

10
2025



BẢN TIN PHÁP LUẬT

**VĂN PHÒNG LUẬT SƯ
DOANH THƯƠNG**

BẢN TIN PHÁP LUẬT

THÁNG 10/2025

DOANH NGHIỆP - THƯƠNG MẠI

Sửa đổi quy định chứng thực nhằm hướng tới chính phủ số và thuận lợi hóa dịch vụ công

Nghị định số 280/2025/NĐ-CP ngày 27/10/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 07/2025/NĐ-CP.

Nghị định 280/2025/NĐ-CP là văn bản pháp lý quan trọng nhằm sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 23/2015/NĐ-CP và Nghị định 07/2025/NĐ-CP về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Mục tiêu chính của Nghị định này là đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực chứng thực, giảm thiểu giấy tờ, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tăng cường tính linh hoạt, minh bạch và tạo thuận lợi tối đa cho người dân, tổ chức. Nghị định thúc đẩy việc ứng dụng dữ liệu điện tử và liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia vào hoạt động chứng thực.

Nghị định 280/2025/NĐ-CP đã có những thay đổi đáng kể về thẩm quyền và đối tượng thực hiện chứng thực tại cấp xã. Cụ thể, thẩm quyền chứng thực tại Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã được chuyển từ thẩm quyền chung của UBND cấp xã thành thẩm quyền riêng của Chủ tịch UBND cấp xã. Đồng thời, Nghị định mở rộng đối tượng thực hiện chứng thực tại UBND cấp xã, bao gồm: Chủ tịch UBND cấp xã và người được ủy quyền hoặc phân công thực hiện nhiệm vụ chứng thực theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương. Việc này nhằm tăng tính linh hoạt và chủ động, đáp ứng yêu cầu công việc, từ đó giải quyết

tính linh hoạt và chủ động, đáp ứng yêu cầu công việc, từ đó giải quyết việc chứng thực cho người dân, doanh nghiệp nhanh chóng và hiệu quả hơn.

Một trong những điểm nhấn của Nghị định 280/2025/NĐ-CP là việc tăng cường ứng dụng dữ liệu điện tử trong hoạt động chứng thực. Nghị định quy định rõ trách nhiệm của người thực hiện chứng thực trong việc khai thác thông tin, giấy tờ từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc các cơ sở dữ liệu khác khi người yêu cầu chứng thực đề nghị và có thể thực hiện được. Quy định này cho phép giảm việc xuất trình bản giấy không cần thiết khi thông tin đã có sẵn trên hệ thống dữ liệu quốc gia, đặc biệt là thông qua việc tích hợp và sử dụng ứng dụng VNeID để xác minh danh tính điện tử của người yêu cầu. Hơn nữa, Nghị định đề xuất quy định về Hệ thống cơ sở dữ liệu điện tử về chứng thực và Cổng kết nối dịch vụ chứng thực chữ ký số công cộng, tạo nền tảng vững chắc cho việc thực hiện chứng thực trực tuyến và chứng thực điện tử, góp phần quan trọng vào lộ trình xây dựng Chính phủ số.

Ngoài ra, Nghị định 280/2025/NĐ-CP còn sửa đổi, bổ sung quy định về chứng thực theo hướng tăng cường tính pháp lý, độ tin cậy. Đáng chú ý là việc cho phép UBND cấp xã được chứng thực các văn bản do cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài cấp theo quy định. Nghị định cũng chấn chỉnh tình trạng lạm dụng bản sao có chứng thực đối với giấy tờ, văn bản khi thực hiện thủ tục hành chính (TTHC) bằng cách nhấn mạnh việc cơ quan tiếp nhận TTHC phải căn cứ vào bản chính/bản điện tử đã được số hóa và có giá trị pháp lý. Những quy định này thể hiện tinh thần cải cách hành chính mạnh mẽ, lấy người dân, tổ chức làm trung tâm phục vụ, đồng thời tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực tư pháp.

Đổi mới chế độ kế toán doanh nghiệp từ 2026, tăng tính tự chủ về tài khoản và đơn vị tiền tệ, đồng thời hoàn thiện báo cáo tài chính để tiệm cận IFRS.

Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Thông tư số 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026, được ban hành nhằm hoàn thiện, cập nhật các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp, chính thức thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Thông tư này áp dụng cho tất cả các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực kinh tế tại Việt Nam, trừ một số đối tượng có quy định riêng. Mục tiêu cốt lõi là đảm bảo Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, đầy đủ tình hình tài chính và kết quả hoạt động, đồng thời tiệm cận với thông lệ kế toán quốc tế và Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế (IFRS).

