



CÔNG TY LUẬT TNHH WIKI LEGAL

HÀ NỘI

Tầng 7, Toà HH Office, số 293/15 Khuất
Duy Tiên, Phường Đại Mỗ, TP. Hà Nội

Website: www.wikilegal.vn

Email: admin@wikilegal.vn

TP. HỒ CHÍ MINH

Tầng 2, Tòa nhà H3, 384 Hoàng Diệu,
Phường Khánh Hội, TP. HCM

Website: www.wikilegal.vn

Email: hcm.office@wikilegal.vn

BẢN TIN PHÁP LUẬT

Tháng 02/2026

(01/02/2026 – 28/02/2026)



Tin tức nổi bật

*Những chính sách sắp có hiệu lực từ
tháng 03/2026*



Văn bản pháp luật mới

Nổi bật trong số đó:

*Nghị định số 54/2026/NĐ-CP của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong
lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.*

A - Tin tức nổi bật



Những chính sách có hiệu lực từ tháng 03/2026

Trong tháng 03/2026, nhiều chính sách mới nổi bật về bất động sản, đầu tư và trí tuệ nhân tạo chính thức có hiệu lực.

Trong bản tin này, **WIKI LEGAL** sẽ điểm tin ngắn gọn một số chính sách nổi bật có hiệu lực từ tháng 03/2026.

1. BẤT ĐỘNG SẢN SẼ CÓ MÃ ĐỊNH DANH ĐIỆN TỬ RIÊNG

Từ ngày 01/03/2026, theo Nghị định 357/2025/NĐ-CP, 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) 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. Cụ thể:

- **Đối với bất động sản là nhà ở**, mã định danh điện tử được hình thành từ các nhóm thông tin cơ bản như: Mã định danh thửa đất; Mã số thông tin dự án, công trình xây dựng; Mã định danh địa điểm (nếu có); Dãy ký tự tự nhiên.

Mã định danh này được tạo lập tự động trên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và Sở Xây dựng thực hiện gắn thông tin mã định danh điện tử sản phẩm bất động sản là nhà ở với các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn cùng thời điểm ban hành văn bản thông báo về nhà ở đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- **Đối với bất động sản là phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng**, mã định danh điện tử được hình thành từ các nhóm thông tin cơ bản như: Mã định danh thửa đất; Mã số thông tin dự án, công trình xây dựng; Mã định danh địa điểm (nếu có); Dãy ký tự tự nhiên.

Mã định danh này được tạo lập tự động trên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và Sở Xây dựng thực hiện gắn thông tin mã định danh là phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trên địa bàn cùng thời điểm ban hành kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

2. QUY ĐỊNH VỀ CÁC NGÀNH, NGHỀ ĐƯỢC ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ

Từ ngày 01/03/2026, căn cứ khoản 1 Điều 15 Luật Đầu tư 2025 quy định ngành, nghề ưu đãi đầu tư là các ngành, nghề được ưu tiên thu hút đầu tư để thực hiện các mục tiêu sau đây:

- Phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, công nghiệp công nghệ số và công nghiệp bán dẫn;
- Phát triển kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn, kinh tế chia sẻ, kinh tế số, phát triển các mô hình kinh tế mới;
- Phát triển cụm liên kết ngành, chuỗi giá trị, thu hút đầu tư quản trị hiện đại, có giá trị gia tăng cao, có tác động lan tỏa, kết nối chuỗi sản xuất và cung ứng toàn cầu;
- Phát triển năng lượng tái tạo, năng lượng mới, năng lượng sạch; bảo đảm an ninh năng lượng quốc gia;
- Phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp; bảo vệ môi trường, tài nguyên thiên nhiên, kinh tế biển;

- Xây dựng và phát triển kết cấu hạ tầng;
- Phát triển sự nghiệp giáo dục, đào tạo, y tế, thể dục, thể thao thành tích cao và văn hóa dân tộc;
- Phát triển công nghiệp hóa chất trọng điểm, cơ khí trọng điểm và công nghiệp hỗ trợ; phát triển công nghiệp dược;
- Thực hiện các mục tiêu khác theo quy định của Chính phủ.

3. 06 NHÓM HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG HOẠT ĐỘNG TRÍ TUỆ NHÂN TẠO

Căn cứ theo Điều 7 Luật Trí tuệ nhân tạo 2025, từ 01/3/2026, quy định về 06 nhóm hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động trí tuệ nhân tạo bao gồm:

- Lợi dụng, chiếm đoạt hệ thống trí tuệ nhân tạo để thực hiện hành vi vi phạm pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân;
- Phát triển, cung cấp, triển khai hoặc sử dụng các hệ thống trí tuệ nhân tạo nhằm mục đích sau đây: (i) Thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định của luật; (ii) Sử dụng yếu tố giả mạo hoặc mô phỏng người, sự kiện thật để lừa dối hoặc thao túng nhận thức, hành vi của con người một cách có chủ đích và có hệ thống, gây tổn hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của con người; (iii) Lợi dụng điểm yếu của nhóm người dễ bị tổn thương, bao gồm trẻ em, người cao tuổi, người khuyết tật, người dân tộc thiểu số hoặc người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi để gây tổn hại cho chính họ hoặc người khác; và (iv) Tạo ra hoặc phổ biến nội dung giả mạo có khả năng gây nguy hại nghiêm trọng đến an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội;
- Thu thập, xử lý hoặc sử dụng dữ liệu để phát triển, huấn luyện, kiểm thử hoặc vận hành hệ thống trí tuệ nhân tạo trái với quy định của pháp luật về dữ liệu, bảo vệ dữ liệu cá nhân, sở hữu trí tuệ và an ninh mạng;
- Cản trở, vô hiệu hóa hoặc làm sai lệch cơ chế giám sát, can thiệp và kiểm soát của con người đối với hệ thống trí tuệ nhân tạo theo quy định của Luật Trí tuệ nhân tạo 2025;
- Che giấu thông tin bắt buộc phải công khai, minh bạch hoặc giải trình; tẩy xóa, làm sai lệch các thông tin, nhãn, cảnh báo bắt buộc trong hoạt động trí tuệ nhân tạo;
- Lợi dụng hoạt động nghiên cứu, thử nghiệm, đánh giá hoặc kiểm định hệ thống trí tuệ nhân tạo để thực hiện hành vi trái quy định của luật.

