếm lời, điều này đã biến nhà ở trở thành tài sản tích lũy. Ngoài ra, còn có tình trạng một bộ phận môi giới hoặc các nhà đầu tư "gom" hàng, tạo khan hiếm giả để đầu cơ, thổi giá... Những yếu tố này cộng hưởng đẩy giá nhà không chỉ tăng liên tục mà còn tăng hơn gấp nhiều lần so với khả năng thanh toán của người dân.

Tại một diễn đàn vào tháng 6/2026, ông đã trình bày về mô hình tăng trưởng mới của Việt Nam và nhấn mạnh rằng bất động sản nói chung và nhà ở nói riêng không chỉ là một thị trường tài sản mà còn là một cấu phần quan trọng của nền kinh tế. Với những "căn bệnh trầm kha" như nêu trên thì thị trường này có phát huy được vai trò quan trọng đó không, thưa ông?

Mô hình phát triển mới không chỉ là tăng trưởng kinh tế, mà phải là một mô hình phát triển toàn diện trên các cái trụ cột: kinh tế, xã hội, an ninh, quốc phòng, môi trường... và đặc biệt phải lấy con người làm trung tâm, là mục tiêu, động lực. Những yếu tố phát triển phải xoay quanh nhu cầu của con người, trong đó, nhu cầu về nơi ở là nhu cầu rất căn bản, không chỉ thể hiện điều kiện tồn tại mà còn là thước đo đánh giá mức sống, trình độ sống và mức độ phát triển của xã hội. Vì vậy, thị trường nhà ở phải hướng đến mục tiêu đáp ứng được nhu cầu về nơi ở cho người dân.

Bên cạnh đó, nếu chúng ta phát triển tốt thị trường nhà ở nói riêng và thị trường bất động sản nói chung thì sẽ có tác động lan tỏa ước tính tới khoảng 40 ngành, nghề ở các lĩnh vực khác nhau, như: thị trường lao động, xây dựng, vật liệu, hàng tiêu dùng, thiết bị nội, ngoại thất...

Nhiều số liệu thống kê cho thấy cứ một đồng vốn đầu tư vào bất động sản thì có thể thúc đẩy 1,5 đến 2,5 đồng đầu tư vào các lĩnh vực khác đi theo,

điều đó tạo ra mức độ tăng trưởng cho nền kinh tế. Ước tính bất động sản tăng trưởng 1% thì có thể kéo theo tăng trưởng của các ngành liên quan khoảng 0,1 - 0,2% trong ngắn hạn. Như vậy, nếu chúng ta đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng của bất động sản thì không chỉ góp phần vào tăng trưởng kinh tế mà còn giải quyết được vấn đề thiếu hụt nguồn cung nhà ở.

Tuy nhiên, muốn làm tốt được điều đó thì phải khắc phục được những bất cập của thị trường, đặc biệt là tháo gỡ được những vướng mắc pháp lý đang tạo ra rào cản không nhỏ đối với sự phát triển bền vững của thị trường này.

Vừa qua, Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã ban hành Nghị quyết số 21-NQ/TW, yêu cầu tiếp tục sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các luật có liên quan theo hướng đồng bộ, liên thông, thống nhất; trong đó, đưa ra nhiều giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững. Theo ông, khi những định hướng của Nghị quyết 21 được thể chế hóa, cung - cầu nhà ở sẽ ra sao?

Nghị quyết 21 đã đưa ra nhiều mục tiêu và giải pháp để quản lý, sử dụng đất đai hiệu quả, đưa đất đai từ một nguồn lực tiềm năng, tiềm tàng trở thành nguồn lực quan trọng cho phát triển. Đặc biệt là quyết liệt tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn về pháp lý - đang khiến nhiều dự án bất động sản phải "đắp chiếu".

Khi được "cởi trói", các dự này sẽ tiếp tục tái khởi động, giúp giải phóng các nguồn lực cho phát triển và tạo động lực cho tăng trưởng và quan trọng hơn là sẽ giúp gia tăng nguồn cung nhà ở tại nhiều phân khúc khác nhau. Từ đó, góp phần quan trọng tái cấu trúc thị trường này, không chỉ tập trung vào những dự án bất động sản cao cấp, mà còn phát triển mạnh cả các sản phẩm nhà ở thương mại phù hợp với khả năng tài chính của người dân, nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội...

Rõ ràng, khi đa dạng hóa phân khúc nhà ở như thế sẽ tạo ra một thị trường nhà ở phát triển cân bằng, chuyên nghiệp hơn, hứa hẹn đáp ứng được đa dạng nhu cầu của cả những người có nhiều tiền muốn mua nhà cao cấp và những người chưa có nhiều tiền nhưng cần chỗ ở chất lượng, phù hợp với khả năng chi trả (chẳng hạn những người trẻ, người lao động phải thường xuyên di chuyển hoặc những người có thu nhập không cao...).

> *Tình trạng đầu cơ khá phổ biến, rất nhiều dự án bất động sản bán ra, nhiều sản phẩm nhà ở đã được hoàn thành, nhưng khách hàng mua "găm" hàng để tiếp tục chờ cơ hội giá tăng rồi bán lại kiếm lời, điều này đã biến nhà ở trở thành tài sản tích lũy. Ngoài ra, còn có tình trạng một bộ phận môi giới hoặc các nhà đầu tư "gom" hàng, tạo khan hiếm giả để đầu cơ, thổi giá... Những yếu tố này cộng hưởng đẩy giá nhà không chỉ tăng liên tục mà còn tăng hơn gấp nhiều lần so với khả năng thanh toán của người dân.*



Trong 3 đến 5 năm tới, thị trường sẽ thuộc về người mua

"Mọi người dân có chỗ ở" là mục tiêu mà việc sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các luật liên quan cũng như các chính sách nhà ở của Đảng, Nhà nước hiện nay hướng tới. Để hiện thực hóa mục tiêu trên một cách hiệu quả, theo ông, những chủ thể tham gia thị trường cần phải làm gì?

Mục tiêu "mọi người dân có chỗ ở" đã được đưa vào các quy định của Hiến pháp. Đây là quyền cơ bản của người dân. Quyền đó có được đáp ứng hay không thì lại phụ thuộc rất lớn vào việc có đảm bảo đủ những điều kiện để cho người dân tiếp cận được nhà ở. Do đó, tôi cho rằng cần sự vào cuộc đồng bộ của tất cả các cấp, các ngành, các doanh nghiệp và người dân...

Trước hết, về phía Nhà nước, phải tạo được một khuôn khổ chính sách đủ mạnh để chúng ta có thể phát triển đa dạng những loại hình nhà ở, đặc biệt là khuyến khích được các doanh nghiệp tham gia phát triển phân khúc nhà ở vừa túi tiền, bao gồm cả nhà ở cho thuê...

Các doanh nghiệp - chủ thể tham gia chính vào đầu tư, phát triển, cần hướng vào các phân khúc có nhu cầu thực, mang lại giá trị thực. Trong bối cảnh hệ thống pháp lý ngày càng hoàn thiện, thị trường thanh lọc ngày càng mạnh mẽ, nếu doanh nghiệp không lựa chọn đúng phân khúc có khả năng thanh khoản tốt thì có thể dự án sẽ không mang lại hiệu quả cao, thậm chí còn bị tồn kho. Từ đó, khiến các doanh nghiệp có thể phải đối mặt với nhiều rủi ro, đặc biệt là các chủ đầu tư đang phụ thuộc quá nhiều vào vốn tín dụng.

Người dân cũng cần thay đổi tư duy từ sở hữu nhà sang có chỗ ở.

Chúng ta cần nhìn nhận một thực tế rằng nếu không có nhiều tiền, phải đi vay để chạy theo việc sở hữu nhà thì gần như suốt đời lao động chỉ để tập trung giải quyết món nợ về nhà ở. Trong thời gian đó, hầu như phải hy sinh tất cả các nhu cầu phát triển khác, kể cả vấn đề học tập của con cái, vấn đề sức khỏe, vui chơi, du lịch, vì thế, khả năng phát triển toàn diện của con người sẽ bị hạn chế.

Ngược lại, nếu chọn phương thức thuê nhà thì vẫn được đáp ứng về chỗ ở, lại có thể dễ dàng thay đổi nếu thấy chưa hài lòng hoặc chuyển chỗ làm, chỗ học hay gia đình có thêm thành viên và cần diện tích rộng hơn... Hơn nữa, khi không phải chịu áp lực về trả nợ, nguồn thu nhập sẽ được phân bổ đều cho các nhu cầu phát triển. Điều này mang lại giá trị cuộc sống cao hơn rất nhiều so với việc phải nỗ lực phấn đấu chỉ để có một cái nhà.

Về mặt xã hội, chúng ta cũng thấy rằng khi thị trường nhà ở cho thuê phát triển tốt thì: *thứ nhất*, mọi người dân đều có khả năng tiếp cận nhà ở; *thứ hai*, gần như toàn bộ quỹ nhà cho thuê sẽ được đưa vào sử dụng, không tạo ra sự dư thừa, lãng phí tài sản xã hội. Từ đó, tính công bằng xã hội cao hơn.

Tỷ lệ sở hữu nhà cao không phải là thước đo duy nhất của quyền an cư. Ở các nước phát triển, tỷ lệ thuê nhà thường lớn hơn nhiều so với sở hữu. Tôi cho rằng khi khoảng cách giữa "nhu cầu ở" và "khả năng mua" ngày càng lớn thì sở hữu nhà không phải là giải pháp tối ưu mà là cần lựa chọn một nơi ở chất lượng, phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả. Điều này cũng đòi hỏi chúng ta phải hình thành được thị trường nhà ở cho thuê chuyên nghiệp.

> ***Tỷ lệ sở hữu nhà cao không phải là thước đo duy nhất của quyền an cư. Ở các nước phát triển, tỷ lệ thuê nhà thường lớn hơn nhiều so với sở hữu. Tôi cho rằng khi khoảng cách giữa "nhu cầu ở" và "khả năng mua" ngày càng lớn thì sở hữu nhà không phải là giải pháp tối ưu mà là cần lựa chọn một nơi ở chất lượng, phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả. Điều này cũng đòi hỏi chúng ta phải hình thành được thị trường nhà ở cho thuê chuyên nghiệp.***

Vậy, ông dự báo thế nào về diễn biến của thị trường nhà ở trong năm 2027? Liệu những người đang phải gác lại ước mơ sở hữu nhà có thể kỳ vọng nếu họ tiếp tục theo đuổi lại thì ước mơ đó sẽ thành hiện thực?

Trong vòng một năm qua, nhiều dự án dở dang đã được tháo gỡ vướng mắc, được triển khai trở lại; nhiều dự án mới, trong đó có những đại đô thị hàng ngàn ha, đã được khởi công. Như vậy, nguồn cung nhà ở trong thời gian tới dự báo sẽ tăng mạnh. Khi nguồn cung tăng, cung – cầu sẽ được cân đối và thị trường sẽ không còn chỗ cho hoạt động "đầu cơ, thổi giá", nhờ đó, mặt bằng giá nhà sẽ hợp lý hơn.

Để hoàn thành một dự án bất động sản, trung bình phải mất ít nhất 3 đến 5 năm, nên không thể kỳ vọng nguồn hàng lớn sẽ được tung ra ồ ạt ngay trong năm 2027. Tuy nhiên, chúng ta hoàn toàn có thể kỳ vọng rằng trong giai đoạn 2027 – 2030, thị trường nhà ở sẽ quay trở lại bình ổn hơn cả về cung – cầu lẫn giá bán và sẽ không còn tình trạng tăng giá phi mã như trong thời gian qua. Các phân khúc sẽ được tái cấu trúc cân đối hơn và chắc chắn là nguồn cung sẽ rất phong phú, đa dạng, giúp gia tăng sự lựa chọn cho những người có nhu cầu.

Có thể nói 5 năm trước đây, thị trường nhà ở luôn thuộc về người bán, nhưng 3 - 5 năm tới, thị trường sẽ phụ thuộc rất lớn vào người mua. ■





SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

Hoàn thiện pháp luật theo hướng kiến tạo, đi trước, mở đường cho phát triển

Việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2024 là cần thiết nhằm thể chế hóa đầy đủ các chủ trương mới của Đảng, nhất là Nghị quyết số 21-NQ/TW của Trung ương về định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan. Đây cũng là yêu cầu cấp thiết để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật, tháo gỡ các điểm nghẽn trong quản lý, sử dụng đất, qua đó khơi thông và phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

NHĨ ANH

Một trong những nội dung quan trọng tại Kỳ họp không thường lệ thứ Nhất, Quốc hội khóa XVI vừa diễn ra là việc Quốc hội thảo luận về định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai năm 2024.

Bảy nhóm chính sách lớn trong sửa đổi Luật Đất đai

Trong tờ trình về định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai năm 2024, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Trịnh Việt Hùng cho biết dự thảo Luật tập trung vào 7 nhóm chính sách lớn.

Thứ nhất, đổi mới công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng kết hợp phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất với tổ chức không gian phát triển, phân vùng sử dụng đất và khoanh định các khu vực cần bảo vệ; xác định rõ chức năng sử dụng đất của từng khu vực. Đồng thời, sắp xếp hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng tinh gọn, giảm số lượng, tiến tới chỉ xây dựng một quy hoạch thống nhất trong phạm vi một đơn vị hành chính.

Thứ hai, hoàn thiện cơ chế giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất theo hướng công khai, minh bạch, cạnh tranh, lựa chọn nhà đầu tư có đủ năng lực và sử dụng đất hiệu quả; quy định rõ các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Thứ ba, hoàn thiện cơ chế thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo hướng làm rõ hơn tiêu chí, phạm vi thu hồi đất; bổ sung quy định về thu hồi đất, phát triển quỹ đất vùng phụ cận và các công trình kết cấu hạ tầng.

Đáng chú ý, định hướng chính sách là chuyển mạnh từ tư duy

"bồi thường tài sản bị thu hồi" sang "tái thiết cuộc sống cho người dân khi Nhà nước thu hồi đất". Theo đó, ưu tiên người có đất ở bị thu hồi được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tại chỗ; đồng thời, không quy định cứng việc thu hồi đất chỉ được thực hiện sau khi đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hoàn thành bố trí tái định cư.

Thứ tư, đổi mới cơ chế tài chính đất đai và giá đất theo hướng giá đất do Nhà nước quyết định dựa trên dữ liệu và các phương pháp khoa học, bảo đảm công khai, minh bạch; kết nối, liên thông dữ liệu đất đai với các cơ sở dữ liệu chuyên ngành có liên quan. Mục tiêu là hạn chế nguy cơ thao túng, hình thành giá ảo và điều tiết hợp lý giá trị tăng thêm từ đất.

Thứ năm, hoàn thiện quy định về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất và chế độ sử dụng đất theo hướng khơi thông nguồn lực từ đất đai, trong đó mở rộng cơ chế sử dụng đất kết hợp, đa mục đích nhưng đi kèm các cơ chế quản lý, kiểm soát phù hợp.

Thứ sáu, đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và phân cấp, phân quyền trong quản lý đất đai. Trọng tâm là hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, xử lý các tồn tại lịch sử trong cấp giấy chứng nhận; đơn giản hóa trình tự, thủ tục hành chính phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp. Việc phân cấp phải gắn với nâng cao trách nhiệm của địa phương, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát của Trung ương.

Thứ bảy, đổi mới và tăng cường kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo; khắc phục tình trạng đất không được đưa vào sử dụng, để hoang hóa, ô nhiễm, suy thoái, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai.

Dự thảo Luật cần đáp ứng yêu cầu, mục tiêu theo Nghị quyết số 21-NQ/TW

Báo cáo tóm tắt ý kiến về định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai năm 2024, Phó Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế và Tài chính Nguyễn Ngọc Bảo cho biết cơ quan thẩm tra cơ bản tán thành với sự cần thiết, cấp bách của việc sửa đổi Luật.

7 NHÓM CHÍNH SÁCH LỚN

1. **Quy hoạch, kế hoạch và phân loại đất theo hướng tinh gọn, tích hợp.**
2. **Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất minh bạch, cạnh tranh.**
3. **Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hướng "tái thiết cuộc sống".**
4. **Đổi mới tài chính đất đai, giá đất, điều tiết giá trị tăng thêm từ đất.**
5. **Mở rộng sử dụng đất kết hợp, đa mục đích, khơi thông nguồn lực.**
6. **Cải cách hành chính, chuyển đổi số, phân cấp, phân quyền.**
7. **Tăng cường kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm, chống lãng phí đất đai.**

Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất và phân loại đất, Ủy ban Kinh tế và Tài chính cho rằng các chính sách và quy định cụ thể trong dự thảo Luật cần đáp ứng yêu cầu đổi mới theo quan điểm "chuyển mạnh từ tư duy quản lý hành chính sang tư duy quản trị hiện đại về đất đai", đồng thời hướng tới mục tiêu "đưa đất đai thực sự trở thành nguồn lực chiến lược, lợi thế cạnh tranh và động lực phát triển đất nước trong giai đoạn mới" theo Nghị quyết số 21-NQ/TW.

Cơ quan thẩm tra đề nghị rà soát kỹ lưỡng, xây dựng những phương án thực sự đột phá, khả thi, tạo chuyển biến thực chất và giải quyết được các vướng mắc phát sinh từ thực tiễn. Trong đó, cần tiếp tục nghiên cứu đổi mới mạnh mẽ việc phân loại đất, chỉ duy trì những nhóm đất thực sự cần thiết để quản lý bằng chỉ tiêu, như đất trồng lúa, đất rừng, đất quốc phòng, đất an ninh. Đối với các loại đất còn lại, thay vì quản lý bằng các chỉ tiêu cứng, có thể chuyển sang quản lý theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội.

Về thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cơ quan thẩm tra đề nghị làm rõ sự cần thiết, căn cứ và tiêu chí đối với các trường hợp thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh mới được bổ sung.

Theo đó, cần quy định rõ tiêu chí đối với các dự án thuộc phạm vi thu hồi đất, chỉ áp dụng trong những trường hợp thực sự cần thiết để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, phù hợp với yêu cầu tại Nghị quyết số 21-NQ/TW.

Đồng thời, cần rà soát kỹ các trường hợp cho phép thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư, bảo đảm các trường hợp này thực sự cần thiết, cấp bách và vì lợi ích chung. Một số ý kiến đề nghị quy định rõ ngay trong Luật trình tự, thủ tục thu hồi đất, bởi đây là những vấn đề có tác động lớn đến người dân, đòi hỏi tính minh bạch, rõ ràng và ổn định cao.

Về tài chính đất đai và giá đất, Ủy ban Kinh tế và Tài chính cho rằng cơ quan soạn thảo cần tiếp tục nghiên cứu, xây dựng cơ chế xác định giá đất phục vụ sản xuất, kinh doanh theo hướng hợp lý, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy đầu tư, phát triển doanh nghiệp, tạo việc làm, đóng góp vào tăng trưởng và bảo đảm nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Cùng với đó, cần quy định rõ và bảo đảm tính khả thi đối với bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; cho phép các mức, tỷ lệ điều chỉnh được tăng hoặc giảm phù hợp với mục tiêu huy động nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ.

Khơi thông nguồn lực, tái thiết cuộc sống người dân

Thảo luận về định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai, các đại biểu thống nhất với sự cần thiết, cấp bách của việc sửa đổi toàn diện Luật Đất đai năm 2024. Trọng tâm được đặt vào yêu cầu thể chế hóa đầy đủ chủ trương, đường lối của Đảng; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành, đồng thời giải quyết căn bản những vướng mắc phát sinh từ thực tiễn.

Một yêu cầu quan trọng là phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

của dự thảo Luật phải phù hợp với các quan hệ pháp luật về đất đai đang phát sinh trong thực tế, đồng thời đủ khả năng tháo gỡ điểm nghẽn, khơi thông và phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, tạo động lực cho các mô hình tăng trưởng và phương thức phát triển mới của đất nước.

Các đại biểu tập trung cho ý kiến về đổi mới quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất và phân loại đất; thu hồi đất, nhất là các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; cơ chế tài chính đất đai và xác định giá đất.

Bên cạnh đó là các quy định về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá, đấu thầu; thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các vấn đề liên quan khác.

Phát biểu kết luận phiên họp, Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Hồng Diên đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát, hoàn thiện hồ sơ và dự kiến quy phạm hóa các chính sách trong dự thảo Luật Đất đai. Trong đó, cần quán triệt sâu sắc quan điểm, định hướng của Bộ Chính trị, Ban Chấp hành Trung ương, nhất là Nghị quyết số 21-NQ/TW.

Theo đó, phải thể chế hóa đầy đủ quan điểm: đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, nguồn lực quan trọng để phát triển đất nước; quyền sử dụng đất là yếu tố đầu vào quan trọng cho đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội.

Phó Chủ tịch Quốc hội nhấn mạnh, định hướng sửa đổi Luật phải giải quyết căn bản những điểm nghẽn từ thực tiễn, đồng thời nhận diện đúng nguyên nhân, phân định rõ các vướng mắc, bất cập và xác định chính xác những vấn đề cần sửa đổi.

Việc sửa đổi Luật không chỉ nhằm xử lý những vấn đề trước mắt mà phải có tầm nhìn dài hạn, được đặt trong tổng thể hệ thống pháp luật để tạo lập nền tảng thể chế đồng bộ, liên thông, thống nhất, minh bạch, ổn định và khả thi. Qua đó, giải phóng và phát huy các nguồn lực, tạo dư địa cho những mô hình kinh doanh, phương thức đầu tư và động lực phát triển mới.

Ông Nguyễn Hồng Diên cho rằng đối với mỗi chính sách đề xuất sửa đổi, cần bảo đảm hài hòa giữa yêu cầu quản lý nhà nước và yêu cầu phát triển; tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp tiếp cận và sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai; đồng thời bảo đảm vai trò quản lý của Nhà nước đối với lĩnh vực đặc biệt quan trọng này.

Về phân loại đất, Phó Chủ tịch Quốc hội đề nghị tiếp tục nghiên cứu theo hướng chỉ phân loại thành những nhóm đất hợp lý, thực sự cần thiết để quản lý bằng chỉ tiêu. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cần hướng tới một quy hoạch thống nhất trong phạm vi một đơn vị hành chính, bảo đảm tích hợp, đồng bộ với hệ thống quy hoạch, không chồng lấn và không chia nhỏ các chỉ tiêu một cách không cần thiết.

Theo các chuyên gia trong lĩnh vực đất đai, sửa đổi Luật Đất đai cần vừa thể chế hóa những định hướng mới, vừa giải quyết những vướng mắc đã tồn tại trong thực tiễn, qua đó tạo điều kiện để đất đai thực sự trở thành nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn mới.

Về giá đất và tài chính đất đai, cần thể chế hóa đầy đủ định hướng của Trung ương, trong đó giá đất được quyết định phù hợp với mục tiêu phát triển của từng thời kỳ, bảo đảm chi phí đầu vào hợp lý cho sản xuất, kinh doanh, nâng cao sức cạnh tranh của nền kinh tế và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Đối với thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, cần quy định rõ trong Luật các tiêu chí xác định dự án thuộc trường hợp được thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, qua đó hạn chế tối đa việc vận dụng chủ quan, tùy tiện.

Đồng thời, cần rà soát chặt chẽ các trường hợp cho phép thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư. Đặc biệt, cần nghiên cứu thể chế hóa quan điểm chuyển mạnh từ tư duy "bồi thường tài sản bị thu hồi" sang tư duy "tái thiết cuộc sống cho người dân khi Nhà nước thu hồi đất" bằng những tiêu chí cụ thể, có thể kiểm tra và giám sát.

Về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá, đấu thầu, cần tiếp tục làm rõ nội hàm chính sách, quy định cụ thể trường hợp phải đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp được giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu.

Yêu cầu đặt ra là vừa bảo đảm chống thất thoát, ngăn ngừa "lợi ích nhóm", vừa không tạo thêm thủ tục khiến quá trình phê duyệt và triển khai các dự án có tác động lan tỏa lớn bị chậm trễ.

Đối với các công cụ tài chính điều tiết địa tô chênh lệch, cần nghiên cứu cơ chế điều tiết phần giá trị gia tăng từ đất trong kinh doanh bất động sản; đồng thời hoàn thiện chính sách thuế đối với đất bỏ hoang, chậm đưa vào sử dụng. Mục tiêu là nâng cao hiệu quả sử dụng đất, chống lãng phí, hạn chế đầu cơ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững.

Theo các chuyên gia trong lĩnh vực đất đai, sửa đổi Luật Đất đai cần vừa thể chế hóa những định hướng mới, vừa giải quyết những vướng mắc đã tồn tại trong thực tiễn, qua đó tạo điều kiện để đất đai thực sự trở thành nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn mới.

GS. Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường), cho rằng ý tưởng bao trùm của Nghị quyết số 21-NQ/TW là khá rõ ràng. Theo ông, Luật Đất đai sửa đổi phải thể hiện đầy đủ các quan điểm, định hướng của Nghị quyết 21, đồng thời có cách tiếp cận sáng tạo trong quá trình luật hóa.

Chuyên gia kỳ vọng những giải pháp quan trọng được đề xuất lần này sẽ góp phần giải quyết các điểm nghẽn, tháo gỡ khó khăn trong thực tiễn, đồng thời tạo nền tảng để bình ổn và phát triển thị trường bất động sản theo hướng lành mạnh, bền vững. ■

LUẬT QUY HOẠCH (SỬA ĐỔI)
Khơi thông nguồn lực quốc gia



INTERVIEW

Ông TRẦN QUỐC PHƯƠNG
Thứ trưởng Bộ Tài chính

Ngày 10/12/2025, Quốc hội chính thức thông qua Luật Quy hoạch (sửa đổi), đánh dấu bước tiến quan trọng trong tư duy xây dựng và kiến tạo chính sách. Không chỉ tháo gỡ những vướng mắc pháp lý, luật mới được kỳ vọng giải quyết các "nút thắt" tồn tại nhiều năm trong phát triển thị trường bất động sản, từ xung đột quy hoạch, thiếu không gian phát triển nhà ở xã hội đến tình trạng "quy hoạch treo".

ANH NHI *thực hiện*

Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của 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 (Nghị quyết 21-NQ/TW) vừa được ban hành, yêu cầu khắc phục tình trạng chồng chéo trong hệ thống pháp luật về đất đai và các luật liên quan. Thực tế thị trường bất động sản những năm qua cho thấy hàng loạt dự án phải "đắp chiếu" do sự thiếu thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng... Tình trạng này ảnh hưởng như thế nào đến tăng trưởng kinh tế, thưa Thứ trưởng?

Khi một dự án đã có nhà đầu tư, đã huy động nguồn lực, thậm chí đã đầu tư một phần hạ tầng nhưng không thể triển khai tiếp do vướng mắc pháp lý hoặc thiếu thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng, tác động không chỉ dừng lại ở phạm vi một dự án hay một doanh nghiệp. Đó là sự lãng phí nguồn lực của cả nền kinh tế trên nhiều phương diện.

Thứ nhất, làm chậm tăng trưởng và giảm hiệu quả đầu tư. Một dự án bị đình trệ đồng nghĩa với việc nguồn vốn của doanh nghiệp không được đưa vào sản xuất, kinh doanh; người lao động không có thêm việc làm; Nhà nước không phát sinh các nguồn thu từ đất, thuế và hoạt động kinh tế. Nếu tình trạng này diễn ra trên diện rộng, hiệu quả sử dụng vốn và năng suất của toàn nền kinh tế sẽ bị ảnh hưởng.

Thứ hai, lãng phí nguồn lực đất đai. Đất đai là nguồn lực hữu hạn. Một khu đất bị bỏ hoang trong nhiều năm không chỉ đồng nghĩa với một dự án chưa được triển khai, mà còn là một cơ hội phát triển bị bỏ lỡ.

Thứ ba, làm suy giảm niềm tin của thị trường. Khi các quy định pháp luật còn chồng chéo, thời gian xử lý kéo dài và doanh nghiệp khó dự đoán khả năng triển khai dự án, chi phí và rủi ro đầu tư sẽ tăng lên. Điều này tác động trực tiếp đến quyết định đầu tư, đặc biệt đối với những dự án có quy mô lớn và thời gian triển khai dài.

Nghị quyết số 21-NQ/TW vừa được ban hành đã nhìn thẳng vào vấn đề này. Theo đó, một trong những yêu cầu quan trọng được đặt ra là hoàn thiện đồng bộ, thống nhất hệ thống pháp luật về đất đai và các luật có liên quan; khắc phục những bất cập, chồng chéo, mâu thuẫn trong tổ chức thực hiện, qua đó khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển.

Nghị quyết 21-NQ/TW đồng thời xác định rõ yêu cầu quản lý đất đai phải chặt chẽ, minh bạch, công bằng, hiệu quả và bền vững; đưa đất đai trở thành nguồn lực chiến lược, lợi thế cạnh tranh và động lực phát triển đất nước.

Vậy, Luật Quy hoạch (sửa đổi) được thông qua ngày 10/12/2025 đã thiết lập cơ chế nào để giải quyết nút thắt này?

Điểm rất quan trọng của Luật Quy hoạch (sửa đổi) lần này là không chỉ xử lý các vướng mắc về thủ tục, mà còn thiết lập cơ chế đồng bộ hơn giữa quy hoạch và quá trình đầu tư. Qua đó, Luật trực tiếp tháo gỡ một trong những điểm nghẽn mà thị trường bất động sản và doanh nghiệp gặp phải thời gian qua, thông qua việc xác định rõ mối quan hệ giữa các quy hoạch và quy định cụ thể về đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch.

Về mối quan hệ giữa các quy hoạch, Luật Quy hoạch 2025 thiết lập một hệ thống quy hoạch thống nhất, từ quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh đến quy hoạch ngành và quy hoạch đô thị, nông thôn.

Yêu cầu xuyên suốt là các quy hoạch phải liên kết, đồng bộ về không gian và phục vụ mục tiêu phát triển chung.

Luật quy định quy hoạch cấp dưới và quy hoạch có tính chất cụ thể hóa phải phù hợp, thực hiện theo quy hoạch cấp trên; đồng thời, thiết lập cơ chế xác định quy hoạch nào được tiếp tục thực hiện, quy hoạch nào phải điều chỉnh khi xảy ra mâu thuẫn giữa các quy hoạch.

Một điểm mới có ý nghĩa thực tiễn đối với doanh nghiệp là khi xem xét chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư một dự án, cơ quan có thẩm quyền sẽ căn cứ vào một trong các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia để đánh giá sự phù hợp của dự án.

Điều này có ý nghĩa quan trọng: doanh nghiệp không nhất thiết phải chờ tất cả các quy hoạch có liên quan được hoàn thiện hoặc điều chỉnh mới có thể được xem xét chủ trương đầu tư. Cách tiếp cận này góp phần rút ngắn thời gian chuẩn bị dự án, giảm rủi ro pháp lý và hạn chế tình trạng dự án bị đình trệ chỉ vì sự chưa đồng bộ giữa các lớp quy hoạch.

Thưa Thứ trưởng, nhưng không phải tất cả những dự án "đắp chiếu" đều chậm trễ vì vướng mắc liên quan đến quy định pháp luật về quy hoạch. Nhiều dự án "treo" do thiếu tính khả thi. Luật mới sẽ giải quyết vấn đề này như thế nào?

Trên thực tế, có những dự án không còn phù hợp với nhu cầu phát triển, thiếu nguồn lực thực hiện hoặc năng lực của nhà đầu tư không đáp ứng yêu cầu.

Luật Quy hoạch 2025 đặt ra yêu cầu về tính khả thi của quy hoạch. Một quy hoạch không chỉ xác định phát triển cái gì, ở đâu, mà còn phải trả lời được những câu hỏi rất quan trọng: nguồn lực ở đâu để thực hiện và thực hiện trong thời gian nào? Quy hoạch phải gắn với khả năng huy động các nguồn lực về đất đai, tài chính, hạ tầng, nhân lực, đồng thời phải có lộ trình và giải pháp tổ chức thực hiện cụ thể.

Đối với những dự án đang "treo", tôi cho rằng cần rà soát trên ba tiêu chí: Dự án còn phù hợp với quy hoạch và định hướng phát triển hay không; có khả năng huy động nguồn lực, bảo đảm tiến độ hay không; có thực sự đáp ứng nhu cầu của thị trường, người dân cũng như yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội hay không.

Đây là vấn đề đặc biệt quan trọng đối với các dự án đô thị, nhà ở và bất động sản. Quy hoạch phải dựa trên nhu cầu thực tế về dân số, việc làm, hạ tầng, nhà ở và khả năng hấp thụ của thị trường, chứ không phải cứ có đất là phát triển dự án.



Tôi cho rằng đây cũng là tinh thần quan trọng của Nghị quyết 21-NQ/TW: đất đai phải được quản lý, phân bổ và sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững; phải khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển, đồng thời kiên quyết chống lãng phí, đầu cơ và sử dụng đất không hiệu quả.

Vậy, đối với những vùng đã được đưa vào quy hoạch nhưng Nhà nước chưa có nguồn lực triển khai, quyền lợi của người dân sẽ được bảo vệ bằng cơ chế nào?

Đây là vấn đề rất quan trọng, bởi quy hoạch phải phục vụ phát triển nhưng không thể để người dân bị ảnh hưởng kéo dài chỉ vì chưa bố trí được nguồn lực để thực hiện.

Tinh thần của Luật Quy hoạch 2025 là nâng cao tính khả thi của quy hoạch, gắn định hướng phát triển với nguồn lực và khả năng tổ chức thực hiện. Đồng thời, quy hoạch phải được công khai, minh bạch, để người dân biết rõ khu vực mình đang sinh sống được quy hoạch như thế nào, định hướng phát triển ra sao và dự kiến khi nào được triển khai.

Tôi cho rằng, việc công khai quy hoạch và xây dựng hệ thống dữ liệu đồng bộ về quy hoạch, đất đai, đầu tư và thị trường bất động sản sẽ giúp đánh giá tốt hơn tính khả thi của từng dự án và từng khu vực. Khi thông tin được minh bạch, cơ quan quản lý và người dân có thể nhìn rõ dự án nào đang triển khai, dự án nào chậm tiến độ và nguyên nhân chậm do đâu.

Một điểm nhấn quan trọng khác của Luật là yêu cầu số hóa dữ liệu quy hoạch. Thứ trưởng nhận định thế nào về vai trò của công nghệ số trong việc minh bạch hóa thị trường bất động sản?

Thời gian qua, một trong những vấn đề của thị trường bất động sản là sự thiếu đồng nhất và minh bạch về thông tin. Người dân và doanh nghiệp đôi khi khó xác định chính xác một khu đất đang nằm trong quy hoạch nào, quy hoạch đó còn hiệu lực hay đã được điều chỉnh, dự án có phù hợp với quy hoạch hay không.



Luật Quy hoạch 2025 đã tạo cơ sở để xây dựng, quản lý và chia sẻ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về quy hoạch, hướng tới kết nối với các cơ sở dữ liệu có liên quan. Tôi cho rằng đây không đơn thuần là việc "đưa hồ sơ giấy lên mạng", mà phải tiến tới số hóa toàn bộ hoạt động quy hoạch, từ lập, thẩm định, phê duyệt, công bố, điều chỉnh đến theo dõi quá trình thực hiện.

Khi dữ liệu quy hoạch được chuẩn hóa và kết nối với dữ liệu đất đai, đầu tư, xây dựng, dân cư và các dữ liệu kinh tế - xã hội, chúng ta có thể hình thành một "bản đồ số về không gian phát triển". Khi đó, người dân có thể dễ dàng tra cứu thông tin; doanh nghiệp chủ động đánh giá cơ hội và rủi ro đầu tư; còn cơ quan quản lý có thể theo dõi, giám sát việc thực hiện quy hoạch trên cùng một nền tảng dữ liệu.

