



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 03 | Tháng 03 Năm 2026

NỘI DUNG CHÍNH

❖ CẬP NHẬT QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỚI NHẤT

- Hướng dẫn chi tiết Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2025.
- Quy định mới về truy xuất nguồn gốc thực phẩm.
- Quy định mới về giao dịch hạn ngạch phát thải khí nhà kính và tín chỉ các-bon trên Hệ thống đăng ký quốc gia.

❖ BÀI VIẾT

Mã định danh bất động sản – “Chìa khóa” minh bạch thị trường và những thách thức ẩn sau dãy số.

❖ GIẢI ĐÁP VƯỚNG MẮC

- Thuế thu nhập cá nhân đối với quà tặng bốc thăm trúng thưởng.
- Chính sách thuế đối với doanh nghiệp có ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Thời điểm xuất hóa đơn cho doanh nghiệp ưu tiên theo quy định hải quan.
- Chính sách thuế đối với doanh nghiệp chế xuất cho doanh nghiệp chế xuất khác thuê lại nhà xưởng.

❖ ĐỌC BÁO GIÚP BẠN

- Đề xuất cấp phép xây dựng trực tuyến, rút ngắn thời gian xuống 7-10 ngày.
- Đề xuất bán hàng trên sàn không phải lập hóa đơn điện tử.

❖ DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

1. Hướng dẫn chi tiết Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2025

Vào ngày 12/3/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 20/2026/TT-BTC (“**Thông tư 20/2026**”) quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp (“**TNDN**”) và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Thuế TNDN thay thế cho Thông tư số 78/2014/TT-BTC và Thông tư số 96/2015/TT-BTC. Thông tư 20/2026 có hiệu lực từ ngày ký ban hành, tức ngày 12/3/2026 và áp dụng cho kỳ tính thuế năm 2025 đối với doanh nghiệp trong nước và nước ngoài hoạt động tại Việt Nam.

1.1 Chi phí được trừ phải có đủ hóa đơn, chứng từ hợp lệ

Điều 3 của Thông tư 20/2026 hướng dẫn cụ thể về hồ sơ, chứng từ cần thiết để các khoản chi thanh toán không dùng tiền mặt và các khoản chi thực tế phát sinh khác được công nhận là chi phí hợp lý được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN, bao gồm cả một số khoản chi phí phục vụ sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp đã phát sinh nhưng chưa tạo ra doanh thu tương ứng trong kỳ tính thuế (như: chi phí đấu thầu không thành công; chi phí nghiên cứu thị trường/sản phẩm cho sản phẩm/dịch vụ mới; chi phí thuê đất và bảo trì hạ tầng cho các dự án chưa đi vào hoạt động; chi phí giới thiệu/marketing sản phẩm, dịch vụ trước khi bán hàng,...)

Tất cả khoản chi được tính vào chi phí được trừ phải có đủ hóa đơn, chứng từ hợp lệ theo quy định, và thành phần hồ sơ. Hồ sơ của các khoản chi được tính vào chi phí được trừ phải được lưu giữ dưới dạng bản chính, bản sao chứng thực, bản sao có đóng dấu doanh nghiệp hoặc chứng từ điện tử để phục vụ thanh tra, kiểm tra (đặc biệt các khoản chi liên quan quốc phòng, an ninh phải tuân thủ bảo mật nhà nước).

1.2 Hồ sơ hưởng ưu đãi thuế với cơ chế tự xác định

Theo Điều 4 của Thông tư 20/2026, thủ tục và hồ sơ hưởng miễn thuế, giảm thuế, thuế suất ưu đãi, thời gian miễn/giảm thuế được tiếp tục thực hiện theo cơ chế tự khai, tự chịu trách nhiệm của doanh nghiệp. Sau này, nếu qua thanh tra, kiểm tra phát hiện doanh nghiệp không đáp ứng các điều kiện được hưởng ưu đãi, cơ quan có thẩm quyền sẽ truy thu thuế, tính tiền chậm nộp và xử phạt về thuế theo quy định đối với doanh nghiệp.

1.3 Quy định rõ thời điểm xác định doanh thu tính thuế TNDN trong một số trường hợp

- **Đối với doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam:** Điều 5.1 của Thông tư 20/2026 làm rõ thời điểm xác định doanh thu tính thuế cho dịch vụ vận tải hàng không; hoạt động xây dựng, lắp đặt (bao gồm đóng tàu); cung cấp điện, nước. Đáng lưu ý, đối với hàng hóa xuất khẩu, thời điểm xác định doanh thu tính thuế TNDN là ngày chuyển giao quyền sở hữu theo hợp đồng xuất khẩu hàng hóa, nếu không xác định được thì theo quy định về cơ sở xác định hàng hóa xuất khẩu của pháp luật về hải quan.
- **Đối với doanh nghiệp nước ngoài:** Điều 5.2 của Thông tư 20/2026 bổ sung thời điểm xác định doanh thu tính thuế cho chuyển nhượng chứng

khoản và chứng chỉ tiền gửi; chuyển nhượng chứng khoán phái sinh là hợp đồng tương lai. Đặc biệt, đối với chuyển nhượng vốn, thời điểm xác định doanh thu là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng vốn ban đầu có hiệu lực.