B - Văn bản pháp luật mới



Văn bản pháp luật mới nổi bật (Ban hành từ 01/02/2026 – 28/02/2026)

TT	Văn bản pháp luật	
DOANH NGHIỆP		
1	Thông tư số 08/2026/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 68/2024/TT-BTC và Thông tư 18/2025/TT-BTC, Thông tư 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định giao dịch cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch và chứng chỉ quỹ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng quyền có bảo đảm niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 68/2024/TT-BTC, Thông tư 121/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về hoạt động của công ty chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 68/2024/TT-BTC.	
	Ngày ban hành: 03/02/2026	Ngày hiệu lực: 03/02/2026
ĐẤT ĐAI – NHÀ Ở		
2	Nghị định số 54/2026/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.	
	Ngày ban hành: 09/02/2026	Ngày hiệu lực: 09/02/2026
3	Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội.	
	Ngày ban hành: 13/02/2026	Ngày hiệu lực: 13/02/2026
4	Thông tư số 08/2026/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở.	
	Ngày ban hành: 15/02/2026	Ngày hiệu lực: 15/02/2026

TT	Văn bản pháp luật	
MÔI TRƯỜNG		
5	Nghị định số 48/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025.	
	Ngày ban hành: 29/01/2026	Ngày hiệu lực: 29/01/2026
6	Thông tư số 09/2026/TT-BNNMT của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 và Thông tư số 07/2025/TT-BNNMT ngày 16 tháng 06 năm 2025.	
	Ngày ban hành: 03/02/2026	Ngày hiệu lực: 03/02/2026

C – Hỏi đáp

1. Đối với đấu thầu quốc tế, nhà thầu nước ngoài có được liên danh với nhà thầu nước ngoài khác để tham gia đấu thầu hay không?

Tại điểm i khoản 1 Điều 5 Luật Đấu thầu 2023 sửa đổi bởi Điều 1 Luật sửa đổi Luật Đấu thầu; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Luật Hải quan; Luật Thuế giá trị gia tăng; Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; Luật Đầu tư; Luật Đầu tư công; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2025 quy định về tư cách hợp lệ của nhà thầu, nhà đầu tư như sau:

Điều 5. Tư cách hợp lệ của nhà thầu, nhà đầu tư

1. Nhà thầu, nhà đầu tư là tổ chức có tư cách hợp lệ khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Đối với nhà thầu, nhà đầu tư trong nước: là doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức khác đăng ký thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam. Đối với nhà thầu, nhà đầu tư nước ngoài: có đăng ký thành lập, hoạt động theo pháp luật nước ngoài;

[...]

e) Không đang trong thời gian bị cấm tham dự thầu theo quyết định của người có thẩm quyền, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 3 Điều 87 của Luật này;

g) Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự;

h) Có tên trong danh sách ngăn đối với trường hợp đã lựa chọn được danh sách ngăn;

i) Đối với đấu thầu quốc tế, nhà thầu nước ngoài phải liên danh với nhà thầu trong nước hoặc sử dụng nhà thầu phụ trong nước, trừ trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

[...]

Như vậy, đối với đấu thầu quốc tế, nhà thầu nước ngoài phải liên danh với nhà thầu trong nước hoặc sử dụng nhà thầu phụ trong nước, trừ trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

C – Hỏi đáp

2. Đối tượng nào được hưởng chính sách hỗ trợ đặc thù phát triển thương mại điện tử theo Luật Thương mại điện tử 2025?

Căn cứ tại **khoản 1 Điều 10 Luật Thương mại điện tử 2025** có hiệu lực từ 01/7/2026 quy định về đối tượng, chính sách hỗ trợ đặc thù phát triển thương mại điện tử bao gồm:

- Hộ kinh doanh, cá nhân khởi nghiệp sáng tạo;
- Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã hoạt động trong sản xuất, chế biến nông sản và ngành nghề truyền thống;
- Doanh nghiệp nhỏ và vừa do phụ nữ làm chủ, doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động là người khuyết tật;
- Người khuyết tật;
- Cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số; và
- Tổ chức có trụ sở chính, cá nhân cư trú tại miền núi, biên giới, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định của pháp luật.

Theo khoản 2 Điều 10 Luật Thương mại điện tử 2025, chính sách hỗ trợ đặc thù cho đối tượng nêu trên bao gồm:

- Hỗ trợ chi phí kết nối hạ tầng số, thiết lập gian hàng trên nền tảng thương mại điện tử;
- Miễn phí hoặc hỗ trợ chi phí đào tạo, tập huấn về thương mại điện tử;
- Hỗ trợ thực hiện các thủ tục hành chính;
- Tạo điều kiện tiếp cận các chính sách ưu đãi về chuyển đổi số quốc gia và chương trình khuyến khích đổi mới sáng tạo; và/hoặc
- Xây dựng mô hình điểm về thương mại điện tử tại các vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, biên giới, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn.