

12
2025



BẢN TIN PHÁP LUẬT

VĂN PHÒNG LUẬT SƯ
DOANH THƯƠNG

BẢN TIN PHÁP LUẬT

THÁNG 12/2025

DOANH NGHIỆP - THƯƠNG MẠI

Luật Trí tuệ nhân tạo số 134/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội.

Luật Trí tuệ nhân tạo số 134/2025/QH15 quy định về các hoạt động nghiên cứu, phát triển, cung cấp, triển khai và sử dụng hệ thống trí tuệ nhân tạo (AI), đồng thời xác định quyền, nghĩa vụ của các bên liên quan và trách nhiệm quản lý nhà nước tại Việt Nam. Luật áp dụng cho cả tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước tham gia hoạt động AI tại Việt Nam, trừ các hoạt động phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh và cơ yếu. Các nguyên tắc cốt lõi bao gồm việc lấy con người làm trung tâm, bảo đảm quyền con người và an ninh quốc gia. AI được xác định là công cụ phục vụ, không thay thế thẩm quyền và trách nhiệm của con người; mọi quyết định của hệ thống phải duy trì khả năng kiểm soát và can thiệp của con người.

Theo đó, hệ thống AI được phân thành ba mức độ rủi ro: cao (có thể gây thiệt hại đáng kể đến tính mạng, sức khỏe hoặc lợi ích quốc gia), trung bình (có khả năng gây nhầm lẫn hoặc thao túng người dùng) và thấp. Nhà cung cấp có trách nhiệm tự phân loại hệ thống trước khi đưa ra thị trường. Đối với hệ thống rủi ro cao, bắt buộc phải được đánh giá sự phù hợp bởi tổ chức độc lập và phải thiết lập các biện pháp quản trị dữ liệu, lưu giữ hồ sơ kỹ thuật nghiêm ngặt. Nhà nước cũng quy định rõ trách nhiệm minh bạch, yêu cầu các nội dung do AI tạo ra (âm thanh, hình ảnh, video) phải được đánh dấu hoặc gắn nhãn để người dùng nhận biết.

Nhà nước xác định hạ tầng AI quốc gia là hạ tầng chiến lược, bao gồm năng lực tính toán, dữ liệu dùng chung và các mô hình ngôn ngữ lớn

tiếng Việt. Chính sách quốc gia ưu tiên nguồn lực để làm chủ các công nghệ AI cốt lõi và phát triển hệ sinh thái đổi mới sáng tạo. Cơ sở dữ liệu quốc gia về AI được xây dựng tại Trung tâm dữ liệu quốc gia, hoạt động theo nguyên tắc mở và an toàn để phục vụ huấn luyện, kiểm thử. Đồng thời, Nhà nước thành lập Quỹ Phát triển trí tuệ nhân tạo quốc gia để huy động nguồn lực tài chính cho nghiên cứu, đào tạo nhân lực và hỗ trợ doanh nghiệp khởi nghiệp trong lĩnh vực này.

Bên cạnh đó, Luật còn thiết lập Khung đạo đức trí tuệ nhân tạo quốc gia làm căn cứ định hướng cho việc phát triển AI an toàn và có trách nhiệm. Các hành vi bị nghiêm cấm bao gồm việc lợi dụng AI để lừa dối, thao túng nhận thức, hoặc xâm phạm quyền lợi của các nhóm người dễ bị tổn thương. Về trách nhiệm bồi thường, nếu hệ thống AI rủi ro cao gây thiệt hại dù đã vận hành đúng quy định, bên triển khai vẫn phải chịu trách nhiệm bồi thường trước khi yêu cầu các bên liên quan hoàn trả.

Ngoài ra, việc sử dụng AI trong dịch vụ công không được thay thế trách nhiệm của người ra quyết định; cơ quan vận hành phải lập báo cáo đánh giá tác động nếu hệ thống có rủi ro cao. Bộ Khoa học và Công nghệ là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về AI trên phạm vi cả nước.

Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01/3/2026. Các hệ thống AI đã hoạt động trước ngày này có thời gian chuyển tiếp là 18 tháng (đối với lĩnh vực y tế, giáo dục, tài chính) hoặc 12 tháng (các lĩnh vực khác) để hoàn thiện các nghĩa vụ tuân thủ theo quy định mới.

Luật Chuyển đổi số số 148/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội.

Luật Chuyển đổi số số 148/2025/QH15 quy định toàn diện về các nguyên tắc, chính sách, biện pháp bảo đảm và trách nhiệm của các bên liên quan nhằm thúc đẩy quá trình chuyển đổi số tại Việt Nam. Luật tập trung vào việc tạo lập một khuôn khổ pháp lý thống nhất để vận hành Chính phủ số, kinh tế số và xã hội số, dựa trên nền tảng công nghệ và dữ liệu số.