Thông tư 99/2025/TT-BTC mang đến nhiều điểm mới nổi bật nhằm tăng cường tính linh hoạt và tự chủ cho doanh nghiệp trong công tác kế toán. Về đơn vị tiền tệ trong kế toán, Thông tư tiếp tục quy định Đồng Việt Nam (VND) là đơn vị chính thức nhưng linh hoạt hơn trong việc doanh nghiệp lựa chọn ngoại tệ làm đơn vị tiền tệ kế toán nếu đáp ứng các điều kiện về thu, chi chủ yếu bằng ngoại tệ, đồng thời bổ sung nguyên tắc lập Báo cáo tài chính khi có sự thay đổi đơn vị tiền tệ. Về Hệ thống Tài khoản Kế toán, doanh nghiệp được trao quyền tự chủ hơn khi được phép tự mở, sửa đổi, bổ sung các tài khoản cấp 2, cấp 3 chi tiết mà không cần phải xin phép Bộ Tài chính, chỉ cần ban hành Quy chế Quản trị nội bộ để tổ chức thực hiện. Đặc biệt, Thông tư đã bổ sung tài khoản kế toán mới như Tài khoản 215 - Tài sản sinh học và điều chỉnh tên gọi, mã số của một số tài khoản để phù hợp hơn với thực tế.

Một thay đổi quan trọng khác là sự đổi mới trong Hệ thống Báo cáo Tài chính. Thông tư 99 quy định doanh nghiệp phải lập 4 báo cáo cơ bản, trong đó Bảng cân đối kế toán được đổi tên thành Báo cáo tình hình tài chính, nhằm thống nhất với chuẩn mực quốc tế. Ngoài ra, Thông tư đã bổ sung các hướng dẫn kế toán chi tiết cho các giao dịch phức tạp như sáp nhập, chia tách và chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, giúp lấp đầy khoảng trống pháp lý và tăng cường tính minh bạch. Đáng chú ý, Thông tư nhấn mạnh yêu cầu về công tác Quản trị và Kiểm soát nội bộ trong kế toán doanh nghiệp, yêu cầu doanh nghiệp phải tự xây dựng quy chế và tổ chức thực hiện, phân định rõ quyền và trách nhiệm, đảm bảo tuân thủ pháp luật và nâng cao chất lượng thông tin kế toán. Điều này cũng mở ra tùy chọn cho các Doanh nghiệp vừa và nhỏ được quyền lựa chọn áp dụng chế độ kế toán theo Thông tư 99 nếu thấy phù hợp với nhu cầu quản lý.

Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao.

Nghị định số 257/2025/NĐ-CP quy định chi tiết việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), nhằm tạo cơ sở pháp lý minh bạch và chặt chẽ cho hình thức đầu tư này. Nghị định này ra đời trong bối cảnh cần quản lý chặt chẽ hơn các dự án BT, đặc biệt là các vấn đề liên quan đến việc thanh toán bằng quỹ đất, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và nhà đầu tư, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Nghị định quy định chi tiết quy trình thực hiện dự án BT, từ khâu chuẩn bị, lập, thẩm định, phê duyệt dự án, đến lựa chọn nhà đầu tư và ký kết hợp đồng. Đặc biệt, Nghị định làm rõ các trường hợp dự án được phép chỉ định nhà đầu tư để đẩy nhanh tiến độ, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội hoặc bảo đảm lợi ích quốc gia. Các trường hợp được chỉ định bao gồm dự án cần thực hiện ngay để khắc phục hậu quả thiên tai, sự cố; dự án quan trọng quốc gia được Quốc hội cho phép; dự án đường sắt hoặc các trường hợp đặc biệt khác cần đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng và hiệu quả. Việc quy định cụ thể các trường hợp chỉ định thầu nhằm giảm thiểu tiêu cực, đồng thời tạo điều kiện linh hoạt cho các dự án cần ưu tiên triển khai.

Một trong những nội dung trọng tâm và đáng chú ý nhất của Nghị định 257/2025/NĐ-CP là các quy định về cơ chế thanh toán cho nhà đầu tư dự án BT, đặc biệt là việc thanh toán bằng quỹ đất. Nghị định nhấn mạnh nguyên tắc minh bạch và quản lý chặt chẽ giá trị công trình BT và giá trị quỹ đất thanh toán. Theo đó, việc thanh toán bằng quỹ đất phải được thực hiện theo nguyên tắc ngang giá tại thời điểm thanh toán.