Đặc biệt, dữ liệu số sẽ giúp giảm đáng kể tình trạng thông tin bất đối xứng, một trong những nguyên nhân dẫn đến đầu cơ và nhiễu loạn trên thị trường bất động sản. Khi thông tin về quy hoạch, pháp lý và tình trạng thực hiện dự án được công khai, người dân không phải phụ thuộc vào các nguồn thông tin không chính thức, trong khi doanh nghiệp có cơ sở dữ liệu minh bạch hơn để đưa ra quyết định đầu tư.

Về lâu dài, minh bạch dữ liệu quy hoạch không chỉ giúp bảo vệ quyền lợi của người dân mà còn góp phần hình thành một thị trường bất động sản vận hành dựa trên thông tin chính xác, giảm đầu cơ và nâng cao hiệu quả phân bổ nguồn lực.

Sự minh bạch này sẽ thay đổi cách vận hành của doanh nghiệp và người dân như thế nào trong thực tế, thưa Thứ trưởng?

Tôi cho rằng, khi dữ liệu quy hoạch được số hóa, chuẩn hóa và công khai, thay đổi lớn nhất là doanh nghiệp và người dân sẽ chủ động hơn trong các quyết định của mình, thay vì phải phụ thuộc vào những nguồn thông tin không chính thức hoặc mất nhiều thời gian để xác minh.

Đối với doanh nghiệp, trước khi quyết định đầu tư, doanh nghiệp có thể trực tiếp kiểm tra thông tin quy hoạch. Qua đó, doanh nghiệp đánh giá chính xác hơn dự án có phù hợp với quy hoạch hay không, rủi ro pháp lý nằm ở đâu, cần chuẩn bị nguồn lực như thế nào và thời gian triển khai dự kiến ra sao. Điều này giúp giảm chi phí tìm kiếm, xác minh thông tin và hạn chế rủi ro, đồng thời tạo môi trường cạnh tranh bình đẳng hơn giữa các doanh nghiệp.

Đối với người dân, giá trị lớn nhất là quyền được biết và quyền giám sát được nâng lên. Người dân có thể chủ động kiểm tra khu đất, căn nhà mình đang sở hữu hoặc dự định mua có nằm trong quy hoạch hay không; quy hoạch đã được phê duyệt, điều chỉnh như thế nào và tình trạng thực hiện ra sao. Điều này giúp người dân có thêm cơ sở để bảo vệ quyền, lợi ích của mình và đưa ra quyết định phù hợp.

Đối với cơ quan nhà nước, hệ thống dữ liệu số cho phép theo dõi tiến độ thực hiện quy hoạch một cách trực quan, phát hiện sớm những khu vực có dấu hiệu chậm triển khai, sử dụng đất kém hiệu quả hoặc phát sinh bất cập để kịp thời xử lý.

Về bản chất, số hóa quy hoạch không chỉ thay đổi cách tiếp cận thông tin, mà còn thay đổi cách các chủ thể ra quyết định. Khi cùng tiếp cận một nguồn dữ liệu thống nhất và minh bạch, thị trường sẽ giảm phụ thuộc vào thông tin truyền miệng, hạn chế đầu cơ và từng bước chuyển sang cạnh tranh dựa trên năng lực thực chất. ■

Chào mừng 81 năm

QUỐC KHÁNH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

(2/9/1945 - 2/9/2026)



- **Nhà đầu tư chiến lược của Chính phủ**
- **Cổ đông năng động của Doanh nghiệp**
- **Nhà tư vấn tài chính chuyên nghiệp**

SCIC

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước
State Capital Investment Corporation

www.scic.vn



Tháo gỡ "điểm nghẽn" thể chế, khơi thông nguồn lực từ các dự án "đắp chiếu"

Hàng loạt dự án quy mô triệu tỷ đồng "đắp chiếu", chậm tiến độ nhiều năm do vướng mắc thủ tục và sự chồng chéo của các quy định pháp luật đang làm lãng phí nguồn lực lớn của xã hội. Việc Quốc hội thông qua Luật Đầu tư (sửa đổi) mới đây và Luật Quy hoạch (sửa đổi) trước đó được kỳ vọng tạo tiền đề tháo gỡ điểm nghẽn thể chế, khơi thông nguồn lực từ các dự án đang chờ cơ chế.

NGÂN HÀ

Thực tế nhiều năm qua cho thấy, "ma trận" thủ tục hành chính và sự chồng chéo của các quy định pháp luật đã khiến nhiều dự án đầu tư quy mô lớn rơi vào tình cảnh "đắp chiếu", "nằm im" trên giấy, không thể triển khai. Có những dự án mất hàng chục năm để hoàn tất các thủ tục. Sự trì trệ này không chỉ làm lãng phí nguồn lực mà còn kìm hãm đà tăng trưởng, ảnh hưởng đến sức cạnh tranh của nền kinh tế.

Trước thực trạng này, tại Kỳ họp không thường lệ thứ Nhất, Quốc hội khóa XVI đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư, có hiệu lực từ ngày 1/3/2027.

Theo ông Phan Đức Hiếu, Ủy viên Ủy ban Kinh tế của Quốc hội, cùng với Luật Quy hoạch (sửa đổi) đã được thông qua trước đó và có hiệu lực từ ngày 1/3/2026, những sửa đổi quan trọng trong hai luật này được kỳ vọng sẽ tạo môi trường đầu tư thông thoáng, thuận lợi hơn, qua đó mở ra một chu kỳ tăng trưởng mới thông qua việc tháo gỡ điểm nghẽn, "cởi trói" cho các dự án đang đình trệ.

Xóa bỏ "ma trận" xin - cho, chuyển sang cơ chế "hậu kiểm"

Lâu nay, một trong những nguyên nhân khiến dòng vốn lớn bị chôn vào đất là thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Quy định cũ được thiết kế theo cơ chế "tiền kiểm" với nhiều tầng nấc thủ tục, buộc doanh nghiệp phải xin đi xin lại các loại giấy phép. Điển hình, một nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương, nhưng khi xây dựng hạng mục sân golf ngay trong khu đô thị, doanh nghiệp lại có thể bị ách tắc và phải thực hiện lại thủ tục từ đầu.

"Điều này dẫn đến một hệ lụy tất yếu là trong khi các cơ quan quản lý nhà nước rơi vào tình trạng quá tải hồ sơ, e dè trong việc ra quyết định thì doanh nghiệp lại mệt mỏi vì chờ đợi và mất cơ hội kinh doanh", ông Hiếu cho biết.

Để khắc phục tình trạng này, Luật Đầu tư (sửa đổi) vừa được Quốc hội thông qua đưa ra nguyên tắc "chỉ chấp thuận chủ trương đầu tư một lần". Đặc biệt, Luật áp dụng kỹ thuật lập pháp "danh mục loại trừ" (negative list). Theo đó, thay vì quy định theo hướng tất cả dự án đều phải qua thủ tục chấp thuận, luật xác định 20 trường hợp dự án có tính chất đặc biệt quan trọng, tác động lớn đến an ninh, quốc phòng, môi trường hoặc sử dụng quỹ đất lớn mới thuộc diện bắt buộc phải xin chấp thuận chủ trương đầu tư. Các dự án không thuộc danh mục này sẽ không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

Tính đến ngày 31/7/2026, Hệ thống 751 (Hệ thống cơ sở dữ liệu của Ban Chỉ đạo về giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng được Thủ tướng Chính phủ thành lập tại Quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025) đã ghi nhận thông tin đối với 4.619 dự án, đất đai gặp khó khăn, vướng mắc, tương ứng với tổng diện tích sử dụng đất khoảng 203.660 ha, tổng mức đầu tư khoảng 3.929.511 tỷ đồng.
Trong đó, 3.984 dự án đã được các bộ, cơ quan trung ương và địa phương thực hiện rà soát, phân loại thành 6 nhóm dự án trên Hệ thống 751 theo hướng dẫn của Bộ Tài chính (Cơ quan thường trực Ban Chỉ đạo 751), tương ứng tổng diện tích sử dụng đất 192.850,7 ha, tổng mức đầu tư 3.603.228,6 tỷ đồng; còn lại 635 dự án chưa được các bộ, cơ quan trung ương và địa phương thực hiện rà soát, phân loại, tương ứng với tổng diện tích sử dụng đất 10.809,4 ha, tổng mức đầu tư 326.282,0 tỷ đồng.

Nguồn: Công điện số 58/CĐ-TTg ngày 22/8/2026 của Thủ tướng Chính phủ

Theo ông Phan Đức Hiếu, sự "cởi trói" này sẽ giúp rút ngắn thời gian chuẩn bị dự án từ vài năm xuống còn vài tháng, qua đó tiết kiệm hàng nghìn tỷ đồng chi phí cơ hội cho doanh nghiệp và nền kinh tế.

Một sửa đổi khác được Bộ Tài chính kỳ vọng sẽ góp phần giải quyết tình trạng chậm trễ trong xử lý hồ sơ đối với các siêu dự án công nghệ cao và dự án trọng điểm là thiết kế "quy trình thủ tục đầu tư đặc biệt".

Lâu nay, quy trình đầu tư thường mang tính "nối đuôi", khi thủ tục này là đầu vào của thủ tục kia: đăng ký đầu tư → thẩm định công nghệ → đánh giá tác động môi trường → giấy phép xây dựng, phòng cháy, chữa cháy... Vì vậy, chỉ cần một khâu bị ách tắc, toàn bộ dự án có thể đình trệ trong thời gian dài.

Để phá vỡ sức ì này, luật mới cho phép áp dụng nguyên tắc "hậu kiểm" và "tiến hành song song". Theo đó, doanh nghiệp có thể triển khai đồng thời các thủ tục và nộp hồ sơ cùng lúc cho cơ quan quản lý trên cơ sở đăng ký, cam kết; cơ quan quản lý sẽ thực hiện kiểm tra, nghiệm thu khi dự án hoàn thành.

"Tất cả những quy trình này được tiến hành đồng thời. Khi dự án đầu tư đưa vào hoạt động thì yêu cầu lớn nhất là tất cả các quy trình này phải hoàn thành. Điều đó giải quyết được hai câu chuyện căn cơ: *một là,* tổng thời gian rút ngắn đáng kể; *hai là,* tránh được việc tắc ở một quy trình dẫn đến tắc toàn bộ dự án", ông Phan Đức Hiếu nhấn mạnh.

Để tiếp tục khắc phục tình trạng "sợ sai, đùn đẩy trách nhiệm", luật mới cũng đẩy mạnh phân cấp, chuyển giao thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư từ tập thể sang cá nhân người đứng đầu, như Thủ tướng Chính phủ và Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh. Việc gắn thẩm quyền với trách nhiệm cá nhân cụ thể được kỳ vọng tạo động lực cho quá trình ra quyết định, hạn chế tình trạng trì trệ, đồng thời đẩy nhanh việc xử lý các hồ sơ tồn đọng và giải phóng nguồn lực cho nền kinh tế.

Áp dụng cơ chế "1+1", phá vỡ sự chồng chéo trong quy hoạch

Nếu Luật Đầu tư được xem là một trong những thay đổi quan trọng liên quan đến cải cách thủ tục hành chính, thì Luật Quy hoạch sửa đổi, ban hành ngày 10/12/2025 và có hiệu lực từ ngày 1/3/2026, lại tập trung tháo gỡ nút thắt liên quan đến không gian phát triển.

Thực tế thời gian qua cho thấy không ít dự án, trong đó có những dự án có tiềm lực mạnh, phải "phơi sương" chỉ vì sai lệch vài mét hoặc công năng thay đổi đôi chút so với quy hoạch.

Theo ông Phan Đức Hiếu, điểm yếu của quy định trước đây nằm ở tư duy làm quy hoạch quá cứng nhắc, mang nặng tính hình thức. Các cơ quan quản lý thường yêu cầu bản vẽ chi tiết của dự án phải khớp nối một cách "cơ học", chính xác với từng nét vẽ trên bản đồ quy hoạch tỷ lệ lớn được phê duyệt từ nhiều năm trước, bất chấp những biến động của thực tiễn.

Vì vậy, Luật Quy hoạch sửa đổi đã định nghĩa lại quy hoạch theo hướng coi đây là công cụ định hướng không gian phát triển, qua đó khắc phục tình trạng "bó cứng" không gian và tạo dư địa linh hoạt hơn cho nhà đầu tư cũng như địa phương.

"Bản thân quy hoạch là định hướng. Vì thế, chúng ta không thể bó cứng các hoạt động kinh tế xã hội tại thời điểm làm quy hoạch cho tương lai", ông Hiếu phân tích. Tuy nhiên, theo ông Phan Đức Hiếu, một trong những cải cách quan trọng của Luật Quy hoạch sửa đổi nhằm khơi thông các dự án "đắp chiếu" là xử lý tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo giữa các lớp quy hoạch, từ quy hoạch tỉnh, quy hoạch ngành, quy hoạch vùng đến quy hoạch quốc gia.

"Một dự án có thể hoàn toàn phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, nhưng lại vô tình vi phạm một phần nhỏ trong quy hoạch ngành giao thông do Bộ Giao thông Vận tải (nay là Bộ Xây dựng) ban hành từ lâu. Hệ quả là dự án không được xử lý, còn cơ quan quản lý thì đùn đẩy trách nhiệm. Cuối cùng, dự án bị đình trệ vô thời hạn và chờ hướng dẫn từ Trung ương", ông Hiếu cho biết.

Để xử lý tình trạng này, Luật Quy hoạch (sửa đổi) đưa ra cơ chế "1+1" nhằm giải quyết xung đột giữa các quy hoạch. Theo tinh thần của cơ chế này, ở mỗi giai đoạn thẩm định dự án, cơ quan nhà nước chỉ sử dụng một bản quy hoạch gần nhất, cập nhật nhất và phù hợp nhất với cấp độ thẩm định để làm căn cứ pháp lý.

Trong trường hợp phát hiện các bản quy hoạch mâu thuẫn nhau, cơ quan quản lý phải sử dụng quy hoạch cấp cao hơn làm "quy hoạch thực hiện" để dự án tiếp tục được triển khai. Bản quy hoạch còn lại nếu có sai lệch sẽ trở thành "quy hoạch điều chỉnh" và cơ quan nhà nước có trách nhiệm tự điều chỉnh, sửa đổi để bảo đảm đồng bộ, thay vì yêu cầu doanh nghiệp dừng dự án để chờ xử lý.

"Cơ chế 1+1 đã chuyển gánh nặng xử lý xung đột pháp lý từ phía doanh nghiệp sang hệ thống quản lý nhà nước. Đó không chỉ là sự thay đổi về luật, mà còn là sự thay đổi sâu sắc về tư duy Nhà nước kiến tạo. Khi những rào cản thể chế được dỡ bỏ, những dự án nghìn tỷ sẽ sớm được triển khai và có đóng góp to lớn cho tăng trưởng của nền kinh tế trong tương lai", ông Phan Đức Hiếu khẳng định. ■



TP.Hồ Chí Minh quyết tâm hoàn thành tháo gỡ vướng mắc hơn 800 dự án

Tính đến tháng 6/2026, TP.Hồ Chí Minh có 838 công trình, dự án, khu đất tồn đọng, vướng mắc, trong đó, 54 dự án thuộc thẩm quyền giải quyết của Trung ương và 784 dự án thuộc thẩm quyền giải quyết của địa phương. Thành phố đặt mục tiêu hoàn thành cơ bản việc xử lý toàn bộ các dự án thuộc thẩm quyền giải quyết của địa phương ngay trong năm 2026...

HỒNG VINH

Trong tháng 5 vừa qua, TP.Hồ Chí Minh đã ban hành Kế hoạch số 243/KH-UBND về tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án tồn đọng kéo dài trên địa bàn.

Kế hoạch nêu rõ mục tiêu đẩy nhanh tiến độ giải quyết các công trình, dự án kéo dài nhiều năm để sớm hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng. Thành phố quyết tâm hoàn thành cơ bản việc xử lý toàn bộ các dự án thuộc thẩm quyền giải quyết của địa phương ngay trong năm 2026. Qua đó, nhằm giải phóng nguồn lực, không để vốn, đất đai tồn đọng, đảm bảo cho mục tiêu thu ngân sách 1 triệu tỷ đồng của Thành phố trong năm nay, đồng thời thúc đẩy nguồn cung và tạo ra những giá trị sử dụng lâu dài về nhà ở...

Tại cuộc họp chuyên đề nhằm tháo gỡ khó khăn cho các dự án đầu tư vướng mắc kéo dài trên địa bàn Thành phố diễn ra đầu tháng 6/2026, ông Võ Văn Minh, Ủy viên Trung ương Đảng, Phó Bí thư Thành ủy, Chủ tịch Hội đồng Nhân dân TP.Hồ Chí Minh, đã nhấn mạnh yêu cầu tiếp tục "giải phẫu" sâu các dự án đình trệ với một số nhiệm vụ trọng tâm: thống nhất phân loại các dự án khó khăn thành từng nhóm vướng mắc đặc thù, Thường trực Ủy ban Nhân dân Thành phố phải trực tiếp chủ trì chỉ đạo tháo gỡ các dự án trọng điểm; người đứng đầu các sở, ngành, địa phương phải đề cao trách nhiệm công vụ, kiên quyết chấn chỉnh, xử lý nghiêm cán bộ đùn đẩy, né tránh, sợ trách nhiệm gây ách tắc hồ sơ của doanh nghiệp và Nhà nước.

Về phía cấp ủy Đảng, chính quyền địa phương, cần tập trung vận động nhân dân đồng thuận, đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng, sớm đưa các dự án đầu tư công vào thi công và giải ngân. "Sự quyết liệt khơi thông các dự án tồn đọng một mặt giúp giải phóng nguồn vốn khổng lồ cho nền kinh tế, mặt khác là minh chứng rõ nét cho cam kết của TP.Hồ Chí Minh trong việc kiến tạo môi trường đầu tư minh bạch, kiên quyết chống lãng phí và thúc đẩy tăng trưởng bền vững", ông Minh nhấn mạnh.

Khơi thông 17.000ha đất và hàng trăm ngàn tỷ đồng đầu tư

Thực hiện mục tiêu trên, từ đầu năm đến nay, Ủy ban Nhân dân Thành phố cũng như các sở, ngành đã có nhiều văn bản chỉ đạo, hướng dẫn, nêu rõ các giải pháp, hoạt động triển

khai công việc này. Thành phố cũng đã kiện toàn Tổ công tác đặc biệt tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án tồn đọng kéo dài, sớm đưa vào khai thác sử dụng, chống lãng phí, thất thoát trên địa bàn.

Tổ công tác do ông Nguyễn Văn Được, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân TP.Hồ Chí Minh, làm Tổ trưởng - chịu trách nhiệm chỉ đạo chung về hoạt động của Tổ công tác và kết quả tháo gỡ khó khăn, vướng mắc; đồng thời, có trách nhiệm giải quyết khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án cần xin ý kiến của Trung ương, các dự án chiến lược, trọng điểm, đặc biệt quan trọng đến sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

Mới đây, ông Nguyễn Văn Được, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố, Tổ trưởng Tổ công tác, đã đi thị sát thực tế nhiều dự án, công trình trọng điểm. Đối với dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1, lãnh đạo Thành phố yêu cầu phấn đấu khởi công ngày 2/9/2026 và hoàn thành bàn giao 100% mặt bằng ngay trong tháng 9; Với Quốc lộ 13, cần đẩy nhanh giải phóng mặt bằng, phấn đấu đạt khoảng 80% để đủ điều kiện khởi công ngày 2/9/2026. Các đơn vị phải thi công ngay khi đủ điều kiện, không để mặt bằng đã có nhưng công trường chậm triển khai; Đối với trục Đông - Tây, đường Võ Văn Kiệt nối dài, các đơn vị khẩn trương hoàn thiện hồ sơ, thủ tục để trình Hội đồng Nhân dân Thành phố trong quý 4/2026.

Về các dự án chỉnh trang, cải tạo kênh rạch, TP.Hồ Chí Minh rà soát Đề án giai đoạn 1, giữ nguyên 57 dự án. Trong đó, 8 dự án đang triển khai phải bảo đảm tiến độ; các dự án còn lại khẩn trương hoàn thiện hồ sơ. Liên quan chỉnh trang nhà ở ven kênh rạch, Thành phố yêu cầu nghiên cứu điều chỉnh theo hướng tăng diện tích cây xanh, công viên, không gian công cộng và bảo đảm quyền lợi người dân. Các dự án bờ Nam kênh Đôi, rạch Văn Thánh, rạch Xuyên Tâm được yêu cầu tập trung nguồn lực, phấn đấu hoàn thành trong năm 2027. Giai đoạn 2 phấn đấu hoàn thành vào cuối năm 2029.

Về tái định cư, lãnh đạo Thành phố giao cho Sở Xây dựng phải đẩy nhanh các dự án nhà ở tái định cư, bảo đảm đến năm 2028 có đủ quỹ nhà bố trí cho người dân bị giải tỏa. Các khu tái định cư phải được rà soát, tháo gỡ ngay các vướng mắc về thủ tục và đầu tư. Đối với vật liệu san lấp, Thành phố nghiên cứu sử dụng cát biển nếu đáp ứng yêu cầu kỹ thuật; trường hợp ảnh hưởng đến sinh kế người dân phải có giải pháp hỗ trợ phù hợp.

Theo báo cáo của của Ủy ban Nhân dân TP.Hồ Chí Minh, Thành phố đã hoàn thành tháo gỡ hoặc có hướng chỉ đạo xử lý đối với 838/838 dự án thuộc diện xử lý (theo thống kê của Sở Tài chính). Qua đó, đã khơi thông tổng mức đầu tư hơn 206.000 tỷ đồng và gần 17.000 ha đất, tạo điều kiện để các dự án sớm được triển khai, đưa nguồn lực vào phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Tuy nhiên, từ kiến nghị của các thành viên, Hiệp hội bất động sản TP.Hồ Chí Minh cho biết vẫn còn có thêm 120 dự án bất động sản khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài nhưng chưa được tổng hợp vào danh mục 838 dự án mà Sở Tài chính đã tổng hợp trước đây, nâng tổng số dự án vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn thành phố lên 958 dự án.

Để đưa các dự án "ngủ quên" trở thành những công trình hiện đại

Để tiếp tục đẩy nhanh tiến độ xử lý các dự án còn vướng mắc, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân TP.Hồ Chí Minh yêu cầu các sở, ngành khẩn trương hoàn thiện cơ sở dữ liệu, rà soát và thống kê đầy đủ các công trình, dự án đang gặp khó khan, vận dụng tối đa các cơ chế, chính sách hiện hành để giải quyết các dự án tồn đọng trên nguyên tắc tách bạch rõ trách nhiệm của từng tổ chức, cá nhân trong quá trình xử lý.

Lãnh đạo Thành phố nhấn mạnh việc nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng chủ trương tháo gỡ khó khăn để trục lợi, hợp thức hóa sai phạm hoặc gây thất thoát tài sản nhà nước. Mọi trường hợp vi phạm đều phải được xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật. Thành phố sẽ tiếp tục bảo vệ đội ngũ cán bộ dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm vì lợi ích chung nhằm tạo tâm lý yên tâm trong quá trình thực thi công vụ.

Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố yêu cầu các doanh nghiệp đã được tháo gỡ khó khăn khẩn trương đẩy nhanh tiến độ thi công, sớm đưa dự án vào khai thác, vận hành; đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, tạo ra giá trị kinh tế thực chất cho xã hội.

Lãnh đạo Thành phố bày tỏ tin tưởng với cách làm quyết liệt, đồng bộ và trách nhiệm, Thành phố sẽ từng bước tháo gỡ các dự án tồn đọng kéo dài, khơi thông nguồn lực đất đai và đầu tư, đưa các dự án "ngủ quên" trở thành những nhà máy, khu đô thị và công trình hạ tầng hiện đại.

Thị trường bất động sản TP.Hồ Chí Minh đang chứng kiến sự bùng nổ nguồn cung sau khi chính quyền Thành phố quyết liệt tháo gỡ các vướng mắc pháp lý cho hàng loạt dự án. Mới đây, Sở Xây dựng TP.Hồ Chí Minh đã công bố danh sách 37 dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tính đến tháng 7/2026 với tổng số 21.165 căn, tăng hơn 142% về số lượng dự án và hơn 233% về số lượng căn hộ của cả năm 2025 (26 dự án với 9.075 căn). Phân khúc căn hộ chung cư chiếm gần 80% nguồn cung với 30 dự án.

Ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc khu vực miền Nam của Batdongsan.com.vn, nhận định nguồn cung tăng đột biến là kết quả của quá trình tích lũy và nỗ lực tháo gỡ pháp lý từ phía cơ quan quản lý. Tuy nhiên, thị trường vẫn chịu tác động bởi áp lực lãi suất và tâm lý chờ đợi của người mua trước những thay đổi về chính sách. Đồng thời, việc áp dụng bảng giá đất mới tiệm cận giá thị trường và mã định danh điện tử bất động sản được kỳ vọng sẽ thúc đẩy quá trình thanh lọc. Dòng tiền sẽ ưu tiên những dự án có pháp lý rõ ràng, chủ đầu tư có năng lực tài chính và tiến độ triển khai được đảm bảo.

Theo đánh giá của nhiều chuyên gia, với sự cộng hưởng từ việc tháo gỡ vướng mắc pháp lý và những thay đổi về chính sách, thị trường bất động sản TP.Hồ Chí Minh những tháng cuối năm được kỳ vọng sẽ chuyển dịch sang hướng minh bạch, góp phần giải phóng nguồn lực đất đai, thúc đẩy đầu tư, tạo việc làm và tăng thu ngân sách địa phương. ■



Kỳ vọng về cơ hội có nơi ở của người dân

Trong những năm gần đây, giá nhà quá cao và liên tục duy trì xu hướng tăng, tạo ra thách thức không nhỏ đối với công tác an sinh xã hội. Thách thức này sẽ trầm trọng hơn nếu nguồn cung nhà ở mới ngày càng vượt xa giá trị thực và vượt quá khả năng chi trả của đại đa số người dân. Do đó, cần có những giải pháp phù hợp nhằm giải quyết bài toán về nhà ở, mang lại cơ hội cho đông đảo người dân thực hiện quyền có nơi ở.

PHAN DƯƠNG

Theo khuyến cáo của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF), giá trung bình của một căn hộ 2-3 phòng ngủ không được cao hơn 30 năm thu nhập của một người lao động. Nếu người lao động có thu nhập trung bình phải dành ra trên 30 năm tiền lương mới mua được căn hộ 2-3 phòng ngủ thì có nghĩa là thị trường bất động sản có dấu hiệu "bong bóng".

Ở Việt Nam, từ lâu, giá nhà đã vượt quá 30 năm thu nhập và với mức giá hiện nay thì người lao động tại các thành phố lớn có thể phải dành toàn bộ thu nhập trong vòng 100 năm (không chi tiêu gì) mới có thể mua được nhà.

Các thống kê của Bộ Xây dựng, của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam đều cho thấy trong quý 2/2026, đà tăng giá căn hộ chung cư trên toàn quốc mặc dù có xu hướng chững lại nhưng vẫn neo ở mức rất cao. Hà Nội tiếp tục dẫn đầu về mặt bằng giá sơ cấp với khoảng 123 triệu đồng/m², điều chỉnh giảm nhẹ so với quý trước. Tại TP. Hồ Chí Minh, giá bán bình quân đạt khoảng 108 triệu đồng/m², gần như đi ngang; tại Đà Nẵng, giá bán sơ cấp duy trì khoảng 91 triệu đồng/m², tương đương quý trước; Hưng Yên đạt khoảng 69 triệu đồng/m², tăng khoảng 2%...

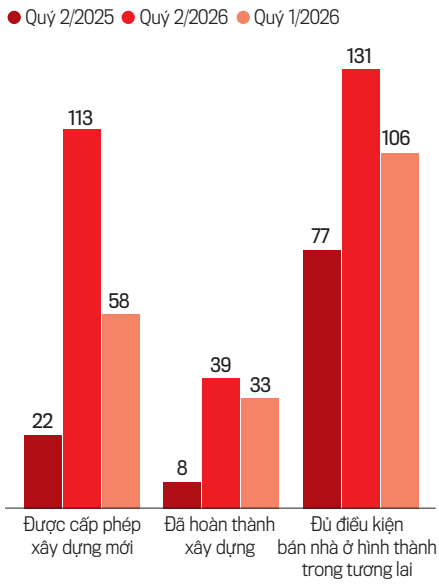
Hệ lụy từ giá nhà tăng cao

Khảo sát của công ty BHS Property cũng ghi nhận thị trường nhà ở cao tầng Hà Nội trong quý 2/2026 gần như không còn sản phẩm có mức giá dưới 50 triệu đồng/m², đơn giá cao nhất chào bán mới là hơn 324 triệu đồng/m². Trong khi đó, giá bán cao nhất tại thị trường TP. Hồ Chí Minh là 314 triệu đồng/m²; tại Đà Nẵng lên tới 377 triệu đồng/m²...

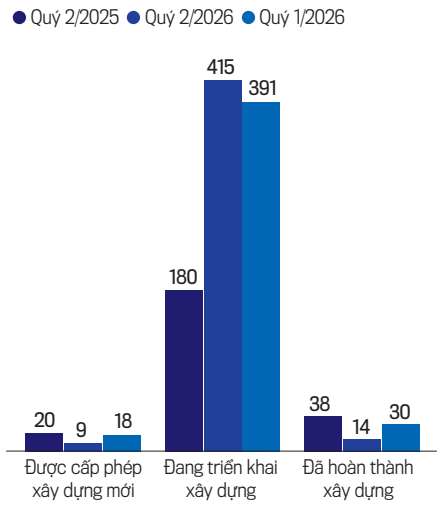
Trong 6 tháng đầu năm 2026, Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có hơn 24.100 căn chung cư đã được tung ra thị trường (chiếm khoảng 50% tổng nguồn cung cả nước) nhưng phân khúc hạng sang và hạng A đang chiếm lĩnh gần như tuyệt đối nguồn cung mới, kéo mặt bằng giá sơ cấp lên cao và thu hẹp nhóm khách hàng có khả năng tiếp cận.

Thực tế trong những năm gần đây, giá bán nhà tăng mạnh, kéo theo giá thuê nhà ở cũng tăng cao, gây áp lực đến chi phí sinh hoạt của người dân, đặc biệt là giới trẻ... khiến ngày càng nhiều người lựa chọn cuộc sống độc thân, không kết hôn, không sinh con hoặc lựa chọn lối sống DINK ("Double Income, No Kids" - hai thu nhập, không con cái). Bên cạnh các nguyên nhân chủ quan như mong

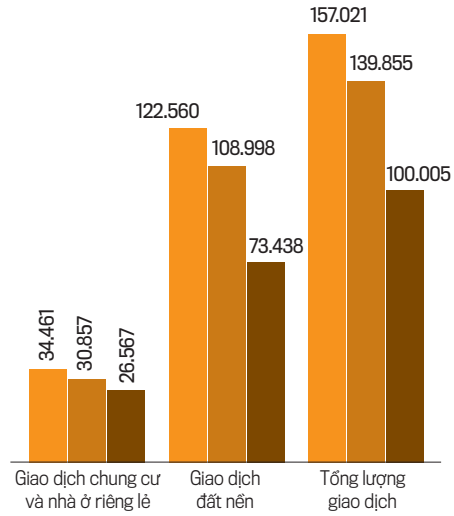
Số dự án nhà ở thương mại quý 2/2026 so với quý 1/2026 và quý 2/2025



Số lượng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở quý 2/2026 so với quý 1/2026 và quý 2/2025



Lượng giao dịch thành công quý 2/2026 so với quý 1/2026 và quý 2/2025



Nguồn: Bộ Xây dựng

muốn sống tự do, không ràng buộc,... thì với ngân sách eo hẹp, các cặp vợ chồng này cảm thấy họ chỉ có thể trang trải được một trong hai khoản: hoặc mua nhà, hoặc sinh con.

"Nỗi lo này bị tác động rất lớn bởi giá nhà. Khi giá nhà tăng cao, gây áp lực đến chi phí sinh hoạt của người dân. Tiền thuê nhà, sinh hoạt hàng tháng "nuốt" gần hết lương, khiến nhiều cặp vợ chồng trẻ chỉ dám sinh 1 con hoặc trì hoãn việc sinh con. Bên cạnh đó, nhiều người trẻ có suy nghĩ phải mua được nhà trước khi kết hôn hoặc sinh con, nhưng do giá nhà, đất hiện nay tăng vọt, nên họ phải "cày ngày, cày đêm" để có thể mua nhà cho bằng được mà bỏ qua thời điểm "vàng" để lập gia đình, sinh con", ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản, phân tích.

Theo ông Đính, việc "ngại cưới, lười sinh" gây thiếu hụt nguồn nhân lực trẻ, lực lượng và năng suất lao động giảm sút, tạo gánh nặng an sinh xã hội, nhất là các vấn đề về dân số già và chăm sóc người cao tuổi khi trong ba thập niên tới, Việt Nam có hơn 30 triệu người cao tuổi và chiếm khoảng 25% dân số cả nước. Do đó, phải có những giải pháp phù hợp nhằm giải quyết bài toán về nhà ở cho số đông người lao động.

Cùng với tăng cung nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê tại đô thị, cần có các chính sách đủ mạnh để hỗ trợ, khuyến khích các doanh nghiệp phát triển nhà ở thương mại vừa túi tiền. Qua đó, nhằm hướng tới mục tiêu của Đảng và Nhà nước: đảm bảo mọi người dân được tiếp cận nhà ở một cách bình đẳng, công khai, minh bạch, phù hợp thu nhập.

Chuyển đổi tư duy phát triển nhà ở

Phân tích về những yếu tố khiến giá nhà cao đột biến, nhiều ý kiến cho rằng ngoài nguyên nhân chi phí đầu vào của dự án bất động sản tăng còn do tình trạng đầu cơ, thổi giá; lệch pha cung – cầu, thiếu nghiêm trọng nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của người dân; sử dụng nguồn lực đất đai chưa hiệu quả; doanh nghiệp còn gặp nhiều khó khăn về vốn, thủ tục đầu tư, pháp lý dự án...

Trước tình hình đó, trong thời gian qua, Tổng Bí thư, Chủ tịch nước và Thủ tướng Chính phủ đã đưa ra quan điểm chỉ đạo định hướng phát triển nhà ở thời gian tới, với nhiều điểm mới: chuyển đổi mạnh tư duy về nhà ở, từ chỗ chủ yếu phát triển nhà ở thương mại sang đồng thời cả nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và nhà ở cho thuê, trong đó nhà ở cho thuê được xác định là phân khúc chiến lược, dài hạn, phục vụ đông đảo người dân, nhất là công nhân, người lao động, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang...

Theo báo cáo về tồn kho của 25/34 địa phương, lượng tồn kho bất động sản của chủ đầu tư tại các dự án trong quý 2/2026 vào khoảng 39.284 căn/nền. Trong đó, chung cư có 12.823 căn (cao hơn khoảng 22,2% so với quý 1); nhà ở riêng lẻ 15.313 căn (hơn khoảng 46,4%); đất nền 11.148 nền (hơn khoảng 25,4% so với quý trước).

Nguồn: Bộ Xây dựng

Phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường có sự định hướng, quản lý hiệu quả của Nhà nước. Nhà nước giữ vai trò kiến tạo thông qua thể chế, chính sách, quy hoạch và công cụ tài chính, tín dụng.

Phát triển nhà ở phải đặt trong tổng thể quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, giao thông công cộng... Ưu tiên gắn nhà ở với mô hình đô thị định hướng giao thông công cộng, khu vực cải tạo, chỉnh trang đô thị, các khu công nghiệp và hành lang kinh tế quan trọng, hạ tầng đồng bộ.

Huy động đa dạng nguồn lực, không chỉ ngân sách nhà nước, sử dụng hiệu quả các nguồn lực của Nhà nước để dẫn dắt, thúc đẩy thị trường, tạo động lực huy động nguồn lực tư nhân tham gia.

Bên cạnh nhà ở để bán, cần ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê, nhất là mô hình chung cư cho thuê tại các đô thị lớn, khu công nghiệp, khu kinh tế, vùng động lực và các hành lang kinh tế quan trọng.

