



BE VIETNAM WISE · KINH DOANH TẠI VIỆT NAM

Cẩm nang pháp lý cho nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư Việt Nam

Chương 1/11

Khung pháp lý đầu tư và tiếp cận thị trường

Mọi nội dung khác của cẩm nang này đều dựa trên khung pháp lý được trình bày trong chương này. Trước khi lựa chọn loại hình doanh nghiệp, thuê đất hay tuyển dụng nhân sự, nhà đầu tư nước ngoài cần biết ngành, nghề dự kiến có được mở cửa hay không, dự án cần những thủ tục chấp thuận nào, cơ quan nào có thẩm quyền, có những ưu đãi nào và pháp luật cũng như các điều ước quốc tế bảo hộ khoản đầu tư đến đâu.

Rà soát ngày 10/10/2026. Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam.

Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý. Thuế suất, ngưỡng và thủ tục có thể thay đổi: trước khi hành động, hãy xác nhận mọi vấn đề quan trọng với cơ quan có thẩm quyền hoặc luật sư được phép hành nghề tại Việt Nam. Bản tiếng Việt được dịch từ bản tiếng Anh; chỉ văn bản pháp luật gốc bằng tiếng Việt mới có giá trị pháp lý.

Đọc trực tuyến, có cập nhật, liên kết và Lawbot: <https://bewiseapps.com/kinh-doanh-tai-viet-nam/khung-phap-ly-dau-tu/>

© Be Wise Apps

Mục lục

1 Tổng quan chương

1.1 Luật Đầu tư năm 2025

1.2 Tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài

1.3 Các hình thức đầu tư

1.4 Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

1.5 Chấp thuận chủ trương đầu tư

1.6 Ưu đãi đầu tư

1.7 Bảo đảm đầu tư và các hiệp định

1.8 Báo cáo và nghĩa vụ định kỳ

Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý. Thuế suất, ngưỡng và thủ tục có thể thay đổi: trước khi hành động, hãy xác nhận mọi vấn đề quan trọng với cơ quan có thẩm quyền hoặc luật sư được phép hành nghề tại Việt Nam. Bản tiếng Việt được dịch từ bản tiếng Anh; chỉ văn bản pháp luật gốc bằng tiếng Việt mới có giá trị pháp lý.

Khung pháp lý đầu tư và tiếp cận thị trường

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

TÓM LƯỢC

Văn bản pháp luật điều chỉnh

- [Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 \(có hiệu lực từ ngày 1 tháng 3 năm 2026; Điều 7 và Phụ lục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2026\)](#)
- [Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư \(danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường tại Phụ lục I\)](#)
- [Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 76/2025/QH15](#)
- [Luật số 24/2026/QH16 \(sửa đổi danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện từ ngày 1 tháng 3 năm 2027\)](#)

Số liệu chính

Ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài	23
Ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện	62
Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện (áp dụng cho mọi nhà đầu tư)	142 (137 kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2027)
Thời hạn cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	10 ngày làm việc
Thành lập doanh nghiệp trước, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong vòng	12 tháng
Thời hạn hoạt động của dự án	Không quá 50 năm (70 năm trong một số trường hợp)
Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư đang có hiệu lực	45

Cơ quan làm việc

- Bộ Tài chính: chính sách đầu tư, thẩm định dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư
- Sở Tài chính các tỉnh, thành phố: cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và đăng ký doanh nghiệp đối với dự án ngoài các khu
- Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế: cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án trong khu
- Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: chấp thuận chủ trương đầu tư theo từng nhóm dự án

Thay đổi trong giai đoạn 2025–2026

- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 thay thế Luật Đầu tư năm 2020 từ ngày 1 tháng 3 năm 2026 và Nghị định số 96/2026/NĐ-CP thay thế Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.
- Nhà đầu tư nước ngoài nay được thành lập doanh nghiệp trước và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong vòng 12 tháng (Điều 19).
- Thủ tục đầu tư đặc biệt (Điều 28) cho phép dự án đáp ứng điều kiện trong các khu không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, báo cáo đánh giá tác động môi trường và giấy phép xây dựng, trên cơ sở cam kết bằng văn bản của nhà đầu tư.
- Bộ Tài chính đã tiếp nhận chức năng, nhiệm vụ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư từ năm 2025; Sở Tài chính các tỉnh, thành phố nay là cơ quan cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

- Luật số 24/2026/QH16 sửa đổi danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện từ ngày 1 tháng 3 năm 2027.

Đối tượng áp dụng. Nhà đầu tư nước ngoài (cá nhân có quốc tịch nước ngoài và tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài) và doanh nghiệp Việt Nam có trên 50% vốn điều lệ do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ phải tuân theo quy định áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài: danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Nhà đầu tư Việt Nam và doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 50% trở xuống chỉ đăng ký doanh nghiệp và chịu các điều kiện ngành, nghề áp dụng chung cho mọi nhà đầu tư.

Vì sao chương này được đặt đầu tiên

Việt Nam tiếp nhận đầu tư nước ngoài theo nguyên tắc chọn bỏ (danh mục loại trừ): nhà đầu tư nước ngoài được kinh doanh trong mọi ngành, nghề mà pháp luật không cấm hoặc không hạn chế, và trong các ngành, nghề đã mở cửa được tiếp cận thị trường như nhà đầu tư Việt Nam. Nguyên tắc duy nhất đó, được quy định tại Điều 5 và Điều 8 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, lý giải phần lớn các nội dung tiếp theo. Khác biệt thực tế giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước nằm ở danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (IRC) đối với dự án do nhà đầu tư nước ngoài chi phối, và các quy định riêng về quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở được trình bày tại [Chương 5](#).

Đạo luật đang có hiệu lực là đạo luật mới. Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 được thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025 và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 3 năm 2026, thay thế Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, với Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 là nghị định hướng dẫn thi hành chủ yếu. Bộ máy cơ quan nhà nước cũng thay đổi cùng thời điểm: Bộ Tài chính đã tiếp nhận chức năng, nhiệm vụ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư từ năm 2025, nên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nay do Sở Tài chính cấp tỉnh (hoặc Ban Quản lý các khu) cấp thay cho Sở Kế hoạch và Đầu tư. Các tài liệu hướng dẫn cũ và nhiều trang thông tin điện tử vẫn sử dụng tên cơ quan cũ và số hiệu văn bản cũ.

Đối tượng được coi là nhà đầu tư nước ngoài

Điều 3 Luật Đầu tư định nghĩa nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân có quốc tịch nước ngoài hoặc tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài. Doanh nghiệp Việt Nam có cổ đông, thành viên nước ngoài là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, nhưng chỉ phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài khi tiếp tục đầu tư nếu nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ của doanh nghiệp đó (Điều 20), hoặc nếu một doanh nghiệp như vậy, độc lập hoặc cùng với nhà đầu tư nước ngoài, nắm giữ trên 50% vốn điều lệ. Từ ngưỡng đó trở xuống, doanh nghiệp đầu tư như nhà đầu tư trong nước. Vì vậy, ngưỡng 50% có ý nghĩa đối với mọi liên doanh và mọi giao dịch mua lại, và được giải thích tại mục [Luật Đầu tư năm 2025](#).

Bốn câu hỏi mọi dự án phải trả lời

Ngành, nghề có được mở cửa không? Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP liệt kê 23 ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài và 62 ngành, nghề chỉ được tiếp cận có điều kiện, chẳng hạn như giới hạn tỷ lệ sở hữu, yêu cầu về hình thức đầu tư hoặc bắt buộc có đối tác Việt Nam. Ngoài điều kiện tiếp cận thị trường, các ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo Điều 7 (142 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 theo Nghị quyết số 66.17/2026/NQ-CP; 137 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2027) đòi hỏi mọi nhà đầu tư, dù nước ngoài hay Việt Nam, phải có giấy phép, giấy chứng nhận hoặc văn bản chấp thuận. Xem mục [Tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài](#).

Lựa chọn hình thức đầu tư nào? Thành lập doanh nghiệp mới tại Việt Nam, góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp vào doanh nghiệp hiện hữu, ký hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà không thành lập doanh nghiệp, hoặc đầu tư theo phương thức đối tác công tư đối với kết cấu hạ tầng. Mỗi hình thức có trình tự đăng ký riêng, được giải thích tại mục [Hình thức đầu tư](#); các loại hình doanh nghiệp được trình bày tại [Chương 2](#).

Cần những thủ tục chấp thuận nào? Phần lớn dự án do nhà đầu tư nước ngoài chi phối cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, được quyết định trong thời hạn mười ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Một số ít nhóm dự án, chủ yếu là dự án sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê, dự án nhà ở, kết cấu hạ tầng hoặc thuộc lĩnh vực nhạy cảm, còn phải được chấp thuận chủ trương đầu tư trước. Cả hai thủ tục được giải thích tại mục [Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư](#) và mục [Chấp thuận chủ trương đầu tư](#).

Được hưởng những ưu đãi và bảo hộ nào? Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi 10% hoặc 17%, miễn, giảm thuế có thời hạn, ưu đãi về thuế nhập khẩu và tiền thuê đất, ưu đãi đầu tư đặc biệt cho dự án có quy mô rất lớn và hỗ trợ bằng tiền từ Quỹ Hỗ trợ đầu tư được trình bày tại mục [Ưu đãi đầu tư](#). Các bảo đảm tại Chương II của Luật chống quốc hữu hóa và chống áp đặt yêu cầu thực hiện, cùng mạng lưới điều ước quốc tế làm nền tảng cho các bảo đảm đó, được trình bày tại mục [Bảo đảm đầu tư và điều ước quốc tế](#).

Những thay đổi trong năm 2025 và 2026

Có ba cải cách quan trọng nhất. Thứ nhất, nhà đầu tư nước ngoài nay được thành lập doanh nghiệp trước khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, với điều kiện Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp trong vòng 12 tháng và dự án chưa được triển khai cho đến khi được cấp (Điều 19). Thứ hai, thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28 cho phép dự án trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu thương mại tự do, Trung tâm tài chính quốc tế và khu kinh tế không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định công nghệ, báo cáo đánh giá tác động môi trường, quy hoạch chi tiết và giấy phép xây dựng, đổi lại là cam kết bằng văn bản và hậu kiểm, với thời hạn cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là 15 ngày làm việc. Thứ ba, chế độ ưu đãi được xây dựng lại xoay quanh Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15, theo đó dự án mới trong khu công nghiệp không còn được hưởng ưu đãi thuế chỉ vì địa bàn.

Nghĩa vụ báo cáo cũng được thắt chặt: Điều 47 Luật Đầu tư và Điều 94 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP yêu cầu báo cáo dự án hằng quý và hằng năm qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư, được trình bày tại mục Báo cáo và nghĩa vụ định kỳ. Một luật sửa đổi khác, Luật số 24/2026/QH16, sửa đổi danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện từ ngày 1 tháng 3 năm 2027, vì vậy cần kiểm tra lại danh mục trước khi triển khai dự án vào năm 2027.

Cách sử dụng chương này

Nếu mới tìm hiểu về Việt Nam, bạn nên đọc lần lượt các mục theo thứ tự. Nếu đã biết ngành, nghề của mình được mở cửa và đang cân nhắc giữa thành lập doanh nghiệp mới và mua lại doanh nghiệp, hãy chuyển thẳng đến mục Hình thức đầu tư rồi đến Chương 2: Thành lập doanh nghiệp. Cuối mỗi mục có các câu hỏi thường gặp liên quan, nguồn văn bản chính thức và một câu hỏi mẫu để bạn hỏi ngay Lawbot về trường hợp cụ thể của mình.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 và Nghị định số 96/2026/NĐ-CP — <https://vbpl.vn>
- Công báo (congbao.chinhphu.vn) — <https://congbao.chinhphu.vn>
- Bộ Tài chính — <https://mof.gov.vn>
- Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp — <https://dangkykinhdoanh.gov.vn>
- Vietnam Law & Legal Forum (kênh thông tin chính thức bằng tiếng Anh về văn bản pháp luật mới) — <https://vietnamlawmagazine.vn>
- Bộ Công Thương (giấy phép kinh doanh, giấy phép lập cơ sở bán lẻ, thương mại điện tử) — <https://moit.gov.vn>
- WTO: Biểu cam kết cụ thể về dịch vụ của Việt Nam — <https://www.wto.org>
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (sở hữu nước ngoài tại tổ chức tín dụng) — <https://www.sbv.gov.vn>
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (chinhphu.vn): nghị định và nghị quyết về đầu tư — <https://chinhphu.vn>
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (quản lý đất đai) — <https://mae.gov.vn>
- Cục Thuế (thuộc Bộ Tài chính) — <https://gdt.gov.vn>
- OECD: Quy tắc mẫu và hướng dẫn hành chính về Trụ cột Hai — <https://www.oecd.org>
- Trung tâm Chính sách đầu tư của UNCTAD (Investment Policy Hub): các hiệp định đầu tư quốc tế của Việt Nam — <https://investmentpolicy.unctad.org/international-investment-agreements/countries/229/viet-nam>
- Bộ Tư pháp (điều phối giải quyết tranh chấp giữa nhà đầu tư và Nhà nước) — <https://moj.gov.vn>
- Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) — <https://www.viac.vn>
- Công ước New York về trọng tài: danh sách các quốc gia thành viên — <https://www.newyorkconvention.org>
- Cục Thống kê — <https://www.gso.gov.vn>

Luật Đầu tư năm 2025: phạm vi điều chỉnh, đối tượng được coi là nhà đầu tư nước ngoài, quy tắc 50% và các cơ quan quản lý

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 3 năm 2026 và thay thế Luật Đầu tư số 61/2020/QH14; Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 quy định chi tiết thi hành Luật và ban hành danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài.
- Nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân có quốc tịch nước ngoài hoặc tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài; doanh nghiệp Việt Nam chỉ phải áp dụng quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài khi nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ (Điều 20).
- Ngưỡng 50% được xem xét ở mọi giai đoạn: khi thành lập, khi thực hiện mỗi dự án mới, mỗi lần góp vốn hoặc mua cổ phần, và mỗi lần chuyển nhượng sau đó làm tỷ lệ sở hữu vượt qua ngưỡng này.
- Bộ Tài chính chủ trì quản lý nhà nước về đầu tư; Sở Tài chính cấp tỉnh và Ban Quản lý các khu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tùy theo nhóm dự án.
- Mọi hồ sơ đều được nộp trực tuyến qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp; giấy tờ được chứng nhận Apostille được chấp nhận từ ngày 11 tháng 9 năm 2026.

Phạm vi điều chỉnh của Luật và vị trí trong hệ thống pháp luật

Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, được Quốc hội thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025 và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 3 năm 2026, điều chỉnh hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam của nhà đầu tư Việt Nam và nhà đầu tư nước ngoài, và hoạt động đầu tư ra nước ngoài của nhà đầu tư Việt Nam. Điều 7 và Phụ lục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện kèm theo được áp dụng từ ngày 1 tháng 7 năm 2026. Luật này thay thế Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, vốn đã thay thế Luật Đầu tư năm 2014, và được hướng dẫn thi hành chủ yếu bởi Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026, thay thế Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Phụ lục I của Nghị định này ban hành danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài; Nghị định cũng quy định các ngưỡng để được hưởng ưu đãi đầu tư đặc biệt, mức ký quỹ đối với dự án sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê, trình tự, thủ tục chi tiết cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và chấp thuận chủ trương đầu tư, cùng các biểu mẫu báo cáo.

Luật Đầu tư là đạo luật "cửa ngõ", không phải toàn bộ hệ thống pháp luật mà nhà đầu tư phải tuân thủ. Bản thân doanh nghiệp chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 76/2025/QH15 (Chương 2); đất đai chịu sự điều chỉnh của Luật Đất đai số 31/2024/

QH15 (Chương 5); thuế chịu sự điều chỉnh của các luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế được ban hành lại trong năm 2024 và 2025 (Chương 3); lao động chịu sự điều chỉnh của Bộ luật Lao động (Chương 4); và mỗi lĩnh vực chuyên ngành chịu sự điều chỉnh của luật chuyên ngành và loại giấy phép do luật đó quy định. Một luật sửa đổi khác, Luật số 24/2026/QH16, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 3 năm 2027 và sửa đổi danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện.

Cách đọc số hiệu văn bản pháp luật Việt Nam

Văn bản pháp luật Việt Nam được viện dẫn theo số thứ tự, năm ban hành và ký hiệu cơ quan ban hành. *Luật số 143/2025/QH15* là luật thứ 143 của Quốc hội khóa XV, được thông qua năm 2025; luật ban hành năm 2026 mang ký hiệu *QH16*. *Nghị định số 96/2026/NĐ-CP* là nghị định thứ 96 của Chính phủ trong năm 2026. *Thông tư số 38/2026/TT-NHNN* là thông tư của Ngân hàng Nhà nước; ký hiệu *TT-BTC* chỉ thông tư của Bộ Tài chính. *Nghị quyết số 198/2025/QH15* là nghị quyết của Quốc hội, có thể chứa quy phạm pháp luật. *Quyết định (QĐ-TTg)* của Thủ tướng Chính phủ ban hành các danh mục và chương trình. Luật có hiệu lực pháp lý cao hơn nghị định và nghị định cao hơn thông tư; trường hợp nghị định chưa được thay thế sau khi luật mới có hiệu lực, các quy định của nghị định đó tiếp tục được áp dụng trong phạm vi không trái với luật. Chỉ văn bản tiếng Việt có giá trị pháp lý. Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn) thể hiện tình trạng hiệu lực của từng văn bản, còn Công báo (congbao.chinhphu.vn) thể hiện ngày đăng Công báo.

Ai là nhà đầu tư nước ngoài

Điều 3 Luật Đầu tư định nghĩa **nhà đầu tư nước ngoài** là cá nhân có quốc tịch nước ngoài hoặc tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam. **Nhà đầu tư trong nước** là cá nhân có quốc tịch Việt Nam hoặc tổ chức thành lập theo pháp luật Việt Nam không có thành viên hoặc cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài. Ở giữa hai đối tượng này là **tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**: doanh nghiệp thành lập tại Việt Nam có ít nhất một thành viên hoặc cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài.

Điều 20 quy định khi nào tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được coi là nhà đầu tư nước ngoài. Tổ chức kinh tế đó phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài khi thành lập tổ chức kinh tế mới, góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế khác, hoặc đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh, trong ba trường hợp: nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ (hoặc, đối với công ty hợp danh, đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài); tổ chức kinh tế thuộc trường hợp thứ nhất nắm giữ, độc lập hoặc cùng với nhà đầu tư nước ngoài, trên 50% vốn điều lệ; hoặc nhà đầu tư nước ngoài và các tổ chức kinh tế đó cùng nắm giữ trên 50% vốn điều lệ. Trong mọi trường hợp khác, tổ chức kinh tế đầu tư như nhà đầu tư trong nước. Tiêu chí xác định là tỷ lệ vốn điều lệ nắm giữ, được xác định xuyên suốt chuỗi doanh nghiệp, chứ không phải quyền biểu quyết hay quyền kiểm soát hội đồng, và được áp dụng tại thời điểm thực hiện từng hoạt động đầu tư.

Quy tắc 50% ở từng giai đoạn đầu tư

Giai đoạn	Nhà đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp trên 50%	Doanh nghiệp từ 50% trở xuống hoặc nhà đầu tư Việt Nam
Tiếp cận thị trường	Áp dụng Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP: 23 ngành, nghề chưa được tiếp cận, 62 ngành, nghề tiếp cận có điều kiện	Không chịu sự điều chỉnh của danh mục tiếp cận thị trường; điều kiện ngành, nghề theo Điều 7 áp dụng cho mọi nhà đầu tư
Dự án mới	Phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Điều 26)	Không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; chỉ cần chấp thuận chủ trương đầu tư nếu thuộc trường hợp tại Điều 24
Góp vốn, mua cổ phần vào doanh nghiệp Việt Nam	Đăng ký theo Điều 21 nếu tỷ lệ sở hữu tăng trong ngành, nghề có điều kiện, vượt qua hoặc tăng lên trên 50%, hoặc doanh nghiệp có đất tại khu vực nhạy cảm	Không phải đăng ký theo Điều 21
Dòng vốn	Tài khoản vốn đầu tư; quy định về chuyển lợi nhuận ra nước ngoài (Chương 6)	Tài khoản thông thường; nhà đầu tư Việt Nam có thể sử dụng tài khoản cho ngoại tệ của chính mình
Đất đai	Thuê đất của Nhà nước, thuê lại đất trong khu công nghiệp hoặc mua lại doanh nghiệp đang có đất; cá nhân nước ngoài không được có quyền sử dụng đất	Được tiếp cận đất đai đầy đủ theo Luật Đất đai
Báo cáo	Báo cáo dự án hằng quý và hằng năm (Điều 47)	Thông báo trước khi thực hiện dự án; các báo cáo tương tự nếu có dự án
Tranh chấp	Có thể lựa chọn trọng tài nước ngoài hoặc trọng tài quốc tế (Điều 13)	Chỉ được giải quyết tại trọng tài hoặc Tòa án Việt Nam, trừ trường hợp có bên nước ngoài tham gia

VÍ DỤ MINH HỌA

Một công ty thương mại Nhật Bản và một nhà phân phối Việt Nam: 49%, 51% hay 50%

Một tập đoàn Nhật Bản và một doanh nghiệp gia đình Việt Nam dự kiến thành lập liên doanh để phân phối vật tư tiêu hao công nghiệp. Hai bên đang cân nhắc giữa các tỷ lệ 49/51, 51/49 và 50/50. Ví dụ mang tính minh họa; trong mọi phương án, điều kiện tiếp cận thị trường đối với hoạt động bán buôn đều được đáp ứng.

Phía Nhật Bản nắm 49%	Liên doanh ở mức bằng hoặc thấp hơn ngưỡng. Liên doanh không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho các kho hàng của mình trong tương lai, đầu tư như nhà đầu tư trong nước và không phải đăng ký theo Điều 21 khi sau này mua lại một nhà phân phối khu vực. Đối tác Nhật Bản dựa vào Điều lệ công ty để bảo vệ quyền lợi: các vấn đề phải được bên mình chấp thuận, số ghế trong Hội đồng quản trị và quyền chọn bán (Chương 2, mục 2.4).
-----------------------	---

Phía Nhật Bản nắm 51%	Liên doanh là nhà đầu tư nước ngoài đối với mọi bước tiếp theo: phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho mỗi dự án mới, phải đăng ký theo Điều 21 khi mua lại một nhà phân phối khu vực có ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện hoặc khi tỷ lệ sở hữu vượt quá 50%, phải sử dụng tài khoản vốn đầu tư và nộp báo cáo hằng quý. Đổi lại, đối tác Nhật Bản chi phối các nghị quyết thông thường, nhưng không chi phối các vấn đề cần tỷ lệ biểu quyết 65% và 75%.
50% / 50%	Ở mức bằng ngưỡng, không vượt ngưỡng: được đối xử như nhà đầu tư trong nước. Nguy cơ bế tắc trong quản trị cao, vì vậy Điều lệ công ty cần có cơ chế phiếu quyết định, cơ chế xử lý bế tắc theo cấp và cơ chế mua - bán phần vốn góp, và cơ quan đăng ký kinh doanh sẽ áp dụng đúng các tỷ lệ biểu quyết ghi trong Điều lệ.
Một giao dịch chuyển nhượng sau đó	Nếu ba năm sau đối tác Việt Nam bán 2% cho tập đoàn Nhật Bản, bản thân giao dịch chuyển nhượng phải đăng ký theo Điều 21 (tỷ lệ sở hữu tăng lên trên 50%), liên doanh trở thành nhà đầu tư nước ngoài đối với các dự án tiếp theo, và bên bán Việt Nam nộp thuế trên khoản lãi như thu nhập thông thường, trong khi bên bán là doanh nghiệp nước ngoài sẽ nộp thuế bằng 2% trên giá chuyển nhượng.

Quy định đối với người có hai quốc tịch tại Nghị định số 96/2026/NĐ-CP cho phép công dân Việt Nam đồng thời có quốc tịch nước ngoài lựa chọn một trong hai chế độ; việc lựa chọn được thực hiện khi đăng ký và chi phối các thủ tục sau đó của nhà đầu tư.

Đối xử bình đẳng và những điểm khác biệt

Điều 5 yêu cầu Nhà nước đối xử bình đẳng giữa các nhà đầu tư và bảo hộ tài sản, thu nhập hợp pháp của nhà đầu tư, và Chương II của Luật dành cho mọi nhà đầu tư các bảo đảm như nhau chống quốc hữu hóa và chống áp đặt yêu cầu thực hiện (Bảo đảm đầu tư và điều ước quốc tế). Do đó, khác biệt thực tế đối với nhà đầu tư nước ngoài nằm ở thủ tục và ngành, nghề chứ không phải ở nguyên tắc: danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và nghĩa vụ báo cáo đi kèm, tài khoản vốn đầu tư, chế độ đất đai, giấy phép kinh doanh mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cần có để phân phối và bán lẻ, kiểm toán bắt buộc, và giới hạn sở hữu theo ngành trong ngân hàng, viễn thông, hàng không, xuất bản và một số ít ngành khác. Nhà đầu tư hiểu rõ những khác biệt này có thể lập kế hoạch phù hợp; nhà đầu tư cho rằng Việt Nam nghi ngại vốn nước ngoài sẽ thiết kế cấu trúc phức tạp quá mức cần thiết.

Các cơ quan bạn sẽ làm việc

Việc tổ chức lại bộ máy Chính phủ năm 2025 đã thay đổi tên gọi của hầu hết các cơ quan. **Bộ Tài chính**, cơ quan đã tiếp nhận Bộ Kế hoạch và Đầu tư trước đây, chủ trì quản lý nhà nước về đầu tư theo Điều 44 Luật Đầu tư: xây dựng chính sách đầu tư, thẩm định dự án trình Thủ tướng Chính phủ, vận hành Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư, công bố điều kiện tiếp cận thị trường và quản lý các khu kinh tế. Chức năng quản lý nhà nước về khu công nghiệp được chuyển sang **Bộ Công Thương** từ ngày 15 tháng 9 năm 2026 theo Nghị quyết số 66.25/2026/NQ-CP của Chính phủ, được áp dụng đến ngày 28 tháng 2 năm 2027 trừ trường hợp được gia hạn; Ban Quản lý các khu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong khu công nghiệp không bị ảnh hưởng (Khu công nghiệp và khu kinh tế). Trong Bộ Tài chính, Cục Đầu tư nước ngoài phụ trách chính sách và thống kê về đầu tư trực tiếp nước ngoài.

Ở cấp tỉnh, Điều 27 giao **Sở Tài chính** cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án ngoài các khu và thực hiện đăng ký theo Điều 21, và giao **Ban Quản lý** từng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao hoặc khu kinh tế phụ trách các dự án trong khu. Phòng Đăng ký kinh doanh cũng trực thuộc Sở Tài chính. **Chấp thuận chủ trương đầu tư** do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện tùy theo nhóm dự án (Điều 25), với việc thẩm định do Sở Tài chính hoặc, đối với dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, do Bộ Tài chính chủ trì. **Cục Thuế** (trước đây là Tổng cục Thuế) thuộc Bộ Tài chính quản lý thuế; **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam** quản lý tài khoản vốn và khoản vay nước ngoài; **Bộ Nội vụ** phụ trách chính sách lao động và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép lao động; **Bộ Nông nghiệp và Môi trường** phụ trách đất đai và giấy phép môi trường; và **Bộ Công Thương** phụ trách giấy phép kinh doanh thương mại, năng lượng, dầu khí và, từ ngày 15 tháng 9 năm 2026, địa chất và khoáng sản. Chương 1 của phần câu hỏi thường gặp dành cho nhà đầu tư và trang [Liên kết hữu ích](#) liệt kê các trang thông tin điện tử và đầu mối liên hệ.

Cơ quan nào thực hiện thủ tục nào

Bước	Cơ quan có thẩm quyền	Căn cứ pháp lý
Chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu thuộc diện phải chấp thuận)	Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ban Quản lý các khu đối với dự án thuộc thẩm quyền cấp tỉnh trong khu	Điều 24 và Điều 25 Luật Đầu tư
Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	Sở Tài chính cấp tỉnh (ngoài các khu); Ban Quản lý các khu (trong khu)	Điều 27 Luật Đầu tư; Nghị định số 96/2026/NĐ-CP
Đăng ký góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp	Sở Tài chính cấp tỉnh	Điều 21 Luật Đầu tư
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính cấp tỉnh, qua Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp	Luật Doanh nghiệp; Nghị định số 168/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 296/2026/NĐ-CP
Báo cáo dự án hằng quý và hằng năm	Cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan thống kê địa phương, qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư	Điều 47 Luật Đầu tư; Điều 94 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP
Ưu đãi đầu tư	Ghi nhận trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; nhà đầu tư tự xác định và đề nghị áp dụng tại cơ quan thuế, hải quan và đất đai	Điều 15 đến Điều 18 Luật Đầu tư; Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; Luật Đất đai
Tranh chấp giữa nhà đầu tư và Nhà nước	Thương lượng và hòa giải trước; trọng tài hoặc Tòa án Việt Nam, trừ trường hợp hợp đồng hoặc điều ước quốc tế có quy định khác; được điều phối theo Quyết định số 14/2020/QĐ-TTg	Điều 13 Luật Đầu tư

Nộp hồ sơ trực tuyến và giấy tờ từ nước ngoài

Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và báo cáo đầu tư được nộp qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư, còn hồ sơ đăng ký doanh nghiệp được nộp qua Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp (dangkykinhdoanh.gov.vn); cả hai hệ thống đều chấp nhận hồ sơ do người được ủy quyền có chữ ký số nộp, nên người sáng lập không cần đến Việt Nam để làm thủ tục giấy tờ. Nghị định số 296/2026/NĐ-CP yêu cầu cả người ủy quyền và người được ủy quyền nộp hồ sơ phải hoàn tất xác thực điện tử đối với các hồ sơ quan trọng, hoặc cung cấp giấy tờ pháp lý cá nhân trường hợp người ủy quyền không có tài khoản điện tử. Giấy tờ công do nước ngoài cấp phải có bản dịch tiếng Việt và, kể từ khi Việt Nam bắt đầu áp dụng Công ước Apostille ngày 11 tháng 9 năm 2026, chứng nhận Apostille của nước cấp thay thế cho hợp pháp hóa lãnh sự đối với giấy tờ của các nước không phản đối việc Việt Nam gia nhập; giấy tờ của các nước khác vẫn phải được hợp pháp hóa lãnh sự tại cơ quan đại diện Việt Nam. Các ngân hàng vẫn áp dụng yêu cầu nhận biết khách hàng riêng, theo đó người đại diện theo pháp luật phải có mặt ([Các bước thành lập doanh nghiệp](#)).

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về Luật Đầu tư và các cơ quan có thẩm quyền

Luật nào điều chỉnh hoạt động đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 2026?

Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 3 năm 2026, được hướng dẫn thi hành bởi Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026. Luật này thay thế Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Một luật sửa đổi khác, Luật số 24/2026/QH16, sửa đổi danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện từ ngày 1 tháng 3 năm 2027.

Doanh nghiệp có 50% vốn nước ngoài có được coi là nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam không?

Không. Theo Điều 20, doanh nghiệp Việt Nam chỉ phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài khi nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ. Ở mức đúng 50% hoặc thấp hơn, doanh nghiệp đầu tư như nhà đầu tư trong nước, không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án mới và không chịu sự điều chỉnh của danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường.

Cơ quan nào cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?

Sở Tài chính cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án ngoài khu công nghiệp và khu kinh tế, còn Ban Quản lý của khu cấp cho dự án trong khu (Điều 27). Sở Kế hoạch và Đầu tư không còn tồn tại; chức năng của Sở đã được chuyển sang Sở Tài chính từ năm 2025.

Việt Nam có chấp nhận giấy tờ được chứng nhận Apostille không?

Có, kể từ ngày 11 tháng 9 năm 2026, đối với giấy tờ công được cấp tại các nước không phản đối việc Việt Nam gia nhập Công ước Apostille. Giấy tờ của các nước khác vẫn phải được hợp pháp hóa lãnh sự tại Đại sứ quán hoặc Tổng lãnh sự quán Việt Nam, và mọi giấy tờ bằng tiếng nước ngoài đều phải có bản dịch tiếng Việt được chứng thực.

Luật Đầu tư có đối xử khác nhau giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư Việt Nam không?

Về nguyên tắc là không: Điều 5 yêu cầu đối xử bình đẳng và Chương II dành cho mọi nhà đầu tư các bảo đảm như nhau. Khác biệt nằm ở thủ tục và ngành, nghề: danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, tài khoản vốn đầu tư, chế độ đất đai, giấy phép kinh doanh thương mại và giới hạn sở hữu theo ngành.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Luật số 24/2026/QH16 sửa đổi danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện từ ngày 1 tháng 3 năm 2027.
- Luật Đất đai sửa đổi dự kiến được trình Quốc hội tại kỳ họp tháng 10 năm 2026, nếu được thông qua, sẽ có hiệu lực từ ngày 1 tháng 3 năm 2027 và thay đổi các quy định về tiếp cận đất đai có liên quan đến các dự án thuộc Điều 24.
- Việc tiếp tục sáp nhập tỉnh và hợp nhất các sở có thể tiếp tục làm thay đổi tên gọi và địa chỉ của các cơ quan đăng ký; Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư vẫn là đầu mối duy nhất tiếp nhận hồ sơ.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Law on Investment	Luật Đầu tư	Luật số 143/2025/QH15.
Foreign investor	Nhà đầu tư nước ngoài	Cá nhân có quốc tịch nước ngoài hoặc tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài (Điều 3).
Domestic investor	Nhà đầu tư trong nước	Cá nhân có quốc tịch Việt Nam hoặc tổ chức Việt Nam không có thành viên là nhà đầu tư nước ngoài.
Foreign-invested economic organisation	Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài	Doanh nghiệp Việt Nam có thành viên hoặc cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài; được coi là nhà đầu tư nước ngoài về thủ tục khi có trên 50% vốn điều lệ do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ (Điều 20).
Investment project	Dự án đầu tư	Tập hợp để xuất bỏ vốn để thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh trong một khoảng thời gian, trên một địa bàn cụ thể.
Business investment	Đầu tư kinh doanh	Việc nhà đầu tư bỏ vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh theo bất kỳ hình thức nào được pháp luật công nhận.
Department of Finance	Sở Tài chính	Cơ quan cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, có Phòng Đăng ký kinh doanh trực thuộc.

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Management board	<i>Ban Quản lý khu công nghiệp / khu kinh tế</i>	Cơ quan có thẩm quyền đối với dự án trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao hoặc khu kinh tế.
National Assembly	<i>Quốc hội</i>	Cơ quan lập pháp; ký hiệu "QH15" và "QH16" trong số hiệu văn bản chỉ Quốc hội khóa XV và khóa XVI.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Nhà đầu tư Việt Nam, hoặc doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 50% trở xuống, không chịu sự điều chỉnh của danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường và không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; chỉ cần đăng ký doanh nghiệp và tuân thủ các điều kiện ngành, nghề áp dụng chung cho mọi nhà đầu tư. Nhà đầu tư nước ngoài, hoặc doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên 50%, phải kiểm tra điều kiện tiếp cận thị trường trước, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án, chuyển vốn qua tài khoản vốn đầu tư và báo cáo về dự án hàng quý, hàng năm.

LƯU Ý

- Các tài liệu hướng dẫn và trang thông tin điện tử vẫn viện dẫn Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP hoặc Sở Kế hoạch và Đầu tư: luật, nghị định và cơ quan có thẩm quyền đều đã thay đổi trong năm 2025 và 2026.
- Ngưỡng 50% được xem xét ở mọi bước sau đó, không chỉ khi thành lập: giao dịch chuyển nhượng cổ phần làm tỷ lệ sở hữu nước ngoài vượt quá 50% sẽ thay đổi địa vị pháp lý của doanh nghiệp đối với mọi dự án trong tương lai.
- Các cấu trúc sở hữu đặt một người Việt Nam đứng tên hộ 51% để giữ doanh nghiệp dưới ngưỡng: việc đứng tên hộ bị cấm và phải kê khai chủ sở hữu hưởng lợi (Chương 2, mục 2.5).
- Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện đang tiếp tục được sửa đổi bởi Luật số 24/2026/QH16 từ ngày 1 tháng 3 năm 2027.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 và Nghị định số 96/2026/NĐ-CP — <https://vbpl.vn>
- Công báo (congbao.chinhphu.vn) — <https://congbao.chinhphu.vn>
- Bộ Tài chính — <https://mof.gov.vn>
- Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp — <https://dangkykinhdoanh.gov.vn>
- Vietnam Law & Legal Forum (kênh thông tin chính thức bằng tiếng Anh về văn bản pháp luật mới) — <https://vietnamlawmagazine.vn>

Tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài: ngành, nghề chưa được tiếp cận và tiếp cận có điều kiện, giới hạn sở hữu, cam kết theo điều ước quốc tế và ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Nhà đầu tư nước ngoài được đầu tư vào mọi ngành, nghề không thuộc danh mục hạn chế do Chính phủ ban hành, với điều kiện tiếp cận thị trường như nhà đầu tư Việt Nam (Điều 8 Luật Đầu tư).
- Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP quy định 23 ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài và 62 ngành, nghề chỉ được tiếp cận có điều kiện: giới hạn tỷ lệ sở hữu, yêu cầu về hình thức đầu tư hoặc đối tác, giới hạn phạm vi hoạt động, hoặc theo cam kết tại điều ước quốc tế.
- Bên cạnh đó, các ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo Điều 7 đòi hỏi mọi nhà đầu tư, dù nước ngoài hay Việt Nam, phải có giấy phép, giấy chứng nhận hoặc văn bản chấp thuận: 142 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 theo Nghị quyết số 66.17/2026/NQ-CP và 137 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2027, khi Luật số 24/2026/QH16 thay thế Phụ lục IV.
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cần có giấy phép kinh doanh đối với hoạt động nhập khẩu, phân phối và bán lẻ, và giấy phép lập cơ sở bán lẻ cho từng cửa hàng; Nghị định số 342/2026/NĐ-CP được áp dụng từ ngày 18 tháng 10 năm 2026.
- Cam kết theo điều ước quốc tế phụ thuộc vào quốc tịch của nhà đầu tư và, đối với doanh nghiệp, vào nơi thành lập và nơi có hoạt động kinh doanh thực chất.

Cơ chế vận hành của danh mục loại trừ

Việt Nam chuyển sang áp dụng phương pháp danh mục loại trừ (chọn bỏ) đối với tiếp cận thị trường của nhà đầu tư nước ngoài từ năm 2021 và Luật Đầu tư năm 2025 tiếp tục duy trì phương pháp này. Theo Điều 8, nhà đầu tư nước ngoài được áp dụng điều kiện tiếp cận thị trường như nhà đầu tư trong nước, trừ các ngành, nghề thuộc danh mục do Chính phủ ban hành, tức Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP. Danh mục gồm hai phần: ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường và ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện. Nếu một ngành, nghề không thuộc phần nào, nhà đầu tư nước ngoài được đầu tư với điều kiện như doanh nghiệp Việt Nam, kể cả sở hữu 100% vốn, và cơ quan đăng ký đầu tư không được đặt thêm điều kiện.

Tiếp cận thị trường là bộ lọc thứ nhất trong hai bộ lọc. Một ngành, nghề đã mở cửa cho đầu tư nước ngoài vẫn có thể là *ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện* theo Điều 7, khi đó doanh nghiệp, dù do ai sở hữu, phải có giấy phép, giấy chứng nhận hoặc văn bản chấp thuận trước khi kinh doanh. Hai danh mục

này thường bị nhầm lẫn trong các bài bình luận; bảng dưới đây phân biệt rõ hai danh mục. Bộ Tài chính công bố điều kiện tiếp cận thị trường, kèm căn cứ điều ước quốc tế của từng điều kiện, trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư, và cơ quan đăng ký đầu tư áp dụng các điều kiện đó khi cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc đăng ký góp vốn theo Điều 21.

23 ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường

Các ngành, nghề chưa được tiếp cận đối với nhà đầu tư nước ngoài phản ánh yêu cầu về trật tự công cộng, an ninh và độc quyền nhà nước hơn là chính sách công nghiệp. Các ngành, nghề này bao gồm hoạt động báo chí và thu thập tin tức; dịch vụ điều tra và an ninh; dịch vụ hành chính tư pháp như công chứng, thừa phát lại và giám định tư pháp; dịch vụ bưu chính công ích; kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục Nhà nước độc quyền; xổ số và một số hoạt động cờ bạc ngoài các cơ sở kinh doanh casino được cấp phép; khai thác hải sản trong vùng biển Việt Nam; khai thác và kinh doanh một số loài thực vật, động vật hoang dã; hoạt động liên quan đến quốc phòng, an ninh; và dịch vụ gắn với việc thực hiện chức năng quản lý nhà nước. Nhà đầu tư nước ngoài không thể tham gia ngành, nghề chưa được tiếp cận thông qua người Việt Nam đứng tên hộ: việc đứng tên hộ bị cấm rõ ràng theo Nghị định số 296/2026/NĐ-CP và phải kê khai chủ sở hữu hưởng lợi (Chủ sở hữu hưởng lợi và tính minh bạch).

62 ngành, nghề tiếp cận có điều kiện và bốn loại điều kiện

Phần thứ hai của Phụ lục I liệt kê 62 ngành, nghề mà nhà đầu tư nước ngoài được đầu tư với điều kiện. Trong số đó có ngân hàng, bảo hiểm, chứng khoán và quản lý quỹ, viễn thông, giáo dục, y tế, kinh doanh bất động sản, dịch vụ logistics và vận tải, quảng cáo, dịch vụ pháp lý, kế toán và kiểm toán, du lịch, dịch vụ nghe nhìn và giải trí, trò chơi điện tử, cùng một số hoạt động nông nghiệp và tài nguyên. Các điều kiện có bốn dạng, thường được áp dụng kết hợp.

Các loại điều kiện tiếp cận thị trường

1 Giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Mức trần đối với tỷ lệ vốn điều lệ do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ. Ví dụ: tổng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa 30% tại một ngân hàng thương mại Việt Nam nói chung, và được phép đến 49% đối với ngân hàng nhận chuyển giao bắt buộc ngân hàng yếu kém theo Nghị định số 69/2025/NĐ-CP; 49% đối với dịch vụ viễn thông có hạ tầng mạng và 65% đối với một số dịch vụ viễn thông không có hạ tầng mạng theo Biểu cam kết WTO của Việt Nam; 34% tại một hãng hàng không Việt Nam; và các mức trần trong lĩnh vực quảng cáo, một số phân ngành logistics và dịch vụ nghe nhìn.

2 Yêu cầu về hình thức đầu tư hoặc đối tác

Một số ngành, nghề chỉ được tham gia thông qua liên doanh với đối tác Việt Nam (dịch vụ quảng cáo, một số dịch vụ logistics), chỉ thông qua doanh nghiệp Việt Nam mà không qua chi nhánh, hoặc chỉ dành cho nhà đầu tư có kinh nghiệm theo tiêu chí xác định (ví dụ, cơ sở giáo dục đại học nước ngoài).

3 Giới hạn phạm vi hoạt động

Dịch vụ chỉ được cung cấp cho một số đối tượng khách hàng, theo một số hình thức hoặc tại một số địa bàn nhất định: ví dụ, trường học có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được tuyển học sinh Việt Nam trong tỷ lệ quy định, và doanh nghiệp phân phối có vốn đầu tư nước ngoài không được kinh doanh một số hàng hóa như gạo, đường, sách, báo và dược phẩm.

4 Điều kiện theo điều ước quốc tế

Trường hợp Biểu cam kết dịch vụ WTO của Việt Nam, Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP), Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam - Liên minh châu Âu (EVFTA), Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam - Vương quốc Anh (UKVFTA), các hiệp định ASEAN hoặc điều ước quốc tế khác dành cho nhà đầu tư của nước thành viên điều kiện thuận lợi hơn, các điều kiện đó được áp dụng đối với nhà đầu tư đáp ứng quy tắc xuất xứ của điều ước. Nhà đầu tư của các nước không có điều ước liên quan phải tuân theo điều kiện chung hoặc được xem xét theo từng trường hợp.

Một số lĩnh vực phổ biến: tóm lược điều kiện tiếp cận thị trường (tháng 10 năm 2026)

Lĩnh vực	Điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài	Giấy phép khác
Sản xuất (phần lớn hàng hóa)	Mở cửa; được sở hữu 100%	Giấy phép môi trường, phòng cháy chữa cháy, tiêu chuẩn sản phẩm; quy định riêng đối với vũ khí, vật liệu nổ, thuốc lá, một số hóa chất
Bán buôn và bán lẻ	Mở cửa; được sở hữu 100%, trừ một số hàng hóa bị loại trừ (gạo, đường, sách và báo chí, dược phẩm, thuốc lá, dầu thô)	Giấy phép kinh doanh và giấy phép lập cơ sở bán lẻ đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; kiểm tra nhu cầu kinh tế đối với cơ sở bán lẻ thứ hai trở đi, trừ trường hợp được miễn (Nghị định số 342/2026/NĐ-CP)
Nền tảng thương mại điện tử	Mở cửa; ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện	Đăng ký hoặc thông báo với Bộ Công Thương; quy định về bảo vệ dữ liệu, bảo vệ người tiêu dùng và thuế
Phần mềm và dịch vụ công nghệ thông tin	Mở cửa; được sở hữu 100%	Ưu đãi đối với công nghiệp công nghệ số; lưu trữ dữ liệu tại Việt Nam đối với một số dịch vụ
Logistics và giao nhận hàng hóa	Đa dạng: nhiều dịch vụ được sở hữu 100%; xếp dỡ container 50%; thông quan và một số dịch vụ hỗ trợ phải thông qua liên doanh	Giấy phép kinh doanh vận tải theo từng phương thức
Quảng cáo	Liên doanh với doanh nghiệp quảng cáo Việt Nam được phép kinh doanh dịch vụ quảng cáo	Quy định về nội dung theo Luật Quảng cáo
Giáo dục	Giáo dục đại học và giáo dục nghề nghiệp được sở hữu 100%; trường phổ thông phải tuân thủ tỷ lệ học sinh Việt Nam và mức vốn tối thiểu	Quyết định cho phép thành lập và cho phép hoạt động theo Nghị định số 86/2018/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung

Lĩnh vực	Điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài	Giấy phép khác
Y tế	Bệnh viện và phòng khám được sở hữu 100%, với mức vốn tối thiểu	Giấy phép hoạt động theo Luật Khám bệnh, chữa bệnh
Ngân hàng	Tổng tỷ lệ sở hữu tối đa 30% nói chung; 49% đối với ngân hàng nhận chuyển giao bắt buộc ngân hàng yếu kém	Cấp phép bởi Ngân hàng Nhà nước
Bảo hiểm	Được sở hữu 100%	Cấp phép bởi Bộ Tài chính; vốn tối thiểu
Viễn thông	49% đối với dịch vụ có hạ tầng mạng; 65% đối với một số dịch vụ không có hạ tầng mạng; 100% đối với một số dịch vụ giá trị gia tăng theo CPTPP cho nhà đầu tư đáp ứng điều kiện	Giấy phép viễn thông; bốn nhóm dự án của nhà đầu tư nước ngoài thuộc Điều 24 bao gồm viễn thông có hạ tầng mạng
Kinh doanh bất động sản	Mở cửa cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đối với các hoạt động xác định (đầu tư xây dựng để cho thuê hoặc bán, cho thuê); tiếp cận đất đai theo Luật Đất đai	Yêu cầu về vốn theo Luật Kinh doanh bất động sản
Dịch vụ pháp lý	Tổ chức hành nghề luật sư nước ngoài hoạt động thông qua chi nhánh, công ty luật nước ngoài hoặc hình thức hợp danh với công ty luật Việt Nam; không được tham gia tố tụng tại Tòa án Việt Nam	Cấp phép bởi Bộ Tư pháp
Khai thác khoáng sản; dầu khí	Cho phép đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có giấy phép hoặc hợp đồng dầu khí; hạn chế đối với khoáng sản chiến lược	Chương 10

Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện (áp dụng cho mọi nhà đầu tư)

Điều 7 Luật Đầu tư quy định ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện là ngành, nghề mà việc thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh phải đáp ứng điều kiện vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng. Phụ lục IV của Luật khi được ban hành liệt kê 198 ngành, nghề, nhưng từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 2 năm 2027, Nghị quyết số 66.17/2026/NQ-CP của Chính phủ áp dụng danh mục rút gọn gồm 142 ngành, nghề, và từ ngày 1 tháng 3 năm 2027, Luật số 24/2026/QH16 thay thế Phụ lục IV bằng danh mục gồm 137 ngành, nghề. Các ngành, nghề này trải rộng từ ngân hàng, bảo hiểm, chứng khoán, viễn thông và điện lực đến giáo dục, y tế, kinh doanh bất động sản, kiểm toán, hành nghề luật sư, cho thuê lại lao động, dịch vụ tài sản mã hóa và dịch vụ xử lý dữ liệu cá nhân; dịch vụ kế toán đã được đưa ra khỏi danh mục từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 (và vào tháng 8 năm 2026, Bộ Nội vụ đã đề xuất đưa cho thuê lại lao động ra khỏi danh mục thông qua việc sửa đổi Bộ luật Lao động). Điều kiện có thể là giấy phép, giấy chứng nhận, chứng chỉ hành nghề, văn bản chấp thuận hoặc các yêu cầu được công bố và được kiểm tra sau, và xu hướng của các đợt cải cách năm

2025 và 2026 là chuyển các ngành, nghề từ tiền kiểm sang hậu kiểm. Các điều kiện này áp dụng như nhau đối với nhà đầu tư Việt Nam và nhà đầu tư nước ngoài; nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các điều kiện này bên cạnh mọi điều kiện tiếp cận thị trường.

