

**PHÂN TÍCH
ĐIỂM MỚI**
— **CỦA** —
LUẬT ĐẦU TƯ
2025



bnalegal.com



CS@bnalegal.com



(+84) 706 062 611

MỤC LỤC

1	NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI ĐƯỢC THÀNH LẬP DOANH NGHIỆP TRƯỚC KHI XIN GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ	3
2	ĐIỀU CHỈNH DANH MỤC NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CÓ ĐIỀU KIỆN	4
3	PHÂN CẤP THẨM QUYỀN TRONG VIỆC CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ	5
4	BỎ 2 TRƯỜNG HỢP PHẢI ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ	6
5	MỞ RỘNG THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG ĐỐI VỚI MỘT SỐ DỰ ÁN ĐẦU TƯ	6
6	ÁP DỤNG THỦ TỤC ĐẦU TƯ ĐẶC BIỆT	7
7	ĐƠN GIẢN HÓA THỦ TỤC ĐẦU TƯ RA NƯỚC NGOÀI	8



Ngày 11/12/2025, Quốc hội Việt Nam đã thông qua Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 (“**Luật Đầu Tư 2025**”). Ngày 31/3/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 96/2026/NĐ-CP (“**NĐ 96**”) quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu Tư 2025 và Nghị định số 103/2026/NĐ-CP (“**NĐ 103**”) quy định về đầu tư ra nước ngoài. Một số thay đổi trọng yếu của Luật Đầu Tư 2025 so với các quy định trước đây, cùng với đánh giá tác động thực tiễn và khuyến nghị chiến lược cho nhà đầu tư (“**NĐT**”) trong giai đoạn chuyển đổi như sau:



1. Nhà đầu tư nước ngoài được thành lập doanh nghiệp trước khi xin Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Theo Điều 19 Luật Đầu Tư 2025 và hướng dẫn tại Điều 72 NĐ 96, Nhà đầu tư nước ngoài (“**NĐTNN**”) được lựa chọn thành lập tổ chức kinh tế - 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 tại Luật Đầu tư 2020 bắt buộc NĐTNN phải có IRC mới được cấp khiến

doanh nghiệp FDI không có tư cách pháp nhân để ký hợp đồng thuê văn phòng hay tuyển dụng chính thức trong giai đoạn chuẩn bị. Với cơ chế mới, NĐTNN có thể xác lập pháp nhân ngay từ đầu để sớm giải ngân vốn lưu động, chủ động mở tài khoản ngân hàng và giao kết các hợp đồng tiền đầu tư mà không gặp rủi ro pháp lý về mặt chủ thể. Đặc biệt, NĐ 96 làm rõ: Vốn điều lệ của doanh nghiệp không nhất thiết phải bằng tổng vốn đầu



tư của dự án, giúp NĐT linh hoạt hơn trong việc huy động vốn theo tiến độ thực tế ghi tại IRC sau này.

Mặc dù việc cho phép xin cấp ERC trước khi xin cấp IRC tạo ra một số thuận lợi, NĐTNN cần đặc biệt lưu tâm đến các vấn đề sau:

(i) Thời hạn xin cấp IRC: Theo Khoản 4 Điều 72 ND 96, trong vòng 12 tháng kể từ ngày được cấp ERC, doanh nghiệp phải hoàn thành thủ tục cấp IRC. IRC vẫn là văn bản bắt buộc để triển khai các hoạt động đầu tư trên thực tế và là căn cứ pháp lý để NĐTNN thực hiện chuyển lợi nhuận ra nước ngoài.

(ii) Cam kết trong hồ sơ ERC: Khi nộp hồ sơ đăng ký doanh nghiệp trước khi xin cấp IRC, Giấy đề nghị đăng ký doanh nghiệp bắt buộc phải bao gồm nội dung cam kết đáp ứng các điều kiện tiếp cận thị trường đối với NĐTNN theo quy định tại Điều 8 Luật Đầu tư 2025.

(iii) Giới hạn thời gian bắt đầu hoạt động: Doanh nghiệp "tiền dự án" này chỉ được thực hiện dự án sau khi có IRC. Đồng thời, doanh nghiệp không được điều chỉnh nội dung đăng ký để bổ sung ngành, nghề kinh doanh khác cho đến khi thủ tục IRC hoàn tất.