Cùng với đó, Đảng và Chính phủ đã ban hành nhiều nghị quyết, nghị định

chỉ đạo quyết liệt việc tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản; quản lý sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai; thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải cách thủ tục đầu tư xây dựng; thúc đẩy chuyển đổi số, phân cấp – phân quyền mạnh hơn cho địa phương; đồng thời, yêu cầu chấn chỉnh các biểu hiện đầu cơ, thao túng thị trường, tạo mặt bằng giá bất hợp lý.

Đặc biệt, Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã nêu rõ yêu cầu tiếp tục sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan theo hướng đồng bộ, liên thông, thống nhất. Có chính sách điều tiết hợp lý giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch được thực hiện, đầu tư hạ tầng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, mở rộng không gian đô thị để phòng chống lợi ích nhóm, tham nhũng, lãng phí, tiêu cực. Tạo nguồn lực hiện đại hóa cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị, phát triển nhà ở cho thuê và thực hiện các chính sách an sinh xã hội. Nghiên cứu xây dựng chính sách tài chính, thuế với lộ trình phù hợp để sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; tập trung khắc phục tình trạng bỏ hoang đất, chậm đưa đất vào sử dụng, đầu cơ đất, găm giữ đất làm méo mó thị trường, đẩy giá đất, giá nhà vượt xa nhu cầu ở thật và khả năng chi trả của người dân...

Nhiều chuyên gia nhận định rằng khi những định hướng trên được thể chế hóa sẽ tạo nền tảng pháp lý vững chắc để thị trường bất động sản phát triển minh bạch, hiệu quả, thúc đẩy nguồn cung về nhà ở, mang lại cơ hội "an cư lạc nghiệp" cho nhiều đối tượng trong xã hội...

Tổng Bí thư, Chủ tịch nước đã nhiều lần nhấn mạnh quan điểm: "Con người vừa là trung tâm, vừa là chủ thể, vừa là mục tiêu và động lực của phát triển". Tinh thần đó có ý nghĩa rất sâu sắc đối với lĩnh vực bất động sản và nhà ở hiện nay.

Đề xuất giải pháp phát triển cân đối các loại hình nhà ở

Theo ông Nguyễn Văn Khôi, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, mục tiêu cuối cùng của phát triển thị trường bất động sản không chỉ là tăng trưởng đầu tư hay gia tăng giá trị tài sản, mà quan trọng hơn là phải phục vụ cuộc sống của người dân; tạo lập môi trường sống an toàn, văn minh, hiện đại; bảo đảm cơ hội tiếp cận nhà ở cho đông đảo người dân, nhất là người trẻ, công nhân, người lao động và tầng lớp trung lưu đang ngày càng gia tăng.

"Trong mô hình tăng trưởng mới của đất nước, thị trường bất động sản nói chung, nhà ở nói riêng cần chuyển mạnh từ tư duy phát triển theo chiều rộng sang chiều sâu; từ tăng trưởng dựa vào đầu cơ tài sản sang phát triển dựa trên nhu cầu thực; từ phát triển đơn lẻ từng dự án sang kiến tạo hệ sinh thái đô thị đồng bộ, xanh, thông minh và có khả năng chống chịu cao. Nhà ở trước hết phải là nơi để ở; đất đai trước hết phải được đưa vào khai thác hiệu quả cho phát triển; nguồn lực xã hội phải được vận hành đúng hướng để phục vụ sản xuất, kinh doanh và nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân", ông Khôi bày tỏ; đồng thời, ông Khôi đề xuất các giải pháp cho định hướng này.

Theo Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Group, quý 2/2026, tổng lượng giao dịch chuyển nhượng bất động sản tại Hà Nội đạt khoảng 9.100 giao dịch, thấp hơn 18% so với quý 1/2026 và giảm 64% so với cùng kỳ năm 2025. BHS dự kiến tại khu vực Miền Bắc, tỷ lệ hấp thụ trên tổng nguồn cung cả năm chỉ đạt khoảng 26%, đồng nghĩa gần 3/4 nguồn cung đang nằm chờ trong "kho".

Thứ nhất, phát triển cân bằng các phân khúc thị trường, đáp ứng nhu cầu thực của xã hội. Theo đó, cần khắc phục tình trạng lệch pha cung – cầu kéo dài trong nhiều năm qua. Mục tiêu của thị trường bất động sản trong giai đoạn tới không chỉ là tăng số lượng dự án mà phải tăng số lượng người dân có khả năng tiếp cận nhà ở. Cần hình thành cơ cấu thị trường hợp lý, gồm: nhà ở thương mại, nhà ở giá phù hợp, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê dài hạn, nhà ở thuê mua, nhà lưu trú công nhân và người lao động. Mỗi phân khúc phải có cơ chế chính sách riêng, phù hợp với từng nhóm đối tượng.

Thứ hai, coi phát triển nhà ở cho thuê và thuê mua là một đột phá chiến lược. Cần nghiên cứu cơ chế hỗ trợ trực tiếp cho người thuê nhà có thu nhập thấp, công nhân, người trẻ, chuyên gia và lao động nhập cư. Mục tiêu lâu dài là từng bước hiện thực hóa khát vọng "ai cũng có chỗ ở phù hợp", phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế của đất nước.

Thứ ba, kiểm soát đầu cơ, chống lãng phí nguồn lực và ngăn chặn tình trạng đẩy giá bất hợp lý thông qua việc hoàn thiện hệ thống thuế, cơ sở dữ liệu đất đai và bất động sản; tăng cường minh bạch hóa thông tin thị trường; kiểm soát hiệu quả các hành vi đầu cơ, thao túng giá, tạo giá ảo và găm giữ đất đai, dự án.

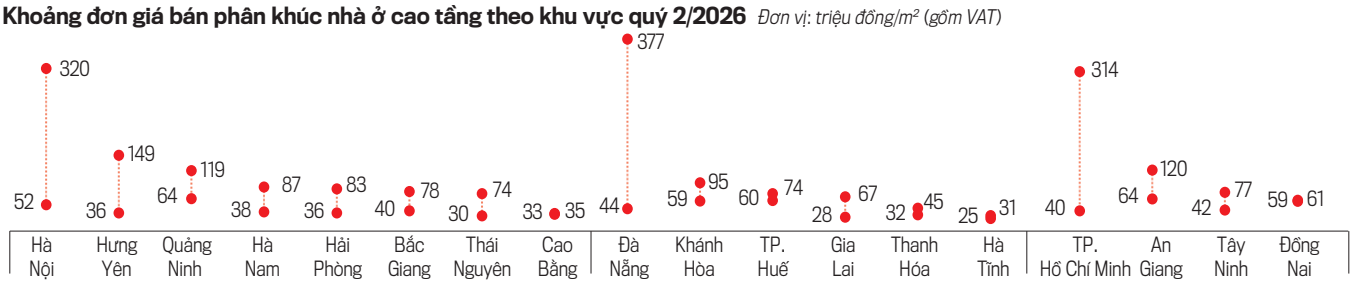
Thứ tư, đưa khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số trở thành động lực phát triển mới của thị trường bất động sản. Từ công tác quy hoạch, quản lý đất đai, thẩm định dự án, cấp phép đầu tư, giao dịch, môi giới, quản lý vận hành cho đến dịch vụ khách hàng đều phải được số hóa và kết nối dữ liệu một cách đồng bộ, thống nhất trên toàn quốc.

Thứ năm, tiếp tục hoàn thiện thể chế theo hướng kiến tạo phát triển, mục tiêu là: thống nhất pháp luật, giảm thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư, minh bạch hóa quy trình thực hiện dự án, khơi thông nguồn lực đất đai, khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá phù hợp và nhà ở cho thuê.

Bên cạnh đó, theo Chủ tịch Hiệp hội bất động sản Việt Nam, cộng đồng doanh nghiệp bất động sản cần tái cấu trúc mạnh mẽ mô hình phát triển. Không thể tiếp tục phát triển theo hướng ngắn hạn, phụ thuộc quá lớn vào đòn bẩy tài chính hoặc tăng giá đất. Trong giai đoạn mới, doanh nghiệp cần chuyển sang mô hình phát triển bền vững hơn: Lấy nhu cầu thực của thị trường làm trung tâm; lấy chất lượng sản phẩm và chất lượng sống làm giá trị cốt lõi...

Trong báo cáo mới nhất, Bộ Xây dựng đưa ra nhiều giải pháp nhằm tăng nguồn cung nhà ở; giảm giá thành sản phẩm; đơn giản hoá quy trình, thủ tục; bình ổn giá, chống tiêu cực, không để tham nhũng, đầu cơ; hoàn thành cơ sở dữ liệu về bất động sản... Báo cáo cho biết Bộ sẽ tập trung hoàn thiện hồ sơ dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), trong đó, cụ thể hóa các chính sách phát

Khoảng đơn giá bán phân khúc nhà ở cao tầng theo khu vực quý 2/2026 *Đơn vị: triệu đồng/m² (gồm VAT)*



MIỀN BẮC

Một số dự án mới mở bán tiếp tục thiết lập mặt bằng giá mới cho một số khu vực, các dự án cũ hầu hết đều giữ nguyên hoặc tăng nhẹ 2-3%:

- Mức giá tại HàNội: tăng cao do sự xuất hiện của một số dự án phân khúc cao, lên đến hơn 300 triệu đồng/m².
- Các khu vực kinh tế phát triển như Hưng Yên, Quảng Ninh cũng có mức giá dao động từ 40–140 triệu đồng/m².

MIỀN TRUNG

Giá bán trên thị trường sơ cấp có xu hướng không tăng hoặc tăng từ 1-5% so với quý trước:

- Mức giá neo cao tại TP.Đà Nẵng với mức giá cao nhất lên tới 377 triệu/m² đến từ dự án Times Square, còn lại các dự án dao động ở mức khá cao từ 65–100 triệu/m².
- Các tỉnh còn lại có mức giá dao động từ 30–65 triệu/m², tập trung chủ yếu ở khu vực thành phố.

MIỀN NAM

Giá bán trên thị trường sơ cấp phần lớn giữ nguyên so với quý trước, một số dự án ghi nhận tăng nhẹ từ 2-5%:

- TP. Hồ Chí Minh hiện dẫn đầu với mức giá cao nhất đạt hơn 314 triệu/m².
- Các tỉnh còn lại đang có mức giá dao động từ 45–65 triệu/m².

Nguồn: Ban R&D - BHS Property

triển nhà ở theo mô hình mới (gồm: nhà ở cho thuê, nhà ở công vụ, nhà ở chính sách và nhà ở thương mại).

Bộ cũng sẽ chủ trì xây dựng, trình Chính phủ ban hành Nghị quyết về giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê cho các địa phương giai đoạn 2026–2030 làm cơ sở phân bổ chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê gắn với nhu cầu thực tế của từng địa phương, bảo đảm hoàn thành các mục tiêu phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các chương trình phát triển kinh tế - xã hội.

Đồng thời, Bộ chủ trì theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê của các địa phương và tiếp tục, phối hợp chỉ đạo, rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, xử lý dứt điểm các dự án bất động sản tồn đọng, kéo dài, góp phần thúc đẩy tăng trưởng, ổn định thị trường và bảo đảm trật tự, an toàn xã hội.

Cùng với đó, Bộ sẽ đôn đốc các bộ, ngành, địa phương thực hiện triển khai Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ; trong đó, tập trung cập nhật, chuẩn hóa dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, tổ chức vận hành, khai thác hệ thống, bảo đảm dữ liệu được cập nhật nhằm phục vụ công tác quản lý, điều hành, dự báo và nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường.

Ngoài ra, Bộ Xây dựng còn đề xuất các nhiệm vụ cụ thể cho từng bộ, ngành liên quan. Theo đó, Bộ Tài chính tiếp tục rà soát, hoàn thiện chính sách, pháp luật về đầu tư, đấu thầu, thuế, tài chính đất đai, giá, chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp và các lĩnh vực liên quan nhằm tháo gỡ khó khăn, khơi thông nguồn lực cho thị trường bất động sản.

Đồng thời, Bộ Tài chính sẽ chủ trì, phối hợp rà soát, đề xuất xử lý các vướng mắc về tài chính, ngân sách, đất đai, đầu tư, đấu thầu, tài sản công, cổ phần hóa, thoái vốn và nghĩa vụ tài chính của các dự án tồn đọng; Theo dõi, đề xuất giải pháp về thuế, phí, trái phiếu doanh nghiệp, chứng khoán và tài chính doanh nghiệp bất động sản để ổn định thị trường vốn, hạn chế đầu cơ, tăng minh bạch và hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phù hợp khả năng chi trả.

Đối với Bộ Nông nghiệp và Môi trường, bên cạnh nhiệm vụ tổ chức hướng dẫn, triển khai có hiệu quả các quy định của pháp luật về đất đai, Bộ sẽ nghiên cứu, hoàn thiện chính sách đất đai phục vụ phát triển thị trường nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội, nhà ở phù hợp khả năng chi trả; hướng dẫn địa phương rà soát quy hoạch, quỹ đất, chuẩn bị quỹ đất sạch phát triển nhà ở, nhất là nhà ở cho thuê và nhà ở xã hội; Đôn đốc, hướng dẫn hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, kết nối với cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đôn đốc chủ đầu tư tập trung nguồn lực, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Đồng thời, chỉ đạo điều tra, xử lý nghiêm, kịp thời các trường hợp môi giới trái phép, lừa đảo chiếm đoạt tài sản, thao túng hồ sơ mua nhà ở xã hội.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có nhiệm vụ đốc thúc giải ngân Chương trình tín dụng 145.000 tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội, đẩy mạnh giải ngân cho người trẻ dưới 35 tuổi và nghiên cứu, hoàn thiện chính sách tín dụng phù hợp để phát triển thị trường nhà ở cho thuê...

Đối với các địa phương, Bộ Xây dựng đề nghị tiếp tục thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, giải pháp theo các nghị quyết, quyết định, chỉ thị, công điện và chỉ đạo, kết luận của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; khẩn trương cập nhật, chuẩn hóa dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản lên Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

Song song với đó là đẩy mạnh triển khai các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, chủ động bố trí nguồn lực để bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê và nhà ở phù hợp khả năng chi trả; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, ưu tiên giải quyết các thủ tục đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng, môi trường đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê; khuyến khích các nhà đầu tư có năng lực, kinh nghiệm tham gia phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê theo quy định; tăng cường đôn đốc, kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện các dự án.

Đồng thời, rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc tại các dự án bất động sản, nhà ở; thường xuyên theo dõi diễn biến thị trường, chủ động triển khai các giải pháp kiểm soát, điều tiết nhằm bảo đảm thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh, môi giới bất động sản, đầu cơ và trục lợi chính sách nhà ở... ■



Nguồn cung dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp và tình hình thực hiện Đề án 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030

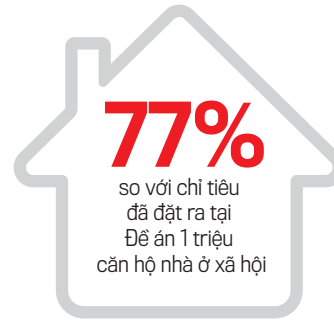


- **289** dự án hoàn thành với quy mô 197.319 căn.
- **270** dự án đã khởi công xây dựng, đang triển khai với quy mô 269.409 căn.
- **316** dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư với quy mô 305.243 căn.

Kết quả thực hiện từ đầu năm 2026 đến quý 2 năm 2026



- **56.001** căn để bán
- **9.064** căn để cho thuê



- Lũy kế khởi công đến nay là 270 dự án với quy mô 269.409 căn.
- 14 địa phương có khả năng hoàn thành và vượt so với chỉ tiêu được giao (đến nay đã hoàn thành trên 90% chỉ tiêu được giao).
- 27 địa phương đã khởi công đủ và vượt so với chỉ tiêu được giao năm 2026.

Nguồn: Bộ Xây Dựng

Đưa mục tiêu 1,14 triệu căn nhà ở xã hội về đích đúng hạn

Với hàng loạt giải pháp quyết liệt, các địa phương đang tăng tốc đưa mục tiêu phát triển nhà ở xã hội về đích đúng hạn, qua đó nhanh chóng bổ sung nguồn cung, tạo cơ hội "an cư lập nghiệp" cho người lao động. Đây cũng là một trong những nhiệm vụ quan trọng góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế – xã hội "hai con số" và bảo đảm an sinh xã hội...

PHAN NAM

Theo ông Hà Quang Hưng, Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), thời gian qua, bên cạnh phát triển nhà ở thương mại, Việt Nam đã đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, nhằm chăm lo và tạo điều kiện về chỗ ở cho người thu nhập thấp - những đối tượng khó có khả năng tự lo nơi ở cho bản thân và gia đình nếu không có sự hỗ trợ.

"Chúng ta đã tạo hành lang thể chế, pháp lý tương đối đầy đủ, đồng bộ và thông thoáng, qua đó hỗ trợ, khuyến khích doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội. Các chính sách ưu đãi gồm miễn tiền sử dụng đất, miễn, giảm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp; hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án; cho vay ưu đãi với lãi suất thấp...", ông Hưng cho biết.

Đặc biệt, sau khi Nghị quyết số 201/2025/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và các nghị định hướng dẫn được ban hành, nhiều điểm nghẽn đã được tháo gỡ, đồng thời thủ tục hành chính về quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng... đối với các dự án nhà ở xã hội được cắt giảm, cải cách. Đây được xem là cơ sở quan trọng để thực hiện mục tiêu đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội đến năm 2030.

Đã đạt được 77% chỉ tiêu của Đề án

Báo cáo kết quả thực hiện Đề án 1 triệu căn nhà ở xã hội vừa được Bộ Xây dựng công bố cho thấy lũy kế đến nay, cả nước đang triển khai 875 dự án nhà ở xã hội với tổng quy mô 773.457 căn, tổng mức đầu tư khoảng 637.019 tỷ đồng.

Trong đó, 289 dự án đã hoàn thành với quy mô 197.805 căn, tổng mức đầu tư khoảng 162.912 tỷ đồng; 270 dự án đã khởi công xây dựng, quy mô 270.409 căn, tổng mức đầu tư khoảng 222.709 tỷ đồng; 316 dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, quy mô 305.243 căn, tổng mức đầu tư khoảng 251.938 tỷ đồng.

Như vậy, tổng số căn hộ thuộc các dự án đã hoàn thành, khởi công hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư hiện đạt khoảng 773.000 căn, tương đương 77% chỉ tiêu của Đề án.

Bên cạnh đó, cả nước đã quy hoạch 1.986 vị trí với tổng diện tích khoảng 10.279 ha đất dành cho phát triển nhà ở xã hội. Trong đó có 944 quỹ đất độc lập, khoảng 6.047 ha; 837 quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khoảng 3.174 ha; 123 quỹ đất dành cho lực lượng vũ trang nhân dân, khoảng 475 ha; và 82 quỹ đất nhà lưu trú công nhân, khoảng 583 ha.

Đáng chú ý, nhiều địa phương đã chủ động bố trí quỹ đất tại những vị trí thuận lợi, gần các trung tâm đô thị, khu công nghiệp, đồng thời bảo đảm hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Những địa phương có quỹ đất lớn gồm Đồng Nai với 1.723 ha, TP. Hồ Chí Minh 1.740 ha,

Hà Nội 1.555 ha, Bắc Ninh 754 ha, Tây Ninh 570 ha và Quảng Ngãi 461 ha.

Không chỉ các dự án đang triển khai, nhiều địa phương, đặc biệt là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, đang thực hiện các giải pháp đột phá nhằm sớm khởi công thêm nhiều dự án nhà ở xã hội và đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

Tại Hà Nội, thành phố lên kế hoạch khởi công 114 dự án nhà ở trong 6 tháng cuối năm 2026. Chủ tịch UBND thành phố đã ban hành Chỉ thị số 16/CT-UBND ngày 20/7/2026, yêu cầu cắt giảm tối thiểu 50% thời gian giải quyết thủ tục hành chính, đồng thời áp dụng cơ chế "làn xanh" đối với các hồ sơ liên quan đến quy hoạch, đầu tư, đất đai và xây dựng nhà ở xã hội.

Chỉ thị cũng phân công cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong quá trình thực hiện, nhằm hạn chế tình trạng hồ sơ chậm trễ, kéo dài. Thành phố đồng thời thành lập Tổ công tác đặc biệt về triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, có nhiệm vụ theo dõi, chỉ đạo và thúc đẩy tiến độ các dự án; tổng hợp, rà soát và kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc về thủ tục hành chính, quy hoạch, đầu tư, đất đai và xây dựng.

Tổ công tác cũng tập trung xử lý các vấn đề về giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, nguồn vốn, chính sách ưu đãi thuế; đồng thời kiến nghị biện pháp xử lý đối với những dự án chậm tiến độ, không bảo đảm chất lượng hoặc vi phạm quy định pháp luật. Lãnh đạo thành phố yêu cầu các sở, ngành và địa phương xác định rõ trách nhiệm, tập trung phối hợp tháo gỡ khó khăn, đẩy nhanh giải phóng mặt bằng, cũng như công tác lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch theo thẩm quyền.

Tại TP. Hồ Chí Minh, thành phố cũng đang áp dụng các cơ chế đặc thù, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và mở rộng quỹ đất nhằm gia tăng nguồn cung nhà ở xã hội.

Theo kế hoạch được Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh thông tin tại cuộc họp báo kinh tế - xã hội định kỳ chiều ngày 13/8/2026, từ nay đến đầu năm 2027, thành phố dự kiến khởi công một số lượng lớn dự án nhà ở xã hội.

Cụ thể, vào dịp Quốc khánh 2/9, thành phố dự kiến khởi công 5 dự án với khoảng 10.000 căn. Trong quý 3/2026, dự kiến khởi công 57 dự án,

Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành 23 văn bản thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội

Ngày 3/4/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030".

Thực hiện Đề án, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã ban hành 23 văn bản chỉ đạo liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, gồm 3 nghị quyết, 2 quyết định, 1 chỉ thị, 3 công điện và 14 thông báo kết luận, trong đó giao nhiệm vụ cụ thể cho các bộ, ngành và địa phương.

Cùng với đó, Chính phủ tập trung hoàn thiện thể chế, chính sách và cải cách thủ tục hành chính; ban hành các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đồng thời xây dựng mới hoặc sửa đổi, bổ sung các luật, cơ chế, chính sách liên quan đến phát triển nhà ở xã hội.

Trên cơ sở yêu cầu và khả năng thực tế, ngày 12/1/2026, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 07/NQ-CP về giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030. Theo đó, chỉ tiêu của cả Đề án được điều chỉnh tăng từ 1.062.200 căn lên 1.140.600 căn. ■

Bố trí nguồn vốn ngân sách hỗ trợ, cho vay phát triển nhà ở xã hội

Đến ngày 31/5/2026, tổng nguồn vốn chương trình cho vay nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội đạt 25.054 tỷ đồng, bao gồm cả nguồn vốn nhận ủy thác từ ngân sách địa phương.

Trong đó, nguồn vốn ngân sách nhà nước cấp là 7.380 tỷ đồng; nguồn vốn Ngân hàng Chính sách xã hội huy động 7.380 tỷ đồng; nguồn vốn thuộc Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế – xã hội 7.698 tỷ đồng; và nguồn vốn nhận ủy thác từ ngân sách địa phương 2.596 tỷ đồng.

Từ nguồn vốn này, Ngân hàng Chính sách xã hội đã giải ngân 32.059 tỷ đồng cho 69.204 khách hàng vay vốn. Trong đó, 20.813 trường hợp vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội và 48.391 trường hợp vay để xây dựng, cải tạo nhà ở. Tổng dư nợ chương trình cho vay nhà ở xã hội hiện đạt 22.919 tỷ đồng, tăng 2.363 tỷ đồng so với năm 2025, với 56.982 khách hàng còn dư nợ. ■

Cấp bù lãi suất, mở rộng chương trình cho vay ưu đãi nhà ở xã hội

Theo Nghị quyết số 33/NQ-CP, 4 ngân hàng thương mại nhà nước gồm Agribank, BIDV, Vietcombank và VietinBank được giao triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội với quy mô 120.000 tỷ đồng, mỗi ngân hàng 30.000 tỷ đồng.

Trong quá trình thực hiện, chương trình khuyến khích các ngân hàng thương mại cổ phần khác cân đối nguồn lực để tham gia, hưởng ứng chủ trương phát triển nhà ở xã hội của Đảng và Nhà nước.

Đến nay, ngoài 4 ngân hàng thương mại nhà nước, có thêm 5 ngân hàng thương mại cổ phần gồm MB, Techcombank, VPBank, TPBank và HDBank đăng ký tham gia, với 5.000 tỷ đồng mỗi ngân hàng. Qua đó, tổng quy mô chương trình đăng ký được nâng lên 145.000 tỷ đồng. Lãi suất hiện áp dụng ở mức 6,1%/năm đối với chủ đầu tư và 5,6%/năm đối với người mua nhà, giảm 2,6 điểm phần trăm so với thời điểm chương trình được công bố ban đầu. Đến ngày 30/4/2026, doanh số giải ngân của chương trình đạt khoảng 11.300 tỷ đồng, dư nợ khoảng 9.315 tỷ đồng. ■



quy mô khoảng 56.400 căn; quý 4/2026 tiếp tục khởi công 40 dự án với tổng quy mô khoảng 40.000 căn. Sang quý 1 và quý 2/2027, dự kiến có thêm 53 dự án được khởi công, với quy mô khoảng 80.500 căn.

Ông Nguyễn Văn Hoan, Phó trưởng phòng Phát triển đô thị, Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh, cho biết từ đầu năm đến nay, thành phố đã có 10 dự án nhà ở xã hội khởi công, với quy mô 11.362 căn.

Lũy kế hiện có 22 dự án đang thi công, quy mô khoảng 19.878 căn, đạt 69,7% chỉ tiêu 28.500 căn trong năm 2026. Việc đồng loạt triển khai các dự án trong thời gian tới được kỳ vọng tạo nền tảng để TP. Hồ Chí Minh thực hiện mục tiêu phát triển 199.400 căn nhà ở xã hội đến năm 2030 theo chỉ tiêu Chính phủ giao.

Nguồn cung vẫn hạn chế so với nhu cầu

Mặc dù công tác phát triển nhà ở xã hội đã có những chuyển biến tích cực, Bộ Xây dựng đánh giá nguồn cung thực tế đưa ra thị trường vẫn còn hạn chế, chưa đáp ứng tương xứng nhu cầu rất lớn của công nhân, người lao động và các đối tượng thu nhập thấp tại các đô thị, khu công nghiệp.

Một số địa phương chưa thực sự quan tâm đến phát triển nhà ở xã hội, chưa bố trí ngân sách cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đầu tư hạ tầng kỹ thuật để tạo quỹ đất sạch, giao cho chủ đầu tư triển khai dự án. Trong khi đó, nhiều vị trí được quy hoạch làm nhà ở xã hội lại nằm xa trung tâm đô thị, khu, cụm công nghiệp; mạng lưới giao thông kết nối còn hạn chế, gây khó khăn cho việc đi lại, sinh hoạt và làm việc của người dân.

Phản ánh với Bộ Xây dựng, các doanh nghiệp cũng cho biết quá trình triển khai dự án vẫn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng, giao đất và xử lý các tồn tại phát sinh. Việc phối hợp giải quyết thủ tục giữa các cơ quan quản lý nhà nước chưa thực sự đồng bộ, làm kéo dài thời gian chuẩn bị đầu tư và gia tăng chi phí của doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng hỗ trợ từ ngân hàng vẫn còn khó khăn, trong khi nguồn vốn ưu đãi của Nhà nước còn hạn chế. Các dự án nhà ở, đặc biệt nhà ở xã hội, đòi hỏi vốn đầu tư lớn nhưng thời gian thu hồi vốn dài, nhất là đối với các dự án nhà ở xã hội cho thuê. Nguồn vốn ngân sách dành cho phát triển nhà ở xã hội cũng chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế.

Trước thực trạng này, Bộ Xây dựng đề nghị các địa phương đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hằng năm để tổ chức thực hiện; chủ động bố trí ngân sách cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê.

Các địa phương cũng được yêu cầu thực hiện nghiêm quy định về dành quỹ đất xây dựng nhà lưu trú công nhân trong các khu công nghiệp; đồng thời rà soát quỹ đất, hoàn thiện quy hoạch, bảo đảm nhà ở xã hội và nhà ở cho thuê được phát triển đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ xã hội thiết yếu và các thiết chế văn hóa, y tế, giáo dục.

Theo Bộ Xây dựng, trước mắt cần ưu tiên triển khai tại các khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu công nghệ cao và những khu vực có tốc độ đô thị hóa nhanh. Cách tiếp cận này không chỉ tạo thêm nguồn cung nhà ở mà còn giúp người lao động có điều kiện tiếp cận việc làm, giao thông và các dịch vụ thiết yếu.

"Các địa phương cũng cần tiếp tục thực hiện đơn giản hóa thủ tục phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê theo cơ chế một cửa, một đầu mối. Các thủ tục về đầu tư, quy hoạch, giao đất, cấp phép xây dựng, tiếp cận tín dụng ưu đãi phải được rút ngắn, bảo đảm thuận lợi, rõ thời hạn và trách nhiệm cá nhân", lãnh đạo Bộ Xây dựng lưu ý.

Theo Bộ Xây dựng, việc đồng bộ các giải pháp này sẽ góp phần đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án, sớm hoàn thành Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030". ■

Nhằm tạo nguồn vốn bền vững, dài hạn cho phát triển nhà ở xã hội, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Sau đó Chính phủ ban hành Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 quy định chi tiết về Quỹ Nhà ở quốc gia. Theo đó, Quỹ Nhà ở quốc gia là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, được thành lập để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của các dự án nhà ở xã hội; tạo lập nhà ở xã hội cho thuê và nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê. Đến nay, 25/34 địa phương đã hoàn thành việc thành lập Quỹ Nhà ở địa phương. 9 địa phương còn lại đang hoàn thiện thủ tục giao quỹ tài chính hiện có trên địa bàn thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Quỹ Nhà ở địa phương.

HDBank
Cam kết lợi ích cao nhất

eCASH GIẢI PHÁP THU HỘ TIỀN MẶT 24/7 CHO MỌI LOẠI HÌNH KINH DOANH



100%
Quản lý online

MỌI LÚC - MỌI NƠI
Thu hộ theo chỉ định

ĐĂNG KÝ NGAY

eCash – Thu hộ tiền mặt an toàn nhanh chóng, tiền về tức thì!

HDBank tiên phong mang đến eCASH, giải pháp thu hộ tiền mặt số hóa, giúp doanh nghiệp quản lý dòng tiền hiệu quả, giảm rủi ro và tối ưu quy trình vận hành. Nhân viên thu hộ chuyên nghiệp, giao dịch minh bạch, tiền mặt được chuyển ngay vào tài khoản.

Hàng nghìn doanh nghiệp, chuỗi cửa hàng, siêu thị, nhà thuốc trên cả nước đã tin dùng eCASH "made in HDBank" - giải pháp quản lý tài chính online trên nền tảng số hiện đại nhất để bứt phá doanh thu.

Giải pháp hiện đại – Tài chính tối ưu – Dẫn đầu xu hướng! Trải nghiệm ngay eCASH để tăng tốc kinh doanh!

1900 60 60 (24/7) www.hdbank.com.vn



GIẢM CHI PHÍ ĐẤT
Làm sao để người mua nhà thực sự được hưởng lợi?

Việc giảm nghĩa vụ tài chính về đất có thể giúp doanh nghiệp hạ chi phí, đẩy nhanh tiến độ dự án và tạo thêm nguồn cung nhà ở. Tuy nhiên, chi phí đầu vào thấp hơn không đồng nghĩa giá bán sẽ giảm tương ứng. Lợi ích chỉ thực sự đến với người mua khi nguồn cung được khơi thông, cạnh tranh tăng lên, dữ liệu thị trường minh bạch và cầu đầu cơ được kiểm soát.

PHAN LINH

Trước đây, Nghị quyết 18-NQ/TW và Luật Đất đai 2024 đặt trọng tâm vào việc xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 tiếp tục kế thừa nhiều quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW, đồng thời có điều chỉnh quan trọng trong tư duy về giá đất: nhấn mạnh vai trò Nhà nước trong quyết định giá đất phù hợp với mục tiêu phát triển từng thời kỳ, bảo đảm chi phí đầu vào hợp lý cho sản xuất, kinh doanh.

Trao đổi với Tạp chí Kinh tế Việt Nam/VnEconomy, luật sư Phạm Thanh Tuấn, Đoàn Luật sư TP. Hà Nội, chuyên gia pháp lý bất động sản, cho rằng thay đổi này có thể giúp rút ngắn thủ tục, giảm chi phí và quan trọng hơn là giúp doanh nghiệp biết trước, tính trước chi phí đất của dự án.

"Đây không đơn thuần là thay đổi kỹ thuật định giá mà thể hiện sự thay đổi về tư duy: từ quản lý giá đất sang quản trị nguồn lực đất đai. Đất không chỉ là nguồn thu ngân sách mà còn là đầu vào của nền kinh tế. Tuy nhiên, Nhà nước chủ động quyết định giá đất càng nhiều thì cơ chế xác định giá càng phải minh bạch và có kiểm soát để tránh thất thoát. Vấn đề không phải là Nhà nước định giá đất cao hay thấp, mà là định giá thế nào để đất đai thực sự trở thành nguồn lực cho phát triển", ông Tuấn nhận định.

Giá nhà là bài toán nhiều biến số

Bà Đỗ Thị Thu Giang, Giám đốc toàn quốc, Bộ phận Định giá, Savills Việt Nam, cho biết chi phí đất chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá thành nhà ở và là một trong những yếu tố quyết định tính khả thi của dự án. Theo thông lệ thị trường trước đây, tại các dự án chung cư cao tầng ở các

thành phố lớn, chi phí đất thường chiếm khoảng 25% giá bán; hiện tỷ lệ này dao động quanh mức 20% đối với phân khúc trung cấp.

Tuy nhiên, theo bà Giang, giá nhà không được hình thành đơn thuần bằng cách cộng các khoản chi phí đầu vào và một phần lợi nhuận, mà còn phụ thuộc vào quan hệ cung - cầu và khả năng chi trả của người mua. Vì vậy, ngay cả khi chi phí đất giảm, nếu nguồn cung của một phân khúc vẫn thấp hơn nhu cầu, giá bán vẫn có khả năng tăng.

"Việc giảm nghĩa vụ tài chính đất đai tạo ra dư địa để hạ giá thành, nhưng mức tiết giảm này có chuyển hóa thành giá nhà thấp hơn hay không còn phụ thuộc vào việc nguồn cung có được khơi thông hay không, từ đó buộc các chủ đầu tư phải cạnh tranh với nhau bằng giá", bà Giang phân tích.

Kết quả khảo sát trực tuyến 33 người hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá do Tạp chí Kinh tế Việt Nam thực hiện trong ba ngày 25, 26 và 27/8/2026 cũng cho thấy cách nhìn thận trọng về khả năng hạ giá nhà chỉ từ việc giảm chi phí đầu vào về đất. Trong đó, 16 người (48,5%) cho rằng việc Nhà nước ấn định giá đất đầu vào ở mức thấp hoặc ưu đãi chỉ có thể giúp hạ giá nhà trong ngắn hạn; giá nhà chỉ thực sự giảm nếu Nhà nước đồng thời can thiệp, kiểm soát tốt giá bán. 13 người (39,4%) cho rằng giá nhà chủ yếu được quyết định bởi quan hệ cung - cầu và mức sẵn lòng chi trả của người mua, chứ không phụ thuộc trực tiếp vào chi phí đầu vào của chủ đầu tư.



Luật sư PHẠM THANH TUẤN
Đoàn Luật sư TP. Hà Nội,
chuyên gia pháp lý bất động sản

Tác động của chính sách mới sẽ có độ trễ nhất định, bởi phần lớn sản phẩm đang mở bán thuộc các dự án đã hình thành cơ cấu chi phí từ trước. Tác động sẽ rõ hơn trong trung và dài hạn, khi bài toán tài chính về đất được giải quyết nhanh và dễ dự báo hơn, giúp dự án triển khai sớm, gia tăng nguồn cung và tạo áp lực giảm giá bền vững.

