

Cập nhật pháp lý ngành BĐS

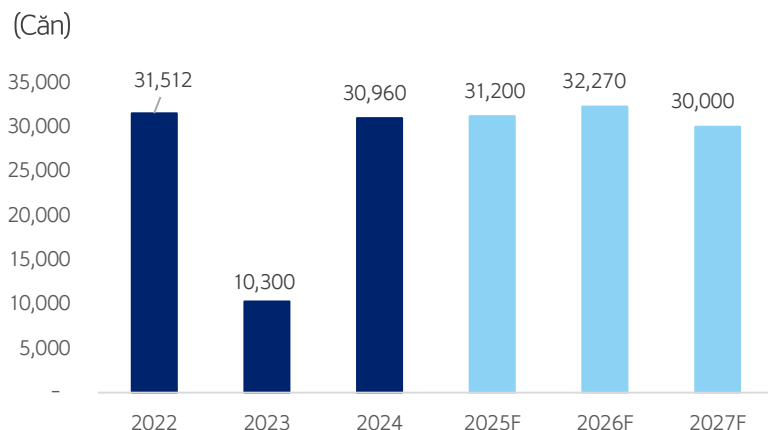
Thông đường mở lối



Nghị quyết đặc thù khơi thông nguồn cung

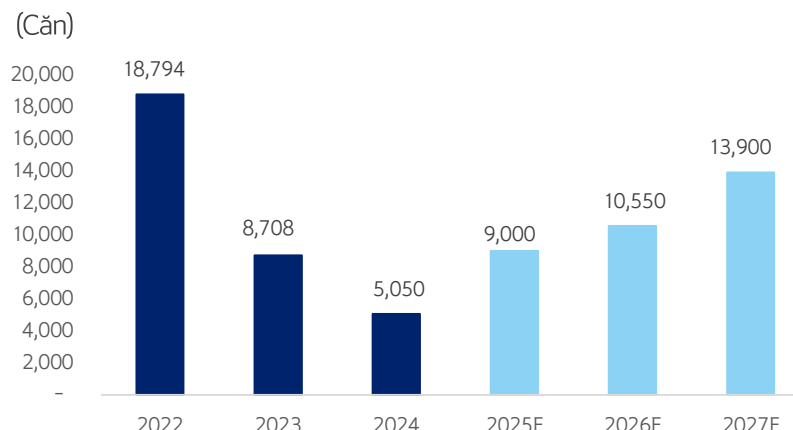
Hai Nghị quyết đặc thù được thi hành từ ngày 1/4 được kì vọng thúc đẩy nguồn cung

Nguồn cung mới căn hộ tại HN năm 2024 tăng 20% YoY



Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

Trong khi cung mới căn hộ tại HCMC giảm 40% YoY



Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

Năm 2024 chứng kiến nhiều biến chuyển trong chính sách liên quan đến BĐS khi (1) Luật Đất đai được ban hành vào tháng 1/2024, (2) Ba luật BĐS đồng loạt được thi hành từ tháng 8/2024 và (3) Các văn bản hướng dẫn thi hành cơ bản được hoàn thiện vào cuối năm 2024. Chúng tôi nhận thấy **tác động đến thị trường của các chính sách trong năm 2024 chưa được đồng đều và rõ rệt (tại miền Nam)** do độ trễ của việc hoàn thiện các văn bản hướng dẫn thi hành và thực thi chính sách.

Tiếp tục việc hoàn thiện chính sách, trong tháng 2 năm 2025, QH đã ban hành Nghị quyết đặc thù số 170/2024/QH15. Đồng thời, ND hướng dẫn NQ 171/2024/QH15 cũng dần hoàn thiện. Chúng tôi kì vọng **việc ban hành và thực thi các NQ đặc thù từ 1/4/2025 có thể tháo gỡ được các vướng mắc tồn tại nhiều năm qua và giải tỏa nguồn lực cho doanh nghiệp gặp vướng mắc trên cả nước.**

Nghị quyết đặc thù khơi thông nguồn cung

Nghị quyết số 170/2024/QH15 thi hành từ ngày 1/4 được kì vọng khơi thông nguồn lực

Tháng 2/2025, Nghị quyết số 170/2024/QH15 về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa đã được ban hành. **NQ này sẽ có hiệu lực từ ngày từ ngày 1 tháng 4 năm 2025.**

NQ này trước đây đã được đề xuất trong cuộc họp QH tháng 11/2024. Tuy vậy, việc ban hành lần này là bước tiến quan trọng trong việc tháo gỡ vướng mắc cho các dự án vì (1) chỉ rõ các dự án được gỡ vướng và (2) trình bày hướng tháo gỡ. Một số phương án như:



Đối với 11 dự án được UBND tỉnh Khánh Hòa giao đất không thông qua đấu giá, đấu thầu (chỉ định NĐT).



(1) NĐT được tiếp tục sử dụng đất nếu đáp ứng các điều kiện về quy hoạch,...]. Đồng thời quy định rõ thời điểm xác định giá đất cho dự án.

(2) NĐT không đủ điều kiện tiếp tục thực hiện dự án thì thu hồi đất.