1.4 Thuế TNDN đối với doanh nghiệp nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam

Điều 7 của Thông tư 20/2026 làm rõ nghĩa vụ thuế của nhà thầu nước ngoài (có hoặc không có cơ sở thường trú) kinh doanh tại Việt Nam (*trừ một số trường hợp theo quy định*), bao gồm: thương mại điện tử, nền tảng số; cung cấp dịch vụ, hàng hóa kèm dịch vụ; phân phối, giao nhận hàng; thông qua tổ chức, cá nhân Việt Nam ký kết các hợp đồng đứng tên doanh nghiệp nước ngoài; quyền xuất nhập khẩu, phân phối tại thị trường Việt Nam.

Thuế TNDN được xác định theo công thức: *Doanh thu tính thuế x Tỷ lệ %*. Nếu hợp đồng không tách riêng được giá trị các hoạt động thì áp dụng tỷ lệ % cao nhất cho toàn bộ giá trị hợp đồng.

Ngoài ra, Điều 10.4 của Thông tư 20/2026 cho phép các hợp đồng ký trước ngày 12/3/2026 và đã đăng ký áp dụng thuế nhà thầu nước ngoài theo phương pháp “hỗn hợp” thì việc xác định nghĩa vụ thuế TNDN được tiếp tục thực hiện như quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ký kết hợp đồng.

1.5 Làm rõ trường hợp không áp dụng thuế đối với doanh nghiệp nước ngoài chuyển nhượng vốn trong tái cấu trúc nội bộ tập đoàn

Điều 7.2(m) của Thông tư 20/2026 đã bổ sung và làm rõ một số giao dịch tái cấu trúc sở hữu nội bộ tập đoàn có phát sinh chuyển nhượng vốn có thể được xem là không phát sinh thu nhập chịu thuế trong trường hợp không có sự thay đổi về công ty mẹ tối cao khi đáp ứng đồng thời các điều kiện sau: (i) không làm thay đổi chủ sở hữu hưởng lợi cuối cùng; (ii) giá trị chuyển nhượng không ghi cao hơn giá trị ghi sổ hoặc giá trị vốn góp ban đầu; (iii) giao dịch không tạo chênh lệch giá trị, giá trị được xác định theo hồ sơ tái cơ cấu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt không cao hơn giá trị được ghi nhận tại thời điểm chuyển nhượng vốn; và (iv) bên nhận chuyển nhượng kế thừa toàn bộ giá trị vốn, nghĩa vụ và quyền lợi liên quan đến khoản đầu tư của bên chuyển nhượng.

1.6 Quản lý vốn đầu tư mở rộng và Quỹ Khoa học và Công nghệ

- **Đăng ký vốn dự án mở rộng:** Điều 8.1 của Thông tư 20/2026 yêu cầu doanh nghiệp thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về số vốn đăng ký đầu tư của dự án mở rộng trước khi thực hiện, đồng thời nộp cùng tờ khai quyết toán thuế TNDN.

- **Tài sản từ Quỹ Khoa học và Công nghệ:** Điều 9.1 của Thông tư 20/2026 quy định nếu tài sản cố định hình thành từ Quỹ Khoa học và Công nghệ chưa hết hao mòn nhưng chuyển sang phục vụ sản xuất kinh doanh thì phần giá trị còn lại được tính vào thu nhập khác, đồng thời doanh nghiệp được trích khấu hao phần giá trị này vào chi phí được trừ.

2. Quy định mới về truy xuất nguồn gốc thực phẩm

Vào ngày 27/02/2026, Bộ Công Thương ban hành Thông tư số 11/2026/TT-BCT (“**Thông tư 11/2026**”) quy định về truy xuất nguồn gốc thực phẩm thuộc phạm vi quản lý của Bộ Công Thương. Thông tư 11/2026 sẽ có hiệu lực từ ngày 16/4/2026 với những điểm đáng chú ý sau đây:

2.1 Truy xuất nguồn gốc thực phẩm theo nguyên tắc “một bước trước - một bước sau”

Theo Điều 3.5 và 4.1 của Thông tư 11/2026, nguyên tắc “một bước trước - một bước sau” là nguyên tắc truy xuất nguồn gốc yêu cầu mỗi cơ sở sản xuất hoặc kinh doanh thực phẩm phải lưu trữ thông tin về đơn vị cung cấp ở công đoạn liền trước và đơn vị tiếp nhận ở công đoạn liền sau trong quá trình sản xuất, kinh doanh đối với một sản phẩm thực phẩm được truy xuất nguồn gốc. Sau từng công đoạn, thông tin truy xuất nguồn gốc phải được mã hóa hoặc nhận diện bằng phương thức phù hợp (như mã QR hoặc mã số lô sản phẩm) để phục vụ việc kiểm tra, tra cứu khi cần thiết.

2.2 Doanh nghiệp phải thường xuyên thiết lập, lưu trữ và cập nhật đầy đủ thông tin liên quan đến sản phẩm dưới dạng cơ sở dữ liệu

Thông tư 11/2026 yêu cầu các cơ sở sản xuất, kinh doanh thực phẩm phải thường xuyên thiết lập và lưu trữ đầy đủ thông tin liên quan truy xuất nguồn gốc thực phẩm dưới dạng cơ sở dữ liệu tại cơ sở để cung cấp, cập nhật thông tin trên Hệ thống truy xuất. Các dữ liệu này bao gồm thông tin về hồ sơ của cơ sở và sản phẩm như: giấy phép kinh doanh, chứng nhận an toàn thực phẩm, tên sản phẩm, nhãn hiệu, thời hạn sử dụng, nguyên liệu đầu vào, quá trình sản xuất, kết quả kiểm nghiệm, cũng như quá trình lưu thông và phân phối sản phẩm trên thị trường.