Đáng chú ý, Nghị định đưa ra quy định về Bảo lãnh thực hiện đối với nhà đầu tư. Cụ thể, trường hợp nhà đầu tư yêu cầu thanh toán một lần toàn bộ quỹ đất ngay sau khi ký kết hợp đồng, họ phải nộp bảo lãnh thực hiện tương đương 100% giá trị công trình BT. Quy định này nhằm bảo đảm nhà đầu tư cam kết hoàn thành công trình theo đúng tiến độ và chất lượng đã cam kết, tránh tình trạng nhà đầu tư nhận đất trước

nhưng chậm trễ hoặc không hoàn thành công trình BT, gây thất thoát tài sản nhà nước và ảnh hưởng đến tiến độ phát triển hạ tầng. Nghị định cũng quy định rõ trách nhiệm quản lý và giám sát chất lượng công trình dự án BT thuộc về Cơ quan ký kết hợp đồng (thường là cơ quan nhà nước có thẩm quyền), nhằm đảm bảo chất lượng công trình theo đúng thiết kế và tiêu chuẩn kỹ thuật. Về việc chuyển giao công trình, Nghị định hướng dẫn chi tiết thủ tục, hồ sơ và thời điểm chuyển giao công trình BT cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn thành. Việc chuyển giao này phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về nghiệm thu, hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào khai thác, sử dụng.

Nhìn chung, Nghị định 257/2025/NĐ-CP thể hiện nỗ lực của Chính phủ trong việc hệ thống hóa và tăng cường quản lý đối với các dự án BT. Nghị định không chỉ tạo ra một khung pháp lý chi tiết để đẩy nhanh việc thực hiện các dự án hạ tầng quan trọng, mà còn đặt ra các tiêu chuẩn cao hơn về minh bạch tài chính, ngang giá trong trao đổi đất lấy hạ tầng và trách nhiệm bảo đảm chất lượng của nhà đầu tư, đặc biệt thông qua quy định về bảo lãnh thực hiện khi thanh toán bằng quỹ đất một lần.

Nghị định số 269/2025/NĐ-CP ngày 14/10/2025 của Chính phủ về phát triển đô thị thông minh (ĐTTM).

Nghị định số 269/2025/NĐ-CP là văn bản pháp lý cực kỳ quan trọng nhằm thiết lập khuôn khổ toàn diện cho việc phát triển ĐTTM tại Việt Nam. Mục tiêu cốt lõi của Nghị định là nâng cao chất lượng cuộc sống người dân và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững thông qua việc ứng dụng công nghệ hiện đại. Nghị định áp dụng cho tất cả các cấp độ đô thị và các chủ thể liên quan, quy định chi tiết từ các nguyên tắc chung đến các yêu cầu kỹ thuật và quy trình quản lý cụ thể. Triết lý "lấy người dân làm trung tâm" được nhấn mạnh, yêu cầu các giải pháp ĐTTM phải mang lại sự tiện ích, an toàn và hiệu quả trong quản lý, vận hành đô thị.

Nội dung chính của Nghị định tập trung vào việc thiết lập kế hoạch và quy hoạch đồng bộ. Theo đó, các địa phương được yêu cầu phải lập và phê duyệt Đề án phát triển ĐTTM cấp tỉnh, xác định rõ lộ trình, nhiệm vụ và các dự án ưu tiên. Nghị định đặc biệt chú trọng đến việc xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật ĐTTM và hạ tầng số làm nền tảng cốt lõi; điều này bao gồm việc chuẩn hóa, tăng cường khả năng tương tác và bảo mật cho các

hệ thống công nghệ thông tin. Đối với các dự án xây dựng mới, Nghị định đặt ra các tiêu chuẩn nghiêm ngặt cho công trình và khu đô thị thông minh, yêu cầu tích hợp các Hệ thống quản lý tòa nhà thông minh (BMS) để đảm bảo tiện nghi, tiết kiệm năng lượng và đặc biệt là bảo vệ an toàn, an ninh thông tin và dữ liệu cá nhân của cư dân.

Để đảm bảo tính hiệu quả và minh bạch, Nghị định 269 cũng quy định về việc xây dựng Hệ thống giám sát, điều hành đô thị thông minh (IOC) cấp tỉnh và cấp xã, đóng vai trò là trung tâm thần kinh số của đô thị. Quan trọng hơn, nó thiết lập quy trình đánh giá và công nhận cấp độ trưởng thành của đô thị thông minh, giúp các địa phương có cơ sở khoa học để theo dõi, đo lường tiến độ và điều chỉnh chiến lược phát triển. Nhìn chung, Nghị định này được kỳ vọng sẽ trở thành cơ sở pháp lý vững chắc, thúc đẩy làn sóng đổi mới sáng tạo trong quy hoạch và quản lý đô thị, kiến tạo nên những đô thị hiện đại, có khả năng chống chịu và thích ứng cao tại Việt Nam.

Nghị định số 264/2025/NĐ-CP ngày 14/10/2025 của Chính phủ quy định về Quỹ đầu tư mạo hiểm quốc gia và quỹ đầu tư mạo hiểm của địa phương.

Nghị định 264/2025/NĐ-CP nhằm tạo khuôn khổ pháp lý vững chắc cho việc thành lập và vận hành Quỹ đầu tư mạo hiểm Quốc gia và Quỹ đầu tư mạo hiểm của địa phương, qua đó đẩy mạnh hoạt động đầu tư mạo hiểm vào các doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo tại Việt Nam. Mục tiêu trọng tâm là sử dụng vốn nhà nước làm "vốn mồi" và dẫn dắt để huy động các nguồn lực tài chính khác từ xã hội, chấp nhận rủi ro có kiểm soát để đầu tư vào các lĩnh vực công nghệ cao, công nghệ số và đổi mới sáng tạo có tiềm năng tăng trưởng đột phá. Nghị định quy định rõ hai loại quỹ này phải hoạt động dưới hình thức doanh nghiệp theo Luật Doanh nghiệp (công ty TNHH hai thành viên trở lên hoặc công ty cổ phần), có tư cách pháp nhân và hoạt động theo nguyên tắc thị trường, đảm bảo tính công khai, minh bạch.

Về cơ cấu vốn và tổ chức, Nghị định xác định rõ Quỹ đầu tư mạo hiểm Quốc gia sẽ được cấp vốn ban đầu từ ngân sách nhà nước thông qua Bộ Khoa học và Công nghệ, với mức tối thiểu là 500 tỷ đồng khi thành lập và đặt mục tiêu tăng vốn điều lệ lên tối thiểu 2.000 tỷ đồng trong 5 năm

đầu hoạt động, chủ yếu thông qua việc huy động vốn từ các tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước. Đối với Quỹ đầu tư mạo hiểm địa phương, việc thành lập là tự nguyện do các địa phương quyết định, với sự tham gia góp vốn của ngân sách địa phương cùng các nguồn vốn hợp pháp khác. Nghị định đặc biệt chú trọng quy định về tỷ lệ vốn góp của Nhà nước nhằm đảm bảo vai trò dẫn dắt mà vẫn khuyến khích sự tham gia của tư nhân, đồng thời thiết lập Ban Kiểm soát để giám sát chặt chẽ việc quản lý và sử dụng phần vốn nhà nước, đảm bảo hiệu quả và đúng mục đích đầu tư.

Về hoạt động đầu tư, các Quỹ này được phép thực hiện các hoạt động đầu tư mạo hiểm thông qua góp vốn thành lập, mua cổ phần, hoặc mua phần vốn góp vào các doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo. Điều này bao gồm cả việc thành lập hoặc góp vốn vào các quỹ đầu tư mạo hiểm/khởi nghiệp sáng tạo khác, tạo ra một cơ chế đa tầng để phân bổ rủi ro và tối đa hóa hiệu quả đầu tư. Nghị định quy định chi tiết về các lĩnh vực ưu tiên đầu tư như công nghệ mũi nhọn, chuyển đổi số và các dự án tạo ra tác động xã hội lớn.

Nhìn chung, Nghị định 264/2025/NĐ-CP được coi là một công cụ pháp lý quan trọng để thể chế hóa chính sách hỗ trợ đổi mới sáng tạo, tạo ra đòn bẩy tài chính để thúc đẩy sự phát triển của hệ sinh thái khởi nghiệp Việt Nam và từng bước đưa quốc gia trở thành trung tâm công nghệ và đổi mới sáng tạo trong khu vực.

Nghị định số 275/2025/NĐ-CP ngày 18/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 85/2025/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công.

Nghị định 275/2025/NĐ-CP được xây dựng nhằm mục tiêu hoàn thiện thể chế, nâng cao kỷ luật tài chính và tăng cường phân cấp trong quản lý đầu tư công. Các nội dung sửa đổi, bổ sung lần này đã tác động sâu rộng đến nhiều khâu trong chu trình đầu tư công, từ lập kế hoạch, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư đến việc điều chỉnh kế hoạch vốn và ứng dụng công nghệ thông tin.

Một trong những điểm bổ sung quan trọng nhất là việc thêm Điều 9a quy định chi tiết về trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án nhà máy điện hạt nhân thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, Thủ tướng Chính phủ sẽ giao cơ quan chủ quản, cơ quan này giao đơn vị trực thuộc lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và tổ chức

thẩm định. Đặc biệt, Thủ tướng Chính phủ sẽ thành lập Hội đồng thẩm định nhà nước do Bộ trưởng Bộ Công Thương làm Chủ tịch Hội đồng hoặc giao Bộ Công Thương là cơ quan chủ trì thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi. Hội đồng thẩm định được phép thành lập đồng thời với quá trình lập báo cáo. Bộ Tài chính có trách nhiệm chủ trì đánh giá nguồn vốn, khả năng cân đối vốn và phương án bố trí vốn. Cuối cùng, Thủ tướng Chính phủ sẽ quyết định chủ trương đầu tư, bao gồm mục tiêu, quy mô, tổng mức đầu tư, địa điểm, thời gian thực hiện, cùng các cơ chế, giải pháp và chính sách thực hiện dự án. Sự bổ sung này là cơ sở pháp lý cho việc quản lý các dự án đầu tư công quy mô lớn, phức tạp và mang tính chiến lược quốc gia. Đồng thời, Nghị định cũng bổ sung Điều 15a về hạn mức để thẩm định nguồn vốn và khả năng cân đối vốn, quy định rõ ràng về trách nhiệm thẩm định nguồn vốn trong phạm vi tổng mức vốn giai đoạn sau được thông báo hoặc trong phạm vi tổng số vốn của kế hoạch đầu tư công trung hạn hiện hành được giao, nhằm siết chặt kỷ luật tài chính.

Bên cạnh đó, Nghị định 275/2025/NĐ-CP dành sự quan tâm đặc biệt đến việc thúc đẩy lĩnh vực khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số. Nghị định sửa đổi, bổ sung khái niệm về lĩnh vực đầu tư công tại Điều 4, mở rộng phạm vi đầu tư cho các nhiệm vụ, chương trình, dự án phục vụ chuyển đổi số, hạ tầng số, nền tảng số, vi mạch bán dẫn, trí tuệ nhân tạo, và cụm, trung tâm đổi mới sáng tạo. Quan trọng hơn, Nghị định bổ sung trách nhiệm của Bộ Khoa học và Công nghệ trong việc hướng dẫn, rà soát, và cho ý kiến về việc lập nhu cầu, dự kiến bố trí vốn, giao, điều chỉnh kế hoạch đầu tư công trung hạn và hằng năm cho các chương trình, nhiệm vụ, dự án thuộc lĩnh vực này. Thủ tướng Chính phủ khi giao kế hoạch đầu tư công hằng năm vốn ngân sách nhà nước sẽ phải bao gồm cả kế hoạch vốn ngân sách trung ương tối thiểu mà các bộ, cơ quan trung ương và địa phương phải bố trí cho các đối tượng thuộc lĩnh vực khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

Đáng chú ý, Nghị định đã sửa đổi toàn bộ Điều 50 để phân định rõ ràng thẩm quyền điều chỉnh kế hoạch đầu tư công. Theo đó, Chính phủ quyết định điều chỉnh kế hoạch đầu tư công hằng năm vốn ngân sách trung ương nhưng không vượt tổng chi ngân sách trung ương của cả nước đã được Quốc hội quyết định. Thủ tướng Chính phủ quyết định điều chỉnh

kế hoạch đầu tư công trung hạn vốn ngân sách trung ương giữa các bộ, cơ quan trung ương và địa phương, hoặc chủ động cắt giảm, bổ sung vốn giữa các đơn vị, miễn là không vượt tổng mức vốn trung hạn đã được Quốc hội quyết định, đồng thời phải báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất. Sự phân cấp này nhằm tăng tính linh hoạt và chủ động trong điều hành vốn. Nghị định cũng quy định rõ thẩm quyền điều chỉnh kế hoạch vốn giữa các dự án trong nội bộ bộ, cơ quan trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Cuối cùng, Nghị định cũng nhấn mạnh vai trò của Hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu quốc gia về đầu tư công, quy định rằng thông tin, số liệu, tài liệu trên Hệ thống là cơ sở gốc để lập, thẩm định, giao, điều chỉnh kế hoạch. Các chương trình, nhiệm vụ, dự án không có danh mục và số liệu giao kế hoạch trên Hệ thống sẽ không được giải ngân, trừ trường hợp chứa bí mật nhà nước. Nghị định có hiệu lực thi hành từ ngày 18/10/2025 nhưng riêng quy định về điều chỉnh kế hoạch đầu tư công hằng năm tại khoản 13 Điều 1 sẽ có hiệu lực thi hành từ Kế hoạch đầu tư công năm 2026, đảm bảo tính ổn định và chuyển tiếp cho các quy định mới.