Khảo sát đồng thời ghi nhận những lo ngại về cách thức phân bổ phần lợi ích hình thành khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất với giá thấp nhưng không kiểm soát chặt giá bán đầu ra. Rủi ro được lựa chọn nhiều nhất, với 45,5%, là khả năng phát sinh chi phí "bôi trơn" để tiếp cận dự án có đất giá rẻ. Các ý kiến khác lưu ý nguy cơ doanh nghiệp găm đất, đầu cơ hoặc chuyển nhượng dự án để hưởng chênh lệch, cũng như nguy cơ thất thoát tài sản công khi phần địa tô chênh lệch chuyển sang khu vực tư nhân.

Từ những lo ngại này, câu hỏi đặt ra không chỉ là giảm chi phí đất bao nhiêu, mà còn là cơ chế nào để phần lợi ích tạo ra có thể chuyển tới người mua nhà. Trong số các phương án được đưa ra, 75,8% người tham gia khảo sát lựa chọn bắt buộc công khai, minh bạch toàn bộ cơ cấu chi phí xây dựng và chi phí tài chính của dự án - cao nhất trong các lựa chọn. Bên cạnh đó, 51,5% lựa chọn phân tách mô hình thị trường kép, trong đó thị trường thương mại tự do đấu giá, còn thị trường an sinh được Nhà nước bảo trợ; 45,5% lựa chọn khống chế trần giá bán đầu ra hoặc biên lợi nhuận tối đa. Có 30,3% lựa chọn mô hình "Giới hạn giá nhà, cạnh tranh giá đất", tức ấn định trước giá nhà bán cho người dân, sau đó doanh nghiệp cạnh tranh giá đất dựa trên mức giá nhà đó.



Ba điều kiện để người mua nhà hưởng lợi từ giảm chi phí đất

Từ kết quả khảo sát 33 người hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá và ý kiến của hai chuyên gia được Tạp chí Kinh tế Việt Nam phỏng vấn, các giải pháp để phần chi phí đất được tiết giảm có thể truyền dẫn tới người mua tập trung vào ba hướng chính: khơi thông nguồn cung, minh bạch thông tin và hạn chế cầu đầu cơ.

Theo bà Đỗ Thị Thu Giang, để tăng nguồn cung nhà ở cần đồng thời tháo gỡ các điểm nghẽn về quy hoạch, quỹ đất, thủ tục và các dự án tồn đọng về pháp lý. Trước hết, các quy hoạch chuyên ngành, gồm kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông và quy hoạch xây dựng, cần được hợp nhất trên cùng một đơn vị hành chính và

đồng bộ từ cấp cơ sở lên cấp tỉnh. Qua đó, nhà đầu tư có được thông tin tổng quan, chính xác hơn, đồng thời rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư.

Với quỹ đất, bà Giang cho rằng cần chuẩn hóa thủ tục, đẩy nhanh đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, bảo đảm việc tiếp cận đất đai minh bạch và công bằng giữa các nhà đầu tư. Một điểm nghẽn khác nằm ở quy trình phê duyệt dự án.

"Chuỗi thủ tục để thực hiện dự án hiện nay đang bị phân mảnh, tuần tự từ thủ tục xin phê duyệt đầu tư, đất đai, tính tiền sử dụng đất, phê duyệt quy hoạch đến giấy phép xây dựng, được thực hiện bởi các cơ quan chuyên trách riêng biệt. Điều này kéo dài thời gian, dẫn đến tăng chi phí do chôn vốn của nhà đầu tư", bà Giang chỉ ra.

Cùng nhìn từ bài toán chi phí của doanh nghiệp, luật sư Phạm Thanh Tuấn cho rằng "giá đất cần tính được, dự báo được và thủ tục xác định nhanh hơn", qua đó giảm chi phí vốn, chi phí tuân thủ và hạn chế tình trạng dự án phải chờ nhiều năm chỉ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất.

Các chuyên gia cũng đặc biệt nhấn mạnh, hạn chế đầu cơ bất động sản là một cách giải phóng nguồn cung và đưa thị trường trở lại trạng thái cân bằng hơn.

Bà Đỗ Thị Thu Giang phân tích: "Trong điều kiện nguồn cung vẫn hạn chế mà không dễ dàng được khơi thông, các chủ đầu tư sẽ tận dụng điều kiện này để tối đa hóa lợi nhuận bằng việc neo giá cao. Như vậy, theo quy luật cung - cầu, muốn lợi ích của việc giảm chi phí đất tới được người mua nhà thì cần can thiệp mạnh mẽ để giảm lực cầu, cụ thể là triệt tiêu cầu đầu cơ".

Vị chuyên gia đồng thời nhấn mạnh vai trò của minh bạch dữ liệu trong việc hạn chế đầu cơ bất động sản. Khi các bên tham gia thị trường có thể tiếp cận thông tin, đặc biệt là thông tin về quy hoạch, một cách rõ ràng, minh bạch và công bằng như nhau, nhu cầu tích trữ bất động sản chờ tăng giá do những tin đồn thất thiệt sẽ được hạn chế.

"Việc thiết lập hệ thống thông tin dữ liệu quốc gia về đất đai, bất động sản chính là giải pháp gỡ bỏ sự bất đối xứng thông tin, yếu tố dẫn đến tình trạng thao túng và thổi giá", bà Giang nhấn mạnh.



Bà ĐỖ THỊ THU GIANG
Giám đốc toàn quốc, Bộ phận Định giá, Savills Việt Nam

Nhà nước có thể nghiên cứu đánh thuế đối với bất động sản bỏ hoang hoặc chậm đưa vào sử dụng, để chi phí găm giữ cao hơn lợi nhuận từ đầu cơ. Với những dự án chậm triển khai do lỗi của chủ đầu tư, có thể nghiên cứu chế tài thu hồi đất để thúc đẩy dự án đưa sản phẩm ra thị trường. Tuy nhiên, các biện pháp này cần dựa trên dữ liệu cập nhật, minh bạch, đúng và đủ để phân biệt rõ nguyên nhân khách quan hay chủ quan.

Trên nền tảng dữ liệu minh bạch, thuế và tín dụng có thể được sử dụng để tác động trực tiếp hơn vào hành vi đầu cơ. Với chính sách thuế, bà Giang cho rằng có thể nghiên cứu đánh thuế đối với bất động sản bỏ hoang hoặc không được, chậm được đưa vào sử dụng. Khi chi phí găm giữ cao hơn lợi nhuận kỳ vọng từ đầu cơ, động cơ tích trữ sẽ giảm. Với những dự án chậm triển khai do lỗi của chủ đầu tư, có thể nghiên cứu chế tài thu hồi đất để thúc đẩy dự án đưa sản phẩm ra thị trường.

Ở kênh tín dụng, theo bà Giang, dòng vốn cần được hướng nhiều hơn vào các phân khúc phục vụ nhu cầu ở thực. "Cần kiểm soát dòng vốn vào các dự án có tính chất lướt sóng, ở những vùng nhu cầu nhà ở chưa cao; đồng thời, ưu tiên tín dụng cho chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở vừa túi tiền, nhà ở trung cấp và người mua thực", bà Giang đề xuất. ■



Khoảng trống dữ liệu và rủi ro pháp lý trong định giá đất

Quá trình xác định giá đất hiện vẫn đối mặt với hai nút thắt lớn: thiếu dữ liệu thị trường đáng tin cậy và rủi ro pháp lý đối với người thực hiện định giá. Khảo sát 33 người hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá cho thấy 72,7% lựa chọn tình trạng thiếu cơ sở dữ liệu giá đất thị trường được chuẩn hóa, minh bạch là một trong những khó khăn lớn nhất; 63,6% đề cập rủi ro pháp lý và trách nhiệm sau thanh tra, kiểm tra; 48,5% cho rằng quy định còn chồng chéo, hướng dẫn giữa các bộ, ngành chưa đồng bộ.

Chất lượng dữ liệu cũng ảnh hưởng trực tiếp đến phương pháp định giá. Có 54,5% người được hỏi cho rằng phương pháp thặng dư gây nhiều tranh luận nhất do các giả định về doanh thu, chi phí có biên độ lớn và phụ thuộc đáng kể vào đánh giá chuyên môn. Phương pháp so sánh cũng gặp khó do thiếu dữ liệu giao dịch thực tế minh bạch, trong khi phương pháp hệ số điều chỉnh đặt ra vấn đề về khả năng phản ánh kịp thời diễn biến thị trường.

Một lo ngại khác là kết quả định giá được xác lập tại một thời điểm nhưng có thể bị xem xét lại nhiều năm sau trong quá trình thanh tra, kiểm tra. Nếu không phân định rõ giữa sai số nghề nghiệp, khác biệt về quan điểm chuyên môn và hành vi vi phạm, người định giá dễ phát sinh tâm lý e ngại.

Vì vậy, cùng với việc hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai chính xác, đầy đủ và cập nhật, cần có cơ chế trách nhiệm rõ ràng để bảo đảm tính độc lập chuyên môn, đồng thời nâng cao trách nhiệm trong hoạt động định giá đất. ■

NCB
NATIONAL CITIZEN BANK
NGÂN HÀNG QUỐC DÂN

SUN SIGNATURE

TIẾT KIỆM NCB

LỜI TRẢI NGHIỆM

LÃI NHÀ SANG

04 GIẢI TUẦN
04 CĂN HỘ 10 TỶ ĐỒNG

01 GIẢI THÁNG
01 BIỆT THỰ CAO CẤP 25 TỶ ĐỒNG

Trực tiếp quay số hàng tuần

KHÁM PHÁ NGAY
▸▸Hotline: 1800 6166



KIỂM SOÁT TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN

Phân loại dự án để tránh "cào bằng"

Nếu không phân loại dự án để áp dụng cơ chế tín dụng phù hợp, việc nới tín dụng bất động sản có thể làm gia tăng rủi ro cho hệ thống ngân hàng. Ngược lại, siết tín dụng đồng loạt có thể khiến những dự án đang thiếu vốn ở giai đoạn hoàn thiện rơi vào tình trạng đình trệ, biến thành tài sản dở dang và cuối cùng chuyển hóa thành nợ xấu...

Bất động sản có tính liên thông cao với nền kinh tế thông qua nhiều bảng cân đối tài sản và dòng tiền, từ giá trị tài sản bảo đảm cho các khoản tín dụng ngân hàng, tài sản lớn của hộ gia đình, dòng vốn trái phiếu, tiền ứng trước của người mua đến hoạt động của cả chuỗi xây dựng, vật liệu và nội thất. Vì vậy, điều đáng quan tâm không chỉ là một nhịp điều chỉnh giá bất động sản, mà còn là nguy cơ dự án đình trệ kéo dài, không xác định được dự án nào còn khả năng phục hồi và rốt cuộc rủi ro, tổn thất sẽ được phân bổ cho chủ thể nào.

Đặc thù sử dụng đòn bẩy tài chính lớn cũng khiến bất động sản trở thành một trong những lĩnh vực chịu tác động trực tiếp và sâu sắc từ chính sách tín dụng. Khi "van" tín dụng mở, lãi suất thấp, dòng tiền "rẻ" có thể tạo điều kiện cho hoạt động đầu cơ lan rộng. Ngược lại, khi lãi suất cao và dòng vốn bị thắt chặt, thị trường có thể đối mặt với nguy cơ đình trệ, kéo theo áp lực lên doanh nghiệp, ngân hàng và người mua nhà.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, kiểm soát tín dụng nếu không đi cùng cơ chế xử lý thanh khoản và tháo gỡ các dự án gặp khó khăn có thể khiến rủi ro thanh khoản nhanh chóng chuyển thành rủi ro niềm tin, thậm chí lan rộng thành rủi ro hệ thống. Trung Quốc là một trường hợp điển hình.



PHẠM THỊ MIỀN
Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu, đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam (VARS IRE)

Bài học từ Trung Quốc: Kiểm soát đòn bẩy phải đi cùng xử lý thanh khoản và dự án

Theo VARS IRE, việc giảm đòn bẩy của doanh nghiệp bất động sản và hạn chế tình trạng tín dụng tập trung quá lớn vào lĩnh vực này nhằm mục tiêu quản trị rủi ro. Tuy nhiên, hiệu quả của các biện pháp phụ thuộc rất lớn vào thời điểm, lộ trình và cách thức triển khai, đặc biệt với thị trường phụ thuộc đáng kể vào mô hình bán nhà hình thành trong tương lai.

Trong mô hình này, doanh nghiệp thường sử dụng dòng tiền từ người mua để tiếp tục triển khai dự án, đồng thời phụ thuộc vào khả năng tiếp cận tín dụng và tái cấp vốn (refinancing). Khi tín dụng bị thu hẹp đột ngột, doanh nghiệp có thể thiếu dòng tiền để hoàn thành dự án và thực hiện các nghĩa vụ tài chính.

Khi đó, vấn đề thanh khoản không còn dừng ở doanh nghiệp mà có thể nhanh chóng trở thành vấn đề niềm tin đối với người mua, nhà đầu tư và các chủ thể cung cấp vốn, qua đó làm gia tăng nguy cơ lan truyền trên toàn thị trường.

Người mua lo ngại dự án không được bàn giao sẽ giảm mua hoặc ngừng thanh toán. Chủ đầu tư mất nguồn tiền từ bán hàng, tiến độ thi công chậm lại và niềm tin tiếp tục suy giảm. Doanh số giảm kéo theo khả năng tiếp cận tín dụng suy yếu, tạo thành vòng xoáy giữa thanh khoản, tiến độ dự án và niềm tin thị trường.

Từ năm 2022, Trung Quốc bắt đầu chuyển trọng tâm chính sách từ hỗ trợ doanh nghiệp sang ưu tiên hoàn thành dự án và bảo đảm bàn giao nhà. Ngân hàng

Nhân dân Trung Quốc triển khai nhiều biện pháp hỗ trợ thị trường, trong đó có mở lại các kênh huy động vốn cho doanh nghiệp tư nhân và các chương trình tín dụng hỗ trợ bàn giao những căn nhà đã bán.

Đến đầu năm 2024, cơ chế "danh sách trắng" do Nhà nước điều phối được triển khai, hướng tới mục tiêu kép: bảo đảm hoàn thành, bàn giao nhà và khôi phục niềm tin của người mua, qua đó hạn chế rủi ro lan truyền sang hệ thống tài chính. Theo cơ chế này, chính quyền địa phương rà soát các dự án đủ điều kiện, ngân hàng tiến hành thẩm định và dòng vốn được ưu tiên cho những dự án có khả năng hoàn thành. Đây là một thay đổi đáng chú ý trong tư duy chính sách: thay vì hỗ trợ dàn trải cho doanh nghiệp, nguồn lực được hướng vào những dự án có khả năng phục hồi và hoàn thành.

Theo China Daily (dẫn dữ liệu do Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị - Nông thôn Trung Quốc công bố tháng 10/2025), đã có hơn 7.000 tỷ Nhân dân tệ, tương đương khoảng 1.000 tỷ USD, đã được dẫn vào các dự án bất động sản thông qua cơ chế "danh sách trắng"; khoảng 7,5 triệu căn nhà đã được hỗ trợ bàn giao.

Tuy nhiên, giá nhà và doanh số bán tại Trung Quốc vẫn đang trong quá trình phục hồi. Điều này cho thấy tín dụng có thể giúp đẩy nhanh tiến độ dự án và cải thiện thanh khoản, nhưng để thị trường phục hồi bền vững vẫn cần thêm thời gian và các giải pháp đồng bộ nhằm củng cố niềm tin. Một trong những yêu cầu đó là tái cơ cấu những doanh nghiệp yếu kém, không còn đáp ứng được các điều kiện của thị trường mới.

Bài học quan trọng từ Trung Quốc vì thế không đơn thuần là nới tín dụng để vực dậy thị trường, mà là phân biệt giữa hỗ trợ một dự án có khả năng hoàn thành với việc duy trì một doanh nghiệp đã mất khả năng phục hồi. Dòng vốn cần được phân bổ theo chất lượng và khả năng hoàn thành của từng dự án, thay vì áp dụng một cơ chế tín dụng đồng nhất cho toàn bộ thị trường.

Việt Nam: Cần thêm cơ chế nhận diện và phân loại rủi ro

Trong quá khứ, thị trường bất động sản Việt Nam từng trải qua một chu kỳ suy giảm mạnh trong giai đoạn 2011 - 2013, khi lãi suất cho vay vượt 18 - 20%/năm. Nhiều doanh nghiệp và nhà đầu tư phải bán tháo tài sản để cắt lỗ, khiến thị trường "đóng băng" kéo dài, giá bất động sản tại nhiều khu vực giảm 30 - 40%, kể cả ở những khu vực trung tâm.

Một phần nguyên nhân đến từ tâm lý đầu tư dựa nhiều vào vốn vay ngắn hạn, trong khi dự án và tài sản bất động sản có chu kỳ đầu tư dài. Khi chi phí vốn tăng đột ngột, dòng tiền bị đứt gãy và rủi ro mất thanh khoản gần như không thể tránh khỏi.

Từ năm 2023 đến nay, chính sách tín dụng và xử lý thị trường bất động sản của Việt Nam từng bước chuyển từ tháo gỡ thanh khoản sang định hướng dòng vốn có mục tiêu. Giai đoạn đầu tập trung ngăn chặn vòng xoáy pháp lý - trái phiếu - tín dụng thông qua Nghị quyết số 33/NQ-CP, Nghị định 08/2023/NĐ-CP và các chính sách cơ cấu lại thời hạn trả nợ.

Sau đó, dòng vốn được định hướng cụ thể hơn vào nhà ở xã hội, cho người trẻ vay mua nhà, các dự án có tính khả thi và những lĩnh vực được xác định là ưu tiên. Tuy nhiên, sau 3 năm triển khai chương trình tín dụng 145.000 tỷ đồng dành cho phát triển nhà ở xã hội theo Nghị quyết 33, với sự tham gia của 9 ngân hàng thương mại, đến tháng 5/2026, tổng vốn giải ngân mới đạt khoảng 12.440 tỷ đồng, chưa tới 8,6%.

Khoảng cách lớn giữa nguồn vốn được bố trí và lượng vốn thực tế giải ngân cho thấy vấn đề của thị trường không đơn giản là thiếu tiền. Tín dụng chỉ phát huy hiệu quả khi đi cùng một dự án có khả năng triển khai, thủ tục thông thoáng và người vay có khả năng trả nợ.

Nếu dự án chưa hoàn thiện pháp lý, giá bán không phù hợp, sản phẩm không đáp ứng nhu cầu hoặc người mua không đủ khả năng trả nợ, đặc biệt khi thủ tục còn phức tạp và nhiều rào cản, thì lãi suất ưu đãi cũng khó tạo ra nhu cầu bền vững.

Đến năm 2025, sau khoảng 2 năm được kiểm soát chặt, tín dụng bất động sản đã được nới hơn. Dư nợ tín dụng bất động sản tăng nhanh hơn mức tăng tín dụng bình quân của toàn nền kinh tế và tập trung nhiều hơn vào mục đích kinh doanh bất động sản, trong bối cảnh kênh trái phiếu vẫn ảm đạm.

Dòng vốn rẻ giúp thị trường sôi động hơn, nhiều dự án được tái khởi động. Cùng với đó, các chính sách ưu đãi về lãi suất, ân hạn nợ gốc kéo dài góp phần thúc đẩy cả nhu cầu và lượng giao dịch nhà ở.

Hiện nay, trong bối cảnh thị trường đang được các cấp, các ngành theo sát, "chuẩn mực" và "kỷ cương" trở thành yêu cầu ngày càng rõ nét. Việc kiểm soát đầu cơ, hướng thị trường trở lại nhu cầu thực thông qua nhiều giải pháp, trong đó có chính sách tín dụng, được xem là yếu tố then chốt để bất động sản bước vào một chu kỳ tăng trưởng bền vững hơn.

Trích dẫn báo cáo của Ngân hàng Nhà nước, VnEconomy cho biết đến cuối tháng 6/2026, dư nợ tín dụng bất động sản đạt 5,146 triệu tỷ đồng, tăng 8,3% so với cuối năm 2025, cao hơn mức tăng tín dụng chung và chiếm 25,5% tổng dư nợ tín dụng đối với nền kinh tế.

Dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đến ngày 30/6/2026 *(tỷ đồng)*

STT	Nội dung	31/3/2026	30/6/2026	Tăng/giảm	% so sánh
I	Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản	2,235,305	2,519,378	284,073	12.71%
1	Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	783,940	833,558	49,618	6.33%
2	Dự án văn phòng cho thuê	70,547	76,872	6,325	8.97%
3	Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	139,095	184,137	45,042	32.38%
4	Dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng	84,281	80,618	-3,663	-4.35%
5	Dự án nhà hàng, khách sạn	77,442	77,320	-122	-0.16%
6	Xây dựng, sửa chữa, mua nhà để bán, cho thuê	157,970	176,573	18,603	11.78%
7	Mua quyền sử dụng đất	255,352	314,449	59,097	23.14%
8	Đầu tư kinh doanh bất động sản khác	666,678	775,851	109,173	16.38%
II	Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai	14,588	15,243	655	4.49%

Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Trong đó, cho vay trung và dài hạn chiếm 94% tổng dư nợ bất động sản, tăng 8,1%; nợ xấu trong lĩnh vực này tăng 10,5%.

Ngân hàng Nhà nước yêu cầu các tổ chức tín dụng tiếp tục kiểm soát chặt chẽ tín dụng bất động sản, đồng thời chủ động điều tiết dòng vốn vào các phân khúc phù hợp với chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước.

Theo VARS IRE, vấn đề của tín dụng bất động sản không đơn thuần nằm ở việc "siết" hay "mở", mà quan trọng hơn là hiệu quả phân bổ vốn và mức độ rủi ro đi kèm. Trên thực tế, tín dụng bất động sản có cơ cấu rất đa dạng, từ tín dụng phục vụ nhu cầu nhà ở, mua và nhận chuyển nhượng bất động sản đến tín dụng phát triển, kinh doanh dự án và các hoạt động đầu tư, kinh doanh khác. Các nhóm tín dụng này khác nhau về mục đích sử dụng vốn, dòng tiền, khả năng trả nợ và mức độ rủi ro.

Do đó, thay vì áp dụng một cách tiếp cận chung cho toàn bộ tín dụng bất động sản, chính sách tín dụng cần từng bước phân loại theo tính chất tài sản, mục đích sử dụng vốn, đối tượng vay, uy tín chủ đầu tư và mức độ rủi ro. Nguồn vốn tín dụng cần được ưu tiên cho những dự án đủ pháp lý, có khả năng hoàn thành, tạo thêm nguồn cung nhà ở, đáp ứng nhu cầu thực và có tác động lan tỏa lớn. Ngược lại, dòng vốn phục vụ đầu cơ hoặc kéo dài những dự án không còn khả năng phục hồi cần được kiểm soát phù hợp.

Cách tiếp cận này sẽ giúp vừa kiểm soát dòng vốn vào những lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, vừa duy trì nguồn vốn cho nhu cầu nhà ở thực và các dự án đủ điều kiện, có khả năng hoàn thành, qua đó tạo thêm nguồn cung và hỗ trợ thị trường phát triển lành mạnh, bền vững.

Cần "mở" đúng chỗ, "khóa" đúng rủi ro

Việt Nam vẫn còn dư địa để chủ động nhận diện và phòng ngừa rủi ro từ sớm. Hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản đang được hoàn thiện đồng bộ hơn, trong khi hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản từng bước được xây dựng.

Tuy nhiên, dữ liệu giữa ngân hàng, doanh nghiệp, dự án và người mua vẫn còn phân mảnh. Khả năng nhận diện sớm một dự án có nguy cơ mất khả năng thanh toán cũng chưa đủ rõ. Nếu không cải thiện khâu này, chính sách "ưu tiên tín dụng" có nguy cơ trở thành cơ chế phân bổ vốn mang tính hành chính, thay vì một công cụ quản trị rủi ro dựa trên dữ liệu.

Do đó, yêu cầu đặt ra trong giai đoạn tới là thay đổi tư duy quản lý tín dụng. Thay vì coi bất động sản là một lĩnh vực có mức độ rủi ro đồng nhất và áp dụng một cơ chế kiểm soát chung, chính sách cần chuyển sang đánh giá rủi ro theo người vay, tài sản, mục đích sử dụng vốn và khả năng trả nợ.

Thứ nhất, phân loại dự án để định hướng dòng vốn. Chính phủ có thể giao Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường, các địa phương và Ngân hàng Nhà nước nghiên cứu cơ chế đánh giá, phân loại dự án theo khả năng triển khai và phục hồi. Theo đề xuất của VARS IRE, có thể nghiên cứu chia dự án thành 3 nhóm:

Nhóm 1: Dự án đủ pháp lý, có khả năng hoàn thành, tác động lan tỏa lớn và chủ yếu thiếu vốn để tiếp tục triển khai.

Nhóm 2: Dự án còn khả năng phục hồi nhưng cần cơ cấu lại, chẳng hạn bổ sung vốn chủ sở hữu, điều chỉnh phương án kinh doanh hoặc cơ cấu lại nghĩa vụ nợ.

Nhóm 3: Dự án không còn khả năng phục hồi, cần chuyển nhượng, thanh lý hoặc xử lý theo quy định.

Việc phân loại nhằm nhận diện đúng mức độ rủi ro và định hướng dòng vốn; quyết định cho vay vẫn thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của từng ngân hàng.

Thứ hai, chuyển từ kiểm soát theo lĩnh vực sang đánh giá theo người vay và tài sản. Ngân hàng Nhà nước cần từng bước tăng cường các tiêu chí như tỷ lệ dư nợ trên giá trị tài sản bảo đảm, tổng nghĩa vụ nợ và khả năng trả nợ của người vay. Người mua nhà lần đầu, người mua nhà ở xã hội, nhà ở vừa túi tiền và các tài sản tạo dòng tiền cần được tiếp cận tín dụng phù hợp hơn. Việc phân tầng nên dựa trên dữ liệu thực tế về người vay và tài sản, thay vì chủ yếu dựa vào tên gọi sản phẩm.

Thứ ba, tăng cường kiểm tra sức chịu đựng của hệ thống ngân hàng. Ngân hàng Nhà nước cần thường xuyên đánh giá khả năng chịu đựng của các tổ chức tín dụng trước những kịch bản như giá bất động sản giảm, dự án chậm bàn giao, trái phiếu đáo hạn hoặc giá trị tài sản bảo đảm suy giảm. Kết quả đánh giá cần gắn với các biện pháp phù hợp như tăng dự phòng, bổ sung vốn hoặc kiểm soát tốc độ tăng tín dụng đối với những ngân hàng có mức độ tập trung rủi ro cao. Cơ cấu lại nợ chỉ nên là giải pháp có thời hạn đối với các khoản vay còn khả năng phục hồi. Những khoản vay không còn khả năng thu hồi cần được nhận diện và xử lý theo quy định.

Thứ tư, đa dạng hóa nguồn vốn dài hạn cho thị trường. Bộ Tài chính và Ngân hàng Nhà nước cần nghiên cứu phát triển các nguồn vốn ngoài tín dụng ngân hàng như trái phiếu doanh nghiệp, quỹ đầu tư bất động sản và các sản phẩm tài chính phù hợp. Tuy nhiên, mở rộng các kênh vốn phải đi cùng yêu cầu về minh bạch thông tin, định giá độc lập và quản trị rủi ro. Không nên tạo thêm một kênh huy động vốn nếu cuối cùng rủi ro vẫn quay trở lại hệ thống ngân hàng hoặc ngân sách.

Thứ năm, mọi chính sách ưu tiên tín dụng phải có tiêu chí, thời hạn và cơ chế hậu kiểm rõ ràng. Hiệu quả chính sách không nên chỉ được đánh giá qua số vốn cam kết và giải ngân, mà còn phải tính đến số dự án hoàn thành, số căn nhà được đưa vào sử dụng, số người dân tiếp cận được vốn và chất lượng tín dụng sau hỗ trợ. Trong giai đoạn trước mắt, có thể tập trung hoàn thiện dữ liệu và thí điểm cơ chế phân loại dự án. Việc mở rộng các cơ chế mới cần dựa trên kết quả thực tế và khả năng kiểm soát rủi ro.

Nhìn chung, kiểm soát tín dụng theo cách "cào bằng" có thể làm suy giảm động lực tăng trưởng bền vững của thị trường bất động sản, trong bối cảnh thị trường đang phân hóa ngày càng rõ giữa những dự án đáp ứng nhu cầu thực và những dự án đình trệ, kéo dài.

Do đó, yêu cầu đặt ra không phải là mở rộng hay thu hẹp tín dụng một cách cơ học, mà là nâng cao chất lượng phân bổ vốn, bảo đảm dòng tiền đến đúng dự án, đúng nhu cầu và phù hợp với khả năng hấp thụ của thị trường.

Song song với đó, cần kiểm soát mức độ tập trung tín dụng và khả năng trả nợ để bảo đảm an toàn hệ thống ngân hàng, hạn chế tích tụ rủi ro và ngăn ngừa nguy cơ rủi ro từ thị trường bất động sản lan truyền sang hệ thống tài chính. ■

THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN
Đánh vào đầu cơ, khơi nguồn cung nhà ở cho người dân

Giá nhà ngày càng vượt xa khả năng chi trả trong khi một phần đất đai, bất động sản vẫn bị bỏ không cho thấy bài toán của thị trường không chỉ nằm ở nguồn cung, mà còn ở cách nguồn lực được sử dụng. Khi Việt Nam tính đến các công cụ thuế để hạn chế đầu cơ, vấn đề quan trọng là tăng chi phí găm giữ, "lướt sóng", nhưng không đánh đồng người sở hữu nhiều tài sản với đầu cơ, đồng thời không tạo thêm gánh nặng cho nhu cầu ở thực.

NGÔ THỊ THU HÀ*

Giá nhà tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và một số đô thị lớn liên tục tăng cao, trong khi tại không ít nơi vẫn tồn tại những khu đô thị, biệt thự, nhà ở chậm được đưa vào sử dụng. Nghịch lý "nhà bỏ không bên cạnh người thiếu nhà" đặt ra yêu cầu phải nhìn thị trường không chỉ từ phía tạo thêm nguồn cung, mà cả từ hiệu quả sử dụng nguồn lực hiện có.

Giá nhà leo thang, tài sản vẫn bị bỏ không

Tại Kỳ họp không thường lệ thứ Nhất, Quốc hội khóa XVI vừa qua, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trần Hồng Minh thừa nhận giá nhà tại một số thành phố lớn thời gian qua tăng cao. Theo Bộ trưởng, giá bất động sản được cấu thành từ nhiều yếu tố như tiền sử dụng đất, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng, hạ tầng, vốn vay, quản lý, bán hàng và thuế. Tuy nhiên, diễn biến thị trường cho thấy áp lực giá còn gắn với sự mất cân đối cung - cầu giữa các phân khúc.

Trong khi nhà ở thương mại có mức giá trung bình và thấp, nhà ở xã hội, nhà cho thuê vẫn chưa đáp ứng nhu cầu, nguồn cung mới lại tập trung nhiều vào phân khúc cao cấp. Theo dữ liệu của Viện Nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam (VARS IRE), trong 6 tháng đầu năm 2026, căn hộ chung cư cao cấp trở lên chiếm trên 70% nguồn cung căn hộ thương mại mở bán mới. Điều đó cho thấy tăng nguồn cung về số lượng chưa đồng nghĩa với cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở nếu phần lớn sản phẩm mới nằm ngoài khả năng chi trả của số đông.

Bộ trưởng Trần Hồng Minh cho biết Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện chính sách về nhà ở, kinh doanh bất động sản gắn với pháp luật đất đai; đồng thời sử dụng các công cụ như thuế, tín dụng và quy hoạch để kiểm soát đầu cơ, hạn chế tích trữ bất động sản và định hướng nguồn lực vào nhu cầu thực.

Khoảng cách giữa giá nhà và thu nhập hiện đã trở thành một chỉ dấu đáng lo. Tại phiên thảo luận về kinh tế - xã hội của Quốc hội (tháng 4/2026), đại biểu Lê Hoàng Anh (Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Gia Lai) cho biết giá nhà tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh tương đương khoảng 25-30 lần thu nhập bình quân năm, trong khi mức được ông dẫn chiếu theo thông lệ quốc tế chỉ khoảng 4-6 lần. Ông cảnh báo với mặt bằng giá đó, người trẻ dù lao động cật lực trong nhiều năm vẫn rất khó mua được nhà.

Tuy nhiên, thị trường vẫn tồn tại những tài sản chưa được khai thác. Một căn nhà được đưa vào ở hoặc cho thuê, một khu đất được đưa vào sản xuất, kinh doanh sẽ tạo ra dòng giá trị cho nền kinh tế. Ngược lại, nếu tài sản bị bỏ trống trong thời gian dài, chủ yếu để chờ tăng giá, nguồn lực sẽ bị "khóa" mà không tạo thêm nguồn cung sử dụng thực tế.

TS. Cấn Văn Lực, Chuyên gia Kinh tế trưởng BIDV, từng chỉ ra đầu cơ là một trong những nguyên nhân góp phần đẩy giá bất động sản tăng mạnh. Khi chi phí nắm giữ tài sản thấp, nhà đầu tư có thể tiếp tục chờ giá tăng mà không chịu nhiều áp lực phải bán, cho thuê hoặc đưa tài sản vào khai thác.



Đây là điểm mà chính sách thuế có thể tác động: làm thay đổi bài toán chi phí - lợi ích của việc găm giữ tài sản.

Hiện, thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản của cá nhân cư trú được xác định bằng 2% giá chuyển nhượng. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở cũng có các mức thuế suất thấp, phổ biến từ 0,03% và tăng theo phần diện tích vượt hạn mức. Theo ông Nguyễn Văn Được, Tổng Giám đốc Công ty Kế toán và Tư vấn thuế Trọng Tín, mức điều tiết hiện nay chưa tạo áp lực đủ lớn để hạn chế hành vi mua gom, chờ tăng giá rồi chuyển nhượng hưởng chênh lệch.

Tuy nhiên, tăng thuế không thể được xem là lời giải trực tiếp cho bài toán giá nhà. Một biệt thự cao cấp bỏ trống được đưa ra bán chưa chắc tạo thêm nhà ở phù hợp với người có thu nhập trung bình. Tác động hợp lý hơn của thuế là tạo sức ép để đất đai, bất động sản được sử dụng hiệu quả hơn, đồng thời giảm sức hấp dẫn của việc găm giữ tài sản thuần túy để chờ tăng giá.

Đánh vào hành vi, không đánh đồng người nhiều nhà với đầu cơ

Nghị quyết 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV đặt ra định hướng nghiên cứu chính sách tài chính, thuế theo lộ trình phù hợp để sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; tập trung khắc phục tình trạng bỏ hoang đất, chậm đưa đất vào sử dụng, đầu cơ và găm giữ đất làm méo mó thị trường, đẩy giá đất, giá nhà vượt xa nhu cầu ở thực và khả năng chi trả của người dân. Nghị quyết đồng thời nêu yêu cầu nghiên cứu chính sách thuế cao hơn đối với đất bỏ hoang, không đưa vào sử dụng.

Điểm quan trọng là mục tiêu chính sách hướng tới hành vi sử dụng đất kém hiệu quả và đầu cơ, thay vì mặc nhiên coi người sở hữu nhiều bất động sản là đối tượng phải chịu mức điều tiết cao. Cách xác định đối tượng chịu thuế vì vậy quyết định trực tiếp đến tính công bằng, khả thi và mức độ chấp nhận của xã hội đối với chính sách. Sở hữu nhiều tài sản chưa chắc đồng nghĩa với đầu cơ; ngược lại, sở hữu ít tài sản cũng không có nghĩa là không tham gia đầu cơ.



Nghị quyết 21-NQ/TW đặt yêu cầu xây dựng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, kết nối với dữ liệu dân cư, quy hoạch, thuế, công chứng, ngân hàng và bất động sản. Đến hết năm 2026 phải hoàn thành cơ sở dữ liệu số đối với các thửa đất đã được thu thập thông tin; đến hết năm 2027 cơ bản hoàn thành đo đạc, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đối với diện tích còn thiếu.