Việc kết nối, cung cấp thông tin lên Hệ thống truy xuất của cơ sở sản xuất thực phẩm được thực hiện từ ngày 01/12/2026; cơ sở nhập khẩu thực phẩm thực hiện từ ngày 01/3/2027; các cơ sở sản xuất, kinh doanh thực phẩm nhỏ lẻ và các cơ sở còn lại được khuyến khích thực hiện.

Khi cần thực hiện truy xuất nguồn gốc, doanh nghiệp có thể sử dụng thông tin được trích xuất từ cơ sở dữ liệu do mình thiết lập và các nguồn thông tin khác có liên quan khác.

2.3 Thông tin mới liên quan đến sự kiện truy xuất nguồn gốc thực phẩm phải được cập nhật trong vòng 24 giờ

Điều 12 của Thông tư 11/2026 yêu cầu khi có sự kiện truy xuất nguồn gốc thực phẩm, các cơ sở sản xuất, kinh doanh phải cập nhật đầy đủ thông tin mới có liên quan đến sự kiện truy xuất nguồn gốc trong vòng 24 giờ kể từ khi diễn ra sự kiện. Sau mỗi sự kiện truy xuất, thông tin mới của thực phẩm sẽ được cập nhật và được mã hóa bổ sung vào mã truy xuất nguồn gốc thực phẩm. Đồng thời, nhấn mạnh mã truy xuất nguồn gốc thực phẩm không thay thế nhãn sản phẩm, hàng hóa.

2.4 Truy xuất nguồn gốc thực phẩm trong trường hợp phát hiện thực phẩm không bảo đảm an toàn hoặc vi phạm quy định của pháp luật

Điều 7, 8 và 9 của Thông tư 11/2026 quy định về việc truy xuất nguồn gốc thực phẩm khi phát hiện thực phẩm không

bảo đảm an toàn hoặc vi phạm quy định của pháp luật như sau:

- *Cơ sở sản xuất thực phẩm:* phải tiến hành truy xuất nguồn gốc thực phẩm ngay theo các bước được hướng dẫn, như: xác định chính xác các thông tin có liên quan của lô sản phẩm thực phẩm cần truy xuất; rà soát hồ sơ sản xuất, hồ sơ kiểm nghiệm của lô sản phẩm thực phẩm để xác định nguyên nhân; liên hệ ngay với (các) nhà cung cấp nguyên liệu/bán thành phẩm, bao bì của lô sản phẩm thực phẩm để yêu cầu thông tin liên quan, gửi thông báo khẩn cấp đến các nhà phân phối, đại lý đã nhận lô sản phẩm thực phẩm, yêu cầu cung cấp báo cáo về số lượng đã bán, số lượng tồn kho để thực hiện tự thu hồi sản phẩm; phân tích, xác định nguyên nhân gây mất an toàn đối với lô sản phẩm thực phẩm phải truy xuất; lập báo cáo và báo cáo rõ kết quả thu hồi và xử lý sản phẩm thực phẩm; nguyên nhân, kết quả áp dụng các biện pháp khắc phục với cơ quan có thẩm quyền.
- *Cơ sở kinh doanh thực phẩm:* phải thông báo khẩn cấp đến cơ sở sản xuất thực phẩm và phối hợp chặt chẽ để tiến hành truy xuất nguồn gốc thực phẩm.
- *Cơ quan nhà nước có thẩm quyền:* gửi văn bản thông báo yêu cầu cơ sở sản xuất, kinh doanh thực phẩm tiến hành truy xuất nguồn gốc thực phẩm.

3. Quy định mới về giao dịch hạn ngạch phát thải khí nhà kính và tín chỉ các-bon trên Hệ thống đăng ký quốc gia

Vào ngày 13/02/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành Thông tư số 11/2026/TT-BNNMT ("**Thông tư 11/2026**") quy định về quản lý và vận hành Hệ thống đăng ký quốc gia về hạn ngạch phát thải khí nhà kính (PTKNK) và tín chỉ các-bon ("**Hệ thống đăng ký**

- *Người tiêu dùng và các tổ chức, cá nhân khác:* phản ánh thông tin qua Cổng thông tin truy xuất hoặc gửi văn bản đến Bộ Công Thương hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật để kịp thời xác minh, xử lý.
- Nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền có kết luận thực phẩm không bảo đảm an toàn thực phẩm hoặc vi phạm quy định của pháp luật về an toàn thực phẩm, thông tin về thực phẩm đó sẽ được cảnh báo công khai trên Cổng thông tin truy xuất để người dân và doanh nghiệp chủ động nắm bắt.

