

BẢN TIN PHÁP LUẬT – TUẦN 04 THÁNG 2 & TUẦN 1 THÁNG 3 **(23/02/2026 – 08/03/2026)**

I. Lĩnh vực Đầu tư

1. Luật Đầu tư 2025, ban hành ngày 11/12/2025 và có hiệu lực ngày 01/3/2026.

Nội dung:

Luật này quy định về hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam và hoạt động đầu tư kinh doanh từ Việt Nam ra nước ngoài.

Một số điểm mới nổi bật:

- **Thay đổi căn bản trình tự cấp phép đầu tư:** Nhà đầu tư nước ngoài được thành lập pháp nhân thông qua việc xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (**ERC**) trước khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (**IRC**). Quy định này là bước thay đổi đáng kể so với Luật Đầu tư 2020.
- **Hoàn thiện việc quản lý đối với ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện:** Tổng số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện đã được tinh giảm xuống còn 198 ngành, nghề, giảm đáng kể so với danh mục theo Luật Đầu tư 2020.

Chính phủ ban hành hai danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, được phân loại theo hai nhóm riêng biệt: (i) Các ngành, nghề yêu cầu phải cấp phép hoặc chứng nhận đủ điều kiện trước khi chính thức đi vào hoạt động; và (ii) Các ngành, nghề được chuyển từ cơ chế cấp phép sang cơ chế công bố tuân thủ, theo đó nhà đầu tư có thể hoạt động sau khi đáp ứng các điều kiện luật định và chịu sự kiểm tra, quản lý theo phương thức hậu kiểm của cơ quan có thẩm quyền.
- **Phân định thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư:** Tăng cường phân quyền cho địa phương:
 - + Quốc hội: quyết định chủ trương đối với dự án có cơ chế, chính sách đặc biệt.
 - + Thủ tướng Chính phủ: quyết định các dự án có tác động lớn đến an ninh quốc gia, tài nguyên, lĩnh vực nhạy cảm (điện hạt nhân, viễn thông có hạ tầng mạng ...)
 - + Chủ tịch UBND cấp tỉnh: được mở rộng thẩm quyền đối với phần lớn các dự án còn lại (nhà ở, sân golf, cảng biển, dự án liên quan quốc phòng – an ninh ...).
 - + Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế: chấp thuận dự án trong phạm vi khu vực quản lý.
- **Điều chỉnh về thời hạn hoạt động dự án:** Duy trì thời hạn tối đa 50 năm đối với các dự án nằm ngoài khu kinh tế; 70 năm đối với dự án trong khu kinh tế. Mở rộng phạm vi áp dụng thời hạn 70 năm cho dự án khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, dự án thuộc diện hưởng ưu đãi đầu tư đặc biệt.

II. Lĩnh vực Sở hữu trí tuệ

2. **Luật Trí tuệ nhân tạo 2025**, ban hành ngày 10/12/2025, có hiệu lực ngày 01/3/2026.

Nội dung: Đây là đạo luật đầu tiên của Việt Nam điều chỉnh lĩnh vực trí tuệ nhân tạo; quy định về nghiên cứu, phát triển, cung cấp, triển khai và sử dụng hệ thống trí tuệ nhân tạo (sau đây gọi là hoạt động trí tuệ nhân tạo); quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân có liên quan và quản lý nhà nước đối với hoạt động trí tuệ nhân tạo tại Việt Nam.

Một số điểm đáng chú ý:

- **Chỉ điều chỉnh đầu ra và hành vi sử dụng AI:** Luật không điều chỉnh trực tiếp mô hình AI – vốn là sáng tạo nội bộ của doanh nghiệp mà tập trung quản lý đầu ra, hành vi sử dụng và các rủi ro AI có thể gây ra đối với xã hội.
- **Phân loại 03 mức độ rủi ro hệ thống AI:** Hệ thống AI được quản lý theo 03 mức độ: thấp, trung bình và cao, kèm theo quy định về các hành vi bị cấm. Đối với hệ thống AI rủi ro cao, doanh nghiệp có nghĩa vụ thực hiện đánh giá an toàn trước khi triển khai nhưng không phải xin phép trước; cơ quan nhà nước thực hiện hậu kiểm trên cơ sở hồ sơ đánh giá.
- **Chính sách thúc đẩy phát triển và đổi mới sáng tạo AI:** Luật đặt ra các chính sách phát triển hạ tầng AI, mở rộng tiếp cận dữ liệu dùng chung, hỗ trợ thử nghiệm mô hình mới, ưu đãi cho doanh nghiệp AI, phát triển nguồn nhân lực và hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa ứng dụng AI.
- **Ứng dụng AI trong các ngành, lĩnh vực thiết yếu:** Việc ứng dụng AI tuân thủ nguyên tắc quản lý rủi ro và phù hợp với pháp luật chuyên ngành. Đối với các lĩnh vực thiết yếu như y tế, giáo dục, việc triển khai AI phải bảo đảm an toàn, bảo vệ dữ liệu cá nhân, phòng ngừa rủi ro ảnh hưởng đến tính mạng, sức khỏe, quyền và lợi ích hợp pháp của con người.

Luật Trí tuệ nhân tạo 2025 được kỳ vọng tạo nền tảng pháp lý cho việc quản lý và phát triển AI tại Việt Nam theo hướng an toàn, minh bạch, thúc đẩy đổi mới sáng tạo.