Về rủi ro cần quản trị, nếu doanh nghiệp đã thành lập (có ERC) nhưng sau đó dự

án bị từ chối cấp IRC (do không phù hợp quy hoạch hoặc không đáp ứng điều kiện đặc thù), NĐTNN sẽ đối mặt với thủ tục giải thể phức tạp và khó khăn trong việc xử lý các chi phí, nghĩa vụ thuế đã phát sinh tại Việt Nam. Do đó, để hạn chế rủi ro, NĐT nên thực hiện thẩm định pháp lý về khả năng đáp ứng điều kiện dự án trước khi quyết định thực hiện việc xin cấp ERC trước IRC.



2. Điều chỉnh Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện

Luật Đầu Tư 2025 thực hiện tinh giản 58 ngành nghề tại Phụ lục IV (Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện) xuống còn 198 ngành (Điều 7). Nhiều ngành nghề bổ trợ được loại bỏ khỏi danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện giúp giảm gánh nặng trong việc xin các giấy phép con. Đáng chú ý, cơ chế chuyển tiếp tại Điều 102 ND 96 cho phép doanh nghiệp kinh doanh các ngành nghề kinh doanh có điều kiện được tiếp tục sử dụng giấy phép, chứng chỉ đã cấp đến hết thời hạn hiệu lực, bảo đảm tính ổn định pháp lý cho nhà đầu tư.



Bên cạnh việc tinh giản danh mục, lần đầu tiên các lĩnh vực như tài sản mã hóa, kinh doanh sàn dữ liệu và xử lý dữ liệu cá nhân được đưa vào phạm vi quản lý, qua đó thiết lập hành lang pháp lý cho đổi mới sáng tạo đi kèm với yêu cầu bảo đảm an ninh dữ liệu. Song song, Điều 6 Luật Đầu Tư 2025 bổ sung các ngành, nghề cấm đầu tư kinh doanh, bao gồm thuốc lá điện tử, thuốc lá nung nóng và hoạt động liên quan đến bảo vật quốc gia, di vật, cổ vật.

về việc đáp ứng các điều kiện nêu trên. Cơ quan nhà nước không kiểm soát việc tuân thủ của doanh nghiệp qua phương thức cấp phép, chứng nhận mà thông qua việc hậu kiểm trong quá trình doanh nghiệp hoạt động.

Về hiệu lực thi hành, mặc dù Luật Đầu Tư 2025 có hiệu lực từ ngày 01/03/2026, danh mục 198 ngành nghề tại Điều 7 và Phụ lục IV chỉ chính thức áp dụng từ ngày 01/07/2026, tạo khoảng đệm chuyển tiếp cần thiết để hoàn thiện điều kiện kỹ thuật và thích ứng với cơ chế quản lý mới.

3. Phân cấp thẩm quyền trong việc chấp thuận chủ trương đầu tư

Điều 25 Luật Đầu Tư 2025 đã phân cấp toàn bộ dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội theo quy định tại Luật Đầu tư 2020 cho Thủ tướng Chính phủ, trừ dự án đầu tư có yêu cầu áp dụng cơ chế, chính sách đặc biệt, khác với quy định của luật, nghị quyết của Quốc hội. Bên cạnh đó, Luật Đầu Tư 2025 chuyển thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Đồng thời Chủ tịch UBND cấp tỉnh hiện được trao quyền quyết định đối với các dự án hạ tầng chiến lược như sân gôn, cảng hàng không và cảng biển lớn những lĩnh vực vốn trước đây thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.