2.5 Thời hạn lưu trữ hồ sơ, dữ liệu truy xuất nguồn gốc

Điều 6 của Thông tư 11/2026 yêu cầu cơ sở sản xuất, kinh doanh thực phẩm phải lưu trữ, bảo quản hồ sơ, dữ liệu liên quan đến truy xuất nguồn gốc thực phẩm như sau:

- Thực phẩm có hạn sử dụng: tối thiểu là 12 tháng kể từ ngày hết hạn sử dụng của sản phẩm.
- Thực phẩm không yêu cầu bắt buộc ghi hạn sử dụng: tối thiểu 60 tháng kể từ ngày sản xuất.
- Cung cấp hồ sơ, giấy tờ theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền: trong vòng 24 giờ kể từ khi yêu cầu.

quốc gia” (HTĐKQG)). Thông tư 11/2026 sẽ có hiệu lực từ ngày 30/3/2026 với những nội dung đáng chú ý liên quan đến việc giao dịch hạn ngạch PTKNK và tín chỉ các-bon thông qua tài khoản đăng ký trên HTĐKQG dành cho cơ quan, tổ chức (doanh nghiệp) có cơ sở được phân bổ hạn ngạch PTKNK hoặc có chương trình, dự án đăng ký theo các cơ chế trao đổi, bù trừ tín chỉ các-bon như sau:

3.1 Mỗi doanh nghiệp chỉ được cấp duy nhất một tài khoản đăng ký

Điều 6 và 7 của Thông tư 11/2026 quy định mỗi doanh nghiệp chỉ được cấp duy nhất một tài khoản đăng ký trên HTĐKQG, gắn với mã số thuế. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều cơ sở được phân bổ hạn ngạch, việc quản lý vẫn thực hiện tập trung trên một tài khoản. Tài khoản này gồm nhiều tiểu khoản chức năng như Đăng ký chung, Số dư giao dịch, Chuyển giao, Vay mượn, Bù trừ, Nộp trả và Phong tỏa. Đồng thời, doanh nghiệp phải đăng ký và duy trì thông tin của tối thiểu 02 cá nhân làm đầu mối liên hệ với Bộ Nông nghiệp và Môi trường để phục vụ công tác vận hành và phối hợp.

3.2 Mã trong nước và số sê-ri - “Hệ chiếu” của từng hạn ngạch PTKNK và đơn vị các-bon

Theo Điều 11 của Thông tư 11/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan duy nhất có thẩm quyền cấp và quản lý mã trong nước, số sê-ri cho hạn ngạch PTKNK và tín chỉ các-bon trên HTĐKQG.

Trong đó:

- Mã trong nước là duy nhất, được lưu trữ dưới dạng dữ liệu điện tử và không được tái cấp sau khi đã hủy, bao gồm mã trong nước của hạn ngạch PTKNK (06 ký tự) và mã trong nước của tín chỉ các-bon (09 ký tự).
- Số sê-ri của hạn ngạch PTKNK gồm 16 ký tự; còn số sê-ri của tín chỉ các-

bon gồm 19 ký tự. Trong đó, dải số sê-ri của hạn ngạch PTKNK/tín chỉ các-bon là chuỗi gồm 10 chữ số tương ứng với số thứ tự của từng đơn vị trong tổng số lượng hạn ngạch PTKNK được phân bổ trong giai đoạn hoặc từng đơn vị tín chỉ các-bon trong tổng số lượng tín chỉ các-bon được cấp của một chương trình, dự án.

3.3 Cơ chế ký gửi hạn ngạch PTKNK và tín chỉ các-bon

Theo Điều 14 của Thông tư 11/2026, khi doanh nghiệp có nhu cầu ký gửi hạn ngạch PTKNK hoặc tín chỉ carbon, doanh nghiệp cần phải thông báo số lượng ký gửi trên HTĐKQG, sau đó, số lượng này được chuyển vào tiểu khoản chờ ký gửi (nếu số dư trên tiểu khoản Đăng ký chung không đủ, HTĐKQG sẽ từ chối). Sau khi hoàn tất thủ tục, số lượng đăng ký được chuyển sang tiểu khoản số dư giao dịch. Cơ chế này giúp phân tách rõ ràng giữa tài sản đang nắm giữ, tài sản đang chờ giao dịch và tài sản đã được đưa ra thị trường.

3.4 Cơ chế chuyển giao/vay mượn/bù trừ/nộp trả hạn ngạch PTKNK

Theo Thông tư 11/2026, khi doanh nghiệp thực hiện chuyển giao/vay mượn/sử dụng tín chỉ các-bon để bù trừ/nộp trả hạn ngạch PTKNK, HTĐKQG sẽ chuyển số lượng hạn ngạch PTKNK từ tiểu khoản Đăng ký chung sang tiểu khoản Chuyển giao/Vay mượn/Bù trừ/Nộp trả. Nếu số hạn ngạch PTKNK đề nghị vượt quá số

du hạn ngạch trên tiểu khoản Đăng ký chung, HTĐKQG sẽ gửi thông báo từ chối tới chủ tài khoản đăng ký.

Trong trường hợp này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường sẽ: (i) điều chỉnh tăng/giảm đăng ký số lượng đăng ký hạn ngạch tương ứng với lượng chuyển giao/vay mượn/bù trừ; (ii) thực hiện hủy đăng ký lượng hạn ngạch PTKNK tại tiểu khoản Chuyển giao/Vay mượn/Bù trừ/Nộp trả trên HTĐKQG; và (iii) gửi cho chủ tài khoản đăng ký thông tin về hạn ngạch PTKNK đã được chuyển giao/vay mượn/bù trừ/nộp trả qua hình thức điện tử.

3.5 Các trường hợp được chuyển quyền sở hữu hạn ngạch PTKNK, tín chỉ các-bon ngoài hệ thống giao dịch các-bon

Điều 17 của Thông tư 11/2026 cho phép doanh nghiệp được chuyển quyền sở hữu hạn ngạch PTKNK hoặc tín chỉ carbon ngoài hệ thống giao dịch các-bon trong trường hợp (i) chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp; và (ii) theo bản án hoặc quyết định của Tòa án hoặc quyết định của cơ quan thi hành án hoặc phán quyết hoặc quyết định của Trọng tài theo quy định pháp luật.