➔ ĐẤT ĐAI - NHÀ Ở

Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP và Nghị định 192/2025/NĐ-CP liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Nghị định số 261/2025/NĐ-CP là văn bản pháp lý quan trọng với mục tiêu cốt lõi là tháo gỡ vướng mắc, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc phát triển, quản lý nhà ở xã hội và mở rộng đối tượng được tiếp cận chính sách này. Một trong những nội dung sửa đổi đáng chú ý nhất là việc nâng mức trần thu nhập cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội, cụ thể: tăng lên không quá 20 triệu đồng/tháng đối với cá nhân độc thân, không quá 30 triệu đồng/tháng đối với cá nhân độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên, và không quá 40 triệu đồng/tháng đối với cặp vợ chồng. Việc điều chỉnh này nhằm mở rộng đối tượng thụ hưởng, phù hợp hơn với thực tế biến động của thu nhập và giá cả thị

trường. Đồng thời, Nghị định cũng có quy định mới cho phép Công an cấp xã được xác nhận điều kiện về thu nhập cho người đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội, giúp rút ngắn thủ tục hành chính.

Về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quỹ đất dành cho nhà ở xã hội, Nghị định 261 làm rõ hơn quy định về việc chủ đầu tư phải nộp số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội. Đặc biệt, nếu chậm nộp, chủ đầu tư sẽ phải chịu khoản tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, nhằm đảm bảo nguồn thu và thúc đẩy việc hoàn tất nghĩa vụ tài chính đúng hạn.

Đối với chính sách tín dụng ưu đãi, Nghị định quy định rõ lãi suất cho vay nhà ở xã hội là 5,4%/năm, và lãi suất nợ quá hạn là 130% lãi suất cho vay. Nghị định cũng giao Ngân hàng Chính sách xã hội chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các cơ quan liên quan trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định thay đổi mức lãi suất khi cần thiết. Đối với các khoản vay đã ký trước ngày Nghị định có hiệu lực sẽ được điều chỉnh để áp dụng mức lãi suất mới.

Ngoài ra, Nghị định 261 còn sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan đến hồ sơ pháp lý của dự án, quy trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ, nhấn mạnh việc chuyển đổi sang sử dụng mã số thông tin khi cơ sở dữ liệu quốc gia đã được vận hành đầy đủ. Các điều khoản chuyển tiếp cũng được bổ sung để đảm bảo tính liên tục và thống nhất trong việc triển khai các dự án nhà ở xã hội đang và sắp thực hiện. Các quy định về cơ chế, chính sách đặc thù tại Nghị định 192/2025/NĐ-CP được Nghị định 261 sửa đổi, bổ sung có hiệu lực đến hết ngày 31/5/2030 đúng theo thời hạn thí điểm của Nghị quyết 201/2025/QH15 của Quốc hội.

Nhìn chung, Nghị định 261/2025/NĐ-CP là một bước tiến quan trọng trong việc hoàn thiện khung pháp lý về nhà ở xã hội, tập trung vào việc cụ thể hóa các cơ chế đặc thù, mở rộng khả năng tiếp cận cho người thu nhập thấp thông qua việc nới lỏng điều kiện thu nhập, đồng thời tăng cường trách nhiệm và quản lý tài chính đối với chủ đầu tư, qua đó thúc đẩy mạnh mẽ hơn chương trình phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Nghị định số 274/2025/NĐ-CP ngày 16/10/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo hiểm xã hội liên quan đến chậm đóng, trốn đóng bảo hiểm xã hội bắt buộc, bảo hiểm thất nghiệp và khiếu nại, tố cáo về bảo hiểm xã hội.

Nghị định số 274/2025/NĐ-CP là văn bản pháp lý quan trọng quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo hiểm xã hội (BHXH) liên quan đến việc chậm đóng, trốn đóng BHXH bắt buộc, bảo hiểm thất nghiệp (BHTN), cùng với các quy định về khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực BHXH. Nghị định này áp dụng cho người lao động và người sử dụng lao động thuộc đối tượng tham gia BHXH bắt buộc và BHTN.