Về phương thức quản lý, ND 96 (Điều 12 – Điều 14) thiết lập mô hình phân loại theo hướng kết hợp giữa “tiền kiểm” và “hậu kiểm”, trong đó một số ngành cho phép doanh nghiệp hoạt động trên cơ sở tự công bố tuân thủ thay vì phải cấp phép, chứng nhận như trước đây. Cách tiếp cận này gia tăng quyền tự chủ, giảm bớt gánh nặng về thủ tục hành chính cho doanh nghiệp nhưng đồng thời đặt ra yêu cầu cao hơn về quản trị tuân thủ nội bộ. Doanh nghiệp tự bảo đảm việc tuân thủ các điều kiện kinh doanh và công bố



Một điểm cộng lớn giúp giảm gánh nặng tuân thủ là Điều 6.7 NĐ 96 không yêu cầu kiểm toán đối với báo cáo tài chính 02 năm gần nhất trong hồ sơ đầu tư (trừ trường hợp đặc thù), không yêu cầu thời hạn của cam kết hoặc bảo lãnh đối với cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ, cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính, bảo lãnh về năng lực tài chính của NĐT.

4. Bỏ 2 trường hợp phải điều chỉnh dự án đầu tư



Theo quy định tại Điều 33 Luật Đầu Tư 2025, khi NĐT thay đổi tổng vốn đầu tư dự án từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư hoặc thay đổi công nghệ đã được thẩm định, lấy ý kiến trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải làm thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Bên cạnh đó, NĐT chỉ phải thực hiện thủ tục điều chỉnh IRC nếu việc điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi nội dung chính của dự án quy định tại IRC. Luật Đầu tư 2020 yêu cầu khi NĐT thay đổi bất kỳ nội dung nào tại IRC đều phải làm thủ tục điều chỉnh IRC.

Việc giảm bớt các thủ tục hành chính sẽ giúp NĐT chủ động trong quá trình đầu tư, giảm thời gian, chi phí cho việc thực hiện các thủ tục tại cơ quan nhà nước.

5. Mở rộng thời hạn hoạt động đối với một số dự án đầu tư

Luật Đầu tư 2025 bổ sung một số dự án đầu tư ngoài khu kinh tế có thể kéo dài thời hạn hoạt động đến 70 năm, bao gồm: dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao, khu công nghiệp công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung; dự án thuộc diện ưu đãi, hỗ trợ đầu tư đặc biệt.

Khoản 4 Điều 31 Luật Đầu Tư 2025 cho phép NĐT được quyền tăng hoặc giảm thời hạn hoạt động vào bất kỳ thời điểm nào trong chu kỳ dự án. Quy định này cho phép doanh nghiệp chủ động cân đối phương án tài chính và tái cấu trúc mô hình kinh doanh phù hợp với thực tế thị trường mà không phải chờ đến sát ngày hết hạn.

Điều 31 Luật Đầu Tư 2025 và Điều 28 NĐ 96 bổ sung trường hợp không tính vào tiến độ thực hiện và thời gian hoạt động của dự án, bảo vệ quyền lợi chính đáng của nhà đầu tư. Toàn bộ thời gian dự án bị đình trệ do sự kiện bất khả kháng, do lỗi chậm trễ thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước, do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch hoặc do quá trình thanh tra, kiểm tra đều sẽ không bị tính vào tiến độ thực hiện và thời hạn



hoạt động của dự án. Trường hợp bị ảnh hưởng do Nhà nước chậm bàn giao đất, NĐT có thể căn cứ vào văn bản bàn giao đất thực tế để xác định lại thời hạn mà không nhất thiết phải làm thủ tục điều chỉnh IRC phức tạp.

Bên cạnh một số chính sách tạo điều kiện, hỗ trợ NĐT, Việt Nam kiên quyết thực hiện chiến lược đầu tư bền vững bằng cách đặt ra tiêu chuẩn khắt khe cho việc chấp thuận gia hạn. Theo Điều 28 NĐ 96, các dự án sử dụng công nghệ lạc hậu (hiệu suất dây chuyền dưới 85% hoặc tiêu hao năng lượng vượt 15% so với thiết kế) sẽ bị từ chối gia hạn. Trong trường hợp chưa có quy chuẩn quốc gia, cơ quan quản lý sẽ đối chiếu trực tiếp với các tiêu chuẩn kỹ thuật của nhóm nước G7 hoặc Hàn Quốc.

