



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 08 | Tháng 8 Năm 2025

NỘI DUNG CHÍNH



CẬP NHẬT QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỚI NHẤT

1. Quy định mới về cấp giấy phép cho người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam.
2. Nghị định quy định chi tiết Luật Dữ liệu năm 2025.
3. Nhiều thay đổi quan trọng về lựa chọn nhà thầu theo Luật Đấu thầu.



BÀI VIẾT

Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ: Vẫn còn “khoảng xám”?



GIẢI ĐÁP VƯỚNG MẮC

1. Chính sách thuế giá trị gia tăng 0% đối với dịch vụ cung cấp cho tổ chức trong khu phi thuế quan.
2. Thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án BOT.



ĐỌC BÁO GIÚP BẠN

1. Bộ Tài chính đề xuất bãi bỏ thủ tục cấp phép đầu tư ra nước ngoài.
2. Đề xuất cho doanh nghiệp tự khai, tự nộp tiền sử dụng đất.



DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

1. Quy định mới về cấp giấy phép cho người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam

Ngày 07/8/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 219/2025/NĐ-CP (“**Nghị định 219/2025**”) quy định về người lao động nước ngoài (NLĐNN) làm việc tại Việt Nam để thay thế cho Nghị định số 152/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 70/2023/NĐ-CP (“**Nghị định 152/2020**”). Nghị định 219/2025 có hiệu lực từ ngày ký ban hành, tức ngày 07/8/2025 với những thay đổi quan trọng về cấp giấy phép lao động (GPLĐ) cho người nước ngoài làm việc tại Việt Nam.

1.1 Nói lỏng điều kiện về kinh nghiệm làm việc đối với chuyên gia và lao động kỹ thuật là người nước ngoài

So với Nghị định 152/2020, Nghị định 219/2025 đã nói lỏng điều kiện đối với chuyên gia và lao động kỹ thuật làm việc tại Việt Nam theo hướng thực tiễn hơn nhằm thu hút nguồn lao động nước ngoài chất lượng cao mà vẫn tạo điều kiện dễ dàng hơn cho các doanh nghiệp tuyển dụng. Cụ thể, Điều 3.3, 3.4 và 7.15 của Nghị định 219/2025 quy định:

- **Đối với chuyên gia có bằng đại học trở lên:** giảm yêu cầu kinh nghiệm từ 3 năm xuống còn 2 năm; đồng thời bổ sung thêm trường hợp chuyên gia làm việc trong lĩnh vực tài chính, khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, hoặc lĩnh vực ưu tiên phát triển kinh tế - xã hội được bộ, cơ quan ngang bộ, UBND cấp tỉnh xác định hoặc theo thỏa thuận hợp tác của Chính phủ Việt Nam thì chỉ cần 1 năm kinh nghiệm (những chuyên gia này nếu được cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào Việt Nam để làm việc trong các lĩnh vực đặc thù nêu trên sẽ được miễn GPLĐ).
- **Đối với lao động kỹ thuật:** yêu cầu kinh nghiệm giảm từ 3 năm xuống còn 2 năm hoặc từ 5 năm xuống còn 3 năm tùy trường hợp.

1.2 Cấp GPLĐ cho người nước ngoài thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh

Trước đây, thẩm quyền cấp, cấp lại, gia hạn, thu hồi GPLĐ và xác nhận NLĐNN không thuộc diện cấp GPLĐ do Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội hoặc Sở Lao động, Thương binh và Xã hội thực hiện, nay thẩm quyền này được chuyển giao cho UBND tỉnh, áp dụng với tất cả NLĐNN làm việc trên cùng 1 địa bàn. Trong trường hợp NLĐNN làm việc cho một doanh nghiệp có trụ sở, địa điểm kinh doanh tại nhiều tỉnh thì thẩm quyền thuộc về UBND cấp tỉnh nơi doanh nghiệp đặt trụ sở chính. Ngoài ra, UBND tỉnh có thể phân cấp nhiệm vụ này cho các cơ quan chuyên môn thực hiện nhằm giúp giảm tải và tăng tính linh hoạt trong xử lý hồ sơ.

1.3 Điều chỉnh thời hạn nộp hồ sơ xin cấp GPLĐ và cấp GPLĐ

Điều 22.1 của Nghị định 219/2025 đã giới hạn **thời hạn mà doanh nghiệp phải nộp hồ sơ xin cấp GPLĐ** cho người nước ngoài là **60 ngày nhưng không ít hơn 10 ngày** tính đến ngày NLĐNN dự kiến làm việc, **thay vì phải nộp hồ sơ trước ít nhất 15 ngày như trước đây**.