Một người có ba căn nhà, trong đó một căn để ở và hai căn được cho thuê dài hạn, đang đưa tài sản vào khai thác và tạo thêm nguồn cung cho thị trường thuê. Trong khi đó, một người tại mỗi thời điểm chỉ đứng tên một bất động sản nhưng liên tục mua nhanh, bán nhanh để hưởng chênh lệch có thể biểu hiện rõ hơn hành vi đầu cơ. Vì vậy, số lượng nhà, đất chỉ nên là một trong nhiều tiêu chí để xem xét mức độ cần điều tiết.

Một hệ thống thuế hướng đúng mục tiêu cần xem xét đồng thời thời gian nắm giữ, tình trạng sử dụng, tần suất giao dịch và mức độ khai thác tài sản. Tương tự, một thửa đất chưa xây dựng cũng không mặc nhiên là đất bị bỏ hoang để đầu cơ. Hộ gia đình có thể đang tích lũy để xây nhà; doanh nghiệp có thể đang hoàn tất thủ tục đầu tư, giải phóng mặt bằng hoặc gặp trở ngại khách quan khiến dự án chưa thể triển khai. Nếu chỉ dựa vào trạng thái "chưa xây dựng" để áp mức thuế cao, chính sách có nguy cơ đánh nhầm đối tượng.

Do đó, một trong những vấn đề khó nhất là xác định ranh giới giữa tài sản chưa đưa vào sử dụng vì nguyên nhân chính đáng với tài sản cố tình bị găm giữ để chờ tăng giá. Đại biểu Lê Hoàng Anh cho rằng cần tăng chi phí đối với hành vi bỏ hoang, chậm sử dụng hoặc nắm giữ diện tích đất lớn nhưng không khai thác hiệu quả; song pháp luật phải xác định rõ thế nào là đất bỏ hoang, đất không đưa vào sử dụng và trường hợp nào được coi là có lý do chính đáng.

Một hướng có thể nghiên cứu là điều tiết theo thời gian. Sau một khoảng thời gian hợp lý, nếu đất vẫn không được đưa vào sử dụng mà không có lý do chính đáng, chi phí nắm giữ có thể tăng dần. Khi đó, chủ sở hữu phải cân nhắc giữa lợi ích kỳ vọng từ việc tiếp tục găm giữ và chi phí duy trì tài sản. Mục tiêu cuối cùng không nhất thiết là buộc chủ sở hữu phải bán, mà khiến việc bỏ không đất đai trở nên kém hấp dẫn hơn so với đưa tài sản vào khai thác.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy thuế từng được sử dụng để hạn chế tình trạng đất bỏ trống kéo dài. IMF từng dẫn trường hợp Seoul với mức thuế đối với đất trống tăng dần theo thời gian nắm giữ, qua đó làm tăng chi phí của việc để đất không được khai thác. Đây là kinh nghiệm tham khảo về nguyên tắc điều tiết, không phải mô hình có thể sao chép nguyên trạng vào Việt Nam. Bài học quan trọng không nằm

ở việc áp dụng một biểu thuế cụ thể, mà ở nguyên tắc: chi phí găm giữ phải đủ lớn để thay đổi hành vi, đồng thời chính sách phải phân biệt được đầu cơ với chậm sử dụng vì nguyên nhân khách quan.

Cùng quan điểm này, đại biểu Hoàng Văn Nghĩa, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Quảng Ngãi, cho rằng bên cạnh chính sách phát triển nguồn cung, cần có cơ chế xử lý đối với những nguồn lực bất động sản bị bỏ không trong thời gian dài. Nếu chi phí nắm giữ tăng đủ để giảm động lực đầu cơ, một phần tài sản có thể được đưa ra cho thuê, chuyển nhượng hoặc khai thác. Trường hợp chủ sở hữu vẫn tiếp tục giữ tài sản, khoản điều tiết phát sinh cũng có thể tạo thêm nguồn lực ngân sách để đầu tư trở lại cho hạ tầng, nhà ở và dịch vụ công.

Dữ liệu để nhận diện đầu cơ

Nếu thuế đối với đất bỏ hoang hướng đến hành vi găm giữ tài sản không sử dụng, một hướng khác thường được đặt ra là tăng mức điều tiết đối với giao dịch chuyển nhượng trong thời gian ngắn nhằm hạn chế "lướt sóng". Trước đây, trong quá trình xây dựng chính sách thuế thu nhập cá nhân, Bộ Tài chính từng đưa ra phương án tính thuế theo thời gian nắm giữ trong trường hợp không xác định được giá mua và chi phí liên quan, với mức thuế cao hơn đối với bất động sản bán lại trong thời gian ngắn. Tuy nhiên, Luật Thuế thu nhập cá nhân hiện hành vẫn quy định thuế chuyển nhượng bất động sản ở mức 2% trên giá chuyển nhượng.

Cách tiếp cận theo thời gian nắm giữ cho thấy một nguyên tắc đáng chú ý: giao dịch ngay sau khi mua có thể chịu mức điều tiết khác với tài sản được nắm giữ và khai thác trong nhiều năm. Như vậy, chính sách tạo ra khoảng cách về chi phí giữa đầu tư ngắn hạn và đầu tư dài hạn mà không nhất thiết phải đánh thuế cao đồng loạt đối với người sở hữu nhiều bất động sản.

Trao đổi với VnEconomy, ông Ngô Thành Huấn, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quản lý tài sản FIDT, nhận định nếu áp dụng cơ chế điều tiết cao hơn đối với giao dịch ngắn hạn, nhóm nhà đầu tư "lướt sóng" sẽ chịu tác động rõ nhất. Khi biên lợi nhuận kỳ vọng bị thu hẹp, quyết định mua vào rồi bán ra trong thời gian ngắn sẽ phải được cân nhắc kỹ hơn. Trong ngắn hạn, thanh khoản thị trường thứ cấp có thể giảm; nhưng về dài hạn, chính sách có thể góp phần hạn chế mua bán theo phong trào, tạo sóng giá và khuyến khích dòng vốn có thời hạn đầu tư dài hơn.

Muốn đánh thuế theo hành vi, cơ quan quản lý phải nhận diện được hành vi. Muốn phân loại theo thời gian nắm giữ, cần biết chính xác bất động sản được mua khi nào, qua bao nhiêu lần chuyển nhượng và hiện được sử dụng ra sao. Muốn phân biệt người có nhiều nhà để cho thuê với người mua nhiều tài sản để găm giữ, cần có dữ liệu sở hữu và khai thác đáng tin cậy. Vì vậy, bài toán thuế gắn trực tiếp với chất lượng của cơ sở dữ liệu đất đai và mức độ kết nối giữa các hệ thống dữ liệu công.

Ông LÊ HOÀNG ANH

Ủy viên là đại biểu Quốc hội hoạt động chuyên trách tại Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội

> ***Giá nhà tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh hiện tương đương khoảng 25-30 lần thu nhập bình quân năm, trong khi thông lệ quốc tế chỉ khoảng 4-6 lần. Với mặt bằng giá hiện nay, một người trẻ phải lao động tới 30 năm mới có thể mua được một căn nhà.***

Nghị quyết 21-NQ/TW đặt yêu cầu xây dựng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, kết nối với dữ liệu dân cư, quy hoạch, thuế, công chứng, ngân hàng và bất động sản. Theo lộ trình, đến hết năm 2026 phải hoàn thành cơ sở dữ liệu số đối với toàn bộ các thửa đất đã được thu thập thông tin; đến hết năm 2027 cơ bản hoàn thành đo đạc, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đối với diện tích còn thiếu. Mốc năm 2030 là mục tiêu hoàn thiện đồng bộ hệ thống pháp luật về đất đai.

Theo ông Nguyễn Văn Được, điều kiện quản lý đã thuận lợi hơn khi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều phải đăng ký, trong khi giao dịch và thanh toán ngày càng được số hóa. Nếu thông tin tài sản được chuẩn hóa, kết nối với số định danh cá nhân, căn cước công dân, mã số thuế cùng dữ liệu công chứng và ngân hàng, cơ quan quản lý có thể theo dõi tốt hơn lịch sử sở hữu, chuyển nhượng và nghĩa vụ tài chính của từng bất động sản.

Đây là nền tảng để chính sách thuế chống đầu cơ vừa có hiệu lực, vừa bảo đảm công bằng. Bởi nếu dữ liệu chưa đầy đủ, việc đánh thuế theo số lượng tài sản có thể bỏ sót người thực sự đầu cơ nhưng lại tạo gánh nặng cho người sở hữu hợp pháp và khai thác tài sản hiệu quả. Ngược lại, khi dữ liệu đủ "đúng, đủ, sạch, sống, thống nhất, dùng chung", cơ quan quản lý có điều kiện thiết kế chính sách dựa nhiều hơn vào hành vi thay vì những tiêu chí cơ học.

Đích đến của chính sách vì vậy không phải làm cho người dân ngại sở hữu bất động sản, cũng không phải kỳ vọng chỉ một sắc thuế có thể kéo giá nhà xuống. Thuế cần làm thay đổi bài toán kinh tế của việc bỏ hoang, găm giữ và "lướt sóng"; trong khi chính sách nhà ở phải tiếp tục giải quyết bài toán nguồn cung phù hợp, khả năng chi trả và thị trường cho thuê.

Khi hai nhóm chính sách được thiết kế đồng bộ và dựa trên dữ liệu minh bạch, nguồn lực đất đai mới có cơ hội được đưa trở lại sử dụng hiệu quả hơn, góp phần làm lành mạnh thị trường và cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở của người dân. ■

(*) Ngô Thị Thu Hà, Khoa Kinh tế Chính trị, Học viện Báo chí và Tuyên truyền.

SeABank

Contact Center **1900 555 587**
NH TMCP Đông Nam Á
www.seabank.com.vn



ĐƯA NHÀ Ở CHO THUÊ trở thành trụ cột chiến lược

Trước thực trạng hàng triệu người lao động đang phải sống trong những căn nhà trọ chật hẹp, tiềm ẩn rủi ro mất an toàn và chịu áp lực chi phí ngày càng lớn, "bài toán" nhà ở đô thị đang đứng trước yêu cầu thay đổi căn bản về tư duy phát triển. Thay vì quá tập trung vào mục tiêu sở hữu nhà, việc xác định nhà ở cho thuê là một thay đổi mang tính chiến lược dài hạn, từ đó mở ra hướng tiếp cận mới, vừa đáp ứng nhu cầu an cư, vừa góp phần cân bằng lại cấu trúc thị trường bất động sản.

SONG HOÀNG

Hơn hai thập kỷ rời quê lên Hà Nội lập nghiệp, gia đình bốn nhân khẩu của chị Nguyễn Thị Thu và anh Hồ Văn Phước vẫn phải sống trong một căn phòng trọ nhỏ tại khu vực Cầu Diễn, phường Xuân Phương.

Gia đình chị Thu mỗi tháng phải trả tiền thuê nhà 3,5 triệu đồng, một khoản tiền không nhỏ nhưng đổi lại căn phòng cũng chỉ đủ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tối thiểu cho 4 người. Bên cạnh tiền nhà cùng hơn 1 triệu đồng chi phí điện nước, vợ chồng chị Thu phải gánh vác hàng loạt khoản chi thiết yếu như ăn uống, học phí cho các con, tiền về quê, đối nội đối ngoại...

Với nguồn thu nhập bấp bênh từ công việc giao hàng của anh Phước và lương công nhân của chị Thu, tài chính gia đình luôn rơi vào trạng thái báo động, đặc biệt khi phát sinh sự cố ốm đau hay chi phí đột xuất.

Chị Thu cho biết gia đình rất muốn chuyển sang một căn nhà khang trang, an toàn hơn, nhưng chỉ cần tiền thuê tăng thêm 2-3 triệu đồng mỗi tháng là vượt quá khả năng xoay xở của anh chị.

Câu chuyện của gia đình chị Thu không phải trường hợp cá biệt. Tại Khu công nghiệp Bắc Thăng Long, nhiều gia đình công nhân vẫn phải lựa chọn những căn phòng cấp 4 chỉ với giá thuê từ 1 đến 1,5 triệu đồng mỗi tháng. Để tiết kiệm chi phí, không ít cặp vợ chồng tận dụng nấu nướng ngay trong phòng bằng bếp gas, bếp từ mini.

Cuộc "chạy đua" không cân sức của người lao động nhập cư

Theo thống kê, tại Hà Nội đang có khoảng 2,7 triệu lao động, nhưng hơn 70% trong số đó sinh sống tại các khu nhà trọ tự phát chưa đạt chuẩn, tiềm ẩn nhiều nguy cơ mất an toàn phòng cháy, chữa cháy. Ngoài ra, còn hàng triệu học sinh, sinh viên và lao động tự do. Nhóm dân cư này có nhu cầu



rất lớn về một nơi ở ổn định nhưng vẫn gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở phù hợp với khả năng chi trả. Đây cũng là thực trạng chung tại các thành phố lớn như TP.Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bắc Ninh...

Trong hơn hai thập kỷ qua, Việt Nam trải qua quá trình đô thị hóa nhanh, với tỷ lệ đô thị hóa tăng từ khoảng 24% năm 2000 lên gần 44% năm 2025. Diện mạo đô thị và hạ tầng đã có những thay đổi đáng kể, nhưng cấu trúc thị trường nhà ở vẫn bộc lộ những khoảng trống lớn.

Trong khi nhà ở thương mại được đầu tư phát triển mạnh, hệ thống nhà ở cho thuê chuyên nghiệp, dài hạn có sự dẫn dắt từ Nhà nước lại chưa hình thành tương xứng. Thị trường cho thuê chủ yếu mang tính tự phát, quy mô nhỏ lẻ, do các hộ gia đình đầu tư, khiến chất lượng cũng như tính ổn định của nơi ở chưa bảo đảm.

Theo thông tin từ Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), hiện nhu cầu nhà ở cho thuê trên cả nước lên tới hơn 1 triệu căn, trong đó khoảng 85% tập trung ở lực lượng công nhân và người lao động tại các khu công nghiệp. Trong khi đó, nguồn cung thuộc tài sản công và dự án thương mại mới đáp ứng một phần rất nhỏ.

Nếu thực trạng này tiếp tục kéo dài, người lao động sẽ bị đẩy về phía các khu nhà trọ tự phát, nơi giá thuê thấp hơn nhưng chất lượng sống và mức độ an toàn khó bảo đảm.

Hàng loạt dự án nhà cho thuê được triển khai

Trong những ngày này, tin vui đã đến người lao động, người dân các đô thị và cả những người trẻ đang trăn trở với giấc mơ an cư.

Mới đây, Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm đã chủ trì buổi làm việc với Đảng ủy Chính phủ và các bộ, ngành liên quan về tình hình triển khai thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới.

Tổng Bí thư, Chủ tịch nước yêu cầu phải đặt nhà ở trong chiến lược phát triển đô thị quốc gia. Mỗi khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, vùng động lực và hành lang tăng trưởng phải quy hoạch nhà ở đi liền với hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ xã hội, thiết chế văn hóa, y tế, giáo dục cho người dân.

Quy hoạch nhà ở phải bám sát cung - cầu lao động. Nơi nào tập trung nhiều công nhân, lao động nhập cư, khu công nghiệp, trường đại học, bệnh viện và lực lượng dịch vụ phải được ưu tiên bố trí quỹ đất, hạ tầng và cơ chế phát triển nhà ở xã hội phù hợp. Mô hình phát triển nhà ở của Việt Nam trong giai đoạn mới không phải là mô hình bao cấp nhà ở, cũng không phó mặc cho thị trường.

Theo thống kê, tại Hà Nội đang có khoảng 2,7 triệu lao động, nhưng hơn 70% trong số đó sinh sống tại các khu nhà trọ tự phát chưa đạt chuẩn, tiềm ẩn nhiều nguy cơ mất an toàn phòng cháy, chữa cháy. Ngoài ra, còn hàng triệu học sinh, sinh viên và lao động tự do. Nhóm dân cư này có nhu cầu rất lớn về một nơi ở ổn định nhưng vẫn gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở phù hợp với khả năng chi trả. Đây cũng là thực trạng chung tại các thành phố lớn như TP.Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bắc Ninh...

Nhà nước kiến tạo quỹ đất, quy hoạch, hỗ trợ tài chính, định ra tiêu chuẩn, quy chuẩn; đơn giản hóa và thuận lợi hóa các loại thủ tục hành chính liên quan; thị trường tham gia xây dựng, vận hành với lợi ích hợp lý. Người dân được tiếp cận chỗ ở ổn định, an toàn, phù hợp khả năng chi trả và đúng đối tượng; trong đó nhà ở cho thuê phải trở thành trụ cột lâu dài.

Từ nay đến năm 2030, nhà ở để bán vẫn cần thiết, nhưng nhà ở cho thuê phải được xác định là trụ cột chiến lược, nhất là tại các đô thị lớn, khu công nghiệp, vùng nhập cư lao động và các địa bàn có giá nhà vượt xa mặt bằng thu nhập của người dân.

Sau chỉ đạo của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước, mới đây Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Hưng đã có các cuộc làm việc với lãnh đạo thành phố Hải Phòng và các tỉnh Quảng Ninh, Bắc Ninh, Ninh Bình, Hưng Yên.

Thủ tướng yêu cầu các địa phương trên căn cứ quy hoạch chung, quy hoạch tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, chủ động rà soát, điều chỉnh quy hoạch, trong đó xác định cụ thể vị trí, quy mô các khu vực phát triển nhà ở cho thuê, gắn với các khu công nghiệp trọng điểm và các vùng phát triển chiến lược của địa phương; đồng thời phấn đấu khởi công ít nhất 1 dự án nhà ở cho thuê. Ngoài ra, cần sớm triển khai các dự án nhà ở cho thuê có quy mô lớn trong quý 3, quý 4 năm 2026.

Ngay trong những tháng vừa qua, nhiều địa phương đã đồng loạt triển khai xây dựng dự án nhà ở cho thuê quy mô lớn. Thành phố Đồng Nai là địa phương đầu tiên trên cả nước triển khai mô hình này. Ngày 12/6/2026, Đồng Nai đã khởi công Dự án nhà ở cho thuê Long Bình (giai đoạn 1) với quy mô 1.000 căn hộ.

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền, Bí thư Đảng ủy phường Long Bình, TP.Đồng Nai, cho biết Dự án nhà cho thuê Long Bình rất được người dân và công nhân lao động quan tâm, bởi khi dự án hoàn thành sẽ là nơi ở an toàn cho người lao động, tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp có cuộc sống tốt hơn.

Đồng Nai là địa bàn công nghiệp trọng điểm phía Nam với 58 khu công nghiệp và 1 khu kinh tế cùng hàng chục cụm công nghiệp, do vậy thành phố này đang đối mặt với áp lực nhà ở khổng lồ. Hiện tổng nhu cầu nhà ở tại Đồng Nai lên đến 600.000 - 650.000 người (tương ứng 150.000 - 160.000 căn nhà ở xã hội). Trong đó, nhóm công nhân chiếm tới 70% nhu cầu.

Ngay sau lễ khởi công Dự án nhà cho thuê Long Bình, TP. Đồng Nai sẽ tiếp tục chỉ đạo rà soát quy hoạch, chuẩn bị quỹ đất và triển khai các dự án nhà ở cho thuê tại các địa bàn tập trung nhiều khu công nghiệp như Nhơn Trạch, Long Thành và các khu vực động lực phát triển kinh tế khác, với quy mô dự kiến khoảng 10.000 căn hộ tại mỗi địa phương.

Ủy ban Nhân dân TP. Hà Nội cũng vừa cập nhật danh mục dự án nhà ở cho thuê giai đoạn 2026-2030, trong đó có 3 dự án với tổng diện tích hơn 40 ha.

Dự án có quy mô lớn nhất là khu nhà ở cho thuê tại Long Biên, do Công ty Cổ phần Him Lam đề xuất điều chỉnh từ dự án công viên công nghệ thông tin. Dự án có quy mô 36 ha, tổng diện tích sàn gần 169.000 m², cung cấp hơn 2.000 căn hộ cho thuê. Tổng vốn đầu tư dự án này hơn 29.000 tỷ đồng, tiến độ triển khai từ quý 3/2026 đến quý 3/2031.

Dự án thứ hai là dự án nhà ở cho thuê tại khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp tại phường Yên Sở với quy mô 1,9 ha. Dự án cung cấp 1.176 căn hộ, tiến độ triển khai đến năm 2027 với vốn đầu tư gần 1.400 tỷ đồng.

Dự án còn lại là dự án khu nhà ở cho thuê tại một phần quỹ đất khu giãn dân phố cổ tại phường Việt Hưng với diện tích hơn 2,4 ha. Dự án cung cấp 1.166 căn hộ, tiến độ đến năm 2030, với tổng vốn đầu tư hơn 3.500 tỷ đồng.

Những chính sách thiết thực đồng hành cùng doanh nghiệp

Chủ tịch Ủy ban Nhân dân TP.Hà Nội Vũ Đại Thắng cho biết trên cơ sở quán triệt sâu sắc tinh thần chỉ đạo của lãnh đạo Trung ương về phát triển nhà ở cho thuê, Ủy ban Nhân dân Thành phố xác định đây là một nhiệm vụ có ý nghĩa chiến lược, lâu dài nhằm bảo đảm an sinh xã hội, đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở và đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của người dân.

Mục tiêu của thành phố là từng bước hình thành thị trường nhà ở cho thuê chuyên nghiệp, chất lượng cao, giá cả phù hợp; đồng thời góp phần giảm áp lực sở hữu nhà ở bằng mọi giá, xây dựng thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững và phù hợp với xu thế phát triển quốc tế.

Để phát triển nhà ở cho thuê trong thời gian tới, chính quyền TP.Hồ Chí Minh cho biết sẽ thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp để đồng hành, sát cánh cùng doanh nghiệp. Cụ thể, thành phố đang có gói hỗ trợ toàn bộ lãi suất đối với dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân được Công ty Đầu tư tài chính nhà nước TP.Hồ Chí Minh (HFIC) cho vay hỗ trợ lãi suất với mức vốn tối đa 200 tỷ đồng/dự án, thời hạn không quá 7 năm.



Bên cạnh đó, để thu hút các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê, thành phố sẽ bổ sung loại hình nhà ở cho thuê vào danh mục dự án được hỗ trợ, đồng thời bổ sung nâng mức vốn vay tối đa của dự án được ngân sách hỗ trợ lãi suất tối đa từ 200 tỷ đồng/dự án lên 300 tỷ đồng/dự án. Hỗ trợ 100% kinh phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi dự án nhưng không quá 10 tỷ đồng/dự án; hỗ trợ giảm giá thuê nhà đối với các đối tượng nhà ở xã hội đăng ký thuê loại hình nhà ở cho thuê do doanh nghiệp đầu tư...

Những động thái từ Đồng Nai, Hà Nội, TP.Hồ Chí Minh và nhiều địa phương khác cho thấy chính sách đang bắt đầu chuyển từ việc xử lý nhu cầu nhà ở theo từng nhóm đối tượng sang hình thành một thị trường cho thuê có quy mô và định hướng rõ ràng hơn.

Tuy nhiên, theo nhiều chuyên gia kinh tế, nút thắt lớn nhất của việc phát triển thị trường nhà ở cho thuê nằm ở điểm cân bằng giữa bài toán tài chính của người thuê và hiệu quả kinh doanh của nhà đầu tư. Nếu chuyển sang nhà thuê khang trang rộng rãi nhưng giá thuê vượt ngưỡng sẽ làm mất đi ý nghĩa sinh kế cho tầng lớp thu nhập thấp và trung bình, nhưng nếu lợi nhuận không đảm bảo, doanh nghiệp sẽ gặp khó khiến nguồn cung sẽ bị chậm, từ đó thị trường sẽ khó vận hành ổn định, lâu dài.

Vì vậy, việc phát triển thị trường nhà ở cho thuê đòi hỏi một chiến lược tổng thể thay vì các dự án đơn lẻ. Trong đó, Nhà nước vẫn phải tiếp tục giữ vai trò chủ đạo về quy hoạch, quỹ đất và thể chế; còn doanh nghiệp chủ động tham gia sâu vào chuỗi giá trị từ đầu tư đến quản lý, vận hành. Đây là cơ sở để đưa việc thuê nhà trở thành một phương án an cư chính yếu, bình đẳng trong xã hội. ■

THẾ HỆ "SANDWICH"

Khi sự tự chủ tài chính trở thành món quà dành cho gia đình

Con cái ở tuổi ăn học, cha mẹ ngày càng cần được quan tâm nhiều hơn, trong khi tuổi già của chính mình cũng không còn là câu chuyện xa vời. Với nhiều người trong độ tuổi 35-44, bài toán tài chính không chỉ là chăm lo cho gia đình ở hiện tại mà còn chuẩn bị cho một tương lai tự chủ hơn.

DUY HIỂN



Nhiều người trung niên có xu hướng chuẩn bị sớm để chủ động khi về già. Ảnh Hà Hằng

Nhiều người trong độ tuổi 35-44 hiện cùng lúc đảm nhận trách nhiệm chăm sóc con cái và hỗ trợ cha mẹ. Đây cũng là nhóm thường được gọi là thế hệ "sandwich" khi phải cân đối nhiều ưu tiên tài chính trong cùng một giai đoạn của cuộc sống.

Khảo sát Asia Care 2026 do Manulife thực hiện với 1.000 người trưởng thành tại Việt Nam cho thấy 72% người trong độ tuổi 35-44 đang hỗ trợ tài chính cho gia đình. Đáng chú ý, trong số những người đang đảm nhận trách nhiệm này, 74% cho biết áp lực tài chính gia đình ảnh hưởng đến khả năng đạt được sự tự chủ tài chính trong dài hạn, đồng thời 70% lo ngại về khả năng chi trả các nhu cầu chăm sóc khi về già.

Áp lực hiện tại đang làm thay đổi cách nhiều người nhìn nhận về tương lai tài chính của mình. Có tới 89% người được khảo sát cho rằng sự độc lập và tự chủ tài chính là một "gia sản" ý nghĩa mà họ muốn để lại cho gia đình, trong khi 57% mong muốn không trở thành gánh nặng cho người thân khi về già.

Xu hướng này cũng thể hiện trong cách người Việt chuẩn bị cho tuổi già. Kết quả khảo sát cho thấy có tới 81% dự định dựa vào nguồn tiết kiệm cá nhân, 48% lựa chọn bảo hiểm và 43% tìm đến các giải pháp đầu tư. Trong khi đó, chỉ 21% kỳ vọng nhận hỗ trợ tài chính từ con cái.

Trong bối cảnh đó, các giải pháp kết hợp giữa bảo vệ và đầu tư đang nhận được nhiều sự quan tâm nhờ khả năng đáp ứng đồng thời nhu cầu bảo vệ tài chính và tích lũy tài sản dài hạn. Sản phẩm bảo hiểm liên kết đơn vị Xanh Phú Quý là một trong những giải pháp được phát triển theo hướng này.

Bên cạnh quyền lợi bảo vệ tài chính, sản phẩm cho phép khách hàng tham gia đầu tư thông qua các quỹ liên kết đơn vị được quản lý chuyên nghiệp. Được thiết kế với thời gian đóng phí dự kiến từ 5 năm, giải pháp giúp khách hàng xây dựng giá trị tích lũy và có cơ hội nhận Thưởng Tri Ân khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của sản phẩm. Sau 10 năm, khách hàng có thể linh hoạt sử dụng một phần giá trị tài khoản khi cần mà vẫn duy trì các quyền lợi của hợp đồng. Giá trị tích lũy có cơ hội tiếp tục gia tăng theo kết quả đầu tư của các quỹ liên kết đơn vị đã lựa chọn, đi cùng quyền lợi bảo vệ dài hạn và khả năng chuyển giao tài sản cho thế hệ tiếp theo.

Với nhiều người thuộc thế hệ "sandwich", chuẩn bị cho tương lai không còn đơn thuần là tích lũy tài sản mà còn là chuẩn bị cho một cuộc sống tự chủ và không trở thành gánh nặng cho gia đình. Khi sự độc lập tài chính ngày càng được xem là một "gia sản" dành cho thế hệ sau, các giải pháp kết hợp giữa bảo vệ và tích lũy dài hạn đang trở thành lựa chọn được nhiều người cân nhắc.



Sản phẩm bảo hiểm liên kết đơn vị Xanh Phú Quý được nhiều người thuộc thế hệ "sandwich" quan tâm để bảo vệ và tích lũy tài chính cho giai đoạn hưu trí.
Ảnh Hà Hằng

** Thông tin chi tiết: https://www.manulife.com.vn/vi/asia-care-survey-vietnam-2026.html*



Di dời Ga Hà Nội và "bài toán" mạng lưới đường sắt tương lai

Đề xuất di dời đoạn đường sắt Ga Hà Nội - Ngọc Hồi để phục vụ mở rộng Quốc lộ 1A đặt ra bài toán không chỉ về mặt bằng, mà còn về năng lực vận tải, khả năng kết nối và vai trò của các đầu mối trong mạng lưới đường sắt tương lai.

HUỲNH DŨNG

Cuối tháng 5/2026, chủ đầu tư dự án mở rộng Quốc lộ 1A đề xuất di dời đoạn đường sắt quốc gia từ Ga Hà Nội đến Ngọc Hồi, với mục tiêu bàn giao mặt bằng trong năm 2026. Tuy nhiên, đây mới là đề xuất, chưa phải quyết định di dời. Ngày 4/6/2026, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Gia Túc yêu cầu Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Hà Nội và các cơ quan liên quan đánh giá toàn diện tác động về vận tải, giao thông, chi phí xã hội và hoạt động của ngành đường sắt trước khi xem xét phương án.

Đến giữa tháng 8/2026, Bộ Xây dựng làm việc với lãnh đạo Hà Nội và các đơn vị liên quan về tổ chức các dự án đường sắt tại khu vực Ngọc Hồi, trong đó Hà Nội được giao làm cơ quan chủ quản một số dự án. Từ một đề xuất nhằm phục vụ giải phóng mặt bằng, câu chuyện đang dần trở thành bài toán tổ chức lại mạng lưới đường sắt phía Nam Thủ đô.

Đặt vấn đề di dời Ga Hà Nội

Dự án mở rộng Quốc lộ 1A có tổng chiều dài khoảng 36,3 km, mặt cắt ngang 90 m, gồm 10 làn xe trên tuyến chính và 6 làn đường song hành. Dự án được khởi công ngày 19/5/2026, dự kiến hoàn thành năm 2027, nhằm tăng năng lực kết nối giữa khu vực trung tâm Hà Nội với phía Nam và các tỉnh lân cận, đồng thời gắn với chỉnh trang, tái thiết đô thị.

Để bảo đảm tiến độ, công tác giải phóng mặt bằng, trong đó có đoạn đường sắt hiện hữu từ Ga Hà Nội đến Ngọc Hồi, cần được hoàn tất trong năm 2026. Chủ đầu tư dự án vì vậy đề xuất đưa hạ tầng đường sắt về Ngọc Hồi và đầu tư một số tuyến, ga thay thế.

Từ góc độ dự án đường bộ, nhu cầu mặt bằng là vấn đề cụ thể. Nhưng phần đường sắt được đề xuất di dời không chỉ là một đoạn tuyến nằm trong hành lang dự án. Đây là đoạn đầu của tuyến đường sắt Bắc - Nam và gắn với Ga Hà Nội - một đầu mối hành khách nằm trong khu vực trung tâm đô thị.

Chính đặc điểm này khiến việc di dời khác với dịch chuyển một hạng mục kỹ thuật thông thường. Thay đổi vị trí đầu mối hành khách đồng nghĩa với thay đổi cách hành khách tiếp cận đường sắt quốc gia, đồng thời thay đổi mối quan hệ giữa đường sắt quốc gia với mạng lưới giao thông công cộng trong khu vực trung tâm.

Đây cũng là lý do chỉ đạo của Phó Thủ tướng không dừng ở việc xem xét phương án kỹ thuật. Yêu cầu đặt ra là đánh giá tác động đối với vận tải, giao thông, chi phí xã hội, ùn tắc và hoạt động của ngành đường sắt trước khi quyết định.

Một chuyên gia trong lĩnh vực vận tải đường sắt cho rằng khi thay đổi vị trí đầu mối, cần tính cả thời gian tiếp cận nhà ga, số lần chuyển phương tiện và khả năng kết nối giữa đường sắt quốc gia với mạng vận tải công cộng. Đây là những yếu tố ảnh hưởng trực tiếp tới sức cạnh tranh của đường sắt, nhất là khi hành khách có nhiều lựa chọn khác.

Thực tế cơ cấu vận tải cho thấy đây không phải vấn đề nhỏ. Theo số liệu Cục Thống kê công bố, năm 2025, đường bộ chiếm hơn 91,44% khối lượng vận tải hành khách, trong khi đường sắt chỉ chiếm 0,65%.

Trong một hệ thống mà đường bộ đang chiếm tỷ trọng lớn, đường sắt muốn tăng vai trò không chỉ cần thêm năng lực vận tải mà còn phải duy trì khả năng tiếp cận và sức hấp dẫn đối với hành khách. Một nhà ga ở trung tâm vì vậy có lợi thế về khả năng tiếp cận, nhưng mức độ lợi thế cần được đánh giá cùng thời gian của toàn hành trình và khả năng kết nối với các phương thức vận tải khác.

Ở chiều ngược lại, nhu cầu mở rộng Quốc lộ 1A cũng phản ánh sức ép giao thông thực tế của hành lang phía Nam. Việc bổ sung năng lực đường bộ không đồng nghĩa nhu cầu vận tải trên hành lang sẽ giảm. Khi đô thị hóa, dân số và hoạt động kinh tế tiếp tục phát triển, nhu cầu đi lại có thể tiếp tục tăng, đặt ra yêu cầu phát triển đồng thời nhiều phương thức vận tải.

Tại cuộc họp giữa tháng 8/2026, các cục, vụ thuộc Bộ Xây dựng và Tập đoàn Đường sắt Quốc gia Việt Nam thống nhất tạo điều kiện để Hà Nội triển khai dự án mở rộng Quốc lộ 1A. Tuy nhiên, để tránh đứt gãy chuỗi vận tải đường sắt quốc gia, việc di dời đoạn đường sắt khổ 1.000 mm Hà Nội - Ngọc Hồi chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành các dự án hạ tầng thay thế theo quy hoạch.

Theo phương án được Bộ Xây dựng xác định, hạ tầng kỹ thuật khu vực Ga Hà Nội sẽ được di dời về Ngọc Hồi để phục vụ tổ chức chạy tàu và vận tải hành khách; khu ga Giáp Bát được chuyển về Thường Tín để phục vụ vận tải hàng hóa. Ngọc Hồi được xác định là ga hành khách, Thường Tín là ga hàng hóa; đồng thời xây dựng Trung tâm điều hành vận tải đường sắt quốc gia (OCC), depot và các hạng mục đường sắt trong ga.

Hai dự án hạ tầng phục vụ việc di dời gồm đường sắt vành đai phía Đông Ngọc Hồi - Kim Sơn và đoạn đường sắt cải dịch Phú Xuyên - Ngọc Hồi. Dự án Ngọc Hồi - Kim Sơn đang hoàn thiện Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi; dự án Phú Xuyên - Ngọc Hồi đã có trong quy hoạch nhưng chưa thực hiện chuẩn bị đầu tư, cả hai đã được Bộ Xây dựng tổng hợp nguồn vốn vào kế hoạch đầu tư công trung hạn 2026-2030.

Cùng với đó, Bộ Xây dựng yêu cầu nâng cấp, cải tạo khu ga Gia Lâm và tuyến vành đai Bắc Hồng - Văn Điển để bảo đảm tổ chức chạy tàu các tuyến phía Bắc và kết nối về phía Nam khi ngừng chạy tàu quốc gia trên đoạn Gia Lâm - Hà Nội - Ngọc Hồi.

Như vậy, việc di dời đoạn tuyến Hà Nội - Ngọc Hồi đang được đặt trong một phương án tổ chức lại mạng lưới đường sắt quốc gia qua Hà Nội, thay vì chỉ là việc dịch chuyển một nhà ga để giải phóng mặt bằng cho dự án đường bộ.