Ngoài yêu cầu về công nghệ, để được gia hạn, dự án phải đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch và đáp ứng điều kiện giao đất/cho thuê đất. Đặc biệt, NĐ 96 cho phép các dự án đáp ứng đủ điều kiện gia hạn nhưng đang gặp vướng mắc khách quan về kế hoạch sử dụng đất cấp xã được "gia hạn tự động theo từng năm" kể từ năm đầu tiên được chấp thuận gia hạn cho đến khi có kế hoạch sử dụng đất cấp xã, giúp đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp không bị gián đoạn do lỗi quy hoạch. NĐT cần nộp hồ sơ gia hạn tối thiểu 12 tháng trước khi dự án hết hạn.

6. Áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt

Điều 28 Luật Đầu tư 2025 cho phép Nhà đầu tư các dự án tại Khu công nghiệp, Khu chế xuất, Khu công nghệ cao, Khu công nghệ số tập trung, Khu thương mại tự do, Trung tâm tài chính quốc tế và các khu chức năng trong Khu kinh tế được rút gọn thủ tục đầu tư thông qua thủ tục đầu tư đặc biệt, trừ dự án phải chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ.

Điểm cốt lõi của thủ tục này là NĐT không phải thực hiện các thủ tục Chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định công nghệ, lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường, lập quy hoạch chi tiết, xin Giấy phép xây dựng, và các thủ tục để được phê duyệt, chấp thuận, cho phép trong lĩnh vực xây dựng, phòng cháy, chữa cháy. Thay vào đó, NĐT chỉ cần nộp văn bản cam kết đáp ứng các điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy; đồng thời, báo cáo đánh giá tác động môi trường được thay bằng đề xuất dự án đầu tư bao gồm nhận dạng, dự báo tác động đến môi trường và biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường.

Với thủ tục đầu tư đặc biệt, NĐT sẽ được Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cấp IRC chỉ trong vòng 15 ngày làm việc.



7. Đơn giản hóa thủ tục đầu tư ra nước ngoài

Luật Đầu Tư 2025 đã bỏ thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư ra nước ngoài, NĐT chỉ cần xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài (“OIRC”) tại Bộ Tài chính. Bên cạnh đó, Luật Đầu Tư 2025 cũng thu hẹp các trường hợp phải xin cấp OIRC. Theo đó, chỉ những dự án có mức vốn đầu tư ra nước ngoài từ 7 tỷ đồng hoặc có lĩnh vực thuộc ngành, nghề đầu tư ra nước ngoài có điều kiện thì mới phải xin OIRC. Các dự án đầu tư còn lại, NĐT chỉ cần thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch ngoại hối theo quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối mà không phải thực hiện thủ tục cấp OIRC.

Ngành, nghề đầu tư ra nước ngoài có điều kiện bao gồm: ngân hàng, bảo hiểm, chứng khoán, báo chí, phát thanh, truyền hình, kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, NĐ 103 cho phép NĐT Việt Nam được dùng cổ phần, phần vốn góp, lợi nhuận của tổ chức kinh tế ở nước ngoài hoặc dự án đầu tư của NĐT đó tại Việt Nam để thanh toán hoặc hoán đổi cho việc mua cổ phần, phần vốn góp hoặc dự án đầu tư của tổ chức kinh tế ở nước ngoài.

Luật Đầu Tư 2025 và các nghị định hướng dẫn (NĐ 96 và NĐ 103) đã giảm bớt nhiều thủ tục hành chính không chỉ cho nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam mà còn cho nhà đầu tư Việt

Nam thực hiện đầu tư ra nước ngoài. Bên cạnh đó, các quy định về phân cấp, phân quyền mạnh cho cấp địa phương giải quyết các thủ tục đầu tư cũng góp phần tạo nên cơ chế pháp lý về đầu tư ngày một tinh giản, trao quyền nhiều hơn cho các nhà đầu tư, đồng thời cũng nâng cao trách nhiệm tự cam kết, tự bảo đảm, tự chịu trách nhiệm pháp lý của các nhà đầu tư. Cơ quan nhà nước chuyển dần từ cơ chế cấp phép, chứng nhận sang trao quyền và hậu kiểm.



**CẢM ƠN QUÝ VỊ ĐÃ ĐÓN ĐỌC
BẢN TIN PHÁP LÝ CỦA
CHÚNG TÔI**



bnalegal.com



CS@bnalegal.com



(+84) 706 062 611