Đối với thời hạn giải quyết cấp GPLĐ, Điều 22.3 của Nghị định 219/2025 **tăng từ 5 ngày lên 10 ngày làm việc** kể từ khi cơ quan có thẩm quyền nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trong khoảng thời gian này, cơ quan

có thẩm quyền sẽ đồng thời xem xét chấp thuận nhu cầu sử dụng lao động nước ngoài và cấp GPLĐ, thay vì tách thành hai thủ tục riêng biệt như trước đây, nếu hồ sơ bị từ chối, cơ quan tiếp nhận sẽ thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do trong vòng 3 ngày làm việc. Quy định mới tuy kéo dài tổng thời gian lên 10 ngày làm việc, nhưng hợp nhất hai thủ tục thành một quy trình thống nhất, giúp doanh nghiệp chỉ cần nộp hồ sơ một lần, giảm đáng kể công sức và chi phí thực hiện.

1.4 Cấp Phiếu lý lịch tư pháp thực hiện trực tuyến cùng lúc với cấp GPLĐ

Trước đây, việc cấp GPLĐ và lý lịch tư pháp được thực hiện riêng biệt tại hai cơ quan khác nhau (Sở Lao động, Thương binh và Xã hội và cơ quan Công an). Nay, Điều 6.3 của Nghị định 219/2025 đã bổ sung quy trình liên thông thực hiện đồng thời thủ tục cấp GPLĐ và Phiếu lý lịch tư pháp trên Cổng Dịch vụ công quốc gia. Theo đó, doanh nghiệp sử dụng lao động nước ngoài có thể nộp cùng lúc hồ sơ đề nghị cấp GPLĐ và hồ sơ đề nghị cấp Phiếu lý lịch tư pháp tại cổng Dịch vụ công quốc gia. Cổng Dịch vụ công quốc gia sẽ chuyển 2 hồ sơ này đến cơ quan có thẩm quyền tương ứng (UBND cấp tỉnh và cơ quan Công an) để giải quyết. Kết quả là GPLĐ và Phiếu lý lịch tư pháp bản điện tử sẽ được trả về đồng thời cho doanh nghiệp.

1.5 Người nước ngoài làm việc dưới 90 ngày/năm được miễn GPLĐ

Trước đây, Nghị định 152/2020 quy định nhà quản lý, giám đốc điều hành, chuyên gia hoặc lao động kỹ thuật nước ngoài vào Việt Nam làm việc dưới 30 ngày và không quá 03 lần trong 01 năm thì không thuộc diện cấp GPLĐ. Nay, Điều 7.13(a) và 9.4 của Nghị định 219/2025 đã điều chỉnh tổng thời gian làm việc tại Việt Nam của những đối tượng này dưới 90 ngày trong một năm (tính từ ngày 01/01 đến hết 31/12) sẽ không thuộc diện cấp GPLĐ. Trường hợp này, doanh nghiệp không phải làm thủ tục cấp giấy xác nhận không thuộc diện cấp GPLĐ, nhưng phải gửi thông báo bằng văn bản đến cơ quan có thẩm quyền trước ít nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày NLĐNN dự kiến bắt đầu làm việc tại Việt Nam.

1.6 NLĐNN có GPLĐ được cấp tại một tỉnh được làm việc tại nhiều địa phương

Điều 22.5 của Nghị định 219/2025 cho phép NLĐNN đã được cấp GPLĐ được phép làm việc cho doanh nghiệp đó tại nhiều tỉnh, thành phố. Tuy nhiên, trước mỗi lần di chuyển làm việc tại tỉnh/thành khác, doanh nghiệp phải thông báo trước cho cơ quan có thẩm quyền tại địa phương nơi người lao động dự kiến làm việc ít nhất 03 ngày dự kiến làm việc, bao gồm các thông tin: họ và tên, tuổi, quốc tịch, số hộ chiếu, số GPLĐ, tên doanh nghiệp sử dụng lao động nước ngoài, ngày bắt đầu và ngày kết thúc làm việc không vượt quá thời hạn của GPLĐ đã được cấp.

2. Nghị định quy định chi tiết Luật Dữ liệu năm 2025

Ngày 30/6/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 165/2025/NĐ-CP (“**Nghị định 165/2025**”) quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Dữ liệu. Nghị định 165/2025 sẽ có hiệu lực từ ngày 01/7/2025 với những hướng dẫn chi tiết trong việc thu thập, quản lý và sử dụng dữ liệu tại Việt Nam mà doanh nghiệp cần phải biết và lưu ý.

2.1 Doanh nghiệp phải phân loại dữ liệu theo tính chất quan trọng của dữ liệu (dữ liệu cốt lõi, dữ liệu quan trọng và dữ liệu khác).