Về nguyên tắc chung, hoạt động chuyển đổi số lấy người sử dụng làm trung tâm, ưu tiên đổi mới sáng tạo và bảo đảm tính bao trùm để mọi tầng lớp nhân dân, đặc biệt là các nhóm yếu thế, đều có thể tiếp cận

dịch vụ số an toàn và hiệu quả. Nhà nước thúc đẩy việc kết nối, chia sẻ dữ liệu với nguyên tắc "khai báo một lần là mặc định", đồng thời yêu cầu các hệ thống số phải được thiết kế bảo đảm an ninh mạng và bảo vệ dữ liệu cá nhân ngay từ giai đoạn đầu. Các hành vi cản trở, phá hoại hệ thống số hoặc thu thập, mua bán dữ liệu trái phép bị nghiêm cấm để duy trì môi trường số lành mạnh.

Trong công tác điều phối quốc gia, Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước, trong đó Bộ Khoa học và Công nghệ đóng vai trò là cơ quan đầu mối. Luật xác lập việc xây dựng Chiến lược quốc gia về Chuyển đổi số và Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số để tránh tình trạng đầu tư phân tán, trùng lặp tài nguyên. Các Bộ, ngành và địa phương có trách nhiệm cụ thể hóa các chiến lược này thông qua các chương trình, kế hoạch hằng năm phù hợp với thực tiễn. Đồng thời, Nhà nước cũng chú trọng thiết lập các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật tương thích quốc tế để hỗ trợ liên thông dữ liệu và nâng cao năng lực cạnh tranh.

Bên cạnh đó, để bảo đảm sự thành công của chuyển đổi số, Luật còn quy định nhiều biện pháp hỗ trợ về nguồn nhân lực và tài chính. Năng lực số trở thành nội dung bắt buộc trong hệ thống giáo dục, đồng thời Nhà nước áp dụng các chính sách đãi ngộ đặc thù, thu hút chuyên gia và nhân tài trong lĩnh vực công nghệ số. Các doanh nghiệp nhỏ và vừa, hoặc các đơn vị hoạt động tại vùng khó khăn, được ưu tiên hỗ trợ để không bị bỏ lại phía sau trong tiến trình số hóa. Song song đó, Việt Nam đẩy mạnh hợp tác quốc tế để trao đổi kinh nghiệm, chuyển giao công nghệ và mở rộng thị trường cho các sản phẩm, dịch vụ số trong nước.

Nghị định số 356/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân.

Nghị định 356/2025/NĐ-CP quy định bao quát từ việc phân loại dữ liệu, quy trình thực hiện quyền của chủ thể dữ liệu đến các biện pháp bảo mật đặc thù trong các lĩnh vực công nghệ hiện đại và hoạt động quản lý nhà nước về an ninh dữ liệu.

Theo đó, Nghị định thiết lập hệ thống phân loại dữ liệu cá nhân thành hai nhóm chính để áp dụng các mức độ bảo vệ tương ứng. Nhóm dữ liệu cá nhân cơ bản bao gồm các thông tin định danh thông thường

như họ tên, ngày sinh, giới tính, nơi ở, quốc tịch, hình ảnh, số điện thoại, số định danh cá nhân và tình trạng hôn nhân. Trong khi đó, nhóm dữ liệu cá nhân nhạy cảm được bảo vệ chặt chẽ hơn, bao gồm các thông tin về nguồn gốc chủng tộc, quan điểm chính trị, tôn giáo, tình trạng sức khỏe, dữ liệu sinh trắc học, đời sống tình dục, dữ liệu về tội phạm, vị trí địa lý, cũng như các thông tin tài khoản ngân hàng và lịch sử giao dịch tài chính.

Về quyền của chủ thể dữ liệu, Nghị định quy định các mốc thời gian nghiêm ngặt để các bên xử lý dữ liệu phải phản hồi yêu cầu của người dân. Khi chủ thể dữ liệu yêu cầu rút lại sự đồng ý, hạn chế hoặc phản đối xử lý dữ liệu, bên kiểm soát phải phản hồi trong vòng 02 ngày làm việc và thực hiện ngừng xử lý trong vòng 15 ngày. Đối với các yêu cầu xem, chỉnh sửa hoặc cung cấp dữ liệu, thời hạn thực hiện là 10 ngày, trong khi yêu cầu xóa dữ liệu phải được hoàn tất trong 20 ngày. Nghị định nhấn mạnh sự đồng ý của chủ thể dữ liệu phải được thể hiện qua các phương thức có thể kiểm chứng như văn bản, ghi âm, tin nhắn hoặc email, và tuyệt đối không được sử dụng phương thức mặc định đồng ý. Đối với các công nghệ mới và lĩnh vực chuyên biệt, Nghị định đưa ra các quy định cụ thể nhằm giảm thiểu rủi ro. Trong lĩnh vực tài chính và ngân hàng, các tổ chức phải đánh giá tuân thủ định kỳ hàng năm và thông báo cho cơ quan chuyên trách trong vòng 72 giờ nếu phát hiện sự cố lộ mất dữ liệu. Đối với xử lý dữ liệu lớn, yêu cầu bắt buộc là phải sử dụng xác thực đa yếu tố và mã hóa hoặc ẩn danh dữ liệu khi chuyển giao. Trong lĩnh vực Trí tuệ nhân tạo (AI) và Vũ trụ ảo (Metaverse), bên xử lý có trách nhiệm giải thích nguyên tắc hoạt động của thuật toán và đảm bảo người dùng có quyền không tham gia hoặc xóa hồ sơ nhận dạng. Đối với công nghệ chuỗi khối, Nghị định cấm lưu trữ trực tiếp dữ liệu cá nhân dưới dạng bản rõ trên chuỗi khối.