Ga Ngọc Hồi trong mạng lưới đường sắt phía Nam

Vai trò của Ngọc Hồi không bắt đầu từ đề xuất di dời Ga Hà Nội. Khu vực này đã được đưa vào quy hoạch với vai trò quan trọng trong cấu trúc đường sắt phía Nam Hà Nội.

Tuyến đường sắt vành đai phía Đông Ngọc Hồi - Kim Sơn có tuyến chính khoảng 31,3 km và tuyến nhánh khoảng 10,3 km. Dự án cải dịch Phú Xuyên - Ngọc Hồi dài khoảng 26,5 km, cùng hệ thống ga, đầu máy, toa xe và Trung tâm điều hành vận tải đường sắt quốc gia được tổ chức lại trong cấu trúc mới.

Theo phương án Bộ Xây dựng đang triển khai, Ngọc Hồi được xác định là ga hành khách, Thường Tín là ga hàng hóa; OCC và các hạ tầng kỹ thuật phục vụ vận hành cũng được bố trí lại. Điều này cho thấy Ngọc Hồi đang được đặt trong một cấu trúc lớn hơn việc thay thế chức năng hiện hữu của Ga Hà Nội.

Vị trí của Ngọc Hồi cũng cần được nhìn trong tổng thể trục giao thông phía Nam. Quốc lộ 1A được mở rộng để tăng năng lực trên hành lang này, đường sắt đô thị được quy hoạch và đầu tư kết nối khu vực Ngọc Hồi với trung tâm, trong khi mạng đường sắt quốc gia được tổ chức lại theo các tuyến vành đai.

Việc bổ sung năng lực đường bộ không đồng nghĩa nhu cầu vận tải trên hành lang phía Nam sẽ giảm. Khi không gian đô thị và hoạt động kinh tế tiếp tục mở rộng, nhu cầu đi lại có thể tăng, đặt ra yêu cầu tổ chức đồng thời nhiều phương thức vận tải. Đường sắt, với khả năng vận chuyển khối lượng lớn, có thể chia sẻ một phần áp lực cho đường bộ nếu được kết nối thuận tiện với khu vực trung tâm.

Một điểm đáng chú ý trong tổ chức giao thông tại các đô thị lớn là việc đưa một đầu mối đường sắt ra ngoại vi không nhất thiết đồng nghĩa với việc kết thúc hành trình đường sắt tại đó.

Tại Paris, mạng RER kết nối các khu vực ngoại vi và xuyên qua khu vực trung tâm. Riêng RER A dài khoảng 109 km, kết nối các khu vực phía Tây và phía Đông vùng đô thị qua lõi Paris. London cũng phát triển Elizabeth line theo hướng kết nối xuyên đô thị, tăng năng lực vận tải giữa các khu vực phía Đông và phía Tây qua trung tâm. Trong khi đó, Tokyo phát triển các mô hình liên thông giữa đường sắt ngoại ô và mạng đường sắt đô thị, cho phép hành khách tiếp tục hành trình mà không phải chuyển đổi tại mọi ranh giới mạng lưới.

Những mô hình này không thể sao chép nguyên trạng cho Hà Nội do khác biệt về quy mô đô thị, cấu trúc mạng lưới và mô hình quản lý. Điểm có thể tham khảo không nằm ở việc lựa chọn một mô hình cụ thể, mà ở cách duy trì khả năng tiếp cận lõi đô thị khi các đầu mối ngoại vi ngày càng đảm nhận nhiều chức năng hơn.

Hà Nội cũng đang hình thành những cấu phần có thể tạo ra khả năng kết nối như vậy. Tuyến đường sắt đô



thị số 1 được quy hoạch kết nối Ngọc Hồi với Ga Hà Nội, trong khi tuyến Nhổn - Ga Hà Nội đã vận hành, tạo thêm một lớp kết nối đường sắt trong khu vực trung tâm.

Từ đây, bài toán không còn đơn thuần là Ngọc Hồi có đủ khả năng trở thành đầu mối mới hay không, mà quan trọng hơn là Ngọc Hồi sẽ đảm nhận chức năng gì và Ga Hà Nội còn giữ chức năng gì trong cùng một mạng lưới.

Nếu không trả lời được câu hỏi này, việc di dời có thể giải quyết được bài toán mặt bằng trước mắt nhưng chưa chắc giải quyết được bài toán năng lực và khả năng tiếp cận của đường sắt trong dài hạn. Ngược lại, nếu các đầu mối được phân vai hợp lý và kết nối xuyên suốt bằng đường sắt đô thị, việc tổ chức lại mạng lưới có thể trở thành cơ hội nâng cấp cấu trúc vận tải của Hà Nội thay vì chỉ là một phương án di chuyển hạ tầng.

Phân vai
Ga Hà Nội và Ngọc Hồi

Ngọc Hồi có lợi thế về quỹ đất và khả năng phát triển một tổ hợp đường sắt quy mô lớn, trong khi Ga Hà Nội có lợi thế về vị trí và khả năng tiếp cận trực tiếp khu vực trung tâm.

Hai lợi thế này không nhất thiết loại trừ nhau. Theo phương án Bộ Xây dựng đang triển khai, Ngọc Hồi được xác định là ga hành khách, trong khi Thường Tín đảm nhận chức năng ga hàng hóa. Các hạ tầng kỹ thuật phục vụ vận hành như depot, Trung tâm điều hành vận tải đường sắt quốc gia và các cơ sở đầu máy, toa xe cũng được tổ chức lại trong cấu trúc mới. Đây là cơ sở để phân tách những chức năng phù hợp với không gian ngoại vi khỏi chức năng phục vụ hành khách.

Một chuyên gia về quy hoạch đô thị cho rằng việc tổ chức lại đầu mối không nhất thiết phải theo cách một ga thay thế hoàn toàn ga kia. Phân tách chức năng giữa các đầu mối có thể là một phương án, miễn là hành khách vẫn có kết nối thuận tiện và năng lực vận tải toàn mạng được bảo đảm.

Đây là vấn đề đặc biệt đáng lưu ý với đường sắt. Với thị phần vận tải hành khách đường sắt năm 2025 chỉ 0,65%, khả năng tiếp cận và tổ chức hành trình trở thành những yếu tố quan trọng khi đánh giá sức cạnh tranh của phương thức này. Nếu việc thay đổi đầu mối làm tăng thời gian hoặc số lần trung chuyển, tác động đến lựa chọn của hành khách cũng cần được tính đến.

Do đó, tác động của phương án không thể chỉ tính bằng khoảng cách từ Ngọc Hồi tới trung tâm. Cần tính cả thời gian của toàn bộ hành trình, năng lực kết nối, số lần chuyển tuyến, khả năng phục vụ trong giờ cao điểm và chi phí phát sinh. Song song với đó, chi phí của phương án không chỉ là kinh phí xây dựng hạ tầng thay thế, mà còn bao gồm chi phí tổ chức lại vận tải và tác động đến hành khách trong suốt vòng đời dự án.

Ở chiều ngược lại, giữ nguyên toàn bộ chức năng của Ga Hà Nội cũng có những giới hạn. Khu vực trung tâm có quỹ đất hạn chế, trong khi các chức năng kỹ thuật, lập tàu, đầu máy, toa xe đòi hỏi không gian lớn. Đưa những chức năng này về khu vực Ngọc Hồi - Thường Tín có thể tạo thêm dư địa cho cả hệ thống đường sắt và không gian đô thị.

Vấn đề vì thế không nhất thiết phải được đặt thành lựa chọn "giữ Ga Hà Nội" hay "di dời Ga Hà Nội". Một cấu trúc phân vai có thể đồng thời khai thác lợi thế quỹ đất của khu vực phía Nam và lợi thế tiếp cận trung tâm của Ga Hà Nội.

Công văn 1053-CV/ĐU ngày 21/7/2026 của Đảng ủy Chính phủ đặt yêu cầu bảo đảm hiệu quả đầu tư, không làm đứt gãy chuỗi vận tải đường sắt quốc gia qua Hà Nội, bảo đảm tính đồng bộ, kết nối và đánh giá hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế trong tầm nhìn dài hạn. Đây cũng là những tiêu chí cần được đặt vào quá trình tổ chức lại mạng đường sắt.

Quốc lộ 1A cần thêm năng lực cho hành lang phía Nam, trong khi Ngọc Hồi đang được chuẩn bị cho vai trò một đầu mối hành khách của mạng đường sắt quốc gia. Trong cấu trúc đó, lợi thế vị trí của Ga Hà Nội vẫn cần được nhìn nhận, đặc biệt ở khả năng tiếp cận khu vực trung tâm và kết nối với mạng vận tải công cộng đô thị.

Vì vậy, bài toán đặt ra không đơn thuần là giữ hay di dời Ga Hà Nội, mà là tổ chức lại các chức năng đường sắt theo hướng mỗi đầu mối phát huy đúng lợi thế của mình, đồng thời bảo đảm hành khách có thể tiếp cận thuận tiện và mạng lưới vận hành liên tục.

Cách phân vai giữa Ga Hà Nội, Ngọc Hồi và các đầu mối phía Nam sẽ quyết định không chỉ hiệu quả của phương án di dời, mà còn khả năng hình thành một mạng đường sắt có sức cạnh tranh hơn trong tương lai. Đây mới là bài toán dài hạn cần được đặt ra khi Hà Nội đồng thời mở rộng không gian đô thị và tái cấu trúc mạng lưới giao thông. ■

VnEconomy | Kinh tế Việt Nam | Vietnam Economic Times

ASKONOMY PLATFORM



AskoChat
Trò chuyện với trợ lý AI
Chat with AI assistant

AskoTTS
Chuyển văn bản thành giọng nói
Text-to-Speech

AskoScript
Chuyển giọng nói thành văn bản
Speech-to-Text

AskoBrief
Trợ lý tóm tắt
Summarization Assistant

AskoVerse
Dịch thuật kinh tế
Economic Translation

AskoWriter
Trợ lý viết AI
AI Writing Assistant

Sức mạnh AI

"MAY ĐO" GIẢI PHÁP TRUYỀN THÔNG THÔNG MINH
CHO DOANH NGHIỆP VÀ TỔ CHỨC

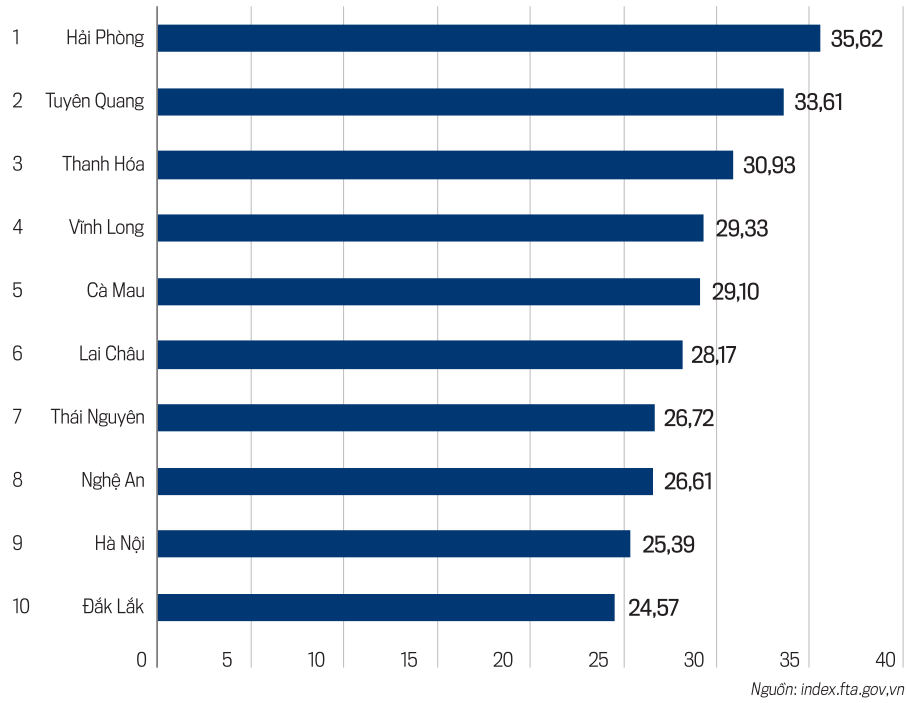
Liên hệ: Email: phathanh@vneconomy.vn - *Hotline:* 0393781134 (Ms Tuyến)

Quyết liệt tháo gỡ điểm nghẽn thực thi FTA tại địa phương

Tuy không còn địa phương xếp loại "yếu" trong thực thi các Hiệp định Thương mại tự do (FTA), nhưng bức tranh tổng thể vẫn còn điểm nghẽn lớn: hơn 78% doanh nghiệp chưa hiểu sâu về FTA và chưa tới 6% sẵn sàng trước các rào cản xanh khắt khe của thị trường quốc tế. Thực trạng này đòi hỏi từng địa phương phải xác định rõ nút thắt, triển khai giải pháp tháo gỡ đồng bộ và thiết kế gói hỗ trợ chuyên biệt cho từng trụ cột còn yếu.

SONG HÀ

TOP 10 địa phương dẫn đầu cả nước về điểm số FTA Index 2025



Nguồn: index.fta.gov.vn

Việt Nam khẳng định vị thế chủ động hội nhập sâu rộng khi đã ký kết và thực thi 17 FTA với hơn 60 đối tác thương mại toàn cầu. Tuy nhiên, mức độ hiện thực hóa tiềm năng từ các cam kết quốc tế lại phụ thuộc trực tiếp vào năng lực thực thi ở cấp địa phương và sự chủ động của cộng đồng doanh nghiệp.

Bộ Công Thương vừa công bố Bộ chỉ số đánh giá kết quả thực hiện FTA tại các địa phương năm 2025 (FTA Index 2025). Với kết quả khảo sát từ 4.066 doanh nghiệp xuất nhập khẩu trên toàn quốc, FTA Index 2025 đã thể hiện bức tranh toàn diện về thực trạng thực thi các hiệp định thế hệ mới, chỉ ra bước tiến bộ đột phá cũng như các khoảng trống năng lực đang tồn tại.

Sự chủ động tạo nên khác biệt

Báo cáo FTA Index 2025 đánh giá 34 tỉnh, thành phố dựa trên 31 chỉ tiêu phân bổ đồng đều qua 4 trụ cột thực thi FTA thế hệ mới bao gồm: tiếp cận thông tin (9 chỉ tiêu); thực thi pháp luật (7 chỉ tiêu); tận dụng ưu đãi và hỗ trợ doanh nghiệp (9 chỉ tiêu); phát triển bền vững (6 chỉ tiêu).

Kết quả tổng hợp ghi nhận điểm trung bình của 34 tỉnh, thành phố đạt 21,66 điểm trên thang điểm 40 (trung vị đạt 22,25 điểm), dải điểm dao động rộng từ 10,57 điểm đến 35,62 điểm. Điểm sáng tích cực nhất của năm 2025 là không còn địa phương bị xếp loại "yếu", đồng thời có 6 địa phương xuất sắc vươn lên đạt loại "tốt" trở lên. Bức tranh này cho thấy sự cải thiện đồng bộ về chất lượng quản trị và sự quan tâm ngày càng lớn của chính quyền địa phương đối với công tác hội nhập.

Hải Phòng giữ vị trí quán quân với 35,62 điểm; theo sau là Tuyên Quang (33,61 điểm); Thanh Hóa (30,93 điểm); Vĩnh Long (29,33 điểm); Cà Mau (29,10 điểm); Lai Châu (28,17 điểm); Thái Nguyên (26,72 điểm); Nghệ An (26,61 điểm); Hà Nội (25,39 điểm) và Đắk Lắk (24,57 điểm).

Sự xuất hiện của các tỉnh miền núi hay đồng bằng như Tuyên Quang, Vĩnh Long, Cà Mau, Lai Châu trong nhóm dẫn đầu, vượt qua nhiều trung tâm công nghiệp lớn vốn chỉ nằm ở phân khúc "khá" trở xuống, cho thấy quy mô kinh tế không phải yếu tố quyết định duy nhất. Tính chủ động của chính quyền địa phương, sự linh hoạt trong hỗ trợ doanh nghiệp và hiệu quả đồng hành mới là những nhân tố tạo nên sự khác biệt.

Ở trụ cột tận dụng ưu đãi và hỗ trợ doanh nghiệp, có tới 11/34 địa phương thuộc nhóm cần cải thiện (6 địa phương đạt hiệu quả cao, 15 đạt trung bình khá và 2 đạt trung bình). Dữ liệu chỉ ra rằng trong khi nhu cầu hỗ trợ ít chênh lệch giữa các địa phương, sự phân hóa lớn nhất lại xuất phát từ khả năng tiếp cận chính sách hỗ trợ của doanh nghiệp. Điều này cho thấy khoảng cách lớn giữa việc ban hành chính sách trên giấy tờ và khả năng đưa chính sách đến với doanh nghiệp thực tế tại từng địa phương.

Xét theo trụ cột tiếp cận thông tin, mức độ hiểu biết của doanh nghiệp về các hiệp định còn rất hạn chế. Khảo sát ghi nhận chỉ 21,6% doanh nghiệp tự đánh giá "biết rõ" hoặc "biết rất rõ"

(trong đó "biết rõ" chiếm 16,6%, "biết rất rõ" chiếm 5,0%). Ngược lại, có tới 32,2% doanh nghiệp dừng ở mức "cơ bản", 27,0% "biết ít" và 18,4% hoàn toàn "không biết". Doanh nghiệp nhỏ có tỷ lệ "không biết" cao nhất (23,7%), trong khi khối FDI dẫn đầu ở tỷ lệ "biết rất rõ" (8,3%).

Nỗ lực chính sách và rào cản thực tế

Về kênh tiếp cận, báo chí và truyền hình là phương tiện phổ biến nhất (69,7%); tiếp theo là mạng xã hội (58,4%); website chuyên ngành (56,5%); hội thảo (52,1%) và tập huấn (37,1%). Về cơ quan đồng hành, Sở Công Thương là đơn vị có độ phủ cao nhất (65,8%); trong khi các cơ quan chuyên ngành như Nông nghiệp - Môi trường, Khoa học - Công nghệ, Ngoại vụ đều đạt dưới 10%. Đáng chú ý, các Cổng thông tin điện tử về FTA lại là kênh ít được sử dụng nhất: chỉ 15,3% doanh nghiệp truy cập thường xuyên và 26% không bao giờ truy cập. Dù thông tin dự báo được đánh giá cao về độ tin cậy (59,5%) nhưng tính cụ thể (51,6%) và tính kịp thời (51,1%) vẫn chưa đạt kỳ vọng.

Trụ cột thực hiện quy định pháp luật cho thấy sự lệch pha rõ rệt giữa mức độ phức tạp của quy định và năng lực hướng dẫn. Doanh nghiệp nắm tương đối rõ văn bản về biểu thuế ưu đãi (3,49/5) và quy tắc xuất xứ (3,49/5), nhưng gặp rất nhiều khó khăn trước các quy định phi thuế quan. Rào cản kỹ thuật trong thương mại (TBT) bị đánh giá phức tạp nhất (65,5%), tiếp theo là biện pháp an toàn thực phẩm và kiểm dịch (SPS: 63,2%) và cam kết môi trường (62,1%).

Thêm vào đó, cơ chế tương tác chính sách hai chiều giữa cơ quan nhà nước và doanh nghiệp vẫn chưa thành nếp. Chỉ 14,7% doanh nghiệp chủ động tham gia góp ý văn bản quy phạm pháp luật thường xuyên hoặc rất thường xuyên (điểm trung bình 2,8/5) và 20,9% tham gia tập huấn thường xuyên.

Tương tự bức tranh pháp lý, kết quả ở trụ cột tận dụng ưu đãi và hỗ trợ doanh nghiệp phản ánh xu hướng tận dụng lệch rất lớn. Doanh nghiệp Việt Nam chủ yếu khai thác các ưu đãi truyền thống mang tính "bề nổi": 76,9% doanh nghiệp đã tận dụng ưu đãi cắt giảm thuế quan và 72,3% ứng dụng quy tắc xuất xứ để hưởng C/O ưu đãi. Các điều khoản về thuận lợi hóa thương mại đạt tỷ lệ tận dụng 27,0% và phòng vệ thương mại đạt 22,6%. Ngược lại, dưới 15% doanh nghiệp khai thác các cam kết phi thuế quan mang tính chiều sâu như: TBT, SPS, sở hữu trí tuệ, lao động và môi trường.

Các rào cản chính khiến doanh nghiệp không thể tận dụng FTA bao gồm việc khó tiếp cận đối tác tại thị trường FTA (40,6%), thiếu thông tin thị trường chuyên sâu (40,1%) và chưa hiểu rõ cam kết (34,3%). Đáng chú ý, lý do "thiếu sự hỗ trợ của Nhà nước" chỉ chiếm 4,5%, khẳng định rằng rào cản lớn nhất nằm ở năng lực nội tại và kết nối thị trường của doanh nghiệp chứ không phải sự thiếu vắng chính sách.

Khảo sát ghi nhận chỉ 21,6% doanh nghiệp tự đánh giá "biết rõ" hoặc "biết rất rõ" (trong đó "biết rõ" chiếm 16,6%, "biết rất rõ" chiếm 5,0%). Ngược lại, có tới 32,2% doanh nghiệp dừng ở mức "cơ bản", 27,0% "biết ít" và 18,4% hoàn toàn "không biết". Doanh nghiệp nhỏ có tỷ lệ "không biết" cao nhất (23,7%), trong khi khối FDI dẫn đầu ở tỷ lệ "biết rất rõ" (8,3%).

Trụ cột phát triển bền vững chứng kiến khoảng cách lớn nhất giữa nhận thức và năng lực thực thi thực tế. Hơn 70% doanh nghiệp thừa nhận việc tuân thủ các tiêu chuẩn bền vững là cực kỳ quan trọng trong việc tìm kiếm đối tác (72,2%) và ký kết hợp đồng xuất khẩu (70,5%). Tuy nhiên, mức độ sẵn sàng thực tế lại ở mức báo động khi chỉ có từ 3,7% đến 5,6% doanh nghiệp khẳng định "hiểu rõ và có khả năng thực hiện" các yêu cầu bền vững mới.

Thực thi FTA: từ đánh giá sang hành động cụ thể

Chỉ đạo tại lễ công bố FTA Index 2025, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Gia Túc nhấn mạnh yêu cầu chuyển mạnh từ đo lường, đánh giá sang hành động, coi FTA Index là công cụ quan trọng phục vụ quản trị hội nhập kinh tế quốc tế.

Thông qua phản ánh từ doanh nghiệp và kết quả thực hiện tại địa phương, FTA Index phải chỉ rõ nơi làm tốt, nơi hạn chế và điểm nghẽn nằm ở đâu: từ thể chế, thủ tục, thông tin, hạ tầng, nguồn nhân lực đến sự phối hợp giữa các cơ quan. Phó Thủ tướng yêu cầu mỗi phát hiện từ FTA Index phải gắn với giải pháp cụ thể, cơ quan chịu trách nhiệm và thời hạn khắc phục rõ ràng.

Từ kết quả FTA Index 2025, Phó Thủ tướng Thường trực đề nghị các cấp, các ngành, các địa phương tập trung thực hiện ba nhiệm vụ trọng tâm:

Thứ nhất, coi thực thi FTA là một bộ phận hữu cơ của chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, là chỉ tiêu quan trọng đánh giá năng lực điều hành và khả năng hội nhập của địa phương. Mỗi địa phương cần đưa việc thực thi FTA vào chương trình điều hành, gắn với trách nhiệm của người đứng đầu; xây dựng chương trình hành động sau công bố FTA Index để xử lý dứt điểm các điểm nghẽn.

Thứ hai, các bộ, ngành Trung ương tiếp tục hoàn thiện thể chế, đơn giản hóa thủ tục hành chính và đẩy mạnh chia sẻ dữ liệu. Cần xây dựng hệ thống thông tin FTA đồng bộ, dễ tiếp cận, từng bước ứng dụng AI để hỗ trợ doanh nghiệp tra cứu cam kết, quy tắc xuất xứ, tiêu chuẩn thị trường và cảnh báo rủi ro.

Thứ ba, cộng đồng doanh nghiệp phải trở thành trung tâm, chủ thể của quá trình thực thi và tận dụng hiệu quả các FTA. Việc tận dụng các cam kết sau ký kết chưa đạt như kỳ vọng là điểm yếu cần tập trung khắc phục. Nhà nước có trách nhiệm kiến tạo môi trường, tháo gỡ điểm nghẽn thể chế; doanh nghiệp phải chủ động đổi mới công nghệ, nâng cao quản trị, xây dựng thương hiệu, đáp ứng các tiêu chuẩn xanh, tiêu chuẩn lao động và truy xuất nguồn gốc.

Mục tiêu cuối cùng của FTA Index không phải tạo thêm một bảng xếp hạng, mà hướng tới nâng cao chất lượng quản trị, năng lực thực thi và khả năng phát triển, hội nhập bền vững của các địa phương. ■

Tự chủ công nghệ để Việt Nam thêm quyền lựa chọn



Ông HÀ TRUNG KIÊN
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghệ G-Group

Tự chủ công nghệ không nên được đo bằng số lượng sản phẩm "Make in Vietnam" được công bố, mà bằng giá trị những sản phẩm đó tạo ra và quan trọng hơn, Việt Nam có thêm bao nhiêu quyền lựa chọn khi môi trường kinh tế, công nghệ toàn cầu biến động... Kinh tế Việt Nam / VnEconomy đã có cuộc trao đổi với ông Hà Trung Kiên, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghệ G-Group, về câu chuyện tự chủ công nghệ của Việt Nam trong kỷ nguyên AI và hội nhập quốc tế.

HUYỀN THƯƠNG *thực hiện*

Việt Nam đang thúc đẩy tự chủ công nghệ. Theo ông, điều gì đang khiến doanh nghiệp và Chính phủ phải thay đổi, từ chỗ chỉ đơn thuần tiếp cận, ứng dụng công nghệ sang xây dựng năng lực làm chủ công nghệ?

Theo tôi, động lực lớn nhất là chúng ta đã đi đến một nhận thức rất rõ: công nghệ có thể mua được, nhưng năng lực thì không. Những biến động về chuỗi cung ứng, dữ liệu, hạ tầng số và các nền tảng công nghệ trong vài năm qua cho thấy một quốc gia có thể tiếp cận công nghệ rất nhanh, nhưng nếu không có năng lực làm chủ thì vẫn dễ bị động trước những thay đổi từ bên ngoài.

Điều này cũng làm thay đổi câu hỏi của doanh nghiệp. Trước đây, chúng ta thường hỏi: "Nên chọn công nghệ nào?". Còn hôm nay, câu hỏi quan trọng hơn là: "Mình làm chủ được bao nhiêu trong công nghệ đó và năng lực đó có tạo ra giá trị thực tế hay không?", bởi công nghệ hiện đại nhất chưa chắc đã là công nghệ phù hợp nhất. Quan trọng là công nghệ đó có giải quyết được bài toán của mình, có thể vận hành ở quy mô thực tế và có thể tiếp tục phát triển bằng năng lực của chính mình hay không.

Tôi muốn nhấn mạnh, năng lực công nghệ chỉ có ý nghĩa khi tạo ra giá trị và được thị trường kiểm chứng. Đầu tư vào công nghệ phải hướng tới những năng lực có thể vận hành, những sản phẩm có thể sử dụng và những giá trị có thể đo đếm. Đó cũng là cách chúng tôi nhìn về tự chủ công nghệ.

Nhiều chuyên gia cho rằng trong các lĩnh vực then chốt như AI, bán dẫn hay điện toán đám mây, không quốc gia nào có thể phát triển hoàn toàn độc lập. Vậy "tự chủ công nghệ" nên được hiểu thế nào, đâu là ranh giới giữa "tự chủ" và "hội nhập"? Việt Nam thực sự cần làm chủ đến đâu, thưa ông?

Trước hết, tự chủ công nghệ không phải là tự làm tất cả, mà là không để người khác quyết định thay mình ở những năng lực có ý nghĩa chiến lược. Một nền kinh tế càng hội nhập sâu thì càng cần xác định rõ đâu là năng lực phải sở hữu, đâu là năng lực có thể hợp tác và đâu là công nghệ nên tiếp nhận từ bên ngoài. Ngay cả những tập đoàn công nghệ lớn nhất thế giới cũng vận hành trong một mạng lưới hợp tác toàn cầu về chip, phần cứng, phần mềm, nghiên cứu và thị trường.

Theo tôi, Việt Nam cần làm chủ những năng lực giúp chúng ta duy trì quyền quyết định, như đội ngũ kỹ sư, R&D, thiết kế sản phẩm, dữ liệu, kiến trúc hệ thống, an ninh mạng và năng lực vận hành những hạ tầng số trọng yếu. Còn với những lĩnh vực đòi hỏi quy mô vốn, công nghệ hoặc chuỗi cung ứng toàn cầu, hợp tác là cách để đi nhanh hơn.

Thực tế, tôi không nhìn tự chủ công nghệ như một bài toán về công nghệ, mà là bài toán về năng lực quốc gia. Tôi tạm chia thành ba năng lực.

Thứ nhất, năng lực tạo ra tri thức, đó là con người, R&D và khả năng nghiên cứu những công nghệ mới.

Thứ hai, năng lực chuyển hóa tri thức thành sản phẩm, bao gồm AI, dữ liệu, nền tảng số, thiết kế hệ thống và năng lực giải quyết các bài toán thực tế.

Thứ ba, năng lực triển khai ở quy mô lớn, gồm hạ tầng tính toán, trung tâm dữ liệu, cloud và an ninh mạng.

Điều Việt Nam cần tăng tốc là khả năng kết nối các năng lực này thành những sản phẩm và mô hình có sức cạnh tranh. Có người giỏi nghiên cứu là chưa đủ; công nghệ phải đi được tới sản phẩm, sản phẩm phải tìm được thị trường và thị trường phải tạo ra nguồn lực để tiếp tục đầu tư cho công nghệ. Khi chu trình đó vận hành được, năng lực tự chủ mới thực sự lớn lên.

Theo ông, điều gì sẽ xảy ra nếu một quốc gia không làm chủ được các công nghệ lõi?

Ở mỗi giai đoạn phát triển, có những năng lực nếu thiếu sẽ khiến cả nền kinh tế khó chủ động trước những thay đổi bên ngoài. Với kỷ nguyên số, đó là AI, dữ liệu, năng lực tính toán, nền tảng số và an ninh mạng.

Khi phụ thuộc hoàn toàn vào bên ngoài ở những năng lực này, vấn đề không chỉ là chi phí hay tốc độ phát triển. Chúng ta có thể bị giới hạn trong việc bảo vệ dữ liệu, vận hành các hệ thống trọng yếu, triển khai các ứng dụng quy mô lớn và phản ứng khi môi trường công nghệ thay đổi. Đó là lý do tôi nhìn đầu tư vào AI, trung tâm dữ liệu, an ninh mạng hay các nền tảng số như đầu tư vào khả năng vận hành và quyền lựa chọn của Việt Nam trong tương lai.

Tự chủ không chỉ nằm ở quy mô dự án, mà còn ở khả năng tạo ra những sản phẩm giải quyết được các bài toán cụ thể của xã hội và nền kinh tế. Có thể nhìn vào HanoiWork. Đây là phiên bản địa phương hóa của G-Work, không gian làm việc số tập trung do G-Group xây dựng và phát triển. Từ nền tảng này, Hà Nội phát triển một không gian làm việc số thống nhất cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức và người lao động, tích hợp quản lý công việc, giao nhiệm vụ, theo dõi tiến độ và phối hợp trên cùng một môi trường số.

Vì vậy, chủ quyền số không phải là một khái niệm xa vời. Nó được hình thành từ những năng lực rất cụ thể: dữ liệu có được bảo vệ không, hệ thống có vận hành ổn định không, hạ tầng có đủ năng lực không, sản phẩm có đáp ứng được nhu cầu thực tế không và khi công nghệ thay đổi, chúng ta có đủ năng lực để chủ động thích ứng hay không.

Trong chiến lược phát triển hạ tầng số quốc gia và mục tiêu tự chủ công nghệ, các doanh nghiệp công nghệ Việt Nam, đặc biệt là những doanh nghiệp đầu tàu, đóng vai trò gì, thưa ông?

Nếu giai đoạn trước chúng ta tập trung nhiều vào việc tạo cơ chế và xây dựng nhận thức, thì giai đoạn này, doanh nghiệp cần chứng minh năng lực bằng sản phẩm, thị trường và kết quả. Nhà nước kiến tạo thể chế, định hướng chiến lược và tạo môi trường; còn doanh nghiệp là nơi công nghệ được đầu tư, kiểm chứng bằng nhu cầu thực tế và liên tục được nâng cấp.

> ***Việt Nam cần làm chủ những năng lực giúp chúng ta duy trì quyền quyết định, như đội ngũ kỹ sư, R&D, thiết kế sản phẩm, dữ liệu, kiến trúc hệ thống, an ninh mạng và năng lực vận hành những hạ tầng số trọng yếu. Còn với những lĩnh vực đòi hỏi quy mô vốn, công nghệ hoặc chuỗi cung ứng toàn cầu, hợp tác là cách để đi nhanh hơn.***



Doanh nghiệp đầu tàu cần có trách nhiệm kéo thị trường đi cùng mình, tạo nhu cầu cho công nghệ lõi, thu hút nhân lực, hợp tác với trường, viện, kết nối với đối tác quốc tế và quan trọng nhất là tạo ra những sản phẩm mà thị trường sẵn sàng trả tiền.

Đó cũng là tinh thần của Đề án hỗ trợ, phát triển doanh nghiệp công nghệ số vươn ra toàn cầu đến năm 2030 được Chính phủ phê duyệt tháng 6/2026. Khi doanh nghiệp Việt có thể cạnh tranh ở thị trường quốc tế bằng chất lượng và công nghệ, năng lực của doanh nghiệp cũng trở thành một phần của năng lực quốc gia.

G-Group cũng muốn chứng minh điều đó bằng những dự án cụ thể. Với HanoiWork, chỉ sau gần 3 tháng ra mắt, nền tảng đã vượt mốc 82.000 người dùng là cán bộ, công chức, viên chức và người lao động, đồng thời ghi nhận hơn 3 triệu tin nhắn công việc. Đây là một ví dụ khá rõ về việc một nền tảng công nghệ được đưa vào một bài toán quản trị cụ thể và tạo ra hiệu quả trong vận hành.

Cùng với đầu tư vào hạ tầng dữ liệu, G-Group đang mở rộng năng lực ở các công nghệ nền tảng khác: hợp tác nghiên cứu và phát triển chip chuyên dụng, phát triển máy chủ AI "Made in Vietnam", đồng thời xây dựng Trung tâm R&D và nhà máy sản xuất camera AI, thiết bị IoT tại Hòa Lạc. Những hướng đi này đều nhằm tăng thêm năng lực thiết kế, sản xuất và triển khai công nghệ tại Việt Nam.

Ông có thể nói rõ hơn trong hệ sinh thái G-Group, đâu là những năng lực công nghệ tập đoàn xác định phải tự làm chủ và đâu là những lĩnh vực chủ động hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước?

Chúng tôi phân định khá rõ giữa "năng lực phải làm chủ" và "nguồn lực cần hợp tác". Những năng lực quyết định chất lượng sản phẩm và lợi thế cạnh tranh phải được xây dựng từ bên trong, như R&D, thiết kế sản phẩm, dữ liệu, kiến trúc hệ thống, thuật toán và an toàn, an ninh mạng.

Trong hệ sinh thái của G-Group, ▸▸

G-Campus thể hiện khá rõ cách tiếp cận ở lớp hạ tầng và R&D. Dự án không chỉ xây dựng một trung tâm dữ liệu để cung cấp công suất tính toán, mà còn dành các phân khu cho R&D, kiểm thử và thiết kế AI, Big Data, IoT, HPC... Ở những lĩnh vực khác, chúng tôi tập trung xây dựng năng lực riêng về sản phẩm và ứng dụng, chẳng hạn camera AI của HANET hay năng lực an ninh mạng của VSEC.