Phân loại dữ liệu là một hoạt động quan trọng cần thực hiện trước khi dữ liệu được thu thập, tạo lập nhằm bảo đảm việc xử lý và quản trị dữ liệu được thực hiện đúng mục đích, trách nhiệm và phù hợp với mức độ tác động của từng loại dữ liệu. Doanh nghiệp (chủ sở hữu dữ liệu, chủ quản dữ liệu) phân loại dữ liệu theo tính chất quan trọng của dữ liệu, gồm: dữ liệu cốt lõi, dữ liệu quan trọng và dữ liệu khác. Việc xác định dữ liệu quan trọng/dữ liệu cốt lõi sẽ căn cứ theo mức độ có thể tác động/tác động trực tiếp của dữ liệu đến quốc phòng, an ninh, cơ yếu, đối ngoại, kinh tế vĩ mô, ổn định xã hội, sức khỏe và an toàn cộng đồng khi bị thu thập, sử dụng trái phép (không bao gồm bí mật nhà nước) dựa trên các tiêu chí xác định dữ liệu được quy định tại Điều 3 và Điều 4 của Nghị định 165/2025 và trên cơ sở của Danh mục dữ liệu quan trọng, dữ liệu cốt lõi tại Quyết định số 20/2025/QĐ-TTg do Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 01/7/2025 (có hiệu lực từ ngày ban hành).

2.2 Doanh nghiệp phải tiến hành đánh giá tác động trước khi chuyển dữ liệu ra nước ngoài

Theo Điều 12 của Nghị định 165/2025, khi cần chuyển, xử lý dữ liệu cốt lõi, dữ liệu

quan trọng xuyên biên giới thì doanh nghiệp phải thực hiện đánh giá tác động chuyển, xử lý dữ liệu xuyên biên giới và chỉ thực hiện 01 lần cho suốt thời gian hoạt động của doanh nghiệp và phải cập nhật, bổ sung dữ liệu khi có sự thay đổi.

Đối với một số trường hợp đặc biệt như: (1) tình huống khẩn cấp để bảo vệ tính mạng, sức khỏe, tài sản; (2) quản lý nhân sự xuyên biên giới theo quy chế lao động và thỏa ước lao động tập thể; và (3) thực hiện hợp đồng liên quan đến vận chuyển xuyên biên giới, hậu cần, chuyển tiền, thanh toán, mở tài khoản ngân hàng và khách sạn, xin thị thực, dịch vụ kiểm tra thì **doanh nghiệp không cần thực hiện thủ tục phê duyệt** (với dữ liệu cốt lõi) **hoặc thông báo trước** (với dữ liệu quan trọng) nhưng **vẫn phải gửi hồ sơ** đánh giá tác động cho cơ quan có thẩm quyền sau 15 ngày kể từ ngày thực hiện chuyển dữ liệu.

2.3 Doanh nghiệp phải phân công người chịu trách nhiệm và bộ phận bảo vệ an toàn dữ liệu

Điều 18 của Nghị định 165/2025 yêu cầu doanh nghiệp phải phải xác định cụ thể người chịu trách nhiệm về bảo vệ dữ liệu và bộ phận bảo vệ an toàn dữ liệu. Người chịu trách nhiệm về bảo vệ dữ liệu được phép thỏa thuận với doanh nghiệp về các trường hợp miễn trừ trách nhiệm khi xảy ra thiệt hại đối với dữ liệu được bảo vệ.

3. Nhiều thay đổi quan trọng về lựa chọn nhà thầu theo Luật Đấu Thầu

Vào ngày 04/8/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 214/2025/NĐ-CP (“**Nghị định số 214/2025**”) quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu thay thế cho Nghị định số 24/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 115/2024/NĐ-CP và Nghị định số 17/2025/NĐ-CP) (“**Nghị định 24/2024**”). Nghị định 214/2025 có hiệu lực từ ngày ký ban hành, tức ngày 04/8/2025 với nhiều thay đổi đáng chú ý, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho chủ đầu tư và nhà thầu.

3.1 Miễn yêu cầu năng lực và kinh nghiệm cho nhà thầu là doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo

Theo quy định tại Điều 9.2 của Nghị định 214/2025, nhà thầu trong nước thuộc trường hợp cá nhân, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo được cơ quan có thẩm quyền công nhận; trung tâm đổi mới sáng tạo; doanh nghiệp khoa học và công nghệ; tổ chức khoa học và công nghệ; trung tâm nghiên cứu và phát triển; tổ chức, doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận là doanh nghiệp công nghệ cao, cơ sở ươm tạo công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp thành lập mới từ dự án đầu tư sản xuất sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo, pháp luật về công nghệ cao và pháp luật khác có liên quan khi chào thầu sản phẩm, dịch vụ do mình sản xuất hoặc cung cấp thì **không phải đáp ứng điều kiện về bảo đảm cạnh tranh trong nội dung đánh giá về tư cách hợp lệ và yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm trong 05 năm** kể từ khi được cơ quan có thẩm quyền công nhận. Điều này giúp mở rộng cơ hội tham gia đấu thầu cho các chủ thể mới.