III. Lĩnh vực Bất động sản

3. **Nghị định 357/2025/NĐ-CP** xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, ban hành ngày 31/12/2025, có hiệu lực ngày 01/3/2026.

Nội dung:

Quy định về xây dựng, vận hành và khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; thiết lập cơ chế mã định danh điện tử đối với sản phẩm bất động sản là nhà ở và tài khoản định danh điện tử cho các chủ thể tham gia hệ thống. Đây là bước tiến quan trọng trong quản lý số hóa thị trường bất động sản, hướng tới minh bạch và đồng bộ dữ liệu trên phạm vi toàn quốc.

Một số điểm đáng chú ý:

- **Hình thức khai thác, sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản:** (1) Khai thác, sử dụng trực tiếp thông qua Cổng thông tin của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (2) Khai thác, sử dụng qua kết nối, chia sẻ dữ liệu trực tuyến giữa các hệ thống thông tin; (3) Khai thác, sử dụng qua việc gửi văn bản đến cơ quan có thẩm quyền.
- **Thiết lập mã định danh điện tử đối với sản phẩm bất động sản là nhà ở:** Mỗi sản phẩm nhà ở được cấp một mã định danh gắn với các trường thông tin cơ bản, bảo đảm khả năng tra cứu, theo dõi tình trạng pháp lý và lịch sử cập nhật dữ liệu.
- **Bắt buộc sử dụng tài khoản định danh điện tử đối với chủ thể tham gia hệ thống:** Cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng, quản lý sử dụng hệ thống phải có danh tính điện tử và được định danh, xác thực. Bộ Xây dựng là cơ quan chủ trì quản lý, phân quyền và cấp tài khoản truy cập; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện gắn thông tin tài khoản định danh cho các chủ thể trên địa bàn.

IV. Lĩnh vực Xây dựng**4. Luật Quy hoạch năm 2025, ban hành ngày 10/12/2025, có hiệu lực ngày 01/3/2026.**

Nội dung: Luật quy định hệ thống quy hoạch; việc lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt, công bố, cung cấp thông tin, thực hiện, đánh giá và điều chỉnh quy hoạch; quản lý nhà nước về hoạt động quy hoạch.

Một số điểm mới đáng chú ý:

- **Giảm số lượng quy hoạch ngành:** Luật mới giảm số lượng từ 78 quy hoạch tại Luật Quy hoạch 2017 xuống còn 49 quy hoạch. Việc giảm số lượng quy hoạch nhằm khắc phục chồng lấn nội dung giữa các quy hoạch; bãi bỏ quy hoạch không cần thiết, không phù hợp với nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.
- **Sửa đổi quy định về khái niệm các loại quy hoạch:** Tại Điều 3 Luật Quy hoạch 2025 các loại quy hoạch được định nghĩa cụ thể hơn, gồm: “Quy hoạch”; “Quy hoạch tổng thể quốc gia”; “Quy hoạch không gian biển quốc gia”; “Quy hoạch sử dụng đất quốc gia”; “Quy hoạch ngành”; “Quy hoạch vùng”; “Quy hoạch tỉnh”.
- **Bổ sung cơ chế xử lý mâu thuẫn giữa các quy hoạch:** Lần đầu tiên, luật quy định rõ nguyên tắc xử lý mâu thuẫn giữa:
 - + Quy hoạch do các cấp khác nhau phê duyệt
 - + Quy hoạch vùng, tỉnh với quy hoạch ngành và quy hoạch chi tiết ngành
 - + Các quy hoạch cùng cấp.

Cơ chế này giúp khắc phục tình trạng “quy hoạch chồng quy hoạch”, tạo cơ sở pháp lý minh bạch cho việc điều chỉnh và tổ chức thực hiện.

- **Cho phép lập đồng thời và linh hoạt thứ tự phê duyệt quy hoạch:** Luật cho phép các quy hoạch được lập đồng thời. Đối với dự án đầu tư công đặc biệt, dự án đầu tư công khẩn cấp; dự án theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền, quy hoạch có thể được lập và phê duyệt trước để đảm bảo tiến độ.

Về thứ tự phê duyệt:

- + Quy hoạch tổng thể quốc gia là nền tảng
- + Quy hoạch vùng, ngành, không gian biển, sử dụng đất quốc gia phê duyệt sau hoặc có thể trước nếu đã hoàn tất thẩm định
- + Quy hoạch tỉnh phê duyệt sau quy hoạch vùng
- + Quy hoạch chi tiết ngành phê duyệt sau quy hoạch được cụ thể hóa.

Ngoài ra, trong tuần qua cũng ghi nhận việc chính thức có hiệu lực của nhiều đạo luật quan trọng, tác động trực tiếp đến môi trường pháp lý và hoạt động quản trị nhà nước:

5. **Luật Phục hồi, phá sản 2025**, ban hành ngày 11/12/2025 và có hiệu lực ngày 01/3/2026.
6. **Luật Bảo vệ bí mật nhà nước 2025**, ban hành ngày 10/12/2025 và có hiệu lực ngày 01/3/2026.
7. **Luật Hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân 2025**, ban hành ngày 10/12/2025 và có hiệu lực ngày 01/3/2026.