Ngược lại, với những lĩnh vực cần quy mô vốn, kinh nghiệm vận hành hoặc chuỗi cung ứng toàn cầu, chúng tôi chủ động hợp tác. Việc G-Group hợp tác với OTECH của Oman về cloud, GPU computing và dữ liệu là một ví dụ. Ở lĩnh vực chip AI, hợp tác với FuriosaAI cũng mở ra cơ hội tiếp cận công nghệ và mở rộng khả năng thương mại hóa tại Việt Nam.

Nguyên tắc của chúng tôi là hợp tác để cùng mạnh lên, chứ không phải để chuyển sự phụ thuộc từ chỗ này sang chỗ khác. Một hợp tác tốt cần tạo ra thêm tri thức, kinh nghiệm, năng lực vận hành và cơ hội thị trường cho đội ngũ trong nước.

Đó là cách tôi hiểu về tự chủ trong một thế giới công nghệ mở: làm chủ những năng lực quyết định quyền lựa chọn của mình, đồng thời biết cách kết nối nguồn lực toàn cầu để đi nhanh hơn ở những phần còn lại.

Theo ông, thước đo thành công của chiến lược tự chủ công nghệ trong 10 năm tới liệu sẽ là sở hữu nhiều sản phẩm "Make in Vietnam", làm chủ các công nghệ lõi hay tạo được những doanh nghiệp đủ sức cạnh tranh trong chuỗi giá trị toàn cầu?

Tôi không đo thành công bằng số lượng sản phẩm "Make in Vietnam" được công bố, mà bằng việc những sản phẩm đó tạo ra giá trị gì và Việt Nam có thêm bao nhiêu quyền lựa chọn so với hôm nay. Trong 10 năm tới, tôi nghĩ có ít nhất ba câu hỏi cần được trả lời.

Thứ nhất, có bao nhiêu công nghệ do kỹ sư Việt phát triển được khách hàng quốc tế lựa chọn và trả tiền vì chất lượng, chứ không chỉ vì giá.

Thứ hai, có bao nhiêu doanh nghiệp Việt Nam đứng trong chuỗi giá trị toàn cầu ở những vị trí có năng lực công nghệ đủ sâu và không dễ thay thế.

Thứ ba, khi thế giới biến động, Việt Nam có thêm bao nhiêu quyền lựa chọn mà 10 năm trước chúng ta chưa có.

Những điều trên quan trọng hơn một danh sách dài các công nghệ chúng ta tuyên bố đã làm chủ. Đó cũng là lý do tôi nhìn tự chủ công nghệ như một hành trình từ năng lực đến sản phẩm, từ sản phẩm đến thị trường và từ thị trường đến vị thế quốc gia.

Chính phủ đã đặt mục tiêu hỗ trợ doanh nghiệp công nghệ số vươn ra toàn cầu đến năm 2030. Tôi cho rằng đây là bước chuyển rất đáng chú ý: tự chủ không nên kết thúc ở việc đáp ứng nhu cầu trong nước; năng lực trong nước phải được kiểm chứng bằng thị trường quốc tế.

Nếu phải gói lại trong một câu, tôi sẽ nói: đích đến của tự chủ công nghệ không phải là làm ra nhiều thứ hơn, mà là để Việt Nam có nhiều quyền quyết định hơn đối với những việc quan trọng nhất, đồng thời có những sản phẩm và doanh nghiệp đủ sức để thế giới lựa chọn. ■



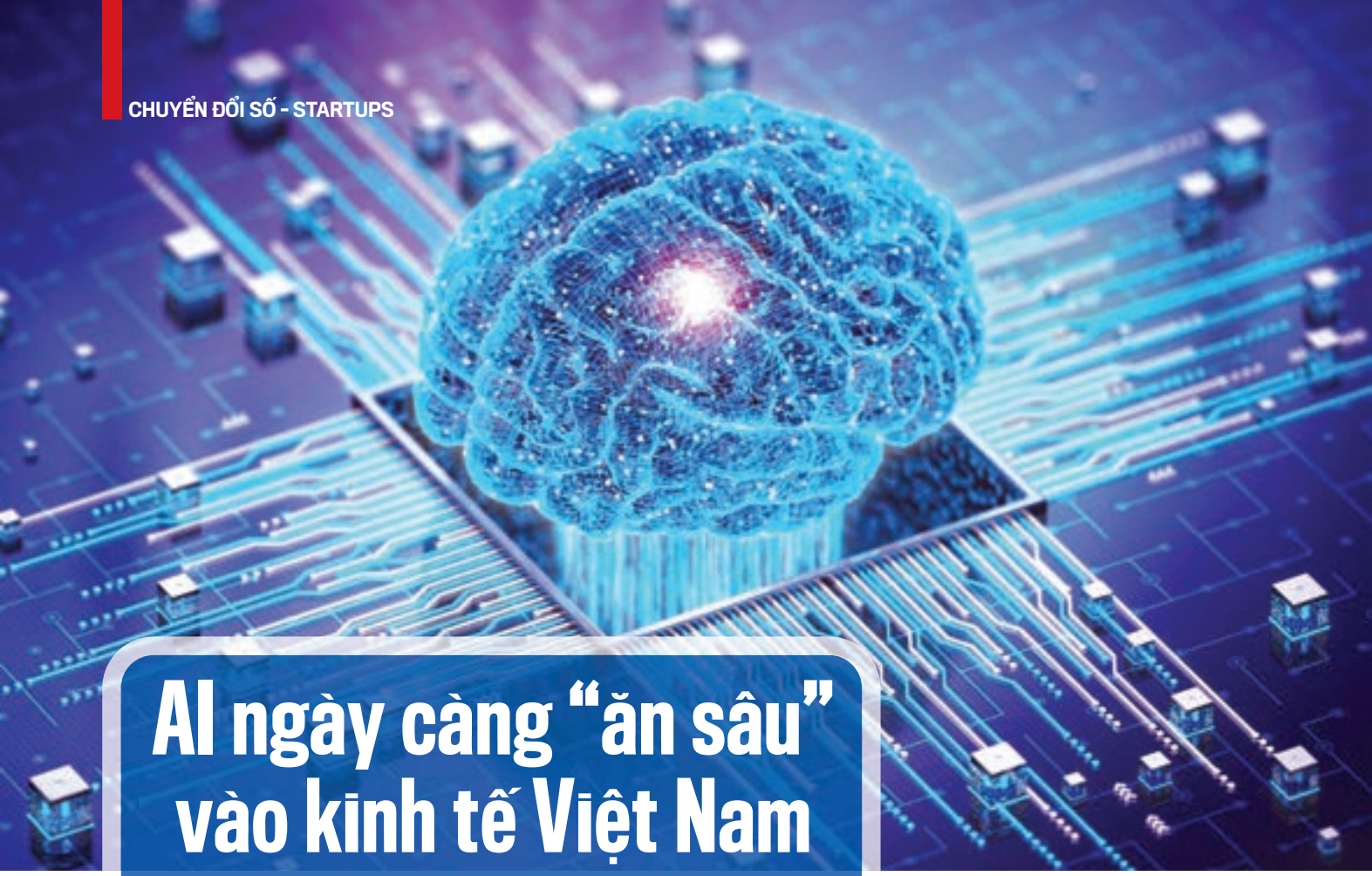
Kinh tế Việt Nam

TẠP CHÍ CỦA HỘI KHOA HỌC KINH TẾ VIỆT NAM

ĐỌC MỌI LÚC, MỌI NƠI

Đọc báo dễ dàng, phương thức thanh toán đa dạng





AI ngày càng "ăn sâu" vào kinh tế Việt Nam

Việt Nam đang nổi lên như một trong những thị trường có tốc độ ứng dụng AI nhanh nhất tại Đông Nam Á. Tuy nhiên, khi AI ngày càng được đưa sâu vào hoạt động kinh tế, cơ hội tăng trưởng đang đi cùng những thách thức mới về chất lượng dữ liệu, niềm tin, quản trị công nghệ và nguy cơ thay đổi mạnh cấu trúc việc làm.

BẠCH DƯƠNG

Theo báo cáo Global AI Diffusion Report của Microsoft, tỷ lệ ứng dụng AI tại Việt Nam hiện đạt 26,5%, tăng từ mức 23,5% của năm 2025, tương đương 3% - mức tăng cao nhất khu vực. Dù còn khoảng cách đáng kể so với Singapore, quốc gia đứng thứ hai thế giới với tỷ lệ 63,4%, song Việt Nam vẫn dẫn trước nhiều nước Đông Nam Á khác như Malaysia (21,8%), Philippines (20,1%) và Thái Lan (12,4%).

Tại diễn đàn CRIF Forum Vietnam 2026 mới đây, ông Đỗ Tiến Thịnh, Phó Giám đốc Trung tâm Đổi mới sáng tạo quốc gia (NIC), Bộ Tài chính, cho biết Việt Nam đang nằm trong nhóm những quốc gia có tốc độ ứng dụng và sáng tạo AI nhanh, thậm chí nhanh hơn tốc độ phát triển của nền kinh tế và cao hơn mặt bằng chung của nhiều quốc gia trên thế giới. Trong hệ thống cán bộ, công chức, xét về mức độ ứng dụng AI, hiện nay có hơn 90% đang sử dụng AI hằng ngày. Với doanh nghiệp - được chia thành hai nhóm: doanh nghiệp siêu nhỏ, nhỏ và vừa và các doanh nghiệp lớn – cũng đều đang sử dụng AI. Trong cộng đồng startup, gần như tất cả đều đã sử dụng AI.

Tác động AI với kinh tế Việt Nam

Việt Nam đang ở một giai đoạn mà việc ứng dụng và sử dụng AI để phát triển kinh tế diễn ra rất mạnh mẽ. Một số nghiên cứu của NIC cùng với Google và BCG cho thấy AI đang có đóng góp lớn cho nền kinh tế. Theo đó, báo cáo ước tính gần 30% tăng trưởng GDP Việt Nam có liên quan đến công nghệ số.

Trong lĩnh vực công nghệ số, AI đang là một trong những công nghệ cốt lõi, bên cạnh blockchain, Internet và nhiều công nghệ khác. Các dự báo khác nhau cho thấy quy mô đóng góp của AI vào nền kinh tế Việt Nam hiện dao động trong khoảng 40-50 tỷ USD, trải rộng từ nông nghiệp đến công nghiệp và dịch vụ.

Về hành lang pháp lý, Việt Nam thuộc nhóm khá hiếm các quốc gia tại châu Á đã ban hành Luật Trí tuệ nhân tạo (Luật AI). "Với bộ luật này, Việt Nam đã cân bằng giữa phát triển và quản trị", ông Thịnh nhận định. Luật AI chia hệ thống AI thành rủi ro cao, trung bình và thấp; đồng thời, có các cơ chế thúc đẩy hạ tầng, dữ liệu, nhân lực, hệ sinh thái đổi mới sáng tạo, hỗ trợ doanh nghiệp khởi nghiệp và doanh nghiệp nhỏ; thiết lập Quỹ Phát triển AI quốc gia.

Tuy nhiên, bên cạnh cơ hội, AI cũng đang bắt đầu tạo ra những tác động tiêu cực đối với nền kinh tế và lực lượng lao động. Thực tế, AI đang bắt đầu tạo ra những ảnh hưởng không mấy tích cực đến thị trường lao động. Tuy Việt Nam đào tạo rất nhiều nhân lực công nghệ thông tin, nhưng trong số các tập đoàn đang làm việc với NIC, phần lớn trong một hai năm gần đây gần như không tuyển dụng thêm nhân sự công nghệ thông tin. "Lý do là họ đã sử dụng AI", ông Thịnh nói và cho biết đã gặp nhiều tập đoàn có hàng nghìn nhân sự công nghệ thông tin giỏi,

nhưng sau khi ứng dụng AI hiệu quả, các doanh nghiệp này chỉ cần một số lượng nhân sự rất nhỏ để kiểm tra, xác thực lại kết quả do AI tạo ra.

Tựu trung, Việt Nam đang có cơ hội rất lớn trong việc ứng dụng AI và đã có một khung chính sách tương đối mở. Tuy nhiên, đi cùng với đó là những rủi ro liên quan đến công nghệ, niềm tin, tác động của AI đối với nền kinh tế và thương mại, cũng như sự thay đổi trong cấu trúc việc làm.

Đây cũng là một trong những lý do cần có Luật AI để đặt con người ở vị trí trung tâm và các quy định về bảo vệ người lao động. Bộ Khoa học và Công nghệ hiện cũng đang có các quy định, hướng dẫn về đạo đức AI để áp dụng song song với khung pháp lý. Bên cạnh đạo đức AI, một vấn đề cũng rất quan trọng trong phát triển AI, cả trong doanh nghiệp, trong quy trình tín dụng lẫn trong sandbox - thử nghiệm có kiểm soát.

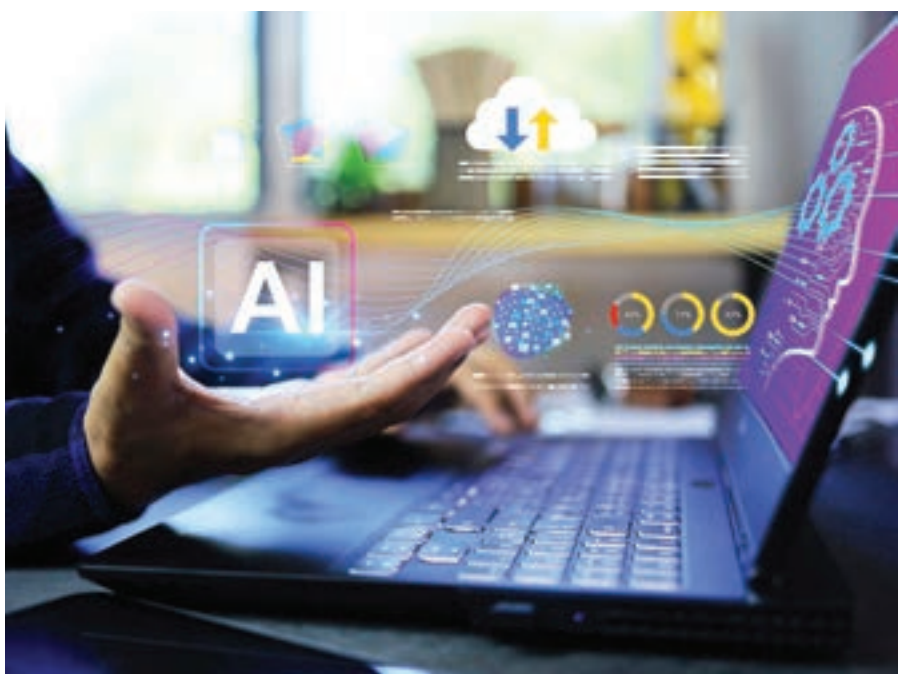
"Việt Nam đã chính thức đưa cơ chế sandbox vào khuôn khổ pháp luật. Theo đó, các tổ chức có thể được phép triển khai thí điểm trong khoảng 1-3 năm và có thể được gia hạn thêm 3 năm. Cơ chế này có thể được áp dụng linh hoạt về địa bàn, đối tượng thực hiện cũng như công nghệ được thử nghiệm", ông Thịnh nhấn mạnh; Đồng thời, ông Thịnh cho rằng con đường phát triển AI của Việt Nam sẽ kết hợp sandbox và đạo đức AI, bên cạnh việc tiếp tục hoàn thiện các cơ chế, chính sách quản lý và giám sát việc ứng dụng AI.

Theo ông Sachin B Singh, Trưởng phòng Giải pháp doanh nghiệp, khu vực châu Á - Thái Bình Dương, thách thức lớn với AI không nằm đơn thuần ở mô hình mà trước hết nằm ở chất lượng và khả năng kiểm chứng dữ liệu.

Kiểm soát dữ liệu đầu vào để phát triển AI bền vững

Ông Sachin B Singh chia sẻ: một nghiên cứu gần đây cho thấy hơn 40% thông tin hoặc câu trả lời mà người dùng nhận được từ AI đến từ những nguồn như Reddit và Wikipedia. Nếu ở cấp độ cá nhân, việc sử dụng những thông tin này để quyết định tối nay ăn nhà hàng nào có thể không phải vấn đề lớn. Nhưng ở cấp độ tổ chức, việc sử dụng những dữ liệu như vậy để đưa ra quyết định kinh doanh quan trọng lại là câu chuyện hoàn toàn khác.

Khi AI ngày càng được đưa sâu vào hoạt động kinh tế, bài toán không còn đơn thuần là phát triển một mô hình thông minh hơn, quan trọng hơn là xây dựng được hệ thống dữ liệu đáng tin cậy, cơ chế kiểm chứng, trách nhiệm của con người và một khung quản trị đủ linh hoạt để công nghệ có thể phát triển mà không làm suy giảm niềm tin.



Các tổ chức thường xem đây là vấn đề của mô hình, nhưng ông Sachin B Singh nhấn mạnh công nghệ dù tinh vi đến đâu cũng không thể giải quyết được vấn đề dữ liệu. Do đó, vị chuyên gia nhấn mạnh các tổ chức phải có khả năng truy xuất nguồn gốc của câu trả lời. Chẳng hạn, nếu AI cho rằng sản lượng xe điện tại Việt Nam tăng 10%, người sử dụng phải có khả năng truy ngược để biết thông tin đó đến từ đâu và mức độ đáng tin cậy như thế nào.

Đây cũng là lý do nhiều tổ chức hàng đầu khi ứng dụng AI sẽ không cho phép các mô hình tự do truy cập toàn bộ Internet. Thay vào đó, họ đưa AI hoạt động dựa trên những nguồn dữ liệu nội bộ đã được kiểm chứng, từ tài liệu chính sách, nghiên cứu cho tới các cơ sở dữ liệu mà doanh nghiệp tin cậy.

Theo ông Singh, hành trình xây dựng niềm tin với AI vì vậy phải bắt đầu từ nguồn dữ liệu, sau đó đến mô hình và cuối cùng là con người. Nhất là khi chuyển từ AI tạo sinh sang kỷ nguyên AI agent, trong đó hệ thống bắt đầu tự đưa ra quyết định, mức độ rủi ro sẽ cao hơn đáng kể. AI cần được học hỏi và huấn luyện liên tục, không chỉ bằng cách kiểm tra câu trả lời đúng hay sai mà còn phải đánh giá AI sai ở mức độ nào, nguyên nhân là gì, mức độ tin cậy ra sao, từ đó hiệu chỉnh và tiếp tục huấn luyện để chất lượng quyết định ngày càng tốt hơn.

Tuy nhiên, Việt Nam đang đối diện với một thực tế, đó là dữ liệu trong nền kinh tế hiện rất dồi dào, nhưng việc tìm kiếm những tín hiệu đáng tin cậy để đưa ra quyết định chính xác lại là một thách thức. Đặc biệt, việc xác định đâu là những dữ liệu có thể tin tưởng, kiểm chứng và khai thác hiệu quả vẫn là một bài toán không đơn giản.

Khi AI ngày càng được đưa sâu vào hoạt động kinh tế, bài toán không còn đơn thuần là phát triển một mô hình thông minh hơn, quan trọng hơn là xây dựng được hệ thống dữ liệu đáng tin cậy, cơ chế kiểm chứng, trách nhiệm của con người và một khung quản trị đủ linh hoạt để công nghệ có thể phát triển mà không làm suy giảm niềm tin. ■



Chuyển hộ kinh doanh từ "vùng xám" sang "vùng sáng"

Chuyển đổi từ "vùng xám" sang minh bạch, đơn giản hóa thủ tục hành chính, giảm gánh nặng chi phí tuân thủ và tháo gỡ rào cản tín dụng là những chìa khóa cốt lõi để giải phóng tiềm năng của hơn 5 triệu hộ kinh doanh tại Việt Nam.

VŨ KHUÊ

Theo đánh giá của ông Bùi Anh Tuấn, Cục trưởng Cục Phát triển kinh tế tư nhân (Bộ Tài chính), hộ kinh doanh không hề "nhỏ bé" hay "li ti" như nhiều người vẫn nghĩ. Đây là lực lượng đông đảo nhất với trên 5 triệu hộ kinh doanh (trong đó khoảng 3 triệu hộ có phát sinh thuế), vượt trội so với con số khoảng 1.066.000 doanh nghiệp đang hoạt động. Khu vực này sở hữu tính linh hoạt cao nhất, khả năng thích nghi cực tốt trước biến động thị trường và đóng vai trò như một "tấm lưới an sinh" vững chắc, giúp nền kinh tế Việt Nam vượt qua nhiều cuộc khủng hoảng tài chính như giai đoạn năm 1997.

Dù giữ vai trò động lực thúc đẩy tiêu dùng và bán lẻ, song khu vực hộ kinh doanh đang phải đối mặt với nhiều thách thức. Khảo sát với trên 1.000 hộ kinh doanh tại 34 tỉnh, thành phố mới được Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) công bố cho thấy một bức tranh đáng lo ngại về chất lượng doanh thu của nhóm đối tượng này: 81,5% hộ bị sụt giảm doanh thu; 33,0% định hướng thu hẹp hoạt động; chỉ 1,8% hộ có khả năng bứt phá và tăng trưởng...

"Sức khỏe" suy giảm và những lực cản chuyển đổi

Đánh giá cụ thể hơn về hiệu quả tài chính, bà Cao Thị Thanh Lan, Cục Quản lý và Giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí (Bộ Tài chính), cho hay kết quả khảo sát của VCCI chỉ ra rằng ngoài vướng mắc pháp lý, có tới 59,3% hộ gặp khó khăn vì chi phí đầu vào đắt đỏ; 43,8% khó khăn do thị trường tiêu thụ suy yếu; 32,6% thiếu nguồn lực về vốn và nhân lực. Trong năm 2025, chỉ có 1,9% số hộ đạt mức lãi như kỳ vọng, 73,7% có lãi ít, 12,9% hòa vốn, 9,3% lỗ ít và 2,2% lỗ lớn. Kết quả cũng phản ánh đa số hộ kinh doanh chỉ vận hành ở ngưỡng lợi nhuận rất thấp, hầu như không có dư địa tích lũy vốn để mở rộng.

Bên cạnh yếu tố thị trường, sự thay đổi trong chính sách quản lý cũng tạo tác động xáo trộn lớn. Năm 2026 đánh dấu năm đầu tiên Việt Nam chính thức bỏ phương pháp thuế khoán. Việc triển khai hóa đơn điện tử, kết nối máy tính tiền đối với các hộ có doanh thu trên 1 tỷ đồng theo Nghị định số 70/2025/NĐ-CP dù giúp minh bạch hóa hoạt động nhưng đã gây bối rối cho các hộ quen kinh doanh truyền thống.

Với nhận định hơn hai năm qua là giai đoạn đầy áp lực đối với các hộ kinh doanh khi chuyển đổi từ thuế khoán sang kê khai, bà Vũ Thị Bình, Giám đốc Công ty Tư vấn và Đào tạo quản trị doanh nghiệp Bình Vũ, cho biết việc áp dụng mức thuế dựa trên doanh thu thực tế khiến nghĩa vụ tài chính tăng lên đáng kể, gây tâm lý hoang mang. Hệ quả là nhiều cơ sở phải rời bỏ thị trường do lợi nhuận bị bào mòn hoặc không đáp ứng được quy định. Những hộ còn trụ lại cũng luôn lo sợ bị phạt do không nắm rõ quy định về thời điểm xuất hóa đơn điện tử hoặc các lỗi kỹ thuật nhỏ.

Đồng tình, ông Nguyễn Thành Lâm, Phó Tổng giám đốc Công ty Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam, thẳng thắn chỉ rõ nhiều quy định quản lý hiện nay đang tạo ra chi phí tuân thủ quá lớn. Người kinh doanh phải đối mặt với nhiều khó khăn: từ kiểm tra liên ngành ngay khi vừa mở cửa, quy định phòng cháy chữa cháy khắt khe làm nguy cơ mất trắng vốn đầu tư cho đến các chi phí về an toàn thực phẩm, môi trường. Đặc biệt, với doanh nghiệp nhỏ và hộ kinh doanh, lợi nhuận vốn rất mỏng, nếu đè nặng chính sách và chi phí vận hành thì các chính sách ưu đãi cũng trở nên vô tác dụng.

Nới rộng không gian, giảm gánh nặng tuân thủ

Trước những khó khăn của cộng đồng kinh doanh, các cơ quan lập pháp và quản lý nhà nước đang có phản ứng chính sách mạnh mẽ, mang tính thúc đẩy cao đối với khu vực kinh tế hộ.

Bà Cao Thị Thanh Lan cho biết: ngày 24/4/2026, Quốc hội đã thông qua Luật số 09/2026/QH16 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật Thuế: Thu nhập cá nhân, Thu nhập doanh nghiệp, Giá trị gia tăng và Tiêu thụ đặc biệt. Trên cơ sở đó, ngày 29/4/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 141/2026/NĐ-CP, quy định ngưỡng doanh thu năm không phải nộp thuế thu nhập các nhân, giá trị gia tăng và mức doanh thu để xác định doanh nghiệp được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp là đến 1 tỷ đồng, áp dụng ngay từ ngày 1/1/2026. Nhờ đó, chỉ trong 6 tháng đầu năm 2026, ngưỡng miễn thuế đã nâng từ 100 triệu đồng của năm 2025 lên mức 1 tỷ đồng, tạo sự hòa hài giữa hỗ trợ người nộp thuế và bảo đảm thu ngân sách.

Bên cạnh đó, Quốc hội đã thông qua chính sách thuế (áp dụng từ quý 3/2026): giảm 30% số thuế thu nhập cá nhân phải nộp trong năm 2026 và 2027 cho cá nhân kinh doanh có doanh thu dưới 10 tỷ đồng/năm; giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp cho doanh nghiệp nhỏ và siêu nhỏ có doanh thu dưới 10 tỷ đồng/năm; giảm từ 4 loại sổ sách kế toán xuống chỉ còn 1 loại sổ duy nhất cho 99,86% tổng số hộ kinh doanh.

Bổ sung thêm góc nhìn chính sách tổng thể, bà Nguyễn Thị Bích Thủy, Cục Phát triển doanh nghiệp tư nhân và kinh tế tập thể (Bộ Tài chính), cho biết Nghị định số 20/2026/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 15/1/2026 đã cụ thể hóa nhiều ưu đãi: giảm 30% tiền thuê đất tại các khu, cụm công nghiệp; miễn thuế 3 năm cho doanh nghiệp nhỏ mới thành lập; hỗ trợ trích lập quỹ phát triển khoa học công nghệ. Đặc biệt, Nhà nước sẽ cung cấp miễn phí phần mềm kế toán, phần mềm số dùng chung và các khóa đào tạo về quản trị, thuế, kế toán cho hộ kinh doanh và doanh nghiệp siêu nhỏ.

Liên quan đến dự thảo Luật Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa (thay thế Luật Hỗ trợ năm 2017), dự kiến trình Quốc hội thông qua vào tháng 10/2026, bà Thủy cho biết Luật sẽ chuyển từ tư duy "hỗ trợ nhóm yếu thế" sang "tạo động lực phát triển". Quy trình xét chọn hỗ trợ sẽ được số hóa toàn trình dựa trên cơ sở dữ liệu dùng chung để giảm chi phí tuân thủ.

Kiến tạo thể chế, củng cố niềm tin hộ kinh doanh

Theo nhận định của nhiều chuyên gia, bên cạnh các con số miễn giảm thuế, việc thay đổi tư duy quản lý và tạo dựng niềm tin kinh doanh mới là yếu tố mang tính quyết định.

Bà Nguyễn Thị Thu Hà, Phó Tổng Thư ký Hội Tư vấn thuế Việt Nam, đánh giá cao việc nâng ngưỡng miễn thuế lên 1 tỷ đồng, giúp cơ quan thuế giảm tải quản lý khi 96% số hộ rơi vào nhóm này. Tuy nhiên, hệ thống quy định hiện hành liên quan đến hộ kinh doanh nằm rải rác ở 3 luật, 5 nghị định và 7 thông tư, tạo nên sự bối rối lớn.

Từ thực tế này, bà Hà đề xuất cơ quan quản lý cần ban hành các văn bản hợp nhất và cẩm nang hướng dẫn chi tiết theo từng nhóm ngành nghề. Trong 2 năm đầu chuyển đổi, cần áp dụng giai đoạn chuyển tiếp "mềm", không xử phạt vi phạm hành chính đối với các lỗi sơ suất kỹ thuật mà chỉ truy thu thuế và tính tiền chậm nộp. Đồng thời, chuyển đổi KPI của công chức thuế từ số tiền xử phạt sang số lượng người nộp thuế tuân thủ tốt.

Ở góc nhìn rộng hơn về thể chế, TS.Nguyễn Đình Cung, nguyên Viện trưởng Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương (nay là Viện Nghiên cứu Chính sách và Chiến lược), nhận định việc phát triển kinh tế tư nhân hiện nay có thuận lợi rất lớn khi được đặt vào vị trí trung tâm. Tuy nhiên, tâm lý "lo và sợ" vẫn bao trùm cộng đồng kinh doanh. Để người dân tin tưởng bỏ vốn, môi trường kinh doanh phải dựa trên nền tảng vững chắc của quyền tự do kinh doanh và sự bảo vệ an toàn đối với quyền tài sản.

"Chúng ta cần dứt khoát từ bỏ tư duy "không quản được thì cấm". Luật pháp phải chuyển mạnh từ "quản lý" sang "kiến tạo và thúc đẩy phát triển", bảo đảm tính rõ ràng, tiên liệu được với chi phí thực thi thấp. Quản lý nhà nước phải loại bỏ cơ chế "xin – cho", chuyển từ "tiền kiểm" sang "hậu kiểm" dựa trên mức độ rủi ro", TS.Nguyễn Đình Cung nhấn mạnh.

Cục trưởng Cục Phát triển kinh tế tư nhân (Bộ Tài chính) khẳng định: Bộ Tài chính luôn coi hộ kinh doanh là động lực tăng trưởng quan trọng và là đối tượng dễ bị tổn thương, cần sự nhạy cảm, cẩn trọng trong hoạch định chính sách. Lộ trình bỏ thuế khoán, nâng ngưỡng tính thuế đơn giản lên 10 tỷ đồng, số hóa hóa đơn và đẩy mạnh thanh toán không dùng tiền mặt chính là hướng đi để đưa hộ kinh doanh từ "vùng xám" sang "vùng sáng" minh bạch. Khi dòng tiền minh bạch, kết hợp với các quy định mới trong dự thảo Luật Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa, các ngân hàng sẽ có cơ sở cho vay dựa trên dữ liệu dòng tiền thay vì chỉ phụ thuộc vào "sổ đỏ" thế chấp. ■



Làng nghề gỗ chuyển mình theo hướng xanh, tuần hoàn và bền vững

Từ những công việc vốn được xem là dành cho nam giới, phụ nữ tại làng nghề gỗ La Xuyên đang ngày càng khẳng định tay nghề trong từng đường đục, nét chạm. Trong khi đó, Vạn Điểm tìm hướng phát triển mới bằng đổi mới sản phẩm, ứng dụng công nghệ, mở rộng thị trường và tận dụng phụ phẩm gỗ, từng bước hình thành chuỗi sản xuất theo hướng kinh tế xanh, tuần hoàn.

CHU KHÔI

Ghé thăm làng nghề gỗ Vạn Điểm và La Xuyên, chúng tôi bắt gặp một nhịp sống mới đang chuyển mình mạnh mẽ. Quan niệm cũ về việc "đàn ông cầm đục, đàn bà đánh giấy ráp" nay đã lùi vào quá khứ. Tại thủ phủ gỗ La Xuyên, không khó để bắt gặp những người phụ nữ miệt mài bên thớ gỗ rắn rỏi, tự tin phô diễn kỹ thuật chạm khắc điêu luyện. Nhiều người trong số họ không chỉ là thợ giỏi mà còn đảm nhiệm vai trò thợ cả, khẳng định vị thế mới của phụ nữ trong không gian vốn được coi là "lãnh địa" của nam giới.

Làng cổ La Xuyên, xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình, từ lâu nổi tiếng với nghề mộc truyền thống có lịch sử hàng trăm năm. Đặt chân đến đây, cảm nhận nhịp sống của làng nghề qua tiếng máy cưa, máy xẻ hòa cùng tiếng đục chạm vang lên từ những xưởng mộc nằm xen giữa các nếp nhà. Điều đáng chú ý là bên những khối gỗ thô ráp, lớp bụi mùn cưa, nhiều phụ nữ đang cần mẫn với công việc đục, chạm. Những đôi tay tưởng như chỉ quen với công việc nhẹ nhàng lại điều khiển các dụng cụ hết sức thuần thục.

Những "bóng hồng" bên khối gỗ

Trong xưởng mộc bụi mờ, bà Dương Thị Thủy và bà Nguyễn Thị Ánh vẫn miệt mài thổi hồn vào gỗ. Người tạo nét hoa văn thanh thoát, người tỉ mỉ xử lý những chi tiết khó và vá lại những khiếm khuyết của thời gian. "Nghề đục chạm không chỉ đòi hỏi kỹ thuật mà còn cần sự kiên trì bền bỉ. Tùy độ rắn của gỗ, một bộ sập gụ có thể mất khoảng 3 tháng để hoàn thiện công đoạn đục; với gỗ rắn, thời gian có thể kéo dài 5-6 tháng", bà Ánh chia sẻ.

Chị Đồng Thị Thu, phụ trách kinh doanh Công ty Cổ phần La Xuyên Vàng, cho biết cơ sở hiện có khoảng 100 công nhân, chủ yếu là lao động trong làng và được trả công theo ngày. Những năm trước, thị trường tiêu thụ khó khăn, nhiều nam giới chuyển ra thành phố hoặc tìm công việc khác. Khi thị trường đồ gỗ khởi sắc trở lại, nhu cầu lao động tăng lên nhưng nguồn nhân lực nam lại thiếu hụt. Vì vậy, nhiều phụ nữ đã chuyển sang đảm nhận những công việc trước đây chủ yếu dành cho nam giới, trong đó có đục, chạm.

"Thị trường đồ gỗ thường trầm lắng trong nửa đầu năm và sôi động hơn vào cuối năm, nhất là thời điểm cận Tết. Tuy nhiên, năm nay sức mua có nhiều khởi sắc khi lượng hàng bán ra của La Xuyên Vàng từ đầu năm đến nay luôn ở mức cao", chị Thu phấn khởi chia sẻ; đồng thời, chị Thu cho biết không chỉ bán lẻ, doanh nghiệp còn nhận các đơn hàng thi công trọn gói nội thất cho gia đình. Nhu cầu xây dựng nhà ở tăng kéo theo nhu cầu sử dụng đồ gỗ. Giá trị mỗi đơn hàng dao động từ gần 1 tỷ đồng đối với công trình nhỏ, vài tỷ đồng với công trình lớn, thậm chí có công trình trị giá hơn 10 tỷ đồng. Từ đầu năm đến nay, La Xuyên Vàng đã thực hiện khoảng 4-5 công trình nội thất trọn gói, bên cạnh hoạt động bán hàng trực tiếp.

Tại làng nghề Vạn Điểm, xã Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội, đâu đâu

cũng nghe thấy nhịp sống hối hả vang vọng từ hơn 800 cơ sở sản xuất, với tiếng cưa, tiếng đục đan xen nối tiếp nhau. Khắp các gian hàng, những bộ bàn ghế, sập gụ, câu đối được chế tác tinh xảo, bày biện san sát. Đang tỉ mỉ hoàn thiện sản phẩm tại xưởng gỗ Đức Hà, anh Trần Văn Mạnh tâm sự: "Nghề mộc không chỉ cần sức khỏe mà còn đòi hỏi người thợ phải hiểu đặc tính từng loại gỗ, biết nhìn thớ gỗ để điều khiển đường dao, nắm chắc tỷ lệ họa tiết và kiên nhẫn chỉnh sửa những sai lệch nhỏ".