3.2 Không bắt buộc thẩm định hồ sơ mời thầu và hồ sơ mời sơ tuyển trong một số trường hợp

Trước đây, Nghị định 24/2024 quy định việc thẩm định hồ sơ mời thầu và hồ sơ mời sơ tuyển là một thủ tục bắt buộc trong quy trình chuẩn bị lựa chọn nhà thầu. Nay, Nghị định 214/2025 đã giảm bớt thủ tục thẩm định này trong một số trường hợp như:

- *Đấu thầu rộng rãi, hạn chế không qua mạng đối với gói thầu cung cấp dịch vụ phi tư vấn, mua sắm hàng hóa, xây lắp, hỗn hợp theo phương thức một giai đoạn, chủ đầu tư không bắt buộc thẩm định hồ sơ mời sơ tuyển.*
- *Đấu thầu rộng rãi, hạn chế không qua mạng đối với gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, chủ đầu tư không bắt buộc phải thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ mời quan tâm.*
- *Đối với chỉ định thầu thông thường, chủ đầu tư không bắt buộc thẩm định hồ sơ yêu cầu.*

Trường hợp có yêu cầu thẩm định thì chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 135 của Nghị định 214/2025 trước khi phê duyệt. Điều chỉnh này giúp rút ngắn thời gian và giảm chi phí đấu thầu.

3.3 Tăng hạn mức áp dụng cho nhiều hình thức lựa chọn nhà thầu

So với Điều 23.1(m) và 24 của Luật Đấu thầu năm 2023 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 và Luật số

90/2025/QH15), Điều 98.3 và 102.1 của Nghị định 124/2024 thì Điều 78.4, 81, 99.3 và 103.1 của Nghị định 214/2025 đã điều chỉnh tăng hạn mức áp dụng cho

nhiều hình thức lựa chọn nhà thầu, giúp đẩy nhanh tiến độ và tăng tính linh hoạt cho các gói thầu, cụ thể như sau:

Hình thức	Gói thầu	Hạn mức giá
Chỉ định thầu	Gói thầu thuộc dự toán mua sắm không hình thành dự án có giá gói thầu.	Tăng từ 300 triệu đồng lên 500 triệu đồng.
	Gói thầu dịch vụ tư vấn thuộc dự án có giá gói thầu.	Tăng từ 500 triệu đồng lên 800 triệu đồng.
	Gói thầu dịch vụ phi tư vấn, hàng hóa, xây lắp, hỗn hợp thuộc dự án có giá gói thầu.	Tăng từ 01 tỷ đồng lên 02 tỷ đồng.
Chào hàng cạnh tranh	Gói thầu dịch vụ phi tư vấn thông dụng, đơn giản.	Tăng từ 5 tỷ đồng lên 10 tỷ đồng.
Chào giá trực tuyến rút gọn	Gói thầu mua sắm hàng hóa, dịch vụ phi tư vấn, xây lắp.	Tăng từ 500 triệu đồng lên 02 tỷ đồng đối với dự toán mua sắm; Tăng 01 tỷ đồng lên 05 tỷ đồng đối với dự án.
Mua sắm trực tuyến	Gói thầu thuộc dự toán mua sắm.	Tăng từ 300 triệu đồng lên 500 triệu đồng.

3.4 Gói thầu có giá không quá 50 triệu đồng được áp dụng hình thức chỉ định thầu rút gọn

Điều 80.4 của Nghị định 214/2025 bổ sung việc cho phép chủ đầu tư áp dụng hình thức chỉ định thầu rút gọn đối với gói thầu có giá không quá 50 triệu đồng trong việc mua sắm trên cơ sở hóa đơn, chứng từ đầy đủ theo quy định mà không cần thực hiện quy trình chỉ định thầu thông thường.

3.5 Nhà thầu không được hoàn trả chi phí giải quyết kiến nghị nếu rút đơn kiến nghị

Trước đây, Điều 12.10 của Nghị định 24/2024 cho phép **nhà thầu được nhân lại 50% chi phí** giải quyết kiến nghị đã nộp **khi rút đơn kiến nghị trong trường hợp chưa thành lập Hội đồng tư vấn hoặc đã thành lập Hội đồng tư vấn nhưng chưa tổ chức họp hội đồng** để giải quyết kiến nghị. Nay, Điều 15.3(b) của Nghị định 214/2025 quy định, **nếu nhà thầu rút đơn kiến nghị** trong quá trình giải quyết kiến nghị thì số tiền mà nhà thầu đã nộp sẽ **không được hoàn trả lại**

GV GV Lawyers xin giới thiệu bài viết của **Luật sư Nguyễn Thị Hằng và Trợ lý Luật sư Lê Thị Ngân** có tiêu đề: **“Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ: Vẫn còn “khoảng xám”?”** được đăng trên Thời báo Kinh tế Sài Gòn, số 28-2025 (1.804) ngày 10/07/2025.

Khái niệm “kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ”, đã được đề cập trong Luật Kinh doanh bất động sản 2014 nhưng không có quy định về tiêu chí định lượng để xác định thế nào là kinh doanh bất động sản (KDBĐS) quy mô nhỏ. Điều này vẫn tiếp tục gây tranh cãi ở Luật Kinh doanh bất động sản 2023 nơi kế thừa và dù đã được định lượng hóa cụ thể, kỳ vọng sẽ làm rõ ranh giới giữa hoạt động KDBĐS chuyên nghiệp và các giao dịch dân sự mang tính nhỏ lẻ.

Khái niệm “kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ” hiện vẫn đang gây tranh cãi do cách hiểu chưa thống nhất, từ đó tiềm ẩn rủi ro pháp lý trong quá trình áp dụng.

Theo khoản 3 điều 9 của Luật KDBĐS 2023, “Cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp KDBĐS nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật”. Tiếp theo đến khoản 2 điều 7 của Nghị định 96/2024/NĐ-CP định lượng rõ “Cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ phải đáp ứng hai yêu cầu sau: (1) Không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở; (2) Không thuộc trường hợp có giá trị

quá 300 tỉ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch một lần trong một năm thì không tính giá trị”.

Áp dụng quy định nói trên, liệu rằng một cá nhân mua 30 bất động sản với tổng giá trị giao dịch là 200 tỉ đồng thì có được xem xét là cá nhân bên mua đang thực hiện KDBĐS quy mô nhỏ để không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hay không? Hiện có khá nhiều quan điểm đối lập tùy theo cách tiếp cận và thực tiễn áp dụng tại các địa phương khác nhau trên cả nước, cụ thể như sau:

Cá nhân bên mua đang KDBĐS?

Theo khoản 3 điều 1 của Luật KDBĐS 2023, kinh doanh bất động sản là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án

bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Theo quy định trên đây, hoạt động KDBĐS chủ yếu đánh vào mục đích hoặc hành vi “bán”, “chuyển nhượng”; “cho thuê” đối với một bất động sản. Theo góc độ này, một chủ thể KDBĐS là một chủ thể đang tạo lập bất động sản để bán, hoặc đang bán, cho thuê các bất động sản. Nói một cách khác, khi một cá nhân đóng vai trò là bên mua, đi mua bất động sản (kể cả với số lượng nhiều và chưa rõ mục đích), thì cá nhân đó chưa được coi là đang KDBĐS và theo đó họ không phải đăng ký thành lập doanh nghiệp. Quan điểm này được một số văn phòng công chứng ủng hộ và cho rằng khi bên mua mua bất động sản từ một hoặc nhiều bên bán thì họ thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán như thông thường. Quay ngược lại ví dụ trên, vậy ở đây việc cá nhân mua 30 bất động sản (bất kể giá trị) vẫn tiến hành được và không có vướng mắc nào ở khâu công chứng hợp đồng mua bán.

Trái ngược với quan điểm trên đây, một luồng quan điểm cần trọng hơn cho rằng thậm chí là bên mua chỉ đang mua một lượng lớn bất động sản (mà chưa bán hoặc chưa

thể hiện mục đích để/sẽ bán) đã được coi là đang thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản. Và theo đó, cần xem xét tiếp đến yếu tố định lượng để xác định việc mua bất động sản của cá nhân này có được coi là KDBĐS quy mô nhỏ hay không, có buộc phải đăng ký kinh doanh thành lập doanh nghiệp hay không.

Một chữ “và” nhưng rối rắm nhiều cách hiểu

Như đã trình bày trên đây, một trong các điều kiện để xác định cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ là “không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỉ đồng trên một hợp đồng VÀ có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm”.

Cách hiểu thứ nhất cho rằng: Cá nhân mua bất động sản mà không có giá trị quá 300 tỉ đồng và không có số lần giao dịch quá 10 lần/năm thì được xem là KDBĐS quy mô nhỏ. Như vậy, cá nhân mua 30 bất động sản và tổng giá trị mua là 200 tỉ thì không được xem là KDBĐS quy mô nhỏ vì có số lần giao dịch quá 10 lần/năm (mua 30 bất động sản). Theo đó, cá nhân này phải đăng ký kinh doanh thành lập doanh nghiệp KDBĐS.

Cách hiểu thứ hai lại diễn dịch câu chữ như sau: Không thuộc trường hợp có “giá trị quá 300 tỉ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch

quá 10 lần/năm”. Cụm điều kiện “có giá trị quá 300 tỉ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần/năm” là một tổ hợp điều kiện đồng thời. Như vậy, chỉ khi cá nhân vừa thực hiện giao dịch vượt quá 10 lần/năm, và đồng thời có ít nhất một hợp đồng bất động sản có giá trị vượt quá 300 tỉ đồng, thì mới bị coi là vượt phạm vi “quy mô nhỏ” và phải đăng ký kinh doanh. Trong các trường hợp còn lại, như cá nhân thực hiện 30 giao dịch/năm nhưng không hợp đồng nào vượt quá 300 tỉ đồng hoặc thực hiện giao dịch dưới 10 lần/năm nhưng giá trị giao dịch trên 300 tỉ/hợp đồng, thì cá nhân này vẫn được xem là chưa vượt ngưỡng của tổ hợp điều kiện đồng thời trên và không phải đăng ký KDBĐS.

Mỗi hợp đồng hay mỗi bất động sản là một giao dịch?