Trong các trường hợp này, doanh nghiệp phải cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý để HTĐKQG cập nhật thay đổi, bảo đảm tính hợp pháp và minh bạch của việc chuyển giao.



**GLOBAL VIETNAM
LAWYERS**

Global Vietnam Lawyers xin giới thiệu bài viết của Luật sư Nguyễn Kim Như có tiêu đề: **“Mã định danh bất động sản – “Chìa khóa” minh bạch thị trường và những thách thức ẩn sau dãy số”** được đăng trên Thời báo Kinh tế Sài Gòn, số 11-2026 (1.839) ngày 12/03/2026.

Chuyển đổi số đang từng bước làm thay đổi cách quản lý và vận hành của nhiều thị trường, trong đó có thị trường bất động sản – một thị trường có quy mô lớn và tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý. Tuy nhiên, khác với nhiều lĩnh vực khác, bất động sản vẫn đang đối mặt với một nghịch lý quen thuộc: giá trị tài sản ngày càng lớn, nhưng thông tin pháp lý lại phân mảnh, thiếu chuẩn hóa và khó kiểm chứng.

Trong bối cảnh đó, mã định danh bất động sản – lần đầu tiên được ghi nhận chính thức trong hệ thống pháp luật Việt Nam – được kỳ vọng như một công cụ then chốt nhằm giải bài toán minh bạch hóa, chuẩn hóa dữ liệu, giảm thiểu tranh chấp và hỗ trợ giao dịch an toàn.

Khi mã định danh bất động sản được “chính danh”

Trước đây, pháp luật đất đai chủ yếu quy định về hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, và việc quản lý thông tin thửa đất. Trong đó, mỗi thửa đất được nhận diện thông qua các thông tin như số thửa, số tờ bản đồ, địa chỉ, diện tích, mục đích sử dụng đất. Trên thực tế quản lý, các cơ quan Nhà nước vẫn gán những mã số nhất định cho

thửa đất hoặc hồ sơ địa chính nhằm phục vụ công tác lưu trữ, tra cứu và cập nhật thông tin. Tuy nhiên, các mã số này mang tính kỹ thuật, phục vụ quản lý nội bộ nhiều hơn là một “mã định danh bất động sản” theo nghĩa pháp lý độc lập.

Cách tiếp cận này đã thay đổi với Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31-12-2025 về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (có hiệu lực thi hành từ ngày 1-3-2026) (Nghị định 357). Theo Nghị định 357, mã định danh điện tử sản phẩm bất động sản (bao gồm nhà ở và phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng) là chuỗi ký tự số và chữ tối đa không quá 40 ký tự được cấp riêng cho mỗi căn nhà (chung cư, riêng lẻ) hoặc bất động sản trong công trình xây dựng được quản lý trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và bất động sản.

Hiểu một cách đơn giản, mã định danh bất động sản là một dãy ký hiệu được gán cho một bất động sản cụ thể nhằm nhận diện duy nhất tài sản đó trong hệ thống quản lý. Về mặt chính sách, đây là bước đi phù hợp với xu hướng chuyển đổi số, đặt

nền tảng cho việc chuẩn hóa và liên thông dữ liệu bất động sản trên phạm vi toàn quốc. Tương tự trong nhiều lĩnh vực khác như dân cư, doanh nghiệp hay phương tiện giao thông, dãy ký hiệu hoặc con số như vậy đã trở thành công cụ quen thuộc, giúp liên thông dữ liệu giữa các cơ quan quản lý và giảm thiểu nhầm lẫn thông tin.

Từ yêu cầu thực tiễn đến giá trị pháp lý của mã định danh bất động sản

Trước khi Nghị định 357 được ban hành, cả nước đã triển khai chiến dịch 90 ngày làm giàu, làm sạch cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (từ ngày 1-9-2025 đến 30-11-2025). Kết quả rà soát cho thấy một thực trạng đáng chú ý, cả nước có 62,49 triệu thửa đất nhưng sau khi được rà soát, phân nhóm, chỉ có 39% đạt chuẩn “đúng-đủ-sạch-sống”, phần còn lại thiếu thông tin, sai lệch, hoặc chưa được xác thực.^[1] Thực trạng này cho thấy nhu cầu cấp thiết phải chuẩn hóa và thống nhất thông tin bất động sản. Việc chính thức hóa mã định danh bất động sản vì vậy không chỉ mang ý nghĩa kỹ thuật, mà còn là một bước tiến quan trọng về mặt pháp lý và quản lý thị trường. Mã định danh bất

động sản giúp giảm tình trạng cùng một bất động sản nhưng được mô tả khác nhau trong nhiều hồ sơ, giao dịch, và hệ thống quản lý khác nhau.