Vạn Điểm giữ nghề bằng cách làm mới sản phẩm

Cùng với sự phát triển của nghề, máy móc hiện đại ngày càng được đưa nhiều vào sản xuất. Tuy nhiên, máy cưa, máy xẻ, máy tạo phôi chỉ đảm nhiệm những công đoạn nặng nhọc, giúp tăng năng suất và độ đồng đều của sản phẩm, còn ở những công đoạn quyết định giá trị sản phẩm, bàn tay người thợ vẫn khó thay thế. Độ chuyển giữa các lớp chạm nông, sâu, thần thái của linh vật hay sự mềm mại của từng đường lá vẫn phụ thuộc vào con mắt, kinh nghiệm và cảm giác của người thợ.

Không chỉ đổi mới công nghệ, người dân Vạn Điểm còn từng bước thay đổi cách tiếp cận thị trường. Anh Hoàng Văn Luyến, chủ Cơ sở sản xuất đồ gỗ Vạn Phúc, cho biết hơn 80% khách hàng biết đến cơ sở thông qua mạng xã hội như Facebook, Zalo, YouTube, TikTok. Điện thoại không chỉ được sử dụng để chụp sản phẩm mà còn ghi lại quá trình tạo phôi, ghép mộng, chạm hoa văn, giúp khách hàng hiểu hơn về công sức của người thợ. Thông qua phản hồi trực tiếp của khách hàng, các cơ sở có thể nhanh chóng nắm bắt thị hiếu, điều chỉnh kích thước, mẫu mã nhưng vẫn giữ những nét đặc trưng của nghề.

Một xu hướng đáng chú ý khác là sự liên kết, chuyên môn hóa trong sản xuất. Thay vì một hộ thực hiện toàn bộ quy trình, nhiều gia đình liên kết thành các nhóm, trong đó cơ sở chuyên xẻ gỗ, nơi tạo phôi, xưởng đảm nhận chạm khắc, cơ sở khác đánh bóng, lắp ráp, hoàn thiện. Cách làm này giúp người thợ chuyên sâu kỹ năng, rút ngắn thời gian sản xuất và tạo điều kiện để các hộ nhỏ tham gia chuỗi sản xuất.

Bên cạnh sản xuất, Vạn Điểm còn được công nhận là điểm du lịch từ năm 2022, với quy hoạch gồm khu trung tâm, khu sản xuất kết hợp trải nghiệm, trưng bày và mua sắm, dịch vụ. Ông Hoàng Kỳ Tài, Chủ tịch Hiệp hội Làng nghề gỗ Vạn Điểm, cho biết mỗi năm, làng đón hàng nghìn lượt du khách trong nước và quốc tế. Du khách không chỉ đến mua sản phẩm mà còn có thể trải nghiệm quá trình người thợ biến khúc gỗ thành sản phẩm, tham quan đình, chùa và không gian văn hóa của làng nghề.

Những hệ thống túi hút bụi hiện đại được lắp đặt tại các xưởng sản xuất không chỉ giữ cho không khí trong lành mà còn thu gom trọn vẹn phụ phẩm. Qua chế biến của các doanh nghiệp chuyên dụng, thứ tưởng chừng bỏ đi ấy lại bắt đầu một vòng đời mới, trở thành nguyên liệu để sản xuất giấy, bìa carton, ván ép, ván sàn và nhiều sản phẩm khác.

Theo chân ông Hoàng Kỳ Tài ghé thăm Công ty bột gỗ NK, chúng tôi mới thấu hiểu hành trình "hồi sinh" của những phế phẩm làng nghề. Từng có thời, mùn cưa hay dăm bào tại Vạn Điểm chỉ là gánh nặng cho môi trường khi bị đổ bỏ bừa bãi hoặc đem đốt, gây khói bụi mịt mù và lãng phí tài nguyên. Giờ đây, bài toán ấy đã có lời giải nhờ mô hình kinh tế tuần hoàn.

Những hệ thống túi hút bụi hiện đại được lắp đặt tại các xưởng sản xuất không chỉ giữ cho không khí trong lành mà còn thu gom trọn vẹn phụ phẩm. Qua chế biến của các doanh nghiệp chuyên dụng, thứ tưởng chừng bỏ đi ấy lại bắt đầu một vòng đời mới, trở thành nguyên liệu để sản xuất giấy, bìa carton, ván ép, ván sàn và nhiều sản phẩm khác.

Tiên phong trong hành trình "xanh hóa" làng nghề là Công ty Bột gỗ NK Việt Nam do anh Nguyễn Đình Duy làm Giám đốc. Từ năm 2018, anh đã biến mùn cưa, dăm bào từ phế phẩm thành nguồn lợi lớn. Hiện công ty có công suất sản xuất khoảng 1.200 tấn bột gỗ mỗi tháng, thu mua mùn cưa, dăm bào từ 15 xưởng xẻ lớn và hơn 200 cơ sở sản xuất tại Vạn Điểm và các vùng lân cận.

Chuyển đổi theo hướng kinh tế tuần hoàn, kinh tế xanh

Một chủ cơ sở sản xuất đồ gỗ tại Vạn Điểm cho biết trước đây mùn cưa chủ yếu bị vứt bỏ. Khoảng 5-7 năm trở lại đây, khi Công ty Bột gỗ NK Việt Nam tổ chức thu mua, cơ sở có thêm khoảng 17 triệu đồng mỗi tháng từ việc bán mùn cưa, đồng thời không phải tốn công thu gom, vận chuyển và xử lý.

Tại nhà máy của Công ty Bột gỗ NK, những khối mùn cưa, vỏ bào thô kệch bắt đầu bước vào một vòng đời mới đầy giá trị qua những quy trình khắt khe. Qua hệ thống xay nghiền và sàng lọc hiện đại, vỏ bào, mùn cưa được tinh chế thành bột gỗ mịn với kích thước tiêu chuẩn từ 0,01-1 mm. Nguồn nguyên liệu này sau đó được phối trộn theo tỷ lệ riêng để "hóa thân" thành giấy, ván sàn hay các sản phẩm trang trí ngoại thất như tấm ốp, hàng rào, lam chắn nắng.

"Hiện tại, bột gỗ của công ty không chỉ phủ sóng nội địa mà còn được xuất khẩu sang các thị trường Hàn Quốc, Nhật Bản, Trung Quốc và Đài Loan. Nhu cầu đối với các sản phẩm này đang tăng, trong đó sự dịch chuyển đơn hàng từ Trung Quốc sang Việt Nam cũng mở thêm cơ hội cho ngành sản xuất sử dụng nguyên liệu bột gỗ", anh Duy nhận định.

Đại diện chính quyền xã Phú Xuyên cho hay Công ty Bột gỗ NK Việt Nam đang trở thành một mắt xích trong chuỗi sản xuất tuần hoàn của làng nghề Vạn Điểm. Địa phương đang tham mưu nhân rộng mô hình, đồng thời giới thiệu anh Duy là gương mặt trẻ tiêu biểu của xã để lan tỏa cách làm này. Từ những phụ phẩm từng bị đốt bỏ, Vạn Điểm đang từng bước biến chúng thành nguồn nguyên liệu mới, góp phần giảm áp lực môi trường, tạo thêm thu nhập và thúc đẩy làng nghề phát triển theo hướng xanh, tuần hoàn và bền vững. ■

Thực phẩm hữu cơ thành chiến lược tiêu dùng mới

Những sản phẩm từng được coi chỉ ở một phân khúc ngách thì nay đã có một cơ hội thị trường rộng lớn. Thực phẩm hữu cơ là một sản phẩm như vậy đã trở thành nội dung chính trong chi tiêu của người tiêu dùng khi sức khỏe, dinh dưỡng và tính bền vững ngày càng ảnh hưởng đến quyết định mua hàng.

BĂNG HẢO



Theo Fortune Business Insights, quy mô thị trường thực phẩm lành mạnh toàn cầu được định giá ở mức 1.150,75 tỷ USD vào năm 2025. Thị trường này dự kiến sẽ tăng từ 1.245,38 tỷ USD vào năm 2026 lên 2.343,63 tỷ USD vào năm 2034, với tốc độ tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) là 8,22% trong giai đoạn dự báo.

Người tiêu dùng trên toàn thế giới đang thể hiện rõ sự ưa chuộng với các sản phẩm thực phẩm tự nhiên, hữu cơ và chức năng giúp hỗ trợ sức khỏe lâu dài và lối sống cân bằng. Trong đó, thực phẩm và đồ uống hữu cơ chiếm gần 43% thị phần thị trường thực phẩm lành mạnh, do người tiêu dùng ngày càng hướng tới dinh dưỡng không thuốc trừ sâu, không biến đổi gen và thân thiện với môi trường.

Sức khỏe trở thành động lực tăng trưởng

Tại Hội chợ thực phẩm đồ uống quốc tế (IFE) 2026, những xu hướng tương lai của ngành thực phẩm được soi chiếu từ nhiều góc độ. Theo đó, ba xu hướng nổi bật nhất - minh bạch nguồn gốc, tiêu dùng gắn với sức khỏe và phát triển bền vững - đang dần trở thành tiêu chuẩn chung. Những chứng nhận quốc tế (GlobalG.A.P, Organic...) vốn từng được xem là lợi thế cạnh tranh, nay gần như đã trở thành điều kiện "đầu vào" bắt buộc. Các sản phẩm ít đường, ít muối, có nguồn gốc thực vật hay "free-from" (không gluten, không lactose...) ngày càng được quan tâm.

Theo tờ The Guardian, mặc dù khủng hoảng chi phí sinh hoạt vẫn tiếp diễn, thị trường thực phẩm hữu cơ đang trải qua thời kỳ bùng nổ lớn nhất trong hai thập kỷ qua. Tại châu Âu, không chỉ có trái cây và rau củ, doanh số bán thịt hữu cơ cũng tăng đáng kể. Thịt gà hữu cơ bán được nhiều hơn 13% so với năm trước. "Mọi người vẫn lo ngại về chi phí sinh hoạt nhưng sức khỏe cũng rất quan trọng. Trong hai năm qua, nông sản hữu cơ được tiêu thụ vượt trội so với nông sản phi hữu cơ", bà Clare Hadway-Ball, Quản lý thương mại cấp cao tại Hiệp hội Đất đai Anh (Soil Association), cho biết.

Tại Mỹ, mặc dù giá cả giữa sản phẩm thông thường và sản phẩm hữu cơ có thể chênh lệch từ 20% đến hơn 100%, nhưng rất nhiều người tiêu dùng vẫn lựa chọn sản phẩm hữu cơ. "Năm 2025, thị trường thực phẩm hữu cơ tăng trưởng nhanh gấp ba lần so với toàn bộ thị trường thực phẩm nói chung. Thị trường này đã tăng lên 76,6 tỷ USD, với tốc độ tăng trưởng 6,8%", ông Tom Chapman, đồng Giám đốc điều hành của Hiệp hội Thương mại Hữu cơ Mỹ, cho biết.

Tốc độ tăng trưởng vượt bậc đó vẫn tiếp tục, ngay cả khi đối mặt với lạm phát và ảnh hưởng của chiến sự tại Trung Đông, theo chuyên gia Sherry Frey từ công ty nghiên cứu thị trường NielsenIQ. "Trong nửa đầu năm 2026, doanh thu thực phẩm hữu cơ tăng trưởng khoảng 4,2%, trong khi tổng doanh thu của các cửa hàng thực phẩm giảm nhẹ 0,5%. Từ các nhà bán lẻ cao cấp như Whole Foods, đến các cửa hàng bán lẻ đại chúng như Safeway, Walmart và Costco đều đang tập trung vào thực phẩm hữu cơ", bà Frey cho biết.

Các xu hướng dinh dưỡng mới cũng giúp thu hút nhóm người tiêu dùng trẻ và thúc đẩy doanh số. Ông Tom Chapman cho biết protein đang rất được ưa chuộng, khiến thị trường thịt bò hữu cơ tăng 44%, trứng tăng 22%, đậu khô tăng gần 14%... trong năm 2025. Các công ty như Natural Grocers by Vitamin Cottage, Inc. (NGVC) và The Kroger Co. (KR) đang trong cuộc đua mở rộng chủng loại sản phẩm, phát triển sản phẩm nhãn riêng và cải thiện khả năng tiếp cận thực phẩm hữu cơ trên toàn mạng lưới cửa hàng.

Báo cáo của Fortune Business Insights cũng cho thấy Khu vực châu Á - Thái Bình Dương chiếm khoảng 24% thị phần thị trường thực phẩm lành mạnh toàn cầu nhờ quá trình đô thị hóa nhanh chóng, mức thu nhập khả dụng tăng cao. Dự báo trong tương lai, thị trường thực phẩm hữu cơ sẽ tập trung vào nông nghiệp tái sinh, sản xuất trung hòa carbon và dinh dưỡng cá nhân hóa. Các tiến bộ trong protein thay thế, sữa có nguồn gốc thực vật và thực phẩm lên men sẽ đáp ứng nhu cầu của người tiêu dùng.

Tại Việt Nam, theo Sở Công Thương TP.Hồ Chí Minh, đơn hàng xuất khẩu của nhiều doanh nghiệp thành phố đã được ký đến cuối năm 2026. Trong bức tranh phục hồi đó, ngành lương thực, thực phẩm được đánh giá là lĩnh vực có nhiều dư địa tăng trưởng ở cả trong và ngoài nước. Nhu cầu đối với thực phẩm chế biến và thực phẩm tiện lợi tiếp tục tăng, trong khi xu hướng tiêu dùng xanh, sử dụng thực phẩm hữu cơ và sản phẩm có nguồn gốc rõ ràng đang mở ra phân khúc giá trị cao cho doanh nghiệp.

Ba bài toán để tăng tốc thị trường hữu cơ

Những năm qua, dưới sự chỉ đạo của Chính phủ và sự phối hợp của các bộ, ngành, địa phương cùng nỗ lực của doanh nghiệp và nông dân, nông nghiệp hữu cơ Việt Nam đã có bước phát triển mạnh mẽ và toàn diện. Đặc biệt, từ khi Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 885/QĐ-TTg phê duyệt Đề án phát triển nông nghiệp hữu cơ giai đoạn 2020 - 2030, sản xuất hữu cơ đã trở thành hướng đi chiến lược, phù hợp với xu thế phát triển nông nghiệp xanh - kinh tế tuần hoàn - phát thải thấp.

Từ khi Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 885/QĐ-TTg phê duyệt Đề án phát triển nông nghiệp hữu cơ giai đoạn 2020 - 2030, sản xuất hữu cơ đã trở thành hướng đi chiến lược, phù hợp với xu thế phát triển nông nghiệp xanh - kinh tế tuần hoàn - phát thải thấp.

Đến nay, diện tích sản xuất hữu cơ tại Việt Nam đạt hơn 174.000ha, chiếm 1,4% tổng diện tích sản xuất nông nghiệp cả nước. Tại Lễ hội Thực phẩm Hữu cơ 2026 vừa qua, ông Võ Thanh Lộc, Giám đốc Thương mại Farmers Market, cho biết doanh nghiệp hiện phân phối khoảng 5.000 sản phẩm, trong đó có khoảng 400 sản phẩm đạt chứng nhận hữu cơ trong nước và quốc tế. Riêng đối với nhóm thực phẩm tươi sống, tỷ trọng doanh thu từ sản phẩm hữu cơ đạt khoảng 10%. Đây vẫn là tỷ lệ khá khiêm tốn, bởi lẽ giá thực phẩm hữu cơ tại Việt Nam vẫn cao gấp 2 - 3 lần sản phẩm thông thường do chi phí sản xuất lớn, quy mô canh tác nhỏ.

Để hạ giá thành, nhiều doanh nghiệp đang mở rộng vùng nguyên liệu. Chẳng hạn, Organicfood phát triển thêm vùng trồng rau ôn đới tại Tây Nguyên, bên cạnh trang trại rau nhiệt đới ở Tây Ninh, nhằm tăng sản lượng và từng bước giảm chi phí. Tương tự, Sokfarm mở rộng vùng nguyên liệu và cải tiến quy trình sản xuất, từ đó giúp giá đường hoa dừa hữu cơ giảm từ gần 600.000 đồng xuống còn hơn 300.000 đồng/kg. Theo các doanh nghiệp, khi sản lượng tăng và chi phí được tối ưu, sản phẩm sẽ tiếp cận được nhiều nhóm khách hàng hơn.

Tại Hưng Yên, Hợp tác xã Nông nghiệp và Thương mại Vinanosan sau gần 3 thập kỷ đã phát triển khoảng 5ha đất liền vùng, được quy hoạch bài bản theo hướng nông nghiệp hữu cơ và tuần hoàn. Dù vậy, Vinanosan cũng đang đối mặt với 3 nhóm khó khăn lớn: hoàn thiện thủ tục pháp lý đất đai cho một số diện tích mở rộng để có thể thu hút đầu tư và quy hoạch tổng thể; thiếu nhân lực nông nghiệp sạch có đủ khả năng vận hành và phát triển dịch vụ; nhu cầu vốn đầu tư để mở rộng sản xuất, xây dựng khu trải nghiệm chuẩn và nhà xưởng chế biến.

Từ góc nhìn nhà bán lẻ, bà Lại Thị Hương, đại diện Xanhsam Natural & Organic, chia sẻ một thực tế khác, đó là niềm tin của người tiêu dùng đối với sản phẩm hữu cơ, đặc biệt là chứng nhận trong nước đang bị xói mòn sau nhiều vụ việc "nông sản sạch nhưng kiểm nghiệm vẫn còn dư lượng thuốc", tem nhãn không minh bạch hay dán nhãn "hữu cơ" tràn lan...

Đây không phải là câu chuyện riêng của một địa phương hay một doanh nghiệp mà là nút thắt chung của nông nghiệp hữu cơ Việt Nam. Khi thị trường thế giới đang rộng mở, nông nghiệp hữu cơ Việt Nam chỉ có thể tăng tốc và chinh phục nếu đồng thời giải được ba bài toán: Chuẩn hóa - Liên kết - Niềm tin. Đó cũng là con đường để sản xuất hữu cơ Việt Nam có thể tiến xa và bền vững trên bản đồ nông nghiệp toàn cầu. ■



DU LỊCH THIÊN VĂN CƠ HỘI VÀNG TRÊN BẦU TRỜI ĐÊM

Việc bảo tồn bầu trời đêm không chỉ đơn thuần là bảo vệ môi trường mà còn mang lại giá trị kinh tế. Các nghiên cứu điển hình trên thế giới cho thấy lợi tức đầu tư đáng kể từ loại hình du lịch thiên văn, cụ thể: các địa điểm được chứng nhận về bầu trời đêm đã tạo ra sự tăng trưởng bền vững về lượng du khách, kéo dài thời gian lưu trú và đa dạng hóa các nguồn thu. Ngành du lịch thiên văn toàn cầu được dự báo sẽ tăng trưởng mạnh mẽ trong thập niên tới do quá trình đô thị hóa và nhu cầu ngày càng tăng của người tiêu dùng đối với những trải nghiệm ngắm bầu trời đêm đích thực.

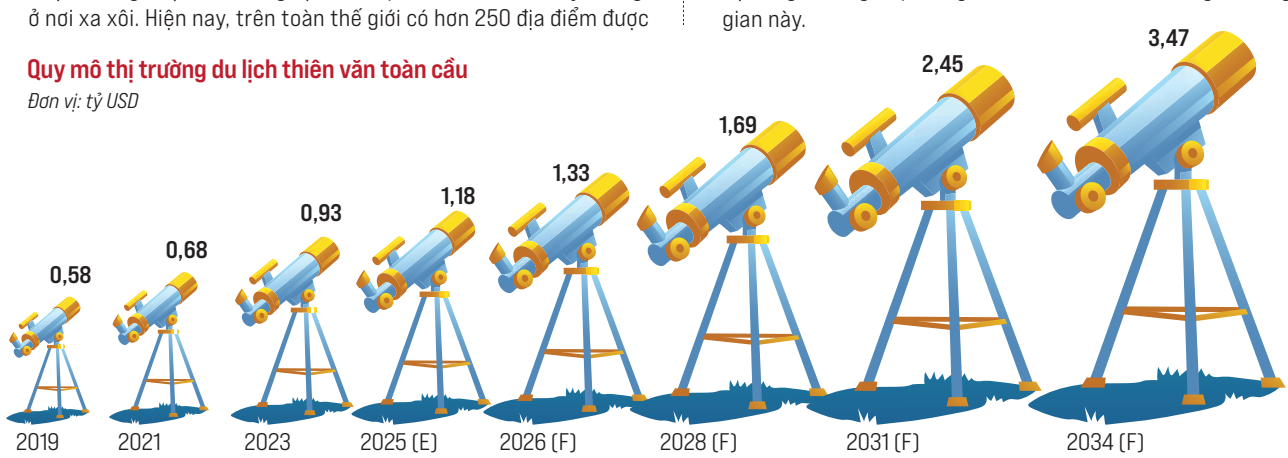
Thực hiện: **NGỌC LINH** *- Đồ họa:* VETmedia

1 Sức hút của các hiện tượng thiên văn thúc đẩy ngành du lịch

Tình trạng ô nhiễm ánh sáng ngày càng gia tăng tại các đô thị lớn đã biến việc chiêm ngưỡng bầu trời đêm bí ẩn thành một trải nghiệm du lịch hiếm có và được nhiều người say mê. Khoảng 83% dân số thế giới sống dưới bầu trời bị chiếu sáng quá mức khiến việc quan sát rõ dải Ngân Hà trở nên bất khả thi. Điều này thúc đẩy mạnh mẽ nhu cầu du lịch đến các khu bảo tồn bầu trời đêm được chứng nhận và những địa điểm quan sát thiên văn lý tưởng ở nơi xa xôi. Hiện nay, trên toàn thế giới có hơn 250 địa điểm được DarkSky International (trước đây là Hiệp hội Bầu trời đêm quốc tế - IDA) công nhận, trải dài từ sa mạc Atacama (Chile), Đảo Nam (New Zealand) cho đến Namibia, Iceland, quần đảo Canary (Tây Ban Nha) và nhiều nơi khác. Thị trường du lịch thiên văn toàn cầu được định giá ở mức 1,18 tỷ USD vào năm 2025 và dự kiến sẽ tăng từ 1,33 tỷ USD năm 2026 lên 3,47 tỷ USD năm 2034, thể hiện tốc độ tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) 12,7% trong khoảng thời gian này.

Quy mô thị trường du lịch thiên văn toàn cầu

Đơn vị: tỷ USD

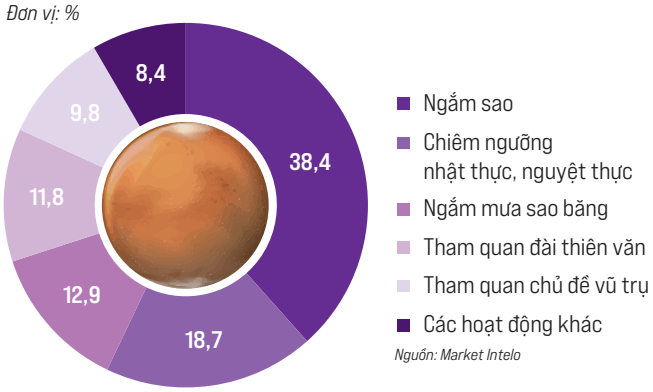


Nguồn: Market Intelo, E = ước tính, F = dự báo

2 Hoạt động ngắm sao là yếu tố cốt lõi thu hút du khách và thị trường địa lý

Thị phần du lịch thiên văn toàn cầu, theo hoạt động, năm 2025

Đơn vị: %

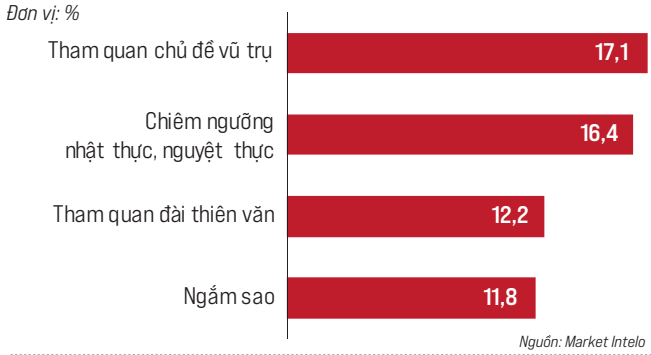


Nguồn: Market Intelo

Các tour ngắm sao là phân khúc lớn nhất của ngành du lịch thiên văn, chiếm 38,4% thị phần vào năm 2025, được thúc đẩy bởi sức hút phổ quát của việc chiêm ngưỡng bầu trời đêm trong điều kiện nguyên sơ. Các tour du lịch ngắm nhật thực và nguyệt thực tạo ra 18,7% tổng doanh thu thị trường trong cùng năm, tận dụng tính hiếm gặp và vẻ đẹp ngoạn mục của các hiện tượng thiên thể này. Sự háo hức chờ đón các kỳ nhật thực hay nguyệt thực lớn thường dẫn đến sự gia tăng đột biến về lượng đặt chỗ cũng như sự chú ý của truyền thông, góp phần nâng cao hơn nữa độ nhận diện và sức hấp dẫn của phân khúc này. Chi phí cho một trải nghiệm du lịch thiên văn rất đa dạng, tùy thuộc vào loại hình tour, điểm đến, thời lượng và mức độ sang trọng. Đặc biệt, các gói dịch vụ dành cho người săn nhật thực tại những sự kiện nhật thực toàn phần lớn - chẳng hạn như sự kiện năm 2026 - thường có giá trọn gói từ 2.500 đến 8.000 USD cho mỗi du khách.

Tốc độ CAGR 2026 - 2034 của các phân khúc chính trên thị trường du lịch thiên văn toàn cầu

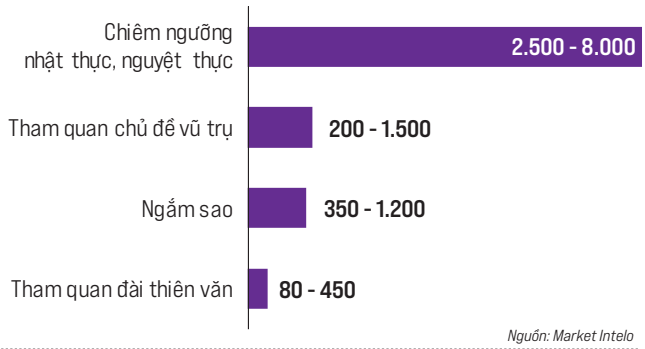
Đơn vị: %



Nguồn: Market Intelo

Chi phí trung bình cho một chuyến du lịch thiên văn

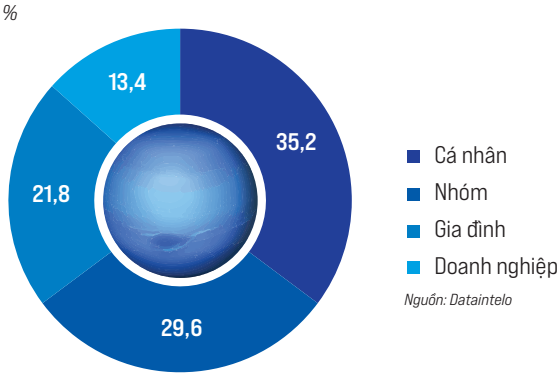
Đơn vị: USD



Nguồn: Market Intelo

Tỷ trọng phân khúc ngắm sao theo đối tượng du khách năm 2025

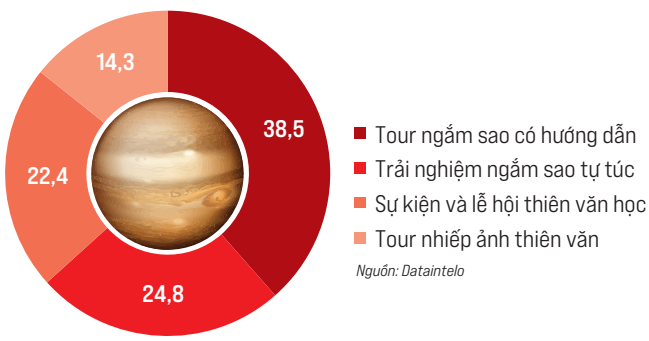
Đơn vị: %



Nguồn: Dataintelo

Tỷ trọng phân khúc ngắm sao theo loại hình tour năm 2025

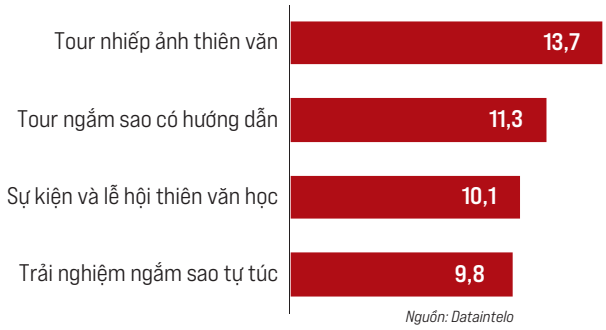
Đơn vị: %



Nguồn: Dataintelo

Tốc độ CAGR 2026 - 2034 của phân khúc ngắm sao theo loại hình tour

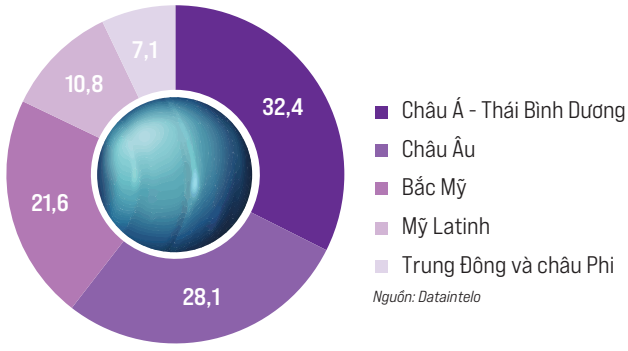
Đơn vị: %



Nguồn: Dataintelo

Tỷ trọng phân khúc ngắm sao theo khu vực năm 2025

Đơn vị: %



Nguồn: Dataintelo

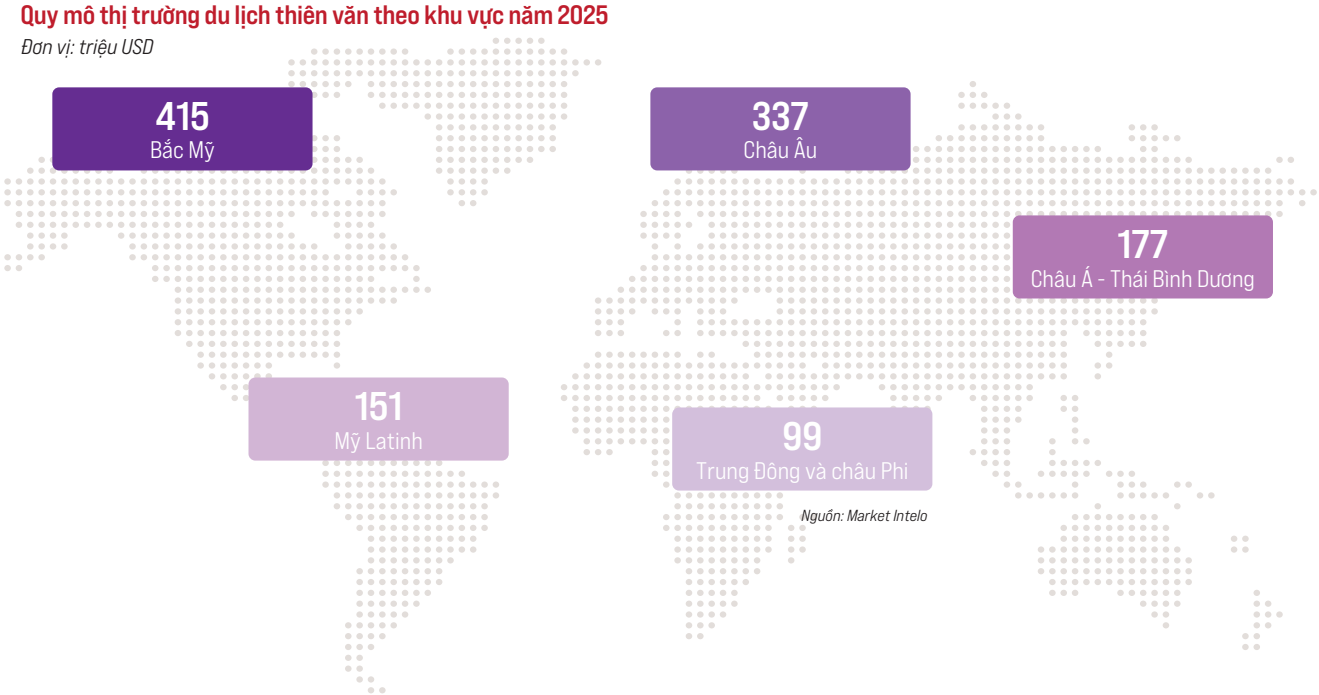


3 Bắc Mỹ và châu Á - Thái Bình Dương là những thị trường hàng đầu ngành du lịch thiên văn

Bắc Mỹ là khu vực chiếm ưu thế trên thị trường du lịch thiên văn toàn cầu, đạt doanh thu khoảng 415 triệu USD trong năm 2025, nhờ vào văn hóa quan tâm đến khoa học sâu sắc, cơ sở hạ tầng du lịch phát triển và mật độ cao các khu bảo tồn bầu trời đêm được công nhận. Hoa Kỳ và Canada là những quốc gia đi đầu, với các điểm đến nổi tiếng như Arizona, Utah và Alberta thu hút đông đảo du khách trong nước lẫn quốc tế. Khu vực châu Á - Thái Bình Dương đang nổi lên như một động lực tăng trưởng năng động của thị trường du lịch thiên văn, với doanh thu đạt 177 triệu USD vào năm 2025 và tốc độ CAGR nhanh nhất 15,3% trong giai đoạn 2026 - 2034. Cảnh quan đa dạng của khu vực - từ những sa mạc ở Tây Australia đến vùng chân núi Himalaya - mang lại những cơ hội độc đáo cho sự phát triển của loại hình du lịch này. Khi quá trình đô thị hóa và hiện đại hóa tiếp tục diễn ra mạnh mẽ tại châu Á - Thái Bình Dương, du lịch thiên văn hứa hẹn sẽ chiếm lĩnh thị phần ngày càng lớn trên thị trường toàn cầu.

Quy mô thị trường du lịch thiên văn theo khu vực năm 2025

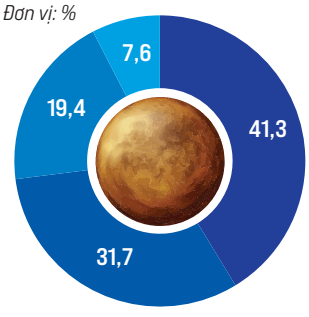
Đơn vị: triệu USD



Nguồn: Market Intelo

Thị phần du lịch thiên văn toàn cầu, theo kênh đặt dịch vụ, năm 2025

Đơn vị: %

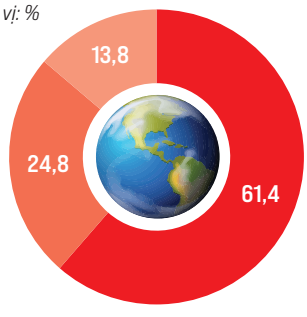


- Đại lý du lịch trực tuyến
- Đặt chỗ trực tiếp
- Đại lý du lịch truyền thống
- Các kênh khác (bao gồm công ty quản lý du lịch doanh nghiệp và nền tảng đặt chỗ theo nhóm)

Nguồn: Market Intelo

Thị phần du lịch thiên văn toàn cầu, theo nhóm tuổi, năm 2025

Đơn vị: %



- Người trưởng thành (độ tuổi 18-59)
- Người cao tuổi (từ 60 tuổi trở lên)
- Trẻ em (dưới 18 tuổi)

Nguồn: Market Intelo

PHÂN BÓN CÀ MAU
HẠT NGỌC MÙA VÀNG

Chung Một Niềm Tin
Vươn Mình Phát Triển



WWW.PVCFC.COM.VN

Quét QRCODE
tìm hiểu thêm thông tin

MASTERISE HOMES

KIẾN TẠO TRẢI NGHIỆM XỨNG TẦM



KHÁM PHÁ NGAY

(028) 39 159 159

MasteriseHomes.Official

NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG HIỆU
ĐẲNG CẤP QUỐC TẾ