Một vấn đề đầu đầu tiếp theo là cách xác định thế nào là “một lần giao dịch”. Câu hỏi đặt ra là liệu việc chuyển nhượng nhiều bất động sản nhưng tất cả được ghi nhận trong cùng một hợp đồng có được xem là một lần giao dịch hay mỗi bất động sản được mua bán lại tính là một lần giao dịch riêng biệt (bất kể bán trên một hợp đồng hay nhiều hợp đồng riêng lẻ)?

Trên thực tế, một số văn phòng công chứng đang áp

dụng cách hiểu thận trọng rằng mỗi bất động sản được ghi nhận trong hợp đồng là một giao dịch độc lập. Cách hiểu này dẫn đến tình huống, chẳng hạn, một cá nhân ký một hợp đồng mua 30 căn hộ chung cư vẫn bị xem là đã thực hiện 30 lần giao dịch.

Tại Dự thảo lần thứ hai của Nghị định 96/2024, được Bộ Xây dựng công bố lấy ý kiến ngày 5-3-2024, đã từng có đề xuất cụ thể về việc giới hạn số lượng bất động sản mà một cá nhân được quyền bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua – theo đó, phương án 1 trong dự thảo quy định rằng cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ chỉ được giao dịch tối đa năm căn nhà ở trong một năm. Tuy nhiên, đề xuất này đã bị loại bỏ sau khi tiếp thu ý kiến phản hồi từ cộng đồng và chuyên gia. Việc quy định lại bằng tiêu chí “số lần giao dịch” thay vì “số lượng bất động sản” cho thấy chủ đích rõ ràng của cơ quan soạn thảo là hướng đến việc lấy hợp đồng làm đơn vị tính giao dịch, chứ không phải từng bất động sản riêng lẻ.

Cơ quan nào kiểm soát hoạt động KDBĐS quy mô nhỏ và kiểm soát như thế nào?

Ngay cả khi đã thống nhất cách hiểu về tất cả các vấn đề trên đây, thì câu hỏi lớn tiếp theo đặt ra là: cơ quan nào sẽ chịu trách nhiệm kiểm soát việc cá nhân có đang KDBĐS

vượt ngưỡng “quy mô nhỏ” hay không, và hoạt động kiểm soát này sẽ được thực hiện từ giai đoạn nào trong chu trình giao dịch bất động sản – từ lúc công chứng hợp đồng, kê khai nộp thuế, hay khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?

Theo khoản 1 điều 3 Luật KDBĐS 2023, hoạt động KDBĐS quy mô nhỏ hay không còn tính đến cả các giao dịch cho thuê, cho thuê lại bất động sản... Trong đó, các giao dịch cho thuê, cho thuê lại hiện không bắt buộc phải công chứng hợp đồng,^[1] dẫn đến việc tổ chức hành nghề công chứng không có cơ sở dữ liệu đầy đủ để thống kê và kiểm soát số lượng giao dịch bất động sản của cá nhân trong một năm. Ngay cả với các giao dịch bắt buộc công chứng, cơ sở dữ liệu công chứng theo Luật Công chứng 2014 chỉ được triển khai riêng lẻ ở từng địa phương và liệu đã có cơ chế liên thông toàn quốc để xác định số lượng và giá trị giao dịch bất động sản mà một cá nhân thực hiện trên toàn lãnh thổ Việt Nam hay chưa. Điều này sẽ dẫn đến khó khăn ở việc tổ chức hành nghề công chứng sẽ dựa trên cơ sở dữ liệu nào để đánh giá tổng thể số lần và giá trị giao dịch để xác định ngưỡng “quy mô nhỏ” khi thực hiện thủ tục công chứng

hợp đồng giao dịch bất động sản của cá nhân.

Trong khi đó, theo quy định cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ vẫn phải kê khai, nộp thuế, theo đó cơ quan thuế được xem là đơn vị có vị thế thuận lợi để theo dõi hoạt động KDBĐS thông qua dữ liệu kê khai thuế. Tuy nhiên, thực tế lại phát sinh tình huống, nếu cơ quan thuế đánh giá cá nhân không thuộc diện KDBĐS quy mô nhỏ, nhưng hợp đồng giao dịch đã được công chứng và các bên đã cơ bản hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng (ví dụ như thanh toán, bàn giao tài sản), thì sẽ xử lý thế nào đối với hợp đồng đã ký và công chứng đó để không gây xáo trộn trong giao dịch dân sự lại vừa hợp pháp? Tương tự, nếu cơ quan quản lý đất đai có quan điểm khác với cơ quan thuế khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì đâu là cơ chế phối hợp hoặc ưu tiên áp dụng?

Từ thực tế đó, một số địa phương đã lựa chọn giải pháp kiểm tra ngay từ giai đoạn đầu vào, tức là khi cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản, thay vì đợi đến khi cá nhân thực hiện bán, cho thuê hoặc cho thuê mua. Dù chưa có quy định rõ ràng cho hướng tiếp cận này, đây có thể xem là phản ứng cần trọng nhằm hạn chế việc lợi

dụng kẽ hở để lách nghĩa vụ đăng ký kinh doanh.