Nội dung cốt lõi của Nghị định tập trung vào việc siết chặt kỷ luật đóng BHXH và BHTN. Cơ quan BHXH quản lý trực tiếp đối tượng tham gia có trách nhiệm rà soát, xác định người sử dụng lao động chậm đóng hằng tháng. Trong thời hạn 10 ngày đầu tháng, cơ quan BHXH sẽ gửi văn bản đôn đốc, yêu cầu người sử dụng lao động thực hiện trách nhiệm đóng, trong đó nêu rõ số tiền, số ngày chậm đóng, trốn đóng, và đặc biệt là số tiền phải nộp bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền, số ngày chậm đóng, trốn đóng. Văn bản này cũng phải nêu rõ thời hạn chuyển từ hành vi chậm đóng sang hành vi trốn đóng và các biện pháp xử lý liên quan. Định kỳ, cơ quan BHXH cấp tỉnh sẽ gửi thông tin về các trường hợp chậm đóng, trốn đóng đến các cơ quan có thẩm quyền để xem xét xử lý. Đáng chú ý, Nghị định cũng xác định rõ các trường hợp không bị coi là hành vi trốn đóng BHXH, BHTN, nhằm tạo sự linh hoạt trong các tình huống bất khả kháng. Các trường hợp này bao gồm thiên tai (bão, lũ, hỏa hoạn lớn, hạn hán kéo dài), dịch bệnh nguy hiểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động và khả năng tài chính của đơn vị, tình trạng khẩn cấp và các sự kiện bất khả kháng khác theo quy định của pháp luật dân sự. Đồng thời, Nghị định chi tiết hóa cách xác định số tiền và số ngày chậm đóng, trốn đóng cho từng phương thức vi phạm, làm căn cứ cho việc truy thu và xử lý vi phạm.

Về giải quyết khiếu nại, tố cáo, Nghị định quy định rõ thẩm quyền giải quyết theo các cấp độ. Thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định, hành vi về BHXH thuộc về Thủ trưởng cơ quan BHXH có quyết định, hành vi bị khiếu nại, khiếu nại lần hai thuộc về Thủ trưởng

cơ quan BHXH cấp trên trực tiếp. Tuy nhiên, đối với khiếu nại liên quan đến thụ hưởng chế độ hoặc tính thời gian công tác trước ngày 01/01/1995 mà thiếu hồ sơ, thẩm quyền giải quyết lần đầu thuộc về Thủ trưởng cơ quan BHXH cấp tỉnh. Quyết định giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật phải được công khai trong thời hạn 15 ngày bằng nhiều hình thức như công bố tại cuộc họp, niêm yết tại trụ sở hoặc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Thẩm quyền giải quyết tố cáo được phân cấp cho người đứng đầu cơ quan BHXH quản lý cán bộ, hoặc người đứng đầu cơ quan cấp trên trực tiếp, tùy thuộc vào đối tượng bị tố cáo. Đặc biệt, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết tố cáo đối với hành vi vi phạm pháp luật về BHXH xảy ra trước năm 1995.

Nghị định này thể hiện sự quyết tâm của Chính phủ trong việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người lao động, tăng cường trách nhiệm của người sử dụng lao động và hoàn thiện cơ chế quản lý, xử lý vi phạm trong lĩnh vực BHXH.

➔ CHỨNG KHOÁN - TÀI CHÍNH

Thông tư số 102/2025/TT-BTC ngày 29/10/2025 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 91/2020/TT-BTC quy định chỉ tiêu an toàn tài chính và biện pháp xử lý đối với tổ chức kinh doanh chứng khoán không đáp ứng chỉ tiêu an toàn tài chính.

Thông tư 102/2025/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành với mục tiêu tăng cường khả năng quản trị rủi ro và nâng cao mức độ an toàn tài chính của các công ty chứng khoán, góp phần đảm bảo sự phát triển lành mạnh, bền vững của thị trường chứng khoán Việt Nam. Thông tư này thực hiện việc sửa đổi, bổ sung nội dung tại 7 Điều của Thông tư 91/2020/TT-BTC, thay thế một số Phụ lục liên quan và bãi bỏ một số nội dung không còn phù hợp.

Một trong những thay đổi quan trọng nhất là việc điều chỉnh cách tính và phạm vi của vốn khả dụng và rủi ro thị trường, đồng thời siết chặt các quy định về quản lý rủi ro tài chính. Cụ thể, Thông tư bổ sung nhiều quy định mới trong việc xác định vốn khả dụng và cách tính toán các loại rủi ro, đặc biệt là rủi ro thanh toán và rủi ro thị trường. Đối với rủi ro thanh toán, phạm vi áp dụng được mở rộng sang các giao dịch như

tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi, mua bán lại chứng khoán (Repo) và các khoản cho vay. Đồng thời, Thông tư cũng quy định cập nhật và điều chỉnh hệ số rủi ro đối với một số loại tài sản và giao dịch, ví dụ như các khoản phải thu hoặc đặt cọc bất động sản có thể phải tính hệ số rủi ro cao hơn (có thể lên tới 150%), nhằm phản ánh sát hơn mức độ rủi ro thực tế. Việc điều chỉnh này buộc các tổ chức kinh doanh chứng khoán phải quản lý chặt chẽ hơn các khoản mục tài sản có tính thanh khoản thấp hoặc tiềm ẩn rủi ro cao.