Hai danh mục, hai câu hỏi

	Danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài	Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện
Địa điểm	Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP	Phụ lục IV Luật Đầu tư (Điều 7)
Đối tượng áp dụng	Nhà đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp có trên 50% vốn điều lệ do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ	Mọi nhà đầu tư
Nội dung điều chỉnh	23 ngành, nghề chưa được tiếp cận; 62 ngành, nghề tiếp cận có điều kiện (giới hạn sở hữu, hình thức đầu tư, đối tác, phạm vi hoạt động, cam kết theo điều ước quốc tế)	Yêu cầu giấy phép, giấy chứng nhận hoặc văn bản chấp thuận, hoặc quy định điều kiện được công bố, đối với 142 ngành, nghề (137 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2027)
Thời điểm áp dụng	Trước khi cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc đăng ký mua cổ phần theo Điều 21	Trước khi doanh nghiệp kinh doanh ngành, nghề đó và trong suốt quá trình hoạt động sau đó
Cơ quan kiểm tra	Cơ quan đăng ký đầu tư	Cơ quan quản lý chuyên ngành và các cơ quan hậu kiểm
Thay đổi	Được cập nhật bằng nghị định của Chính phủ	Được sửa đổi bởi Luật số 24/2026/QH16 từ ngày 1 tháng 3 năm 2027

Mua bán, phân phối và bán lẻ: giấy phép kinh doanh

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện hoạt động nhập khẩu, xuất khẩu, phân phối hoặc bán lẻ hàng hóa tại Việt Nam, ngoài đăng ký doanh nghiệp và đăng ký đầu tư, còn phải có **giấy phép kinh doanh** đối với các quyền kinh doanh đó và **giấy phép lập cơ sở bán lẻ** cho từng cửa hàng; doanh nghiệp trong nước không cần hai loại giấy phép này. Đến hết ngày 17 tháng 10 năm 2026, Nghị định số 09/2018/NĐ-CP được áp dụng: Sở Công Thương cấp tỉnh cấp các giấy phép này, trong một số trường hợp sau khi lấy ý kiến Bộ Công Thương, và cơ sở bán lẻ thứ hai trở đi, hoặc cơ sở bán lẻ thứ nhất có diện tích từ 500 m² trở lên nằm ngoài trung tâm thương mại, phải thực hiện kiểm tra nhu cầu kinh tế. Nghị định số 342/2026/NĐ-CP thay thế Nghị định này từ ngày 18 tháng 10 năm 2026, chuyển thẩm quyền cấp phép sang Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bỏ yêu cầu bắt buộc lấy ý kiến Bộ đối với cơ sở bán lẻ và mở rộng các trường hợp miễn kiểm tra nhu cầu kinh tế cho nhà đầu tư của các nước đối tác theo điều ước như các nước thành viên CPTPP, EVFTA và UKVFTA. Giấy phép này cũng bắt buộc đối với doanh nghiệp sản xuất có vốn đầu tư nước ngoài muốn nhập khẩu và phân phối hàng hóa không do mình sản xuất, và đối với bán lẻ qua thương mại điện tử; giấy phép không bắt buộc đối với việc bán hàng hóa do doanh nghiệp sản xuất tại Việt Nam.

HƯỚNG DẪN RA QUYẾT ĐỊNH

Ngành, nghề kinh doanh có được mở cửa cho tôi không, và tôi còn cần những gì?

Áp dụng các câu hỏi dưới đây cho từng ngành, nghề theo mã ngành kinh tế Việt Nam (VSIC) mà doanh nghiệp sẽ đăng ký.

Q1 Ngành, nghề có thuộc phần ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường tại Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP không?

Có Nhà đầu tư nước ngoài không được đầu tư. Chỉ nên cân nhắc thành lập doanh nghiệp do phía Việt Nam sở hữu, với tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 50% trở xuống, nếu phương án kinh doanh vẫn khả thi khi không có quyền chi phối của phía nước ngoài, và tuyệt đối không thông qua người đứng tên hộ.

Không Chuyển sang câu hỏi 2.

Q2 Ngành, nghề có thuộc phần ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện tại Phụ lục I không?

Có Xác định điều kiện: giới hạn sở hữu, hình thức đầu tư, đối tác, phạm vi hoạt động hay cam kết theo điều ước quốc tế. Kiểm tra xem điều ước quốc tế mà nước của bạn là thành viên có dành điều kiện thuận lợi hơn không, và doanh nghiệp của bạn có đáp ứng quy tắc xuất xứ của điều ước đó không. Thiết kế cấu trúc đầu tư cho phù hợp. Chuyển sang câu hỏi 3.

Không Được tiếp cận với điều kiện như nhà đầu tư Việt Nam, kể cả sở hữu 100% vốn. Chuyển sang câu hỏi 3.

Q3 Ngành, nghề có thuộc danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo Điều 7 (142 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 theo Nghị quyết số 66.17/2026/NQ-CP; 137 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2027) không?

Có Phải có giấy phép, giấy chứng nhận hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành, hoặc đáp ứng các điều kiện được công bố, trước khi kinh doanh. Cần tính thời gian xin giấy phép vào tiến độ; một số giấy phép yêu cầu doanh nghiệp phải được thành lập trước.

Không Chuyển sang câu hỏi 4.

Q4 Doanh nghiệp có nhập khẩu, phân phối hoặc bán lẻ hàng hóa không do mình sản xuất tại Việt Nam không?

Có Phải có giấy phép kinh doanh và giấy phép lập cơ sở bán lẻ cho từng cửa hàng theo Nghị định số 342/2026/NĐ-CP từ ngày 18 tháng 10 năm 2026.

Không Không cần giấy phép kinh doanh. Đăng ký ngành, nghề và tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

VÍ DỤ MINH HỌA

Một nhà bán lẻ đồ nội thất châu Âu gia nhập thị trường Thành phố Hồ Chí Minh

Một tập đoàn bán lẻ Hà Lan dự kiến thành lập công ty Việt Nam do mình sở hữu 100% vốn để nhập khẩu đồ nội thất mang thương hiệu riêng, bán qua hai cửa hàng quy mô lớn và trực tuyến, và sau đó nhượng quyền thương mại. Ví dụ mang tính minh họa.

Ngành, nghề đăng ký	Bán buôn và bán lẻ đồ nội thất (VSIC 4649, 4759); bán lẻ qua internet (4791); quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu; nhượng quyền thương mại (giai đoạn sau).
Tiếp cận thị trường	Hoạt động phân phối được mở cửa cho nhà đầu tư EU theo EVFTA và Biểu cam kết WTO; đồ nội thất không thuộc hàng hóa bị loại trừ. Được sở hữu 100% vốn. Không có điều kiện tiếp cận thị trường đối với các ngành, nghề đã chọn.
Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện	Thương mại điện tử (thông báo website, nền tảng với Bộ Công Thương); nhượng quyền thương mại yêu cầu bên nhượng quyền đã hoạt động một năm và bên nhượng quyền nước ngoài phải đăng ký.
Giấy phép kinh doanh	Giấy phép kinh doanh đối với hoạt động nhập khẩu, bán buôn, bán lẻ và bán lẻ trực tuyến; giấy phép lập cơ sở bán lẻ cho từng cửa hàng. Theo Nghị định số 342/2026/NĐ-CP, cửa hàng thứ hai có diện tích 1.800 m ² nằm ngoài trung tâm thương mại phải thực hiện kiểm tra nhu cầu kinh tế, nhưng nhà đầu tư thuộc EVFTA được hưởng các trường hợp miễn trừ được mở rộng; cửa hàng thứ nhất có diện tích 2.200 m ² trong trung tâm thương mại được miễn.
Trình tự	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (10 ngày làm việc) → Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (3 ngày làm việc) → giấy phép kinh doanh và giấy phép lập cơ sở bán lẻ thứ nhất (Nghị định số 09/2018/NĐ-CP quy định 10 ngày làm việc nếu không phải lấy ý kiến Bộ và 28 ngày nếu phải lấy ý kiến; Nghị định số 342/2026/NĐ-CP bỏ yêu cầu bắt buộc lấy ý kiến đối với cơ sở bán lẻ; trên thực tế nên dự liệu từ sáu đến mười tuần) → thông báo thương mại điện tử → hoàn thiện cửa hàng và nghiệm thu phòng cháy chữa cháy → khai trương.
Những sai lầm đã tránh được	Tập đoàn này từng dự định đăng ký các ngành, nghề gắn với dược phẩm (đồ nội thất y tế gia đình) vốn thuộc hàng hóa bị loại trừ; và dự định mở văn phòng đại diện trước, trong khi văn phòng đại diện không được nhập khẩu hay bán bất kỳ hàng hóa nào.

Nếu nhà đầu tư đến từ một nước không có hiệp định thương mại với Việt Nam, các ngành, nghề trên vẫn được mở cửa theo Biểu cam kết WTO, nhưng phạm vi miễn kiểm tra nhu cầu kinh tế sẽ hẹp hơn.

Cách kiểm tra ngành, nghề trước khi cam kết đầu tư

Hãy bắt đầu từ hoạt động cụ thể, được phân loại theo mã ngành kinh tế Việt Nam (VSIC) theo Quyết định số 27/2018/QĐ-TTg, vì cả hai danh mục đều được áp dụng theo từng ngành, nghề và Phòng Đăng ký kinh doanh đăng ký theo mã ngành chứ không theo mô tả. Kiểm tra phần ngành, nghề chưa được tiếp cận và phần tiếp cận có điều kiện tại Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP; kiểm tra Phụ lục IV Luật Đầu tư để xác định điều kiện; đọc Biểu cam kết cụ thể về dịch vụ trong WTO của Việt Nam và chương liên quan của CPTPP, EVFTA hoặc UKVFTA để xác định cam kết theo điều ước; sau đó đọc luật chuyên ngành để xác định giới hạn sở hữu, vốn pháp định và điều kiện cấp phép. Điều kiện tiếp cận thị trường do Bộ Tài chính công bố trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư có dẫn chiếu căn cứ điều ước quốc tế của từng ngành, nghề và là tài liệu tham chiếu nghiệp vụ của các cơ quan đăng ký đầu tư. Vì doanh nghiệp đăng ký nhiều ngành, nghề, mỗi ngành, nghề phải vượt qua cả hai danh mục, và điều kiện hạn chế nhất sẽ quyết định cấu trúc đầu tư. Trường hợp một ngành, nghề không được đề cập trong bất kỳ cam kết nào và không thuộc danh mục tiếp cận thị trường, theo Điều 8, ngành, nghề đó được mở cửa; các cơ quan đăng ký nay áp dụng quy tắc này thay vì yêu cầu lấy ý kiến bộ, ngành theo từng trường hợp như thực tiễn trước năm 2021.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về tiếp cận thị trường

Người nước ngoài có được sở hữu 100% vốn của doanh nghiệp tại Việt Nam không?

Có, trong phần lớn các ngành, nghề. Ngoài 23 ngành, nghề chưa được tiếp cận và 62 ngành, nghề tiếp cận có điều kiện tại Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, nhà đầu tư nước ngoài được tiếp cận thị trường như nhà đầu tư Việt Nam và được sở hữu 100% vốn của công ty trách nhiệm hữu hạn (LLC) hoặc công ty cổ phần (JSC). Giấy phép chuyên ngành vẫn được áp dụng.

Những ngành, nghề nào chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam?

Hai mươi ba ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường theo Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, bao gồm báo chí và thu thập tin tức, dịch vụ điều tra và an ninh, dịch vụ công chứng và thừa phát lại, dịch vụ bưu chính công ích, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền nhà nước, khai thác hải sản trong vùng biển Việt Nam và các hoạt động gắn với quốc phòng, an ninh.

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại ngân hàng ở Việt Nam là bao nhiêu?

Nói chung, tổng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 30% vốn điều lệ của một ngân hàng thương mại Việt Nam, với các giới hạn riêng đối với từng nhà đầu tư; Nghị định số 69/2025/NĐ-CP cho phép đến 49% tại các ngân hàng nhận chuyển giao bắt buộc tổ chức tín dụng yếu kém theo phương án chuyển giao bắt buộc.

Doanh nghiệp có vốn nước ngoài có cần giấy phép để bán hàng hóa tại Việt Nam không?

Có, đối với việc nhập khẩu, phân phối hoặc bán lẻ hàng hóa không do doanh nghiệp sản xuất tại Việt Nam: doanh nghiệp phải có giấy phép kinh doanh và, đối với cửa hàng, giấy phép lập cơ sở bán lẻ theo Nghị định số 342/2026/NĐ-CP từ ngày 18 tháng 10 năm 2026. Việc bán hàng hóa do doanh nghiệp sản xuất tại Việt Nam không cần giấy phép kinh doanh.

Danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường khác với ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện như thế nào?

Danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường (Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP) chỉ áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài và quyết định việc nhà đầu tư nước ngoài có được tham gia một ngành, nghề hay không và với điều kiện gì. Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện (Điều 7 Luật Đầu tư; 142 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 theo Nghị quyết số 66.17/2026/NQ-CP, 137 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2027) áp dụng đối với mọi nhà đầu tư và đòi hỏi phải có giấy phép hoặc văn bản chấp thuận để kinh doanh. Mỗi ngành, nghề phải đáp ứng cả hai danh mục.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Luật số 24/2026/QH16 sửa đổi danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện từ ngày 1 tháng 3 năm 2027; dự kiến một số ngành, nghề sẽ chuyển từ tiền kiểm sang hậu kiểm và các ngành, nghề mới thuộc kinh tế số sẽ được bổ sung.
- Chính phủ có thể sửa đổi Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP bằng nghị định vào bất kỳ thời điểm nào; các điều kiện do Bộ Tài chính công bố trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư là nơi cần kiểm tra các thay đổi.
- Hiệp định Bảo hộ đầu tư Việt Nam - Liên minh châu Âu (EVIPA), khi được tất cả các nước thành viên EU phê chuẩn, sẽ bổ sung cơ chế bảo hộ bằng tòa án đầu tư cho nhà đầu tư EU nhưng không thay đổi điều kiện tiếp cận thị trường, vốn đã được EVFTA điều chỉnh.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Market access	Tiếp cận thị trường	Quyền của nhà đầu tư nước ngoài được đầu tư vào một ngành, nghề kinh doanh (Điều 8).
Business lines not yet open to foreign investors	Ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường	23 ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường tại Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP.
Business lines with conditional market access	Ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện	62 ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện.
Conditional business line	Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện	Ngành, nghề theo Điều 7 mà mọi nhà đầu tư phải có giấy phép hoặc đáp ứng điều kiện: 142 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 theo Nghị quyết số 66.17/2026/NQ-CP, 137 ngành, nghề kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2027.
Business licence (trading)	Giấy phép kinh doanh	Giấy phép mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cần có để nhập khẩu, phân phối và bán lẻ.
Retail outlet licence	Giấy phép lập cơ sở bán lẻ	Giấy phép cho từng cửa hàng của doanh nghiệp bán lẻ có vốn đầu tư nước ngoài.