Về mặt tổ chức và nhân sự, các cơ quan và doanh nghiệp xử lý dữ liệu cá nhân bắt buộc phải chỉ định nhân sự hoặc bộ phận bảo vệ dữ liệu bằng văn bản. Nhân sự này phải có trình độ từ cao đẳng trở lên và có ít nhất 02 năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực pháp chế, công nghệ thông tin hoặc an ninh mạng. Nghị định cũng chính thức hóa thị trường dịch vụ bảo vệ dữ liệu, yêu cầu các đơn vị kinh doanh dịch vụ này phải có ít nhất 03 nhân sự đủ năng lực và phải được Bộ Công an cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh.

Cuối cùng, Nghị định thắt chặt quản lý hoạt động chuyển dữ liệu cá nhân xuyên biên giới, bao gồm cả việc lưu trữ trên máy chủ quốc tế hoặc điện toán đám mây nước ngoài. Các tổ chức phải lập hồ sơ đánh giá tác động và có thể bị đình chỉ việc chuyển dữ liệu nếu gây nguy hại đến quốc phòng hoặc an ninh quốc gia. Công tác kiểm tra, giám sát sẽ được thực hiện thường xuyên bởi cơ quan chuyên trách bảo vệ dữ liệu cá nhân thuộc Bộ Công an để đảm bảo mọi hoạt động xử lý dữ liệu đều tuân thủ đúng quy định pháp luật.

➔ ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG

Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội.

Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 được ban hành nhằm thiết lập một hành lang pháp lý hiện đại, đồng bộ, thúc đẩy sự phát triển bền vững của ngành xây dựng trong bối cảnh chuyển đổi số và hội nhập quốc tế. Luật không chỉ dừng lại ở việc quy định các hoạt động kỹ thuật thuần túy mà còn xác lập các nguyên tắc quản lý nhà nước nghiêm ngặt, chú trọng đến việc bảo đảm an toàn, chất lượng công trình và tính tương thích với quy hoạch đô thị, nông thôn. Điểm nhấn quan trọng của Luật là sự ưu tiên đặc biệt cho các giải pháp tiết kiệm năng lượng, bảo vệ tài nguyên và ứng phó với biến đổi khí hậu, thông qua việc khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng xanh và xây dựng các "công trình thông minh". Đặc biệt, Luật chính thức quy định điều khoản về việc xây dựng Hệ thống thông tin và Cơ sở dữ liệu quốc gia về xây dựng, tạo nền tảng cho việc minh bạch hóa dữ liệu và rút ngắn thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến.

Về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Luật phân định rõ các giai đoạn từ chuẩn bị, thực hiện đến kết thúc xây dựng, đồng thời phân loại dự án dựa trên nguồn vốn (đầu tư công, PPP, vốn khác) và quy mô để áp dụng các cơ chế kiểm soát phù hợp. Quy trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở được đổi mới theo hướng tập trung đầu mối, giảm bớt sự chồng chéo giữa các cơ quan quản lý. Luật cũng quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, yêu cầu việc lập và quản lý chi phí phải dựa trên hệ thống định mức, giá xây dựng sát với thị

trường, nhằm ngăn chặn tình trạng thất thoát, lãng phí vốn nhà nước. Mô hình thông tin công trình cũng được quy định cụ thể về lộ trình áp dụng bắt buộc đối với một số loại công trình, nhằm tối ưu hóa công tác thiết kế và quản lý vận hành.

Trong công tác cấp phép và thi công, Luật Xây dựng 2025 mang đến những cải cách mạnh mẽ về thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo hướng đơn giản hóa, đồng thời quy định rõ các trường hợp được miễn giấy phép đối với công trình thuộc dự án đầu tư công hoặc công trình ở nông thôn phù hợp quy hoạch. Tuy nhiên, việc nói lỏng thủ tục đi kèm với việc siết chặt trách nhiệm hậu kiểm; chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác của hồ sơ và an toàn công trình. Giai đoạn thi công xây dựng được kiểm soát chặt chẽ thông qua hệ thống giám sát thi công, quản lý an toàn lao động và bảo vệ môi trường tại công trường. Công tác nghiệm thu, bàn giao công trình phải tuân thủ quy trình nghiêm ngặt, đặc biệt là các công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra và chấp thuận kết quả nghiệm thu trước khi đưa vào khai thác.