Trong bối cảnh Việt Nam đã triển khai định danh cá nhân trên phạm vi toàn quốc, việc đồng bộ dữ liệu giao dịch bất động sản theo mã định danh cá nhân có thể là một phương án khả dĩ nhằm hỗ trợ cơ quan quản lý trong việc xác định số lần và giá trị giao dịch do một cá nhân thực hiện, bất kể địa điểm phát sinh giao dịch. Đây sẽ là nền tảng quan trọng để liên thông dữ liệu giữa các cơ quan công chứng, thuế và đăng ký đất đai, bảo đảm kiểm soát hiệu quả và nhất quán các hoạt động KDBĐS quy mô nhỏ.

Từ các phân tích trên đây, để bảo đảm Nghị định 96/2024 được thực thi nhất quán, các cơ quan chức năng cần sớm ban hành hướng dẫn cụ thể về cách hiểu thống nhất đối với các điều kiện xác định một cá nhân đang KDBĐS quy mô nhỏ. Đồng thời, để thực thi các quy định liên quan cần khẩn trương hoàn thiện cơ sở dữ liệu và thiết lập cơ chế liên thông các thủ tục công chứng, thuế và đăng ký đất đai để bảo đảm việc chia sẻ thông tin hiệu quả, minh bạch, tránh lách nghĩa vụ đăng ký kinh doanh của các chủ thể liên quan.

^[1] Khoản 3 Điều 27 của Luật Đất đai 2024.

- 1. Chính sách thuế giá trị gia tăng 0% đối với dịch vụ cung cấp cho tổ chức trong khu phi thuế quan**
- 2. Thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án BOT**

Nếu các dịch vụ của Công ty như dịch vụ kiểm toán, tư vấn thuế, tư vấn M&A, tư vấn quản lý,... là dịch vụ cung cấp trực tiếp cho tổ chức trong khu phi thuế quan, được tiêu dùng trong khu phi thuế quan, phục vụ cho hoạt động sản xuất xuất khẩu của tổ chức trong khu phi thuế quan, không phục vụ cho hoạt động khác không phải hoạt động sản xuất xuất khẩu và không phải dịch vụ quy định tại Điều 17.4 của Nghị định số 181/2025/NĐ-CP thì được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 0%.

Cục Quản lý, giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí trả lời vướng mắc của Công ty Cổ phần tư vấn EY Việt Nam tại Công văn số 1292/CST-GTGT ngày 24/7/2025.

Trường hợp dự án đầu tư của Công ty đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư trước ngày 01/01/2014 nhưng đang trong quá trình đầu tư, chưa đi vào hoạt động, chưa phát sinh doanh thu và được cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh ngày 24/9/2024 thì dự án đầu tư nêu trên của Công ty xác định là dự án đầu tư mới, được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp quy định tại Điều 15, Điều 16 của Nghị định số 218/2013/NĐ-CP của Chính phủ nếu đáp ứng các điều kiện ưu đãi đầu tư.

Cục Thuế trả lời vướng mắc của Thuế tỉnh Gia Lai cho trường hợp của Công ty Cổ phần Đức Thành – Gia Lai tại Công văn số 3146/CT-CS ngày 13/8/2025.



**GLOBAL VIETNAM
LAWYERS**

1. Bộ Tài chính đề xuất bãi bỏ thủ tục cấp 2. Đề xuất cho doanh nghiệp tự khai, tự nộp tiền sử dụng đất

Tại dự thảo Tờ trình chính sách Luật Đầu tư (thay thế), Bộ Tài chính đã kiến nghị bỏ thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư ra nước ngoài thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng và Bộ Tài chính. Thay vào đó, nhà đầu tư sẽ đăng ký với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc chuyển tiền ra nước ngoài.



Ảnh minh họa.

Giải thích về lý do đề xuất, Bộ Tài chính cho biết việc quản lý hoạt động đầu tư ra nước ngoài sẽ đúng thực chất hơn. Đặc biệt khi nhà đầu tư đăng ký với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, nhà đầu tư đã có tài liệu chấp thuận đầu tư của nước ngoài như giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận thành lập doanh nghiệp, hợp đồng góp vốn hay mua cổ phần.

Đồng thời, giúp cắt giảm thủ tục hành chính, tiết kiệm thời gian, chi phí, tạo điều kiện cho nhà đầu tư Việt Nam tiếp cận nhanh hơn cơ hội đầu tư ở nước ngoài.

Phương án này cũng sẽ nâng cao công tác quản lý ngoại hối, cho phép Ngân hàng Nhà nước giám sát tình hình thực hiện vốn đầu tư và chuyển tiền thông qua hệ thống ngân hàng để xử lý kịp thời các trường hợp không tuân thủ quy định.