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Economic needs test	Kiểm tra nhu cầu kinh tế	Việc đánh giá áp dụng đối với cơ sở bán lẻ thứ hai trở đi, trừ trường hợp được miễn.
VSIC code	Mã ngành kinh tế Việt Nam	Mã hoạt động kinh tế theo Quyết định số 27/2018/QĐ-TTg dùng để đăng ký ngành, nghề kinh doanh.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường không bao giờ áp dụng đối với nhà đầu tư Việt Nam hoặc doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 50% trở xuống. Các ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với mọi nhà đầu tư, nên doanh nghiệp Việt Nam trong lĩnh vực ngân hàng, giáo dục hoặc y tế vẫn phải có giấy phép chuyên ngành. Giấy phép kinh doanh và giấy phép lập cơ sở bán lẻ chỉ là yêu cầu đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

LƯU Ý

- Nhầm lẫn giữa tiếp cận thị trường và ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện: đáp ứng một danh mục không có nghĩa là đáp ứng danh mục còn lại.
- Mặc nhiên cho rằng cam kết theo điều ước quốc tế được áp dụng: việc áp dụng phụ thuộc vào quốc tịch của nhà đầu tư và, đối với doanh nghiệp, vào nơi thành lập và hoạt động kinh doanh thực chất tại nước thành viên điều ước.
- Đăng ký một danh sách dài ngành, nghề kinh doanh khi thành lập: mỗi ngành, nghề phải đáp ứng cả hai danh mục, và một ngành, nghề có điều kiện có thể làm chậm việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc đòi hỏi một giấy phép không bao giờ được sử dụng.
- Mở văn phòng đại diện để "thử thị trường" bằng cách bán hàng: văn phòng đại diện hoàn toàn không được thực hiện hoạt động kinh doanh.
- Các danh mục có thay đổi: Luật số 24/2026/QH16 sửa đổi danh mục ngành, nghề có điều kiện từ ngày 1 tháng 3 năm 2027 và Chính phủ có thể sửa đổi Phụ lục I bằng nghị định.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, Phụ lục I; Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, Điều 7, Điều 8 và Phụ lục IV; Nghị định số 342/2026/NĐ-CP — <https://vbpl.vn>
- Bộ Tài chính (điều kiện tiếp cận thị trường trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư) — <https://mof.gov.vn>
- Bộ Công Thương (giấy phép kinh doanh, giấy phép lập cơ sở bán lẻ, thương mại điện tử) — <https://moit.gov.vn>
- WTO: Biểu cam kết cụ thể về dịch vụ của Việt Nam — <https://www.wto.org>
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (sở hữu nước ngoài tại tổ chức tín dụng) — <https://www.sbv.gov.vn>

Hình thức đầu tư: thành lập doanh nghiệp mới, góp vốn, mua cổ phần vào doanh nghiệp hiện hữu, hợp đồng hợp tác kinh doanh và đối tác công tư

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Luật Đầu tư công nhận các hình thức đầu tư thành lập tổ chức kinh tế, góp vốn hoặc mua cổ phần, thực hiện dự án đầu tư, đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và các hình thức khác do Chính phủ quy định; dự án PPP được điều chỉnh bởi luật riêng.
- Doanh nghiệp mới do nhà đầu tư nước ngoài chi phối phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, hoặc được thành lập trước và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong vòng 12 tháng.
- Góp vốn, mua cổ phần vào doanh nghiệp hiện hữu không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhưng phải đăng ký theo Điều 21 nếu giao dịch làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài trong ngành, nghề có điều kiện, đưa tỷ lệ này lên trên 50% hoặc làm tăng tỷ lệ này khi đã trên 50%, hoặc liên quan đến đất tại khu vực nhạy cảm; mẫu văn bản được quy định tại Thông tư số 55/2026/TT-BTC.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh có bên nước ngoài phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; dự án PPP thực hiện theo Luật số 64/2020/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15, cùng Nghị định số 243/2025/NĐ-CP.
- Kiểm soát tập trung kinh tế theo Luật Cạnh tranh và mức thuế 2% trên giá chuyển nhượng đối với bên bán là doanh nghiệp nước ngoài định hình phương thức mua lại.

Các lựa chọn

Điều 21 Luật Đầu tư liệt kê các hình thức đầu tư kinh doanh: thành lập tổ chức kinh tế; góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế hiện hữu; thực hiện dự án đầu tư; đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh; và các hình thức khác do Chính phủ quy định. Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư được điều chỉnh bởi Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14. Chi nhánh và văn phòng đại diện của thương nhân nước ngoài hoàn toàn không phải là hình thức đầu tư theo Luật này; đó là hiện diện thương mại được cấp phép theo Luật Thương mại và được trình bày tại mục [Chi nhánh và văn phòng đại diện](#).

Việc lựa chọn giữa các hình thức phụ thuộc vào bốn yếu tố: tốc độ, vì một giao dịch mua lại có thể hoàn tất trong vài tuần trong khi dự án đầu tư mới mất nhiều tháng; khả năng tiếp cận, vì doanh nghiệp mục tiêu có thể đã có giấy phép, đất đai hoặc mạng lưới phân phối mà doanh nghiệp mới không thể nhanh chóng có được; quyền kiểm soát và trách nhiệm, vì doanh nghiệp giới hạn được trách nhiệm còn hợp đồng hợp tác kinh doanh thì không; và ngành, nghề, vì một số ngành, nghề có điều kiện quy định bắt buộc hình thức đầu tư.

1. Thành lập doanh nghiệp tại Việt Nam

Phần lớn nhà đầu tư nước ngoài thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoặc hai thành viên trở lên, hoặc công ty cổ phần, do nhà đầu tư nước ngoài sở hữu toàn bộ hoặc một phần vốn. Trước ngày 1 tháng 3 năm 2026, nhà đầu tư phải được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước rồi mới đăng ký doanh nghiệp. Điều 19 Luật Đầu tư năm 2025 và Điều 72 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP nay cho phép đăng ký doanh nghiệp trước, kèm cam kết đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư phải được cấp trong vòng 12 tháng và doanh nghiệp không được thực hiện dự án hoặc bổ sung ngành, nghề kinh doanh cho đến khi được cấp. Cách lựa chọn trình tự, hồ sơ và thời hạn được trình bày tại mục Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và mục Các bước thành lập doanh nghiệp; việc lựa chọn loại hình doanh nghiệp được trình bày tại mục Lựa chọn loại hình doanh nghiệp.

2. Góp vốn hoặc mua cổ phần

Việc đầu tư vào doanh nghiệp Việt Nam hiện hữu, bằng cách góp thêm vốn hoặc mua lại phần vốn góp, cổ phần hiện có, không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Tuy nhiên, Điều 21 Luật Đầu tư yêu cầu nhà đầu tư nước ngoài **đăng ký** góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp với cơ quan đăng ký đầu tư, trên thực tế là Sở Tài chính cấp tỉnh, trước khi Phòng Đăng ký kinh doanh ghi nhận việc thay đổi thành viên hoặc cổ đông, trong ba trường hợp.

Các trường hợp giao dịch mua lại phải đăng ký theo Điều 21

1 Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tăng trong ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện

Doanh nghiệp mục tiêu kinh doanh một trong 62 ngành, nghề tiếp cận có điều kiện tại Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP và giao dịch làm tăng tỷ lệ vốn điều lệ do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ, bất kể tỷ lệ sau giao dịch là bao nhiêu.

2 Tỷ lệ sở hữu nước ngoài vượt quá 50%, hoặc tăng lên khi đã trên 50%

Giao dịch đưa tổng tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ mức 50% trở xuống lên trên 50%, hoặc làm tăng tỷ lệ này khi đã trên 50%. Đây cũng là ngưỡng mà tại đó doanh nghiệp mục tiêu trở thành nhà đầu tư nước ngoài đối với các dự án sau này của chính mình theo Điều 20.

3 Doanh nghiệp mục tiêu có đất tại khu vực nhạy cảm

Doanh nghiệp mục tiêu có quyền sử dụng đất tại đảo, xã, phường, thị trấn biên giới, xã, phường, thị trấn ven biển, hoặc khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, bất kể tỷ lệ mua lại là bao nhiêu.

Hồ sơ đăng ký gồm văn bản theo mẫu quy định (được sửa đổi bởi Thông tư số 55/2026/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2026, thay thế mẫu tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT trước đây và yêu cầu kê khai giá trị giao dịch dự kiến thay vì giá trị thực tế), giấy tờ pháp lý của nhà đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của doanh nghiệp mục tiêu và, trường hợp liên quan đến đất tại khu vực nhạy cảm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ý kiến về quốc phòng, an ninh. Cơ quan đăng ký đầu tư trả lời trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, xác nhận việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường; sau đó các bên hoàn tất giao dịch, doanh nghiệp mục tiêu thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và cập nhật thông tin chủ sở hữu hưởng lợi, và bên mua thanh toán giá mua qua tài khoản vốn đầu tư. Ngoài ba trường hợp này, các bên chỉ cần hoàn tất giao dịch và thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp.

Hai chế độ khác cũng được áp dụng đối với giao dịch mua lại. **Kiểm soát tập trung kinh tế** theo Luật Cạnh tranh số 23/2018/QH14 yêu cầu việc tập trung kinh tế vượt ngưỡng thông báo phải được thông báo cho Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia trước khi thực hiện; theo Nghị quyết số 66.18/2026/NQ-CP, từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 2 năm 2027, các ngưỡng chung được tăng gấp đôi lên 6.000 tỷ đồng tổng tài sản hoặc doanh thu tại Việt Nam hoặc giá trị giao dịch 2.000 tỷ đồng, cùng với tiêu chí thị phần kết hợp 20%, với các ngưỡng riêng đối với ngân hàng, doanh nghiệp bảo hiểm và công ty chứng khoán; không thông báo có thể bị phạt đến 5% doanh thu trên thị trường liên quan. **Thuế:** từ ngày 15 tháng 12 năm 2025, bên bán là doanh nghiệp nước ngoài chuyển nhượng vốn tại doanh nghiệp Việt Nam nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 2% trên tổng giá chuyển nhượng theo Nghị định số 320/2025/NĐ-CP, và chuyển nhượng vốn gián tiếp cũng chịu thuế; bên bán là doanh nghiệp Việt Nam nộp thuế trên khoản lãi như thu nhập thông thường. Quy trình mua lại từ bản điều khoản chính đến hoàn tất giao dịch được trình bày tại [Chương 8](#).

3. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm mà không thành lập tổ chức kinh tế. Hình thức này được sử dụng khi một bên góp giấy phép, đất đai, mạng lưới hoặc thương hiệu và bên kia góp vốn hoặc công nghệ; trong các ngành, nghề mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chưa được phép tham gia hoặc bị giới hạn tỷ lệ sở hữu, khiến hợp tác là con đường duy nhất; và cho các dự án riêng lẻ như một dự án phát triển bất động sản hoặc một chương trình phân phối chung. Hợp đồng hợp tác kinh doanh có bên nước ngoài phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đứng tên các bên, và các bên có thể thành lập ban điều phối và văn phòng điều hành tại Việt Nam để thực hiện hợp đồng. Vì không có pháp nhân riêng, mỗi bên chịu trách nhiệm về nghĩa vụ của mình và nộp thuế trên phần thu nhập của mình, và hợp đồng phải phân bổ rủi ro, chế độ kế toán, quyền sở hữu tài sản hình thành và cơ chế rút lui. Bên nước ngoài tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh có thể thành lập văn phòng điều hành được có con dấu, tài khoản ngân hàng và người lao động. Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa các nhà đầu tư Việt Nam được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự và không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

4. Đối tác công tư

Các dự án kết cấu hạ tầng mà Nhà nước là bên ký kết, như đường bộ, cầu, cảng hàng không, cảng biển, điện, nước, xử lý chất thải, cơ sở y tế, giáo dục và hạ tầng công nghệ thông tin, thực hiện theo Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15 và được hướng dẫn bởi Nghị định số 243/2025/NĐ-CP. Các lần sửa đổi năm 2024 và 2025 đã bãi bỏ quy mô dự án tối thiểu trước đây đối với phần lớn lĩnh vực, khôi phục hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) thanh toán bằng quỹ đất hoặc ngân sách, nâng mức trần vốn nhà nước tham gia vượt mức 50% trước đây trong các trường hợp xác định, và đơn giản hóa việc lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án do nhà đầu tư đề xuất. Các loại hợp đồng bao gồm BOT, BTO, BOO, O&M, BTL, BLT và BT, cùng các hình thức hỗn hợp. Nhà đầu tư được lựa chọn thông qua đấu thầu rộng rãi, đàm phán cạnh tranh hoặc, trong một số ít trường hợp, chỉ định nhà đầu tư theo Luật Đấu thầu (Luật số 22/2023/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 90/2025/QH15), và doanh nghiệp dự án được thành lập để ký hợp đồng dự án PPP. Nhà đầu tư nước ngoài tham gia bình đẳng nhưng trên thực tế thường dự thầu cùng đối tác Việt Nam, và khả năng thu xếp vốn của hợp đồng (cơ chế chia sẻ doanh thu, bảo đảm cân đối ngoại tệ

và quyền tiếp nhận dự án) được đàm phán với cơ quan ký kết hợp đồng. Mua sắm công đối với hàng hóa, dịch vụ, khác với dự án PPP, được điều chỉnh bởi Luật Đấu thầu và thông thường yêu cầu nhà thầu nước ngoài liên danh với nhà thầu Việt Nam hoặc sử dụng nhà thầu phụ Việt Nam (Câu hỏi 96).

Lựa chọn giữa các hình thức đầu tư

Hình thức	Có cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?	Có pháp nhân riêng?	Thời gian thông thường	Mục đích sử dụng điển hình
Công ty trách nhiệm hữu hạn hoặc công ty cổ phần mới	Có, đối với nhà đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có trên 50% vốn nước ngoài (có thể được cấp sau khi thành lập doanh nghiệp, trong vòng tối đa 12 tháng)	Có	Từ 2 đến 3 tháng để bắt đầu kinh doanh; lâu hơn nếu cần giấy phép chuyên ngành	Sản xuất, dịch vụ, thương mại, công nghệ; phần lớn dự án đầu tư mới
Góp vốn, mua cổ phần vào doanh nghiệp hiện hữu	Không; đăng ký theo Điều 21 trong ba trường hợp (15 ngày)	Có (doanh nghiệp mục tiêu)	Từ 4 đến 12 tuần kể từ khi ký kết đến khi hoàn tất, lâu hơn nếu phải thông báo tập trung kinh tế	Gia nhập thị trường thông qua giấy phép, khách hàng hoặc đất đai sẵn có; liên doanh; hợp nhất hoạt động
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Có, khi có bên nước ngoài ký kết	Không	Tương tự dự án mới	Ngành, nghề chưa mở cửa cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; dự án xây dựng dựa trên tài sản của đối tác
Dự án PPP	Hợp đồng dự án PPP và lựa chọn nhà đầu tư theo Luật PPP; đăng ký doanh nghiệp dự án	Thường là doanh nghiệp dự án	Từ 12 tháng trở lên kể từ báo cáo nghiên cứu khả thi đến khi ký hợp đồng	Kết cấu hạ tầng mà Nhà nước là bên ký kết
Chi nhánh hoặc văn phòng đại diện	Không (thay vào đó là giấy phép theo Luật Thương mại)	Không	Từ 3 đến 6 tuần	Liên lạc và nghiên cứu thị trường (văn phòng đại diện); hoạt động thương mại hạn chế trong các lĩnh vực được phép (chi nhánh)

HƯỚNG DẪN RA QUYẾT ĐỊNH

Hình thức nào phù hợp?

Bước sàng lọc ban đầu; quy định chuyên ngành có thể được áp dụng ưu tiên.