Đối với 16 dự án phải xử lý tính tiền sử dụng đất tại Đà Nẵng



Xác định giá đất theo thời gian NN giao đất, cho phép chuyển mục đích đất.

Nghị quyết đặc thù khơi thông nguồn cung

Nghị quyết số 170/2024/QH15 thi hành từ ngày 1/4 được kì vọng khơi thông nguồn lực

Trong số 64 dự án có phương án xử lý, chúng tôi chú ý đến 2 dự án của NVL cũng nằm trong số đó. Cụ thể:



Đối với dự án tại số 39-39B Bến
Vân Đồn, quận 4



NĐT được tiếp tục sử dụng đất để thực hiện dự án sau khi đã xử lý hành chính,[...].



Đối với dự án LakeView (thuộc
khu đất 30.1ha Nam Rạch Chiếc
trong NQ)



- (1) Đối với **phần diện tích đất hoán đổi tương ứng số tiền NĐT đã đầu tư** tại khu đất 30.2ha Bình Khánh đến thời điểm 2008 -> xác định giá đất tại thời điểm hoàn tất bồi thường khu đất 30.2ha Bình Khánh (**năm 2008**)
- (2) Với phần **diện tích chưa nộp tiền sử dụng đất** -> xác định giá đất tại thời điểm NN ban hành quyết định giao khu đất 30.1ha Nam Rạch Chiếc (**năm 2017**).

Về dự án Lakeview, đây là dự án NVL **được hoán đổi** với dự án 30.2ha Bình Khánh (hoàn thành GPMB năm 2008). **Năm 2016**, UBND TPHCM phê duyệt phương án xác định giá đất cho cả hai dự án đều tại năm 2008, với số tiền chênh lệch doanh nghiệp phải nộp thêm là **52.7 tỷ đồng**. **Tuy nhiên đến năm 2020**, UBND TPHCM ban hành quyết định xác định giá đất đối với dự án Lakeview vào thời điểm năm 2017. Sau đó, cục thuế TPHCM thông báo NVL phải nộp tiền thuê đất và sử dụng đất khoảng **5,176 tỷ đồng**. Khoản trích lập dự phòng tiền đất phải nộp thêm này dẫn đến khoản lỗ sau thuế 4,351 tỷ đồng cho NVL năm 2024.



Chúng tôi nhận định NVL có thể hưởng lợi từ NQ mới này khi doanh nghiệp có thể hoàn nhập 1 phần từ tiền đất đã trích lập. Theo NVL, doanh nghiệp hiện chờ các hướng dẫn tiếp theo để thực hiện NQ, đồng thời, cũng kì vọng việc hoàn nhập sẽ thực hiện trong năm 2025.

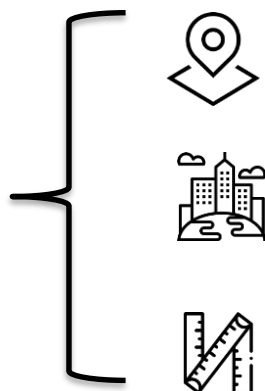
Nghị quyết đặc thù khơi thông nguồn cung

Hoàn thiện dự thảo Nghị định hướng dẫn thực hiện Nghị quyết 171/2024/QH15

Cuối năm 2024, QH ban hành Nghị quyết 171/2024/QH15 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Về cơ bản, NQ này giải quyết các vướng mắc do không có đất ở theo quy định của Luật Đất Đai (2013&2024).

NQ có một số nội dung quan trọng như:

**Nghị quyết số
171/2024/QH15**



Đất làm dự án được mở rộng sang đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, đất ở hoặc đất khác cùng thửa đối với trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Thí điểm tại **khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị trên toàn quốc.**

Tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm [...] không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch...

Đến nay, Nghị định hướng dẫn vẫn trong quá trình hoàn thiện. Chúng tôi kì vọng nghị định kịp hoàn thiện để đưa NQ vào thực thi từ ngày 1/4/2025.

➡ **Chúng tôi nhận định một số doanh nghiệp như HDG, NBB, DXG có thể hưởng lợi khi NQ được đưa vào thực thi.** Đơn cử như hai dự án của HDG là Minh Long và Green Lane vướng mắc do không có đất ở trong dự án. Nếu được lựa chọn để thí điểm, doanh nghiệp có thể triển khai trở lại dự án này, từ đó có thể thu hồi lại nguồn lực trong tương lai. Tuy vậy, do độ trễ từ việc phê duyệt dự án đến triển khai và mở bán, chúng tôi dự phóng NQ này có thể sẽ có những tác động rõ rệt đến doanh nghiệp từ 2H2026.

Danh mục tham khảo

Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa

<https://tinyurl.com/y3mdztjk>

Doanh nghiệp bất động sản đầu đầu với tiền sử dụng đất

<https://tinyurl.com/3k3dbn92>

Công bố quan trọng

Cổ phiếu

- MUA:** Khả năng sinh lời trong 12 tháng từ 15% trở lên
- GIỮ:** Khả năng sinh lời trong 12 tháng từ -15% đến 15%
- BÁN:** Khả năng sinh lời trong 12 tháng thấp hơn -15%

Ngành

- TÍCH CỰC:** Cổ phiếu được theo dõi có vốn hóa lớn nhất trong ngành được khuyến nghị MUA
- TRUNG LẬP:** Cổ phiếu được theo dõi có vốn hóa lớn nhất trong ngành được khuyến nghị GIỮ
- TIÊU CỰC:** Cổ phiếu được theo dõi có vốn hóa lớn nhất trong ngành được khuyến nghị BÁN



Thông báo tuân thủ

- Tôi/chúng tôi, với tư cách là chuyên viên/các chuyên viên chuẩn bị bản báo cáo này, cam kết nội dung trình bày ở trên phản ánh chính xác quan điểm của tôi/chúng tôi về các chủ đề chứng khoán và tổ chức phát hành được thảo luận trong bài nghiên cứu. Hơn nữa, tôi/chúng tôi cũng xác nhận rằng bài báo cáo này được soạn thảo mà không phải chịu bất kỳ áp lực hoặc sự can thiệp bất hợp lý nào từ bên ngoài.
- Bản báo cáo này là tài liệu tham khảo cho đầu tư dựa trên các dữ liệu trong quá khứ, vì thế những biến động giá cổ phiếu trong tương lai có thể khác với các xu hướng đã được hình thành.
- Các dữ liệu này phản ánh chính xác quan điểm của người phụ trách nghiên cứu và phân tích về chứng khoán của doanh nghiệp, nhưng các quan điểm và những ước tính này có thể có sai sót. Vì vậy, việc lựa chọn cổ phiếu và đưa ra quyết định đầu tư cuối cùng nên phụ thuộc vào chính mỗi nhà đầu tư.
- Các dữ liệu nghiên cứu và phân tích chỉ được gửi tới cho khách hàng của chúng tôi, do đó không được phép sao chép, chuyển tiếp, hay gửi lại cho các đơn vị khác trong mọi trường hợp mà chưa được sự cho phép của chúng tôi.

Miễn trừ trách nhiệm

- Báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing dành cho thị trường / chứng khoán Việt Nam được thực hiện và phát hành bởi Phòng Phân Tích của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam, công ty được cấp giấy phép đầu tư của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Chuyên viên phân tích, người thực hiện và phát hành báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing, được cấp chứng chỉ hành nghề và được quản lý bởi UBCKNN Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam.
- Báo cáo này được viết nhằm mục đích chỉ cung cấp thông tin. Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình, các nhà đầu tư nên dựa vào đánh giá cá nhân hoặc tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh. Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam không đảm bảo nhà đầu tư sẽ đạt được lợi nhuận hoặc được chia sẻ lợi nhuận từ các khoản đầu tư. Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam, hoặc các bên liên quan, và các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên tuyên bố miễn trừ trách nhiệm với các khoản lỗ hoặc tổn thất liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc một phần báo cáo này. Thông tin và nhận định có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần báo trước và có thể khác hoặc ngược với quan điểm được thể hiện trong các mảng kinh doanh khác của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam. Quyết định đầu tư cuối cùng phải dựa trên các đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing không thể được sử dụng như là chứng cứ cho các tranh chấp pháp lý liên quan đến các quyết định đầu tư.
- Bản quyền © 2020 của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam.

Mạng lưới Shinhan Investment

SEOUL

Shinhan Securities Co., Ltd
Shinhan Investment Tower
70, Youido-dong, Yongdungpo-gu,
Seoul, Korea 150-712
Tel : (82-2) 3772-2700, 2702
Fax : (82-2) 6671-7573

NEW YORK

Shinhan Investment America Inc.
1325 Avenue of the Americas Suite 702,
New York, NY 10019
Tel : (1-212) 397-4000
Fax : (1-212) 397-0032

HONG KONG

Shinhan Investment Asia Ltd.
Unit 7705 A, Level 77
International Commerce Centre
1 Austin Road West
Kowloon, Hong Kong
Tel : (852) 3713-5333
Fax : (852) 3713-5300

INDONESIA

PT Shinhan Sekuritas Indonesia
30th Floor, IFC 2, Jl. Jend. Sudirman Kav.
22-23, Jakarta, Indonesia
Tel : (62-21) 5140-1133
Fax : (62-21) 5140-1599

SHANGHAI

Shinhan Investment Corp.
Shanghai Representative Office
Room 104, Huaneng Union Mansion No.958,
Luijiazui Ring Road, PuDong, Shanghai, China
Tel : (86-21) 6888-9135/6
Fax : (86-21) 6888-9139

HO CHI MINH

Shinhan Securities Vietnam Co., Ltd.
18th Floor, The Mett Tower, 15 Tran Bach Dang, Thu Thiem Ward,
Thu Duc City, Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel : (84-8) 6299-8000
Fax : (84-8) 6299-4232

HA NOI

Shinhan Securities Vietnam Co., Ltd.
Hanoi Branch
2nd Floor, Leadvisors Building, No. 41A Ly Thai To,
Ly Thai To Ward, Hoan Kiem District,
Hanoi, Vietnam.
Tel : (84-8) 6299-8000