Cuối cùng, Luật xác lập một hệ thống tiêu chuẩn về năng lực hành nghề đối với các cá nhân và tổ chức tham gia hoạt động xây dựng, yêu cầu phải có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại và cấp công trình. Các quy định về hợp đồng xây dựng được hoàn thiện để xử lý các tranh chấp phát sinh, đặc biệt là cơ chế điều chỉnh giá và hợp đồng trong trường hợp bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Luật cũng quy định rõ ràng trách nhiệm của Bộ Xây dựng, các Bộ quản lý chuyên ngành và Chính quyền địa phương trong việc thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm. Với các điều khoản chuyển tiếp linh hoạt, Luật đảm bảo tính liên tục cho các dự án đang triển khai, đồng thời tạo ra một môi trường đầu tư xây dựng minh bạch, cạnh tranh và an toàn cho mọi chủ thể tham gia.

Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội.

Phạm vi điều chỉnh và nguyên tắc chung Luật Đầu tư 2025 quy định về các hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam và từ Việt Nam ra nước

ngoài, áp dụng cho cả nhà đầu tư trong nước, nước ngoài và các cơ quan tổ chức liên quan. Nhà nước khẳng định nguyên tắc nhà đầu tư có quyền thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh trong tất cả các ngành, nghề mà Luật không cấm; đồng thời được tự quyết định, tự chịu trách nhiệm và được đối xử bình đẳng trước pháp luật. Nhà nước cũng cam kết công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về tài sản, vốn đầu tư và các lợi ích khác của nhà đầu tư.

Đối với hệ thống ngành nghề đầu tư và điều kiện tiếp cận thị trường, Luật thiết lập danh mục các ngành nghề cấm đầu tư kinh doanh như ma túy, hóa chất độc hại, mại dâm, mua bán người, và các loại thuốc lá mới. Đối với các ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, nhà đầu tư phải đáp ứng các yêu cầu cụ thể vì lý do quốc phòng, an ninh và an toàn xã hội. Riêng với nhà đầu tư nước ngoài, Luật quy định Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường, bao gồm các ngành chưa được tiếp cận hoặc tiếp cận có điều kiện về tỷ lệ sở hữu vốn, hình thức đầu tư và phạm vi hoạt động.

Đối với chính sách bảo đảm, ưu đãi và hỗ trợ đầu tư về bảo đảm đầu tư, Nhà nước cam kết không quốc hữu hóa tài sản hợp pháp của nhà đầu tư và bảo đảm quyền chuyển vốn, lợi nhuận ra nước ngoài sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Luật cũng quy định các hình thức ưu đãi đa dạng như ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, miễn thuế nhập khẩu và miễn giảm tiền thuê đất cho các dự án thuộc ngành nghề hoặc địa bàn ưu đãi. Đặc biệt, Chính phủ thành lập Quỹ Hỗ trợ đầu tư và áp dụng các cơ chế ưu đãi đặc biệt cho các dự án công nghệ chiến lược, trung tâm đổi mới sáng tạo, sản xuất chip bán dẫn và trí tuệ nhân tạo nhằm tạo động lực phát triển kinh tế mạnh mẽ.

Đối với thủ tục và hình thức đầu tư tại Việt Nam, Nhà đầu tư có thể thực hiện đầu tư thông qua việc thành lập tổ chức kinh tế, góp vốn, mua cổ phần hoặc thực hiện dự án theo hợp đồng BCC. Luật phân định rõ thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư giữa Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các loại dự án khác nhau tùy theo quy mô và tính chất. Một điểm mới quan trọng là việc áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt tại các khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu thương mại tự do, cho phép nhà đầu tư được giản lược nhiều thủ tục hành chính như đánh giá tác động môi trường hay cấp phép xây dựng nếu cam kết tuân thủ các tiêu chuẩn quy định.

Hoạt động đầu tư ra nước ngoài và quản lý nhà nước Đối với đầu tư ra nước ngoài, nhà đầu tư được phép thực hiện dưới các hình thức như thành lập tổ chức kinh tế hoặc mua cổ phần tại nước tiếp nhận đầu tư. Các lĩnh vực như ngân hàng, bảo hiểm, bất động sản được xếp vào ngành nghề đầu tư ra nước ngoài có điều kiện. Về quản lý nhà nước, Chính phủ thống nhất quản lý thông qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư để theo dõi, đánh giá và giám sát toàn bộ dòng vốn đầu tư trong và ngoài nước.

Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 01/3/2026, các dự án đầu tư đã được cấp phép trước ngày Luật có hiệu lực được thực hiện các quy định chuyển tiếp để đảm bảo tính liên tục và quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư.

➔ ĐẦU THẦU - CẠNH TRANH

Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội.

Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 là một văn bản pháp lý quan trọng quy định toàn diện về hoạt động quy hoạch tại Việt Nam, bao gồm từ khâu lập, thẩm định đến thực hiện và điều chỉnh quy hoạch.

Theo Luật Quy hoạch mới, hệ thống quy hoạch và các nguyên tắc cơ bản Hệ thống quy hoạch quốc gia bao gồm quy hoạch cấp quốc gia (tổng thể, không gian biển, sử dụng đất và ngành), quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chi tiết ngành, quy hoạch đô thị và nông thôn, cùng quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt. Hoạt động quy hoạch phải tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc như bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm tính liên tục, kế thừa và thứ bậc trong hệ thống. Đặc biệt, Luật nhấn mạnh việc sử dụng phương pháp "tích hợp quy hoạch" để xử lý các vấn đề liên ngành, liên vùng một cách đồng bộ, nhằm đạt mục tiêu phát triển bền vững. Thời kỳ quy hoạch được ấn định là 10 năm, với tầm nhìn chiến lược dài hạn lên đến 30 năm.

Đối với quy trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, quá trình lập quy hoạch được thực hiện theo một trình tự chặt chẽ, bắt đầu từ việc xây dựng đề cương trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan lập

quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với các bên liên quan để xây dựng nội dung, lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương và cộng đồng dân cư để đảm bảo tính khách quan, minh bạch. Một bước bắt buộc trong quá trình này là lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược đồng thời với nội dung quy hoạch. Sau khi hoàn thiện, hồ sơ sẽ được Hội đồng thẩm định xem xét trước khi trình cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định hoặc phê duyệt, ví dụ như Quốc hội quyết định quy hoạch tổng thể quốc gia, còn Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch vùng.

Sau khi được phê duyệt, quy hoạch phải được công bố công khai để các cơ quan, tổ chức và cá nhân giám sát, thực hiện. Luật quy định rõ trách nhiệm của Chính phủ, các Bộ và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc triển khai các chương trình, dự án phù hợp với quy hoạch đã định. Việc đánh giá thực hiện quy hoạch được tiến hành định kỳ để kiểm tra mức độ đạt được các mục tiêu đề ra. Trong trường hợp có những biến động lớn như thay đổi chiến lược phát triển, tác động của thiên tai, chiến tranh hoặc sự phát triển đột phá của khoa học công nghệ, quy hoạch có thể được điều chỉnh theo trình tự pháp luật quy định để phù hợp với thực tiễn.

Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về quy hoạch trên phạm vi cả nước, trong đó Bộ Tài chính đóng vai trò là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thực hiện nhiệm vụ này. Luật thiết lập cơ chế giám sát chặt chẽ từ phía Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc và cả cộng đồng dân cư. Để bảo đảm tính nghiêm minh, Luật nghiêm cấm các hành vi như: lập quy hoạch trái quy định; can thiệp trái phép để ấn định hàng hóa, dịch vụ hoặc nhà đầu tư cụ thể; cố ý cung cấp thông tin sai lệch hoặc hủy hoại hồ sơ quy hoạch. Mọi hoạt động vi phạm đều sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật nhằm bảo đảm môi trường kinh doanh minh bạch và công bằng..

➔ ĐẤT ĐAI - NHÀ Ở

Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của chính phủ về quản lý hệ thống thông tin và thị trường bất động sản.

Nghị định số 357/2025/NĐ-CP quy định chi tiết về việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin cũng như cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị

trường bất động sản. Nội dung của Nghị định tập trung vào việc tạo lập một hệ thống quản lý tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, đảm bảo tính công khai, minh bạch và phục vụ hiệu quả cho công tác quản lý nhà nước cũng như nhu cầu của xã hội.

Hệ thống thông tin này được xây dựng dựa trên nền tảng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin hiện đại và hệ thống phần mềm chuyên dụng, tuân thủ các quy chuẩn quốc gia và đảm bảo an ninh bảo mật. Bộ Xây dựng đóng vai trò chủ trì phát triển, quản lý tập trung trên phạm vi toàn quốc, trong khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm thu thập, cập nhật và quản lý dữ liệu tại địa phương. Một điểm mới quan trọng là việc áp dụng các mã định danh điện tử cho sản phẩm bất động sản, nhà chung cư, chứng chỉ hành nghề môi giới và cả các cá nhân thụ hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở. Các mã này giúp việc theo dõi, quản lý thông tin trở nên chính xác và thuận tiện hơn thông qua tài khoản định danh điện tử của các tổ chức, cá nhân tham gia hệ thống.