Q1 Thị trường mục tiêu có đòi hỏi giấy phép, đất đai hoặc mạng lưới mà nếu bắt đầu từ đầu sẽ mất hơn một năm mới có được không?

Có Cân nhắc mua lại một doanh nghiệp đã có sẵn những yếu tố đó. Kiểm tra các trường hợp phải đăng ký theo Điều 21, kiểm soát tập trung kinh tế và mức thuế 2% đối với bên bán, và xem Chương 8 về quy trình.

Không Chuyển sang câu hỏi 2.

Q2 Ngành, nghề có được mở cửa cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không (không thuộc diện chưa được tiếp cận, và mọi giới hạn sở hữu đều phù hợp với tỷ lệ dự kiến của bạn)?

Có Thành lập doanh nghiệp Việt Nam. Chuyển sang câu hỏi 3 để chọn trình tự.

Không Nếu ngành, nghề bị giới hạn sở hữu: thành lập liên doanh trong phạm vi giới hạn hoặc ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với đối tác Việt Nam đã được cấp phép; nếu chưa được tiếp cận: không có cách thức hợp pháp nào để nhà đầu tư nước ngoài tham gia.

Q3 Dự án có phụ thuộc vào đất do Nhà nước giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất, nhà ở, kết cấu hạ tầng hoặc nhóm dự án khác thuộc Điều 24 không?

Có Chấp thuận chủ trương đầu tư phải được thực hiện trước khi cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; trình tự cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước là trình tự khả thi duy nhất trên thực tế, và PPP có thể là hình thức phù hợp nếu Nhà nước là bên ký kết.

Không Lựa chọn giữa trình tự cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước và trình tự thành lập doanh nghiệp trước (được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong vòng 12 tháng) dựa trên yếu tố thời gian.

Q4 Nhà nước có phải là bên mua hoặc bên giao tài sản (đường bộ, nhà máy, công trình tiện ích) không?

Có Dự án PPP theo Luật số 64/2020/QH14, được sửa đổi, bổ sung, hoặc dự thầu mua sắm công theo Luật Đấu thầu, thường cùng với đối tác Việt Nam.

Không Doanh nghiệp hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh, như nêu trên.

VÍ DỤ MINH HỌA

Một tập đoàn linh kiện Hàn Quốc: xây dựng nhà máy mới hay mua lại 70% một nhà cung cấp Việt Nam

Tập đoàn cần có năng lực sản xuất tại miền Bắc Việt Nam trong vòng một năm. Một nhà máy mới trong khu công nghiệp sẽ mất khoảng mười tháng mới bắt đầu sản xuất; trong khi đó một nhà cung cấp Việt Nam có nhà máy đã được cấp phép trên đất thuê lại trong khu công nghiệp trả tiền một lần đang được rao bán. Số liệu mang tính minh họa.

Đầu tư mới	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (10 ngày làm việc) và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (3 ngày làm việc) trong vòng hai tháng; thuê nhà xưởng; giấy phép xây dựng và nghiệm thu phòng cháy chữa cháy; giấy phép môi trường; nhập khẩu máy móc, thiết bị theo diện miễn thuế đối với hàng hóa tạo tài sản cố định; bắt đầu sản xuất vào tháng thứ 10. Tổng vốn đầu tư 15 triệu USD. Không phát sinh vấn đề về Điều 21; không phải thông báo tập trung kinh tế.
Mua lại 70%	Ngành, nghề của doanh nghiệp mục tiêu không thuộc diện có điều kiện; tỷ lệ sở hữu nước ngoài tăng từ 0% lên 70%, vượt ngưỡng 50%, nên phải đăng ký theo Điều 21 (15 ngày). Tổng doanh thu tại Việt Nam của các bên thấp hơn các ngưỡng kiểm soát tập trung kinh tế đã được tăng gấp đôi, nên không phải thông báo. Thẩm định pháp lý về vốn đã góp, hợp đồng thuê lại đất và tình trạng nộp tiền thuê đất, các nghĩa vụ đối với người lao động và giao dịch liên kết. Giá mua 9 triệu USD được thanh toán qua tài khoản vốn đầu tư; các cá nhân bên bán Việt Nam nộp thuế thu nhập cá nhân trên khoản lãi. Hoàn tất giao dịch vào tuần thứ 9; doanh nghiệp mục tiêu trở thành nhà đầu tư nước ngoài đối với các dự án sau này của chính mình.
Quản trị sau giao dịch mua lại	Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên với các thành viên sáng lập nắm 30%: tập đoàn Hàn Quốc chi phối các vấn đề cần tỷ lệ biểu quyết 65% nhưng không chi phối các vấn đề cần 75% (bán tài sản có giá trị lớn, sửa đổi Điều lệ, tổ chức lại doanh nghiệp), vì vậy các vấn đề phải được bên mình chấp thuận, thỏa thuận giữa các thành viên được phản ánh trong Điều lệ và quyền chọn mua đối với 30% còn lại được đàm phán trước khi ký kết (Chương 2, mục 2.4).
Kết quả	Tập đoàn mua lại doanh nghiệp, đáp ứng thời hạn một năm, và dự kiến sau này mở rộng đầu tư mới dưới tên của doanh nghiệp mục tiêu; việc này nay đòi hỏi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư vì doanh nghiệp mục tiêu có trên 50% vốn nước ngoài.

Nếu doanh nghiệp mục tiêu có đất tại xã ven biển, việc đăng ký theo Điều 21 sẽ đòi hỏi ý kiến về quốc phòng, an ninh và kéo dài thêm nhiều tuần; nếu bên bán là doanh nghiệp nước ngoài, bên bán sẽ nộp thuế bằng 2% trên tổng giá 9 triệu USD.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về hình thức đầu tư

Tôi có cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam không?

Không. Việc góp vốn hoặc mua cổ phần không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Tuy nhiên, giao dịch phải được đăng ký theo Điều 21 Luật Đầu tư trước khi ghi nhận việc thay đổi cổ đông nếu giao dịch làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài trong ngành, nghề có điều kiện, đưa tỷ lệ sở hữu nước ngoài lên trên 50% hoặc làm tăng tỷ lệ này khi đã trên 50%, hoặc doanh nghiệp mục tiêu có đất tại khu vực nhạy cảm.

Thủ tục đăng ký theo Điều 21 mất bao lâu?

Cơ quan đăng ký đầu tư xác nhận việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Hồ sơ sử dụng mẫu tại Thông tư số 55/2026/TT-BTC, trong đó yêu cầu kê khai giá trị giao dịch dự kiến.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Việt Nam là gì?

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận hoặc sản phẩm mà không thành lập doanh nghiệp. Hợp đồng hợp tác kinh doanh có bên nước ngoài phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; mỗi bên chịu trách nhiệm về nghĩa vụ của mình và nộp thuế trên phần thu nhập của mình, và các bên có thể thành lập ban điều phối để thực hiện hợp đồng.

Doanh nghiệp nước ngoài có được dự thầu các dự án kết cấu hạ tầng tại Việt Nam không?

Có, theo Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và 2025, và Nghị định số 243/2025/NĐ-CP. Nhà đầu tư được lựa chọn thông qua đấu thầu, doanh nghiệp dự án ký hợp đồng dự án PPP, và nhà thầu nước ngoài thường liên kết với đối tác Việt Nam. Hợp đồng BT đã được khôi phục bởi các sửa đổi năm 2024.

Bên bán nước ngoài phải nộp thuế gì khi bán doanh nghiệp Việt Nam?

Từ ngày 15 tháng 12 năm 2025, bên bán là doanh nghiệp nước ngoài nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 2% trên tổng giá chuyển nhượng theo Nghị định số 320/2025/NĐ-CP, thay cho mức 20% trên thu nhập ròng trước đây; chuyển nhượng vốn gián tiếp cũng chịu thuế. Việc bán chứng khoán niêm yết của bên bán là doanh nghiệp nước ngoài chịu thuế bằng 0,1% trên giá chuyển nhượng.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Các ngưỡng kiểm soát tập trung kinh tế được tăng gấp đôi theo Nghị quyết số 66.18/2026/NQ-CP hết hiệu lực vào ngày 28 tháng 2 năm 2027, trừ trường hợp được gia hạn hoặc được quy định chính thức bằng nghị định; các giao dịch ký kết vào đầu năm 2027 cần được đối chiếu với cả hai bộ ngưỡng.
- Luật số 24/2026/QH16 sửa đổi danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện từ ngày 1 tháng 3 năm 2027, điều này có thể làm thay đổi việc ngành, nghề của doanh nghiệp mục tiêu có phát sinh nghĩa vụ đăng ký theo Điều 21 hay không.
- Dự thảo nghị định về đầu tư tại Trung tâm tài chính quốc tế tại Việt Nam dự kiến sẽ bổ sung các hình thức và phương tiện đầu tư mới cho nhà đầu tư trong lĩnh vực tài chính tại Thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Establishing an economic organisation	Thành lập tổ chức kinh tế	Thành lập doanh nghiệp Việt Nam (Điều 22).
Capital contribution, purchase of shares or capital contributions	Góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp	Đầu tư vào doanh nghiệp hiện hữu (phải đăng ký theo Điều 21 trong ba trường hợp).
Business cooperation contract (BCC)	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Hợp tác mà không thành lập doanh nghiệp; phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nếu có bên nước ngoài ký kết.
Public-private partnership	Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP)	Đầu tư kết cấu hạ tầng với Nhà nước theo Luật số 64/2020/QH14.
Economic concentration	Tập trung kinh tế	Sáp nhập, mua lại, hợp nhất doanh nghiệp hoặc liên doanh thuộc diện kiểm soát tập trung kinh tế theo Luật Cạnh tranh.
National Competition Commission	Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia	Cơ quan kiểm soát tập trung kinh tế thuộc Bộ Công Thương.
Coordination board	Ban điều phối	Cơ quan mà các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh có thể thành lập để thực hiện hợp đồng.
Project company	Doanh nghiệp dự án	Doanh nghiệp được thành lập để ký kết và thực hiện hợp đồng dự án PPP.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Nhà đầu tư Việt Nam thành lập doanh nghiệp, mua cổ phần hoặc ký hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hay đăng ký theo Điều 21, và dự án của nhà đầu tư chỉ cần chấp thuận khi thuộc các nhóm dự án tại Điều 24 áp dụng cho mọi nhà đầu tư. Kiểm soát tập trung kinh tế và Luật Đấu thầu áp dụng cho cả hai. Các hình thức đầu tư là như nhau; thủ tục giấy tờ nhẹ hơn.

LƯU Ý

- Hoàn tất giao dịch mua lại trước khi đăng ký theo Điều 21 trong trường hợp phải đăng ký: Phòng Đăng ký kinh doanh sẽ không ghi nhận cổ đông mới, trong khi giá mua đã được thanh toán vào một doanh nghiệp mà bên mua chưa sở hữu.
- Sử dụng hợp đồng hợp tác kinh doanh để tham gia ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường: hợp đồng hợp tác kinh doanh không giúp tránh được danh mục tiếp cận thị trường.
- Quên thủ tục kiểm soát tập trung kinh tế: việc tập trung kinh tế vượt ngưỡng phải được thông báo trước khi hoàn tất, và các ngưỡng sẽ thay đổi vào ngày 1 tháng 3 năm 2027.
- Thanh toán giá mua ngoài tài khoản vốn đầu tư: sau này bên mua không thể chuyển ra nước ngoài khoản tiền thu được từ việc bán lại dưới dạng vốn.
- Coi dự án PPP như một hợp đồng thương mại: Luật PPP, Luật Đấu thầu và các quy định về đầu tư công điều chỉnh toàn bộ quy trình kể từ báo cáo nghiên cứu khả thi.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, Điều 19 đến Điều 23; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14, được sửa đổi, bổ sung; Luật Cạnh tranh số 23/2018/QH14; Thông tư số 55/2026/TT-BTC — <https://vbpl.vn>
- Bộ Tài chính — <https://mof.gov.vn>
- Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp — <https://dangkykinhdoanh.gov.vn>
- Bộ Công Thương (Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia) — <https://moit.gov.vn>

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (IRC): đối tượng phải có, hồ sơ, hai trình tự và các nghĩa vụ phát sinh

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHỚ

- Nhà đầu tư nước ngoài, hoặc doanh nghiệp có trên 50% vốn điều lệ do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ, phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho từng dự án đầu tư; nhà đầu tư Việt Nam và doanh nghiệp ở mức bằng hoặc thấp hơn ngưỡng này thì không cần (Điều 26 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15).
- Trường hợp không phải chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Tài chính cấp tỉnh hoặc Ban Quản lý các khu quyết định trong thời hạn mười ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (Điều 39 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP); không thu lệ phí.
- Từ ngày 1 tháng 3 năm 2026, doanh nghiệp có thể được thành lập trước, với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp trong vòng 12 tháng sau đó; cho đến khi được cấp, dự án không được triển khai và không được bổ sung ngành, nghề kinh doanh (Điều 19 Luật Đầu tư; Điều 72 Nghị định).
- Dự án có thời hạn hoạt động không quá 50 năm (70 năm trong các trường hợp xác định), phải được điều chỉnh khi nội dung chủ yếu thay đổi, có thể được chuyển nhượng, và có thể bị cơ quan có thẩm quyền chấm dứt hoạt động sau 24 tháng chậm tiến độ mà không được chấp thuận gia hạn (Điều 31 đến Điều 36).
- Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án với mức 3%, 2% hoặc 1% vốn đầu tư chỉ phải thực hiện khi nhà đầu tư đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 30 Luật Đầu tư; Điều 27 Nghị định).

Giấy chứng nhận là gì và không phải là gì

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (thường được viết tắt theo tiếng Anh là IRC) là văn bản ghi nhận của Nhà nước về một dự án đầu tư cụ thể do nhà đầu tư nước ngoài thực hiện. Đây là văn bản của dự án, không phải văn bản của doanh nghiệp. Giấy chứng nhận xác định nhà đầu tư, tên dự án và mục tiêu dự án, địa điểm và diện tích đất, tổng vốn đầu tư và tiến độ góp vốn, thời hạn hoạt động và tiến độ thực hiện dự án, và ghi nhận các ưu đãi cùng điều kiện kèm theo. Doanh nghiệp thực hiện hai dự án có hai Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; dự án được chuyển nhượng sẽ chuyển sang bên mua thông qua việc điều chỉnh Giấy chứng nhận. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, văn bản khai sinh ra chính doanh nghiệp, là một văn bản khác được cấp theo một luật khác và được trình bày tại mục [Các bước thành lập doanh nghiệp](#).

Từ đó phát sinh hai hệ quả. Thứ nhất, mọi nội dung ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đều là cam kết. Tiến độ góp vốn, tiến độ thực hiện dự án và mục tiêu đã đăng ký được giám sát thông qua chế độ báo cáo được trình bày tại mục [Báo cáo và nghĩa vụ định kỳ](#), và việc thay đổi đáng kể mà chưa được đăng ký điều chỉnh là hành vi vi phạm. Thứ hai, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là nơi xác lập vị thế tiếp cận

thị trường của nhà đầu tư nước ngoài: các ngành, nghề kinh doanh được ghi nhận đã được đối chiếu với Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, và việc bổ sung ngành, nghề sau này đồng nghĩa với việc phải kiểm tra lại và điều chỉnh Giấy chứng nhận.

Ai cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Điều 26 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 yêu cầu phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài, và đối với dự án của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp tại Điều 20, tức là doanh nghiệp Việt Nam có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, hoặc có trên 50% vốn điều lệ do các doanh nghiệp như vậy nắm giữ. Nhà đầu tư trong nước và doanh nghiệp ở mức bằng hoặc thấp hơn ngưỡng 50% không cần Giấy chứng nhận này. Việc mua cổ phần hoặc phần vốn góp của doanh nghiệp hiện hữu cũng không cần, mặc dù Điều 21 yêu cầu một số giao dịch mua lại phải được đăng ký trước khi ghi nhận việc thay đổi cổ đông; thủ tục này được giải thích tại mục [Hình thức đầu tư](#) và tại [Chương 8](#).