Đối với doanh nghiệp bất động sản, mã định danh bất động sản hỗ trợ quản lý danh mục tài sản hiệu quả hơn, giảm chi phí thẩm tra pháp lý khi thực hiện các giao dịch mua bán, sáp nhập hoặc huy động vốn. Với ngân hàng và tổ chức tín dụng, đây là cơ sở quan trọng để nâng cao chất lượng định giá và quản trị rủi ro tài sản bảo đảm. Thêm vào đó, mã định danh BĐS còn tạo điều kiện cho việc liên thông dữ liệu giữa đất đai, thuế, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tuy nhiên, cần nhấn mạnh một điểm mang tính nguyên tắc: dù được ghi nhận theo Nghị định 357, mã định danh BĐS – dù dưới bất kỳ hình thức nào – chưa thay thế được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (GCNQSDĐ), ít nhất là với quy định sắp có hiệu lực về mã định danh BĐS; quy định hiện hành về GCNQSDĐ và hiện trạng quản lý công về bất động sản. GCNQSDĐ sắp tới vẫn là chứng thư pháp lý duy nhất xác lập và chứng minh quyền của chủ thể đối với bất động sản. Các mã số hay thông tin định danh trong hệ thống quản lý

đất đai chỉ có giá trị hỗ trợ nhận diện, tra cứu và quản lý, không phải là căn cứ độc lập để xác lập hoặc chuyển dịch quyền.

Ở góc nhìn dài hạn, mã định danh bất động sản có thể không chỉ dừng lại ở chức năng nhận diện mang tính kỹ thuật. Cùng với quá trình hoàn thiện hạ tầng dữ liệu và chuyển đổi số, các thông tin về đặc điểm tài sản, tình trạng pháp lý, quy hoạch, lịch sử giao dịch, nghĩa vụ tài chính hoặc hạn chế quyền có thể từng bước được tích hợp và liên kết thông qua mã định danh bất động sản. Xét về phương diện kỹ thuật, cách tiếp cận này là khả thi. Tuy nhiên, việc mở rộng nội hàm thông tin của mã định danh bất động sản nên được nhìn nhận như một định hướng phát triển trong tương lai hơn là một trạng thái có thể đạt được ngay trong ngắn hạn. Trong giai đoạn hiện nay, mã định danh bất động sản phù hợp với vai trò là điểm kết nối và tham chiếu dữ liệu, tạo nền tảng cho việc liên thông thông tin giữa các hệ thống quản lý khác nhau, hơn là một công cụ phản ánh đầy đủ và tức thời toàn bộ tình trạng pháp lý của bất động sản.

Mã định danh bất động sản và khả năng tái định giá thị trường bất động sản

Việc ban hành Nghị định 357 cho thấy Nhà nước đã lựa chọn chính thức hóa mã định danh bất động sản như một công cụ quản lý dài hạn. Nếu được triển khai đúng tinh thần, mã định danh bất động sản không chỉ là một công cụ quản lý dữ liệu. Ở tầng sâu hơn, nó có khả năng làm thay đổi cách thị trường hình thành giá, qua đó việc định giá bất động sản sẽ minh bạch và công bằng hơn.

Hiện nay, giá bất động sản trên thị trường phần lớn được hình thành dựa trên thông tin phân mảnh như lời môi giới, tin rao, giao dịch nội bộ hoặc dữ liệu không chính thức. Khi mỗi bất động sản được gắn một mã định danh duy nhất, kèm theo lịch sử pháp lý và giao dịch có thể kiểm chứng (giá chuyển nhượng, thế chấp, tình trạng quy hoạch), thị trường sẽ có **điểm neo thông tin**. Giá bất động sản khi đó không còn chỉ là con số do một bên đưa ra, mà là kết quả có thể đối chiếu với dữ liệu lịch sử và tài sản tương đồng. Cơ chế này làm giảm đáng kể độ nhiễu thông tin – yếu tố từng khiến giá bất động sản biến động thiếu bền vững trong nhiều giai đoạn.

Những thách thức ẩn sau dãy số

Dù khung pháp lý đã được mở ra, thách thức lớn nhất vẫn nằm ở **cách thức triển**

khai trên thực tế. Việc tích hợp mã định danh bất động sản với các hệ thống hiện hữu đòi hỏi hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý. Nếu thiếu sự đồng bộ, mã định danh bất động sản rất dễ trở thành một lớp thông tin mới, nhưng không thực sự tạo ra giá trị gia tăng cho thị trường.

Đặc biệt, dù bản chất là thông tin về tài sản, nhưng khi được liên kết với các thông tin khác trong cơ sở dữ liệu, mã định danh bất động sản sẽ trở thành “công cụ liên kết” đến dữ liệu cá nhân. Khi mã định danh bất động sản được liên kết với họ tên, số CCCD, ngày sinh, địa chỉ của

Để mã định danh bất động sản thực sự phát huy hiệu quả, thách thức đặt ra không nằm ở quy định pháp luật, mà ở năng lực triển khai, sự phối hợp liên ngành và cơ chế bảo vệ dữ liệu phù hợp. Chỉ khi được vận hành đồng

chủ sở hữu, lịch sử giao dịch (mua, bán, thừa kế, tặng cho), tình trạng pháp lý (đang thế chấp, đang tranh chấp) thì tập hợp những thông tin này hoàn toàn có thể nhận diện được một cá nhân cụ thể. Khi đó, nút thắt giữa minh bạch thị trường và bảo vệ quyền riêng tư cần được giải quyết bằng giải pháp kỹ thuật được thiết kế với cơ chế phân quyền truy cập thông minh, đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân.

Một rủi ro khác là cách thị trường “đi tắt”, sử dụng mã định danh bất động sản như một công cụ thay thế cho việc thẩm tra pháp lý đầy đủ. Trên thực tế, giao dịch bất bộ, có kiểm soát và tôn trọng quyền riêng tư của cá nhân, mã định danh bất động sản mới có thể trở thành một công cụ hỗ trợ hiệu quả cho quản lý nhà nước và sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường bất động sản.