Theo vtv.vn

Trong văn bản gửi Thủ tướng, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tài chính ngày 11/8/2025, Viện Kinh tế tài nguyên và môi trường TP. Hồ Chí Minh cho rằng hiện khâu xác định tiền sử dụng đất cho dự án vẫn rườm rà, kéo dài và làm chi phí tăng cao. Đặc biệt, khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, khoản phải nộp thường tăng mạnh, tạo gánh nặng lớn cho doanh nghiệp và ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh.



Ảnh: Nguyễn Đông

Hiện nay, Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã đề xuất áp dụng bảng giá đất 5 năm do Nhà nước ban hành, đồng thời bổ sung hệ số K hằng năm.

Trên tinh thần đó, Viện đề xuất cho phép doanh nghiệp tự tính tiền sử dụng đất dựa trên bảng giá do UBND tỉnh ban hành. Cơ quan thuế chỉ kiểm tra, quyết toán trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu nộp dư, doanh nghiệp được cân trừ sang dự án khác; nếu thiếu thì nộp bổ sung.

Ông Phạm Viết Thuận, Viện trưởng, cho rằng cơ chế này khả thi vì doanh nghiệp hiện đã tự khai, tự nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân nên việc mở rộng sang tiền sử dụng đất là khả thi. Nếu áp dụng cho tiền sử dụng đất, thủ tục sẽ rút gọn, giảm tình trạng nợ đọng hàng nghìn tỷ đồng kéo dài nhiều năm.

Theo vietstock.vn

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành	Ngày có hiệu lực
CHÍNH PHỦ			
1	Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai	15/8/2025	15/8/2025
2	Nghị định số 225/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.	15/8/2025	15/8/2025
3	Nghị định số 221/2025/NĐ-CP quy định về việc miễn thị thực có thời hạn cho người nước ngoài thuộc diện đối tượng đặc biệt cần ưu đãi phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.	08/8/2025	15/8/2025
4	Nghị định số 219/2025/NĐ-CP quy định về người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam.	07/8/2025	07/8/2025
5	Nghị định số 214/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.	04/8/2025	04/8/2025
6	Nghị định số 210/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 38/2018/NĐ-CP quy định chi tiết về đầu tư cho doanh nghiệp nhỏ và vừa khởi nghiệp sáng tạo.	21/7/2025	15/9/2025
7	Nghị định số 196/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 111/2011/NĐ-CP về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự.	04/7/2025	03/8/2025
BỘ TÀI CHÍNH			
1	Thông tư số 79/2025/TT-BTC hướng dẫn việc cung cấp, đăng tải thông tin về đấu thầu và mẫu hồ sơ đấu thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.	04/8/2025	04/8/2025
2	Thông tư số 77/2025/TT-BTC quy định chi tiết các dịch vụ kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng chứng khoán theo Nghị định 181/2025/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng.	30/7/2025	30/7/2025
BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG			
1	Thông tư số 41/2025/TT-BNNMT hướng dẫn kỹ thuật về phòng ngừa, ứng phó sự cố chất thải và phục hồi môi trường sau sự cố môi trường.	14/7/2025	01/9/2025
BỘ NGOẠI GIAO			
	Thông tư số 11/2025/TT-BNG về biểu mẫu giấy tờ và hướng dẫn chi tiết một số quy định về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự.	31/7/2025	03/8/2025
NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM			
1	Thông tư số 19/2025/TT-NHNN quy định về mạng lưới hoạt động của tổ chức tài chính vi mô.	31/7/2025	15/9/2025
2	Quyết định số 2866/QĐ-NHNN về dư nợ tối đa đối với một khách hàng vay tại một giải pháp cho vay ngang hàng và toàn bộ các giải pháp cho vay ngang hàng tham gia Cơ chế thử nghiệm có kiểm soát.	22/7/2025	22/7/2025



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

info@gvlawyers.com.vn

Văn phòng Hồ Chí Minh

Tầng 8, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai,
Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh,
Việt Nam, Tel: +84 (28) 3622 3555

Văn phòng Hà Nội

Tầng 10A, Tòa nhà CDC,
25 Lê Đại Hành,
Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội,
Việt Nam, Tel: +84 (24) 3208 3555

Nội dung của Bản tin này không phải là tư vấn pháp lý và cũng không thể hiện ý kiến của chúng tôi hoặc của bất cứ luật sư hay chuyên gia tư vấn nào của chúng tôi. Bản tin này cung cấp các thông tin chung và những thông tin này có thể chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời tại thời điểm được đọc. Nội dung này cũng không nhằm sử dụng như phần hỗ trợ thêm cho các ý kiến tư vấn và quan điểm pháp lý của chúng tôi. Vui lòng tìm kiếm các ý kiến tư vấn pháp lý hoặc tư vấn chuyên nghiệp khác phù hợp với những vấn đề mà bạn gặp phải. Chúng tôi, GV Lawyers, tuyên bố rõ ràng là sẽ không chịu trách nhiệm về những hành động hoặc không hành động dựa trên bất kỳ hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin này.