Văn phòng đại diện hoặc chi nhánh của thương nhân nước ngoài không phải là dự án đầu tư và không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; thay vào đó được cấp phép theo Luật Thương mại ([Chi nhánh và văn phòng đại diện](#)). Hợp đồng hợp tác kinh doanh có nhà đầu tư nước ngoài tham gia thì phải có Giấy chứng nhận này.

HƯỚNG DẪN RA QUYẾT ĐỊNH

Tôi có cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không?

Lần lượt trả lời các câu hỏi theo thứ tự. Kết luận được xác định tại câu hỏi đầu tiên dẫn đến một kết quả.

Q1 Nhà đầu tư có phải là cá nhân có quốc tịch nước ngoài hoặc tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài, hoặc doanh nghiệp Việt Nam có trên 50% vốn nước ngoài (Điều 20) không?

Có Chuyển sang câu hỏi 2.

Không Không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Nhà đầu tư Việt Nam, hoặc doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 50% trở xuống, chỉ đăng ký doanh nghiệp; nếu dự án thuộc Điều 24 thì vẫn phải được chấp thuận chủ trương đầu tư, và phải thông báo cho cơ quan đăng ký đầu tư trước khi thực hiện dự án (Điều 47).

Q2 Giao dịch có phải là việc mua cổ phần hoặc phần vốn góp của doanh nghiệp Việt Nam hiện hữu, chứ không phải dự án mới, không?

Có Không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Thay vào đó, cần kiểm tra xem có phải đăng ký theo Điều 21 hay không: tỷ lệ sở hữu nước ngoài tăng trong ngành, nghề có điều kiện, vượt qua hoặc tăng lên trên 50%, hoặc doanh nghiệp mục tiêu có đất tại khu vực nhạy cảm.

Không Chuyển sang câu hỏi 3.

Q3 Hình thức hiện diện có phải là văn phòng đại diện hoặc chi nhánh của doanh nghiệp nước ngoài, chứ không phải doanh nghiệp Việt Nam hay dự án, không?

Có Không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đề nghị cấp giấy phép thành lập văn phòng đại diện hoặc chi nhánh theo Nghị định số 07/2016/NĐ-CP, hoặc tại cơ quan quản lý chuyên ngành.

Không Chuyển sang câu hỏi 4.

Q4 Dự án có thuộc nhóm dự án tại Điều 24 không (đất do Nhà nước giao, cho thuê không thông qua đấu giá, chuyển mục đích sử dụng đất, nhà ở, sân golf, cảng biển, cảng hàng không, casino, chế biến dầu khí, viễn thông có hạ tầng mạng, báo chí, xuất bản, trồng rừng)?

Có Phải được chấp thuận chủ trương đầu tư trước, sau đó mới cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Xem mục Chấp thuận chủ trương đầu tư.

Không Phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Lựa chọn giữa trình tự cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước và trình tự thành lập doanh nghiệp trước dưới đây, hoặc thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28 nếu dự án nằm trong khu đáp ứng điều kiện.

Cơ quan có thẩm quyền

Theo Điều 27 Luật Đầu tư, dự án nằm ngoài các khu được đăng ký tại **Sở Tài chính** tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư, đã được hợp nhất năm 2025), và dự án trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao hoặc khu kinh tế được đăng ký tại **Ban Quản lý** của khu. Dự án thực hiện trên địa bàn hai tỉnh trở lên, hoặc dự án chưa xác định địa điểm, được đăng ký tại nơi nhà đầu tư dự kiến đặt trụ sở chính. Hồ sơ được nộp qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư do Bộ Tài chính vận hành, và thông thường Phòng Đăng ký kinh doanh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cũng trực thuộc cùng Sở, nên hai bộ hồ sơ thường do cùng một nhóm cán bộ xử lý.

Hai trình tự kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2026

Trình tự A: cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước, thành lập doanh nghiệp sau. Nhà đầu tư nước ngoài nộp hồ sơ dưới tên của chính mình. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư đăng ký doanh nghiệp Việt Nam, được giải quyết trong thời hạn ba ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, kèm theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, và doanh nghiệp kế thừa dự án. Đây vẫn là trình tự chuẩn đối với dự án phải chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án dựa vào việc thuê đất trong khu công nghiệp (chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thường chỉ ký hợp đồng thuê với doanh nghiệp dự án sau khi có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư), và nhà đầu tư muốn các vấn đề về đất đai, giấy phép và vốn được giải quyết trước khi có bất kỳ pháp nhân nào.

Trình tự B: thành lập doanh nghiệp trước, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong vòng 12 tháng. Điều 19 Luật Đầu tư và Điều 72 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP cho phép nhà đầu tư nước ngoài đăng ký doanh nghiệp trước, kèm cam kết trong hồ sơ đăng ký về việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị

trường. Doanh nghiệp sau đó phải được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong vòng 12 tháng kể từ ngày thành lập và, cho đến khi được cấp, không được thực hiện dự án hoặc thay đổi ngành, nghề kinh doanh đã đăng ký. Vốn được góp theo tiến độ sẽ được ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhưng quy định về thời hạn 90 ngày góp vốn điều lệ theo Luật Doanh nghiệp vẫn áp dụng đối với doanh nghiệp, nên hai tiến độ phải được lập kế hoạch đồng bộ (Vốn điều lệ và góp vốn). Thông tư số 38/2026/TT-NHNN, có hiệu lực từ ngày 18 tháng 8 năm 2026, đã tháo gỡ vướng mắc trước đây bằng cách cho phép mở tài khoản vốn đầu tư trước khi có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Nghị định không quy định hệ quả của việc không đáp ứng thời hạn 12 tháng; cách hiểu thận trọng là doanh nghiệp không được kinh doanh hợp pháp và cơ quan đăng ký có thể yêu cầu doanh nghiệp giải thể hoặc đăng ký lại thành doanh nghiệp trong nước nếu không thể đáp ứng cam kết về điều kiện tiếp cận thị trường.

Trình tự B phù hợp với nhà đầu tư cần nhanh chóng có pháp nhân, chẳng hạn để ký hợp đồng thuê văn phòng, tuyển dụng giám đốc quốc gia hoặc giữ tư cách dự thầu, và dự án không liên quan đến đất đai hay chấp thuận chủ trương đầu tư. Đây không phải là cách để bắt đầu hoạt động sớm.

Cách thức được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư khi không phải chấp thuận chủ trương đầu tư

1 Rà soát ngành, nghề kinh doanh

Phân loại từng hoạt động dự kiến theo mã ngành VSIC và đối chiếu với Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP (tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài) và danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo Điều 7 Luật Đầu tư. Chỉ đăng ký những ngành, nghề dự án thực sự sẽ thực hiện (Tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài).

2 Chuẩn bị tài liệu chứng minh địa điểm

Hợp đồng thuê đã ký, biên bản ghi nhớ hoặc thư chào thuê của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hoặc của bên cho thuê, kèm giấy tờ chứng minh quyền của bên cho thuê. Dự án cần Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là dự án thuộc Điều 24 và phải được chấp thuận chủ trương đầu tư trước.

3 Chuẩn bị và hợp pháp hóa giấy tờ của nhà đầu tư

Giấy chứng nhận thành lập, điều lệ hoặc giấy tờ tương đương, nghị quyết chấp thuận việc đầu tư và cử người đại diện, và hộ chiếu của người đại diện; đối với nhà đầu tư là cá nhân, hộ chiếu. Giấy tờ do nước ngoài cấp phải được chứng nhận Apostille (Việt Nam áp dụng Công ước Apostille từ ngày 11 tháng 9 năm 2026) hoặc hợp pháp hóa lãnh sự, và được dịch sang tiếng Việt bởi người dịch được chứng thực.

4 Chứng minh năng lực tài chính

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của hai năm gần nhất, xác nhận số dư tài khoản ngân hàng, bảo lãnh của công ty mẹ hoặc cam kết tài trợ, với số tiền phù hợp với tiến độ góp vốn trong đề xuất dự án. Cơ quan có thẩm quyền đối chiếu từng con số giữa hai tài liệu.

5 Soạn thảo đề xuất dự án đầu tư

Mục tiêu, quy mô và sản phẩm hoặc dịch vụ; tổng vốn đầu tư, phân chia giữa vốn điều lệ và vốn vay, kèm tiến độ góp vốn; địa điểm, diện tích đất và căn cứ của quyền sử dụng; tiến độ thực hiện dự án với các mốc cụ thể; nhu cầu lao động theo quốc tịch; công nghệ sử dụng và, trường hợp Luật Chuyển giao công nghệ yêu cầu, giải trình về công nghệ; biện pháp bảo vệ môi trường; và các ưu đãi đề nghị áp dụng, kèm căn cứ pháp lý của từng ưu đãi.

6 Nộp hồ sơ qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư

Nhà đầu tư hoặc người được ủy quyền nộp hồ sơ có chữ ký số tải hồ sơ lên theo biểu mẫu do Bộ Tài chính quy định theo Nghị định số 96/2026/NĐ-CP. Cơ quan có thẩm quyền kiểm tra tính hợp lệ; yêu cầu giải trình làm tạm dừng thời hạn giải quyết cho đến khi nhà đầu tư nộp văn bản trả lời.

7 Nhận Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong vòng mười ngày làm việc

Điều 39 Nghị định quy định thời hạn mười ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp dưới dạng điện tử và bản giấy theo yêu cầu. Trường hợp từ chối phải có văn bản nêu rõ lý do, và quyết định từ chối có thể bị khiếu nại hoặc khởi kiện tại Tòa án theo thủ tục tố tụng hành chính.

8 Đăng ký doanh nghiệp hoặc ghi nhận dự án

Theo Trình tự A, nộp hồ sơ đăng ký doanh nghiệp kèm Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (ba ngày làm việc). Theo Trình tự B, cập nhật thông tin của doanh nghiệp hiện hữu. Sau đó mở tài khoản vốn đầu tư, góp vốn điều lệ trong vòng 90 ngày và thực hiện các bước sau cấp phép tại mục [Các bước thành lập doanh nghiệp](#).

Danh mục kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (dự án mới, không phải chấp thuận chủ trương đầu tư)

Các tài liệu mà Sở Tài chính hoặc Ban Quản lý các khu sẽ yêu cầu đối với hồ sơ theo Trình tự A. Giấy tờ do nước ngoài cấp phải được chứng nhận Apostille hoặc hợp pháp hóa lãnh sự và có bản dịch tiếng Việt được chứng thực.



Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư

Theo mẫu quy định; do người đại diện theo ủy quyền của nhà đầu tư ký bằng chữ ký số.



Giấy tờ pháp lý của nhà đầu tư

Giấy chứng nhận thành lập hoặc đăng ký kinh doanh và điều lệ (đối với tổ chức); hộ chiếu (đối với cá nhân); nghị quyết của hội đồng quản trị hoặc chủ sở hữu chấp thuận dự án và cử người đại diện.



Tài liệu chứng minh năng lực tài chính

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của hai năm gần nhất; hoặc xác nhận số dư tài khoản ngân hàng có ngày trong vòng ba tháng gần nhất; hoặc bảo lãnh của công ty mẹ hoặc cam kết tài trợ bao quát tiến độ góp vốn.

☐
Đề xuất dự án đầu tư

Mục tiêu, quy mô, vốn và tiến độ góp vốn, địa điểm và sử dụng đất, thời hạn, lao động, công nghệ, môi trường, ưu đãi và căn cứ pháp lý, và đánh giá sơ bộ hiệu quả kinh tế - xã hội nếu biểu mẫu yêu cầu.

☐
Tài liệu chứng minh quyền sử dụng địa điểm

Hợp đồng thuê, biên bản ghi nhớ hoặc thư chào thuê kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ tương đương của bên cho thuê hoặc chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

☐
Giải trình về công nghệ

Chỉ áp dụng đối với dự án sử dụng công nghệ thuộc danh mục công nghệ hạn chế chuyển giao theo Luật Chuyển giao công nghệ: tên công nghệ, xuất xứ, sơ đồ quy trình, máy móc, thiết bị chính và thông số kỹ thuật.

☐
Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Chỉ áp dụng trường hợp dự án được thực hiện theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh.

☐
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của doanh nghiệp Việt Nam

Chỉ áp dụng theo Trình tự B, khi doanh nghiệp đã được thành lập.

☐
Giấy ủy quyền

Trường hợp tổ chức dịch vụ hoặc cá nhân nộp hồ sơ thay nhà đầu tư; cả người ủy quyền và người nộp hồ sơ đều phải hoàn tất xác thực điện tử theo Nghị định số 296/2026/NĐ-CP.

Thời hạn, lệ phí và các con số chi phối Giấy chứng nhận

Nội dung	Quy định	Căn cứ
Thời hạn quyết định (không phải chấp thuận chủ trương đầu tư)	10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ	Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, Điều 39
Thời hạn quyết định theo thủ tục đầu tư đặc biệt	15 ngày làm việc	Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, Điều 28; Nghị định số 96/2026/NĐ-CP
Thời hạn quyết định khi đã được chấp thuận chủ trương đầu tư	Thông thường 5 ngày làm việc kể từ ngày chấp thuận, trường hợp nhà đầu tư được chấp thuận đồng thời với chấp thuận chủ trương đầu tư	Nghị định số 96/2026/NĐ-CP
Thành lập doanh nghiệp trước, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong vòng	12 tháng kể từ ngày thành lập	Luật Đầu tư, Điều 19; Nghị định, Điều 72
Lệ phí cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	Không có	Không quy định lệ phí cấp hoặc điều chỉnh
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	3 ngày làm việc; lệ phí 50.000 đồng (miễn khi nộp trực tuyến); phí công bố 100.000 đồng	Nghị định số 168/2025/NĐ-CP; Thông tư số 47/2019/TT-BTC

Nội dung	Quy định	Căn cứ
Thời hạn hoạt động của dự án	Không quá 50 năm; không quá 70 năm trong khu kinh tế và các trường hợp xác định	Luật Đầu tư, Điều 31
Ký quỹ khi đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất	3% vốn đầu tư đến 300 tỷ đồng; 2% đối với phần vốn từ trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng; 1% đối với phần vốn trên mức đó; được giảm 25% hoặc 50%	Luật Đầu tư, Điều 30; Nghị định, Điều 27
Chấm dứt hoạt động do chậm tiến độ	24 tháng mà không được chấp thuận gia hạn	Luật Đầu tư, Điều 36
Báo cáo đầu tư	Hàng quý trước ngày 10 của tháng đầu tiên quý sau; hàng năm trước ngày 31 tháng 3	Luật Đầu tư, Điều 47; Nghị định, Điều 94

VÍ DỤ MINH HỌA

Nhà máy linh kiện điện tử 2 triệu USD trong khu công nghiệp tại Bắc Ninh

Một công ty con thành lập tại Singapore của một tập đoàn châu Âu dự kiến thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn Việt Nam do mình sở hữu 100% vốn để lắp ráp linh kiện trên diện tích nhà xưởng thuê 5.000 m² trong khu công nghiệp. Không sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê, không thuộc nhóm dự án tại Điều 24, không thuộc ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện. Số liệu mang tính minh họa và mức phí dịch vụ chuyên môn là khoảng giá phổ biến trên thị trường tại thời điểm tháng 10 năm 2026; đây không phải là báo giá.

Vốn đầu tư	Tổng vốn 2.000.000 USD: vốn điều lệ 800.000 USD (góp trong vòng 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp), khoản vay cổ đông 1.200.000 USD (đăng ký với Ngân hàng Nhà nước trước khi giải ngân).
Cơ quan có thẩm quyền	Ban Quản lý khu công nghiệp (dự án nằm trong khu).
Phương thức	Trình tự A. Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp yêu cầu có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng với doanh nghiệp dự án; thư chào thuê được dùng để hỗ trợ hồ sơ.
Tuần 1 đến tuần 3	Phê duyệt nội bộ tập đoàn; chứng nhận Apostille đối với giấy chứng nhận thành lập, điều lệ và nghị quyết hội đồng quản trị của công ty Singapore; bản dịch có chứng thực; xác nhận số dư tài khoản ngân hàng; soạn thảo đề xuất dự án.
Tuần 4 đến tuần 6	Nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư; trả lời một yêu cầu giải trình về mô tả công nghệ trong hai ngày; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp vào ngày làm việc thứ 9 kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.
Tuần 7	Nộp hồ sơ đăng ký doanh nghiệp kèm Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được cấp trong ba ngày làm việc; mã số thuế được cấp tự động; khắc con dấu; công bố nội dung đăng ký doanh nghiệp trên Cổng thông tin.