Cơ sở dữ liệu về nhà ở và bất động sản bao gồm một lượng thông tin đồ sộ và chi tiết. Đối với nhà ở, dữ liệu bao gồm hệ thống văn bản quy phạm pháp luật, các chương trình kế hoạch phát triển nhà ở, thông tin chi tiết về từng dự án (tên dự án, chủ đầu tư, vốn, quy mô, tiến độ, giá bán) và dữ liệu từ các cuộc tổng điều tra dân số. Đối với thị trường bất động sản, hệ thống quản lý các loại hình từ dự án nhà ở, khu đô thị đến bất động sản công nghiệp, du lịch và văn phòng. Thông tin giao dịch cũng được cập nhật thường xuyên, bao gồm số lượng, giá trị giao dịch và tình trạng tồn kho, cùng với các dữ liệu về sở hữu nhà ở của cả tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài.

Việc kết nối và chia sẻ dữ liệu được thực hiện theo cơ chế phối hợp chặt chẽ giữa các Bộ, ngành và địa phương. Các cơ quan như Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Công an, Bộ Tài chính và Ngân hàng Nhà nước có trách nhiệm chia sẻ dữ liệu chuyên ngành có liên quan để làm giàu hệ thống. Thông tin được cập nhật theo thời gian thực khi có biến động và phải qua quy trình kiểm tra, làm sạch để đảm bảo tính chính xác và hợp pháp. Người dân và các tổ chức có thể khai thác thông tin qua cổng thông tin trực tuyến hoặc gửi phiếu yêu cầu theo quy định, tùy thuộc vào mức độ chi tiết của dữ liệu cần tiếp cận. Việc quản lý và khai thác này không chỉ giúp minh bạch hóa thị trường mà còn là cơ sở dữ liệu quan trọng để Nhà nước điều tiết chính sách kịp thời.

Nghị định số 312/2025/NĐ-CP ngày 06/12/2025 của Chính phủ quy định cơ chế quản lý tài chính dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và cơ chế thanh toán, quyết toán đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT.

Nội dung trọng tâm của Nghị định số 312/2025/NĐ-CP tập trung vào việc thiết lập một khung pháp lý đồng bộ để quản lý các nguồn vốn, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong việc triển khai các dự án hạ tầng quan trọng.

Nghị định thiết lập các nguyên tắc khắt khe trong việc xây dựng phương án tài chính, yêu cầu phải phản ánh đầy đủ mọi khoản chi phí và nguồn thu từ giai đoạn chuẩn bị đến vận hành. Một điểm quan trọng là doanh thu và chi phí của dự án PPP phải được hạch toán độc lập hoàn toàn với các hoạt động kinh doanh khác của nhà đầu tư hoặc doanh nghiệp dự án. Đồng tiền sử dụng thống nhất trong phương án tài chính là Việt Nam Đồng.

Về nguồn vốn, nhà đầu tư có trách nhiệm góp vốn chủ sở hữu theo cam kết và có thể huy động thêm vốn vay hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Nghị định cho phép doanh nghiệp dự án PPP phát hành trái phiếu không chuyển đổi riêng lẻ hoặc trái phiếu không kèm chứng quyền sau khi đã ký hợp đồng dự án. Các quy định cụ thể về điều kiện phát hành, công bố thông tin và phương án xử lý nợ khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn cũng được chi tiết hóa để bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan.

Vốn nhà nước tham gia vào dự án PPP bao gồm vốn đầu tư công hỗ trợ xây dựng công trình, vốn chi trả cho dịch vụ công (đối với hợp đồng BTL, BLT) và vốn cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Việc giải ngân vốn nhà nước phải tuân thủ nghiêm ngặt kế hoạch vốn hàng năm và không được vượt quá tổng mức vốn nhà nước đã được phê duyệt trong hợp đồng. Nghị định cũng quy định rõ cơ chế chia sẻ phần tăng và giảm doanh thu. Khi doanh thu thực tế thay đổi so với phương án tài chính, Nhà nước sẽ thực hiện chia sẻ phần giảm doanh thu từ nguồn dự phòng ngân sách hoặc các nguồn hợp pháp khác sau khi đã có báo cáo kiểm toán từ Kiểm toán Nhà nước. Ngược lại, doanh nghiệp

dự án cũng phải chia sẻ phần tăng doanh thu với Nhà nước theo tỷ lệ quy định.

Đối với các dự án áp dụng loại hợp đồng BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước, Nghị định quy định việc thanh toán chỉ được thực hiện sau khi công trình hoặc hạng mục công trình vận hành độc lập đã hoàn thành, được cấp xác nhận và đã được kiểm toán giá trị. Việc thanh toán lần cuối chỉ diễn ra sau khi cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành.