Bên cạnh việc thắt chặt chỉ tiêu an toàn tài chính, Thông tư cũng đưa ra các quy định rõ ràng hơn về biện pháp xử lý đối với các tổ chức không đáp ứng chỉ tiêu an toàn tài chính, nhằm tăng cường vai trò quản lý nhà nước. Các biện pháp này sẽ được áp dụng linh hoạt, kịp thời hơn để bảo vệ lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và sự ổn định của hệ thống. Để tạo điều kiện cho các công ty chứng khoán có thời gian thích nghi, Bộ Tài chính cũng quy định một giai đoạn chuyển tiếp kéo dài 06 tháng. Trong giai đoạn này, các tổ chức kinh doanh chứng khoán có thể từng bước điều chỉnh hoạt động, cơ cấu lại tài sản và nguồn vốn để đảm bảo tỷ lệ an toàn tài chính phù hợp với quy định mới, tránh gây tác động đột ngột đến thị trường và hoạt động kinh doanh của các công ty.

Nhìn chung, Thông tư 102/2025/TT-BTC được kỳ vọng sẽ hoàn thiện khung pháp lý, thúc đẩy các công ty chứng khoán tăng cường năng lực quản trị rủi ro nội bộ và nâng cao chất lượng hoạt động.

➔ MÔI TRƯỜNG – QUY HOẠCH

Nghị định số 258/2025/NĐ-CP ngày 09/10/2025 của Chính phủ về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước.

Nghị định 258/2025/NĐ-CP là văn bản pháp lý quan trọng quy định chi tiết về các hoạt động liên quan đến quản lý, đầu tư phát triển, khai thác và sử dụng công viên, cây xanh và mặt nước gắn với cảnh quan tại khu vực đô thị và khu dân cư nông thôn với mục tiêu hướng tới việc nâng cao chất lượng môi trường sống, tăng cường không gian xanh, và đảm bảo tính bền vững trong quản lý tài sản công.

Nghị định quy định rõ nguyên tắc quản lý phải tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, môi trường, an toàn cộng đồng, và đặc biệt là thích ứng với biến đổi khí hậu và cân bằng hệ

sinh thái. Một điểm đáng chú ý là việc cấm thu tiền vào cửa công viên, khẳng định công viên là không gian phục vụ cộng đồng. Bên cạnh đó, nhằm tăng cường không gian xanh và hạn chế thương mại hóa, Nghị định quy định đất kinh doanh, dịch vụ trong công viên không được vượt quá 15% tổng diện tích và không quá 5 hecta (ha).

Về quản lý cây xanh đô thị, Nghị định đặt ra các yêu cầu nghiêm ngặt hơn, cấm trồng các loại cây có nguy cơ gây nguy hiểm hoặc phá vỡ kết cấu công trình. Đồng thời, quy định cụ thể các trường hợp phải xin giấy phép khi tiến hành chặt hạ hoặc dịch chuyển cây xanh. Đặc biệt, Nghị định bổ sung quy định về đền bù, bồi thường thiệt hại do cây xanh công cộng gãy, đổ gây ra. Nhằm thúc đẩy nhận thức cộng đồng, ngày 11/01 hàng năm chính thức được chọn là "Ngày Cây Xanh Việt Nam".

Ngoài ra, Nghị định còn đưa ra các cơ chế mới, khuyến khích tham gia thị trường các-bon thông qua các dự án phát triển công viên, cây xanh. Công tác quản lý tài sản kết cấu hạ tầng công viên, cây xanh do Nhà nước đầu tư được quy định chi tiết, đảm bảo việc khai thác, sử dụng hiệu quả và minh bạch tài sản công. Nghị định cũng yêu cầu các đề án phát triển phải có sự tham vấn cộng đồng ít nhất 30 ngày để đảm bảo tính dân chủ và phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân. Các địa phương cũng được khuyến khích ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số vào hoạt động quản lý công viên, cây xanh, mặt nước.



HA NOI HEAD OFFICE

Suite 12B05, M5 Building, 91 Nguyen Chi Thanh, Giang Vo Ward, Ha Noi City

HOCHIMINH OFFICE

115 Dang Van Ngu, Phu Nhuan Ward, HCM City

HAI PHONG OFFICE

161/41 Thien Loi, An Bien Ward, Hai Phong City

CONTACT

Phone: (+84) 24 62751708

Fax: (+84) 24 62751707

Email: info@blf.com.vn

Website: <https://blf.com.vn>