động sản vẫn phải trải qua nhiều bước bắt buộc như kiểm tra GCNQSDĐ, thông tin quy hoạch, hạn chế quyền, nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, thông tin đăng ký biến động, ...Mã định danh bất động sản, dù giúp tra cứu và đối chiếu thông tin thuận tiện hơn, không thể phản ánh đầy đủ và tức thời mọi rủi ro pháp lý phát sinh trong quá trình giao dịch. Việc coi mã định danh như một “giấy thông hành” pháp lý tiềm ẩn nguy cơ làm giảm lược các khâu thẩm tra cần thiết, từ đó làm gia tăng rủi ro tranh chấp và trách nhiệm pháp lý cho các bên tham gia giao dịch.

[1] <https://xaydungchinh sach.chinhphu.vn/thu-thap-so-hoa-du-lieu-voi-cac-so-do-da-cap-nhung-chua-duoc-dua-vao-co-so-du-lieu-119250911102415618.htm>

1. Thuế thu nhập cá nhân đối với quà tặng bốc thăm trúng thưởng

Các khoản tiền hoặc hiện vật mà cá nhân nhận được do tham gia trò chơi, cuộc thi có thưởng được xác định là thu nhập từ trúng thưởng theo hướng dẫn tại Điều 2.6 của Thông tư số 111/2013/TT-BTC. Tổ chức trả tiền trúng thưởng có trách nhiệm khấu trừ thuế thu nhập cá nhân trước khi trả thưởng cho cá nhân trúng thưởng theo hướng dẫn tại Điều 15 của Thông tư số 111/2013/TT-BTC và thực hiện kê khai theo hướng dẫn tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Thuế tỉnh Hưng Yên trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Musashi Auto Parts Việt Nam tại Công văn số 2183/HYE-QLDN2 ngày 06/3/2026.

2. Chính sách thuế đối với doanh nghiệp có ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

Trường hợp doanh nghiệp có dự án đầu tư được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) do đáp ứng điều kiện ưu đãi về địa bàn thì thu nhập được hưởng ưu đãi là thu nhập phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh của dự án đầu tư (bao gồm cả thu nhập từ dự án đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh thương mại) trên địa bàn ưu đãi trừ các khoản thu nhập không được hưởng ưu đãi theo quy định của Luật thuế TNDN. Các khoản thu nhập không thuộc thu nhập phát sinh trên địa bàn ưu đãi đầu tư không thuộc thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh của dự án đầu tư thì không được hưởng ưu đãi thuế TNDN. Doanh nghiệp phải tính riêng thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế TNDN và thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế TNDN để kê khai nộp thuế riêng

Thuế tỉnh Hưng Yên trả lời vướng mắc của Công ty TNHH POONGSAN Việt Nam tại Công văn số 2118/HYE-QLDN2 ngày 05/3/2026.

3. Thời điểm xuất hóa đơn cho doanh nghiệp ưu tiên theo quy định hải quan

Đối với xuất khẩu hàng hóa, thời điểm lập hóa đơn hóa đơn giá trị gia tăng điện tử hoặc hóa đơn bán hàng điện tử do công ty tự xác định nhưng chậm nhất không quá ngày làm việc tiếp theo kể từ ngày hàng hóa được thông quan theo quy định pháp luật về hải quan.

Thuế tỉnh Hưng Yên trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Công nghiệp Fancy Việt Nam tại Công văn số 1992/HYE-QLDN2 ngày 02/3/2026.

4. Chính sách thuế đối với doanh nghiệp chế xuất cho doanh nghiệp chế xuất khác thuê lại nhà xưởng

Trường hợp Công ty (là doanh nghiệp chế xuất) cho Công ty khác (là doanh nghiệp chế xuất) thuê lại nhà xưởng để thực hiện dự án đầu tư thì hàng hoá nhập khẩu phục vụ sản xuất hàng hoá xuất khẩu tại nhà xưởng được hưởng chính sách thuế đối với khu phi thuế quan theo quy định hiện hành. Hai Công ty có trách nhiệm sử dụng nhà xưởng, hàng hoá đúng mục đích đã khai báo với cơ quan hải quan, tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về thuế và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Cục Hải quan trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Công nghệ Shunyun (Bắc Giang, Việt Nam) tại Công văn số 13696 /CHQ-GSQL ngày 12/3/2026.

1. Đề xuất cấp phép xây dựng trực tuyến, rút ngắn thời gian xuống 7-10 ngày

Bộ Xây dựng đang lấy ý kiến xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, nhằm hướng dẫn thực hiện các nội dung liên quan đến quản lý dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

Một trong những nội dung đáng chú ý của dự thảo là việc đẩy mạnh đơn giản hóa thủ tục hành chính và triển khai dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực xây dựng. Theo đó, hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng sẽ được thực hiện theo hình thức trực tuyến toàn trình thông qua cổng dịch vụ công, góp phần minh bạch hóa quy trình xử lý hồ sơ và giảm thời gian, chi phí cho người dân và doanh nghiệp.

Dự thảo cũng quy định rõ thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Cụ thể, UBND cấp xã được cấp phép đối với công trình cấp 3, cấp 4; Sở Xây dựng cấp phép đối với các công trình còn lại. Ban quản lý khu công nghiệp,

khu chế xuất, khu công nghệ cao có thẩm quyền cấp phép đối với các công trình nằm trong phạm vi khu vực quản lý.

