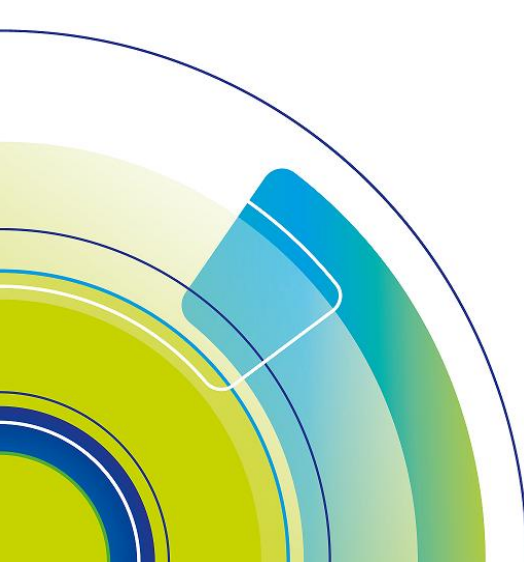




**Dự thảo Luật đất đai sửa đổi –
Ngành Bất động sản**
Ngày 13/05/2026



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

P/E ngành Bất động sản



P/B ngành Bất động sản



Bộ Nông nghiệp và Môi trường đang lấy ý kiến về dự thảo lần 1 Luật Đất đai sửa đổi 2026 điều chỉnh khoảng 65 điều của Luật Đất đai 2024. Nếu được Quốc hội thông qua trong kỳ họp Q4/2026 thì Luật này sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/03/2027. Nội dung tập trung vào việc điều chỉnh các quy định về quy hoạch, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư và quản lý nhà nước về đất đai để phù hợp với mô hình chính quyền địa phương mới. Một số điểm chính được tóm tắt trong bảng dưới đây:

Nội dung chính	Luật đất đai 2024	Luật Đất đai sửa đổi 2026	Tác động
Giảm phân cấp trong hệ thống quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất	3 cấp: quốc gia, tỉnh và huyện	2 cấp: tỉnh và phường/xã	Đẩy mạnh phân cấp, ủy quyền cho UBND cấp tỉnh và cấp phường/xã, tỉnh gọn, nâng cao hiệu lực quản lý đất đai.
Bổ sung 4 trường hợp thu hồi đất		<ul style="list-style-type: none"> Thực hiện dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế Dự án đã thỏa thuận được trên 75% diện tích và trên 75% người sử dụng đất. Tạo quỹ đất để thanh toán Hợp đồng BT Làm cơ sở cai nghiện ma túy do lực lượng vũ trang quản lý 	Đẩy nhanh quá trình giải phóng mặt bằng (GPMB) và tiến độ triển khai dự án
Rút ngắn thời gian gửi thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi	Đối với đất nông nghiệp: 90 ngày Đối với đất phi nông nghiệp: 180 ngày	Đối với đất nông nghiệp: 60 ngày Đối với đất phi nông nghiệp: 120 ngày	Đẩy nhanh quá trình thu hồi đất
Rút ngắn thời gian thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư	30 ngày kể từ ngày có quyết định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	20 ngày kể từ ngày có quyết định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Đẩy nhanh quá trình thu hồi đất
Quyền của người nhận chuyển nhượng đất bị thu hồi	Không quy định	Được hưởng quyền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tương ứng với chủ sử dụng đất trước đó	Hạn chế tình trạng đầu cơ, đảm bảo công bằng trong chính sách bồi thường, GPMB
Quy định rõ hơn về Hệ số điều chỉnh giá đất		UBND cấp tỉnh ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất vào ngày 01/01 hàng năm và có thể điều chỉnh, bổ sung trong năm trong trường hợp cần thiết	Đảm bảo quyền lợi của người dân do giá đất bồi thường sát với giá thị trường Tăng chi phí đầu vào của công ty BĐS
Hỗ trợ nhà đầu tư khi bị chậm giao đất để thanh toán hợp đồng BT	Không quy định	Nhà đầu tư được hưởng thêm một khoản tiền tương ứng với mức lãi suất trung bình của các Ngân hàng TMCP do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ đối với phần giá trị công trình đã hoàn thành	Tăng quyền lợi của chủ đầu tư dự án BT
Cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất	Đất không có giấy chứng nhận nhưng đã sử dụng ổn định từ 15/10/1993 đến 01/07/2014	Đất không có giấy chứng nhận nhưng được giao từ 15/10/1993 đến 01/07/2024	Đảm bảo quyền lợi của người dân mua nhà bằng giấy viết tay trong giai đoạn từ sau ngày 01/07/2014 đến 01/07/2024
Tiền thuê đất hằng năm khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở	Không quy định	Nộp 30% đến 100% chênh lệch tiền sử dụng đất theo giá đất ở và tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp	Minh bạch hóa chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Nhận định: Dự thảo lần 1 của Luật Đất đai sửa đổi 2026 chủ yếu tổng hợp và đồng bộ các sửa đổi, bổ sung được nêu trong các Nghị định, Nghị quyết về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai 2024 đã ban hành trước đó và có hiệu lực từ đầu năm 2026. Dự thảo giúp đẩy nhanh quá trình đền bù, GPMB và tiến độ triển khai dự án, minh bạch hóa chi phí đền bù đồng thời đẩy mạnh các dự án đầu tư công theo hình thức BT qua đó tăng nguồn cung cho thị trường. Những công ty bất động sản có tình hình tài chính tốt, tham gia dự án BT và/hoặc có dự án chưa hoàn tất đền bù dự kiến sẽ được hưởng lợi như VHM, KDH, VPI trong khi đó những doanh nghiệp có tình hình tài chính yếu kém, không có năng lực triển khai dự án sẽ bị ảnh hưởng do chi phí đất tăng lên.

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

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

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Email: acbs_phantich@acbs.com.vn
trangdm@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 7000 (x1083)

huongctk@acbs.com.vn

groupis@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%, $E(R) \geq 20\%$

KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%, $10\% = E(R) < 20\%$

TRUNG LẬP: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%, $-10\% = E(R) < 10\%$

KÉM KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $-20\% = E(R) < -10\%$

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $E(R) < -20\%$

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó, Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này. Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2026). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.