Quy trình thanh toán vốn ngân sách cho dự án BT được thực hiện qua Kho bạc Nhà nước dựa trên hồ sơ pháp lý, kế hoạch vốn đầu tư công và kết quả nghiệm thu thực tế. Doanh nghiệp dự án BT có trách nhiệm lập báo cáo quyết toán để trình các cơ quan chức năng thẩm tra.

Khi công trình PPP hoàn thành, việc quyết toán nhằm xác định tổng chi phí hợp pháp đã đầu tư để đưa dự án vào khai thác. Hồ sơ quyết toán bao gồm văn bản đề nghị từ nhà đầu tư, báo cáo kiểm toán độc lập (đối với BOT, BOO, O&M, BLT) hoặc báo cáo của Kiểm toán Nhà nước (đối với BTO, BTL) và các kết luận thanh tra, kiểm tra liên quan. Giá trị quyết toán này là cơ sở để các bên điều chỉnh thời gian thu phí hoặc mức giá dịch vụ trong hợp đồng nếu cần thiết.

Ngoài ra, Nghị định cũng đưa ra các quy định chuyển tiếp cho các dự án đang triển khai dở dang tại thời điểm Nghị định có hiệu lực để đảm bảo không làm gián đoạn quá trình đầu tư. Bộ Tài chính đóng vai trò chủ trì trong việc tổng hợp, báo cáo và hướng dẫn thực hiện các cơ chế tài chính này trên phạm vi cả nước. Các nhà đầu tư và doanh nghiệp dự án phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác của số liệu và việc sử dụng vốn đúng mục đích theo hợp đồng đã ký kết.

➔ THUẾ - LỆ PHÍ

Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội.

Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 được Quốc hội ban hành nhằm quy định việc quản lý các loại thuế và các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước. Luật áp dụng đối với người nộp thuế (bao gồm tổ chức, cá nhân, hộ kinh doanh trong và ngoài nước), cơ quan quản lý thuế (thuế và hải quan), cùng các cơ quan, tổ chức có liên quan.

Về nguyên tắc quản lý, Luật nhấn mạnh việc lấy người nộp thuế làm trung tâm, bảo đảm tính công khai, minh bạch và bình đẳng. Một điểm mới quan trọng là việc phân nhóm người nộp thuế dựa trên các tiêu chí như ngành nghề, quy mô, mức độ tuân thủ pháp luật để áp dụng các biện pháp quản lý rủi ro và chế độ ưu tiên phù hợp. Người nộp thuế có trách nhiệm tự xác định nghĩa vụ, tự kê khai và tự nộp thuế vào ngân sách, trừ một số trường hợp do cơ quan thuế thông báo trực tiếp.

Các chức năng quản lý thuế được quy định cụ thể từ khâu đăng ký, khai thuế đến nộp thuế. Mã số thuế của cá nhân được đồng bộ với số định danh cá nhân theo pháp luật về căn cước. Đối với hoạt động thương mại điện tử, Luật quy định chủ quản các nền tảng số có chức năng thanh toán phải chịu trách nhiệm khấu trừ, khai và nộp thuế thay cho hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh trên nền tảng đó. Người nộp thuế được phép khai bổ sung hồ sơ trong thời hạn 5 năm nếu phát hiện sai sót, với điều kiện việc này diễn ra trước khi cơ quan có thẩm quyền công bố quyết định thanh tra, kiểm tra.

Luật cũng quy định chặt chẽ về bảo mật thông tin người nộp thuế, chỉ cung cấp cho các cơ quan chức năng phục vụ hoạt động tổ tụng, thanh tra, kiểm toán hoặc theo điều ước quốc tế. Ngược lại, cơ quan thuế có quyền công khai thông tin đối với các trường hợp trốn thuế, chây ỳ nợ thuế hoặc vi phạm pháp luật ảnh hưởng đến quyền lợi người khác. Các hành vi như thông đồng, chuyển giá, trốn thuế, gây phiền hà cho người nộp thuế hoặc sử dụng hóa đơn bất hợp pháp đều bị nghiêm cấm.

Trong công tác thanh tra và kiểm tra, cơ quan thuế được quyền ấn định thuế nếu người nộp thuế không đăng ký, không khai thuế hoặc hồ sơ không xác định được căn cứ tính thuế. Luật cũng thiết lập cơ chế thỏa thuận trước về phương pháp xác định giá tính thuế (APA) đối với các giao dịch liên kết. Trường hợp người nộp thuế nợ tiền thuế quá 90 ngày, cơ quan quản lý sẽ áp dụng các biện pháp cưỡng chế như trích tiền từ tài khoản, kê biên tài sản, hoặc thậm chí thu hồi giấy phép kinh doanh.

Cuối cùng, Luật quy định việc hiện đại hóa lực lượng quản lý thuế thông qua chuyển đổi số và xây dựng hệ thống thông tin tập trung, tự động hóa các quy trình nghiệp vụ. Luật cũng thúc đẩy hợp tác quốc tế về thuế nhằm quản lý hiệu quả các giao dịch xuyên biên giới và kinh tế

số. Các quy định này nhằm đảm bảo nguồn thu ngân sách và tạo môi trường kinh doanh minh bạch.

Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội.

Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025 quy định toàn diện về người nộp thuế, các loại thu nhập chịu thuế, miễn thuế, giảm thuế và căn cứ tính thuế. Đối tượng nộp thuế bao gồm cá nhân cư trú (có mặt tại Việt Nam từ 183 ngày trở lên hoặc có nơi ở thường xuyên) nộp thuế cho thu nhập phát sinh cả trong và ngoài lãnh thổ và cá nhân không cư trú nộp thuế cho thu nhập phát sinh tại Việt Nam. Thu nhập chịu thuế rất đa dạng, từ kinh doanh, tiền lương, đầu tư vốn, chuyển nhượng vốn, bất động sản đến trúng thưởng, bản quyền, thừa kế và quà tặng. Đáng chú ý, Luật mới đã bổ sung các loại thu nhập từ kinh doanh thương mại điện tử, tài sản số, vàng miếng và tín chỉ các-bon vào diện chịu thuế.

Luật mới quy định danh mục dài các khoản thu nhập được miễn thuế nhằm bảo đảm an sinh xã hội và khuyến khích đầu tư như chuyển nhượng bất động sản giữa người thân trong gia đình, thu nhập từ nông nghiệp, kiều hối, lãi tiền gửi tiết kiệm và lương hưu. Đặc biệt, Luật có những chính sách ưu đãi mạnh mẽ cho lĩnh vực công nghệ: miễn thuế 05 năm đối với nhân lực công nghệ số chất lượng cao, nhân lực công nghệ cao thực hiện nghiên cứu phát triển và thu nhập của nhà đầu tư cho dự án khởi nghiệp sáng tạo. Người nộp thuế gặp khó khăn do thiên tai, dịch bệnh hoặc bệnh hiểm nghèo cũng được xem xét giảm thuế tương ứng với mức độ thiệt hại.

Đối với cá nhân cư trú, thu nhập từ kinh doanh có ngưỡng miễn thuế là doanh thu từ 500 triệu đồng/năm trở xuống. Nếu vượt ngưỡng này, cá nhân có thể chọn nộp theo biểu thuế lũy tiến (thuế suất 15% - 20% trên thu nhập đã trừ chi phí) hoặc nộp theo tỷ lệ trên doanh thu (từ 0,5% đến 5% tùy ngành nghề). Đối với tiền lương, tiền công, thuế được tính theo Biểu thuế lũy tiến từng phần với 5 bậc, mức thuế suất từ 5% đến 35%.

Trước khi tính thuế lương, người nộp thuế được hưởng các khoản giảm trừ gia cảnh: mức cho bản thân là 15,5 triệu đồng/tháng và cho mỗi người phụ thuộc là 6,2 triệu đồng/tháng. Ngoài ra, các khoản đóng

góp bảo hiểm bắt buộc, đóng góp từ thiện, nhân đạo và một phần chi phí y tế, giáo dục cũng được khấu trừ vào thu nhập chịu thuế. Các loại thu nhập khác như đầu tư vốn (5%), chuyển nhượng bất động sản (2%) hay trúng thưởng (10% cho phần trên 20 triệu đồng) được tính theo thuế suất toàn phần.

Đối với cá nhân không cư trú chịu thuế theo mức thuế suất cố định trực tiếp trên thu nhập hoặc doanh thu phát sinh tại Việt Nam mà không được tính giảm trừ gia cảnh. Cụ thể, thu nhập từ tiền lương, tiền công chịu thuế suất 20%; thu nhập từ đầu tư vốn chịu thuế 5%; chuyển nhượng bất động sản chịu thuế 2%. Thu nhập từ kinh doanh của cá nhân không cư trú được phân loại theo ngành nghề với thuế suất từ 1% đến 5% trên doanh thu. Các khoản thu nhập từ bản quyền, trúng thưởng, thừa kế hay quà tặng tại Việt Nam đều áp dụng mức giảm trừ chung là 20 triệu đồng trước khi nhân với thuế suất tương ứng.

Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15 chính thức có hiệu lực từ ngày 01/7/2026. Riêng các quy định về tính thuế đối với thu nhập từ kinh doanh và tiền lương, tiền công của cá nhân cư trú sẽ được áp dụng trọn vẹn cho cả kỳ tính thuế năm 2026. Luật này thay thế các luật thuế thu nhập cá nhân trước đây. Trong trường hợp có sự khác biệt về ưu đãi thuế giữa Luật này với Luật Thủ đô hoặc các Nghị quyết đặc thù của Quốc hội, người nộp thuế được quyền lựa chọn áp dụng mức ưu đãi có lợi nhất cho mình.



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>