Về thời gian giải quyết hồ sơ, dự thảo quy định tối đa 10 ngày làm việc đối với công trình và 7 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ. Đồng thời, các cơ quan quản lý nhà nước liên quan phải trả lời ý kiến chuyên môn trong thời hạn 2 ngày làm việc; nếu quá thời hạn mà không có phản hồi thì được xem là đồng ý với nội dung hồ sơ.

Bên cạnh cải cách thủ tục hành chính, dự thảo cũng khuyến khích phát triển công trình xanh, với các tiêu chí như sử dụng năng lượng và nước tiết kiệm, vật liệu thân thiện môi trường và bảo đảm chất lượng môi trường trong nhà. Bộ Xây dựng cũng được giao xây dựng cơ sở dữ liệu về công trình xanh và ban hành các hướng dẫn kỹ thuật liên quan.

Theo taichinhdoanhnghep.net.vn

2. Đề xuất bán hàng trên sàn không phải lập hóa đơn điện tử

Bộ Tài chính đang lấy ý kiến dự thảo nghị định quy định về hóa đơn, chứng từ điện tử, trong đó đề xuất một số trường hợp không phải lập hóa đơn điện tử.

Theo dự thảo, hộ, cá nhân kinh doanh không phải sử dụng hóa đơn điện tử khi không thuộc diện chịu thuế giá trị gia tăng và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân. Ngoài ra, người bán qua sàn thương mại điện tử có chức năng thanh toán, nếu chủ sàn đã khấu trừ, kê khai và nộp thuế thay theo từng giao dịch, cũng không phải lập hóa đơn điện tử. Trường hợp người mua yêu cầu, chủ sàn phải lập hóa đơn điện tử giao cho khách hàng.

Dự thảo cũng đề xuất không áp dụng hóa đơn điện tử từ máy tính tiền với bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ trên nền tảng thương mại điện tử hoặc nền tảng số. Đại lý bảo hiểm hoặc cá nhân hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp bảo hiểm có thể được hưởng

co chế tương tự, khi doanh nghiệp đã khấu trừ thuế. Việc lập hóa đơn chỉ thực hiện khi người mua yêu cầu.

Một số giao dịch tài chính đặc thù cũng được đề xuất không phải lập hóa đơn điện tử. Chẳng hạn, các khoản thu từ hoạt động tái bảo hiểm như nhượng tái bảo hiểm, hoa hồng nhượng tái bảo hiểm, giao dịch tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi, chứng khoán, phát hành chứng khoán sơ cấp, giấy tờ có giá, bán nợ, giao dịch ngoại tệ và sản phẩm phái sinh.

Theo Bộ Tài chính, việc quy định rõ các trường hợp không phải lập hóa đơn điện tử nhằm bảo đảm thống nhất với pháp luật về thuế giá trị gia tăng. Quy định này cũng giúp tránh phát sinh nghĩa vụ lập hóa đơn với các giao dịch không cần thiết, qua đó giảm chi phí tuân thủ cho doanh nghiệp và người nộp thuế.

Theo vnexpress.net

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành	Ngày có hiệu lực
CHÍNH PHỦ			
1	Nghị định số 83/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 06/2022/NĐ-CP quy định giảm nhẹ phát thải khí nhà kính và bảo vệ tầng ô-dôn, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 119/2025/NĐ-CP.	23/3/2026	23/3/2026
2	Nghị định số 78/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 174/2024/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bảo hiểm.	17/3/2026	01/5/2026
3	Nghị định số 69/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 106/2025/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.	06/3/2026	20/4/2026
4	Nghị định số 68/2026/NĐ-CP quy định về chính sách thuế và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh.	05/3/2026	05/3/2026
5	Nghị định số 64/2026/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phục hồi, phá sản về thi hành quyết định tuyên bố doanh nghiệp, hợp tác xã phá sản.	28/02/2026	01/3/2026
6	Nghị định số 62/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 06/2005/NĐ-CP về việc lập và hoạt động của Văn phòng đại diện của các tổ chức hợp tác, nghiên cứu của nước ngoài tại Việt Nam.	13/02/2026	01/3/2026
BỘ TÀI CHÍNH			
1	Thông tư số 21/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 80/2021/TT-BTC hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.	17/3/2026	17/3/2026
2	Thông tư số 20/2026/TT-BTC quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.	12/3/2026	12/3/2026
3	Thông tư số 18/2026/TT-BTC quy định về hồ sơ, thủ tục quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh.	05/3/2026	05/3/2026
4	Thông tư số 15/2026/TT-BTC hướng dẫn nguyên tắc kế toán đối với các tổ chức tham gia thị trường tài sản mã hóa tại Việt Nam.	04/3/2026	04/3/2026
BỘ CÔNG THƯƠNG			
1	Thông tư số 11/2026/TT-BCT quy định về truy xuất nguồn gốc thực phẩm thuộc phạm vi quản lý của Bộ Công Thương.	27/02/2026	16/4/2026
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG			
1	Thông tư số 11/2026/TT-BNNMT quy định quản lý, vận hành Hệ thống đăng ký quốc gia về hạn ngạch phát thải khí nhà kính và tín chỉ các-bon.	13/02/2026	13/02/2026
BỘ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ			
1	Thông tư số 05/2026/TT-BKHCN ban hành Khung đạo đức trí tuệ nhân tạo quốc gia.	10/3/2026	10/3/2026



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 phân 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.