Tuần 7 đến tuần 9	Mở tài khoản vốn đầu tư và tài khoản thanh toán bằng đồng Việt Nam (người đại diện theo pháp luật được xác minh trực tiếp); thiết bị chữ ký số; đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử; ký hợp đồng thuê nhà xưởng; khai trình sử dụng lao động.
Tuần 9 đến tuần 16	Chuyển vốn điều lệ thành hai đợt, hoàn tất sớm trong thời hạn 90 ngày; đăng ký khoản vay cổ đông với Ngân hàng Nhà nước; nhập khẩu máy móc theo diện miễn thuế đối với hàng hóa tạo tài sản cố định của dự án (dự án đáp ứng điều kiện theo ngành, nghề).
Chi phí chính thức	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: không mất phí. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 50.000 đồng (miễn khi nộp trực tuyến) cộng 100.000 đồng phí công bố. Chứng nhận Apostille và bản dịch: khoảng 400 đến 800 USD. Thiết bị chữ ký số: khoảng 1,5 đến 3 triệu đồng cho ba năm.
Phí dịch vụ chuyên môn (khoảng thông thường)	Công ty luật Việt Nam thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các thủ tục sau cấp phép: 3.000 đến 8.000 USD. Công ty luật quốc tế: 10.000 đến 25.000 USD, tùy thuộc vào việc thiết kế cấu trúc đầu tư và đàm phán hợp đồng thuê.
Báo cáo đầu tư hằng quý đầu tiên	Phải nộp trước ngày 10 của tháng đầu tiên sau quý được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, kể cả khi chưa giải ngân vốn.

Nếu nhà đầu tư lựa chọn Trình tự B, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sẽ được cấp vào tuần thứ 2, nhưng hợp đồng thuê, việc nhập khẩu máy móc và miễn thuế đều phải chờ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, và thời hạn 90 ngày góp vốn điều lệ sẽ bắt đầu tính sớm hơn mười tuần.

Nếu địa điểm cần đất do Nhà nước giao, cho thuê ngoài khu công nghiệp, việc chấp thuận chủ trương đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ phải thực hiện trước khi cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và kéo dài thêm nhiều tháng, cùng với khoản ký quỹ bằng 3% vốn đầu tư.

Ký quỹ và năng lực tài chính

Luật Đầu tư không quy định mức vốn đầu tư tối thiểu chung. Tuy nhiên, cơ quan có thẩm quyền thẩm định năng lực tài chính, và các ngành, nghề chuyên ngành có quy định riêng về vốn pháp định. **Ký quỹ** chỉ phát sinh khi nhà đầu tư đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Khi đó, Điều 30 Luật Đầu tư yêu cầu ký quỹ, hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ, trừ trường hợp đất được trúng đấu giá hoặc đấu thầu, được nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất khác, hoặc thuộc trường hợp ngoại lệ khác. Điều 27 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP quy định mức ký quỹ là 3% vốn đầu tư đến 300 tỷ đồng, 2% đối với phần vốn từ trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, và 1% đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, được giảm 25% đối với dự án thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và giảm 50% đối với dự án thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Khoản ký quỹ được nộp theo từng đợt gắn với các mốc tiến độ và được hoàn trả theo tiến độ thực hiện dự án; khoản ký quỹ được nộp vào ngân sách nhà nước nếu dự án bị chấm dứt hoạt động do lỗi của nhà đầu tư.

Thời hạn, điều chỉnh, chuyển nhượng và ngừng hoạt động

Theo Điều 31, dự án có thời hạn hoạt động không quá 50 năm, và không quá 70 năm đối với dự án trong khu kinh tế và dự án tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, dự án chậm thu hồi vốn, dự án đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao và dự án được hưởng ưu đãi đầu tư đặc biệt. Thời hạn có thể được gia hạn khi hết hạn, trừ trường hợp dự án sử dụng công nghệ lạc hậu, tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, thâm dụng tài nguyên, hoặc nhà đầu tư đã cam kết chuyển giao không bồi hoàn tài sản cho Nhà nước.

Điều 33 yêu cầu Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư phải được điều chỉnh trước khi thay đổi bất kỳ nội dung chủ yếu nào: nhà đầu tư, tên hoặc mục tiêu dự án, quy mô, địa điểm hoặc diện tích đất, vốn hoặc tiến độ góp vốn, thời hạn hoặc tiến độ thực hiện, và ưu đãi. Điều 34 cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho nhà đầu tư khác, trên thực tế thường là chuyển nhượng doanh nghiệp, kèm đăng ký theo Điều 21 khi tỷ lệ sở hữu nước ngoài vượt ngưỡng và mức thuế 2% trên tổng giá chuyển nhượng đối với bên bán là doanh nghiệp nước ngoài (Nghị định số 320/2025/NĐ-CP). Điều 35 cho phép nhà đầu tư ngừng hoạt động của dự án, nhưng chỉ sau khi thông báo bằng văn bản cho cơ quan có thẩm quyền, và việc ngừng hoạt động do sự kiện bất khả kháng có thể được miễn tiền thuê đất và gia hạn tiến độ; việc ngừng hoạt động mà không thông báo đơn thuần là chậm tiến độ.

Chấm dứt hoạt động và các hệ quả

Điều 36 trao cho cơ quan đăng ký đầu tư quyền chấm dứt hoạt động của dự án trong các trường hợp xác định: dự án chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mà không được chấp thuận gia hạn; nhà đầu tư không thực hiện ký quỹ hoặc bảo lãnh theo quy định; đất bị thu hồi do không đưa vào sử dụng; dự án được đăng ký trên cơ sở giấy tờ giả mạo; hoặc theo bản án của Tòa án hoặc phán quyết trọng tài. Việc chấm dứt được thực hiện bằng quyết định bằng văn bản, có thể bị khiếu nại hành chính và khởi kiện tại Tòa án theo thủ tục tố tụng hành chính. Sau đó nhà đầu tư thanh lý dự án theo Luật Doanh nghiệp và pháp luật dân sự; nhà đầu tư nước ngoài được chuyển ra nước ngoài khoản tiền thu được từ thanh lý sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ khác, thông qua tài khoản vốn đầu tư (Chương 6). Doanh nghiệp có thể tiếp tục tồn tại và thực hiện dự án khác nếu đã đăng ký; nếu không, doanh nghiệp giải thể (Chương 8).

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Liên doanh có 49% vốn nước ngoài có cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án mới không?

Không. Doanh nghiệp Việt Nam có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ từ 50% vốn điều lệ trở xuống đầu tư như nhà đầu tư trong nước theo Điều 20 Luật Đầu tư, nên các dự án mới của doanh nghiệp không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và không chịu sự điều chỉnh của danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài. Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư vẫn được áp dụng nếu dự án thuộc Điều 24.

Trên thực tế, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mất bao lâu?

Thời hạn theo luật định là mười ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Tính cả thời gian hợp pháp hóa giấy tờ, dịch thuật và một lần giải trình, một dự án đơn giản trên mặt bằng thuê thường mất từ bốn đến sáu tuần kể từ khi bắt đầu chuẩn bị đến khi được cấp Giấy chứng nhận; dự án phải chấp thuận chủ trương đầu tư mất nhiều tháng.

Tôi có thể bắt đầu kinh doanh khi doanh nghiệp đã được đăng ký nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không?

Không. Theo Điều 72 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, doanh nghiệp được đăng ký trước khi có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không được thực hiện dự án hoặc bổ sung ngành, nghề kinh doanh cho đến khi được cấp Giấy chứng nhận, và phải được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong vòng 12 tháng kể từ ngày thành lập.

Có lệ phí nhà nước đối với việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không?

Không. Pháp luật không quy định lệ phí nhà nước đối với việc cấp hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Thủ tục đăng ký doanh nghiệp sau đó có lệ phí 50.000 đồng, được miễn khi nộp trực tuyến, cộng với phí công bố 100.000 đồng.

Điều gì xảy ra nếu chúng tôi không đáp ứng tiến độ góp vốn ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?

Việc góp vốn không đủ là vi phạm Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và, đối với vốn điều lệ, vi phạm quy định về thời hạn 90 ngày theo Luật Doanh nghiệp. Cần đề nghị điều chỉnh tiến độ trước khi đến hạn; dự án chậm 24 tháng mà không được chấp thuận gia hạn có thể bị chấm dứt hoạt động theo Điều 36, và các ưu đãi gắn với mốc giải ngân sẽ bị mất.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Luật số 24/2026/QH16 sửa đổi danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện từ ngày 1 tháng 3 năm 2027; dự án đăng ký ngành, nghề trong năm 2027 cần được đối chiếu với phụ lục mới.
- Luật Đất đai sửa đổi được trình Quốc hội vào tháng 10 năm 2026 (dự thảo có hiệu lực từ ngày 1 tháng 3 năm 2027) sẽ thay đổi các quy định về lựa chọn nhà đầu tư và định giá đất làm nền tảng cho các dự án thuộc Điều 24; xem [Chương 5](#).
- Bộ Tài chính dự kiến sẽ ban hành bộ biểu mẫu hợp nhất cho các thủ tục theo Nghị định số 96/2026/NĐ-CP; trong thời gian chờ ban hành, các cơ quan đăng ký chấp nhận hồ sơ theo các mẫu hiện hành được điều chỉnh cho phù hợp với Nghị định mới.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Investment Registration Certificate (IRC)	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	Giấy chứng nhận ghi nhận dự án của nhà đầu tư nước ngoài (Điều 26).

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Enterprise Registration Certificate (ERC)	<i>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</i>	Giấy chứng nhận khai sinh doanh nghiệp Việt Nam theo Luật Doanh nghiệp.
Investment policy approval	<i>Chấp thuận chủ trương đầu tư</i>	Chấp thuận ở giai đoạn đầu đối với dự án thuộc các nhóm tại Điều 24.
Foreign-invested economic organisation	<i>Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài</i>	Doanh nghiệp Việt Nam có thành viên hoặc cổ đông nước ngoài; được coi là nhà đầu tư nước ngoài khi có trên 50% vốn điều lệ do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ (Điều 20).
Investment capital	<i>Vốn đầu tư</i>	Tổng vốn của dự án, gồm vốn điều lệ và vốn vay, được ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.
Deposit	<i>Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án</i>	Biện pháp bảo đảm thực hiện dự án có sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê (Điều 30).
Investment registration authority	<i>Cơ quan đăng ký đầu tư</i>	Sở Tài chính cấp tỉnh hoặc Ban Quản lý các khu (Điều 27).
National Investment Information System	<i>Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư</i>	Hệ thống trực tuyến của Bộ Tài chính để nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và báo cáo đầu tư.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Nhà đầu tư Việt Nam, hoặc doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 50% trở xuống, không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và không phải nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận này. Nhà đầu tư đăng ký doanh nghiệp, được chấp thuận chủ trương đầu tư khi thuộc trường hợp tại Điều 24 áp dụng cho mọi nhà đầu tư, thông báo cho cơ quan đăng ký đầu tư trước khi thực hiện dự án (Điều 47) và nộp các báo cáo đầu tư hằng quý, hằng năm như nhà đầu tư nước ngoài. Quy định về ký quỹ đối với đất do Nhà nước giao, cho thuê áp dụng cho cả hai.

LƯU Ý

- Coi tiến độ trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư chỉ là định hướng: tiến độ góp vốn và tiến độ thực hiện dự án có giá trị ràng buộc, và chậm tiến độ 24 tháng mà không được chấp thuận gia hạn là căn cứ để chấm dứt hoạt động của dự án.
- Đăng ký doanh nghiệp trước rồi kinh doanh ngay: cho đến khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, doanh nghiệp không được thực hiện dự án hoặc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Tài liệu chứng minh năng lực tài chính không khớp với số vốn trong đề xuất dự án; cơ quan có thẩm quyền sẽ đối chiếu hai con số này.
- Đăng ký tổng vốn đầu tư chỉ bằng số vốn điều lệ, không còn dư địa để đăng ký khoản vay cổ đông với Ngân hàng Nhà nước.
- Thay đổi thực chất dự án, như dòng sản phẩm mới, địa điểm mới hoặc nhà đầu tư mới, mà không điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, Điều 19 đến Điều 21 và Điều 26 đến Điều 36; Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, Điều 27, Điều 39 và Điều 72 — <https://vbpl.vn>
- Bộ Tài chính (Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư) — <https://mof.gov.vn>
- Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp — <https://dangkykinhdoanh.gov.vn>
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Thông tư số 38/2026/TT-NHNN (tài khoản vốn đầu tư) — <https://www.sbv.gov.vn>
- Vietnam Law & Legal Forum (kênh thông tin chính thức bằng tiếng Anh về Luật Đầu tư năm 2025) — <https://vietnamlawmagazine.vn>

Chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28: dự án nào, cơ quan nào, thời gian bao lâu và mối liên hệ với đất đai

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Chấp thuận chủ trương đầu tư là quyết định ở giai đoạn đầu về mục tiêu, địa điểm, quy mô, tiến độ và, trong nhiều trường hợp, nhà đầu tư của dự án, chỉ bắt buộc đối với các nhóm dự án tại Điều 24 Luật Đầu tư.
- Các nhóm dự án này bao gồm dự án đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc chuyển mục đích sử dụng đất, dự án nhà ở và khu đô thị, sân golf, kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cảng biển và cảng hàng không lớn, casino, chế biến dầu khí và bốn nhóm dự án của nhà đầu tư nước ngoài (viễn thông có hạ tầng mạng, báo chí, xuất bản, trồng rừng).
- Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận theo nhóm dự án (Điều 25); Ban Quản lý các khu chấp thuận dự án thuộc thẩm quyền cấp tỉnh trong khu; thời hạn thẩm định theo luật định từ khoảng 35 ngày ở cấp tỉnh đến vài tháng đối với dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ.
- Trường hợp có sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê, việc chấp thuận là bước tiền đề cho đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư xác định đã có quyền sử dụng đất.
- Thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28 cho phép dự án đáp ứng điều kiện trong các khu không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và một số thủ tục kỹ thuật trên cơ sở cam kết bằng văn bản, với thời hạn cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là 15 ngày làm việc.

Chấp thuận chủ trương đầu tư là gì

Chấp thuận chủ trương đầu tư là quyết định của Nhà nước, trước khi cấp bất kỳ giấy chứng nhận nào, cho phép về nguyên tắc dự án được thực hiện: mục tiêu, địa điểm, diện tích đất, quy mô, vốn, tiến độ và, trong nhiều trường hợp, nhà đầu tư thực hiện dự án. Thủ tục này chỉ bắt buộc đối với các nhóm dự án được liệt kê tại Điều 24 Luật Đầu tư; phần lớn dự án sản xuất và dịch vụ trên mặt bằng thuê hoặc trong khu công nghiệp không bao giờ cần đến thủ tục này. Trường hợp bắt buộc, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp sau khi có văn bản chấp thuận, và đối với dự án mà nhà đầu tư được chấp thuận đồng thời với chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp trong thời hạn ngắn mà không phải thẩm định thêm.

Văn bản chấp thuận là văn bản ở cấp dự án và ràng buộc nhà đầu tư chặt chẽ như Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Nội dung của văn bản này sau đó được phản ánh trong quyết định giao đất hoặc cho thuê đất, các văn bản phê duyệt quy hoạch xây dựng và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, và việc thay đổi địa điểm, quy mô, mục tiêu hoặc nhà đầu tư phải được điều chỉnh văn bản chấp thuận theo Điều 32 trước khi các văn bản phụ thuộc được thay đổi.

Những dự án phải được chấp thuận

Điều 24 liệt kê các nhóm dự án. Đối với mọi nhà đầu tư: dự án đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (trừ các trường hợp quy mô nhỏ được Luật Đất đai miễn trừ); dự án nhà ở và khu đô thị; sân golf; kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất; cảng hàng không, cảng biển và khu bến cảng lớn xây mới, và hãng hàng không mới; casino; chế biến dầu khí; dự án đề nghị giao khu vực biển hoặc nằm tại khu vực ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; điện hạt nhân; dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất hoặc đất trồng lúa nước vượt diện tích quy định; và dự án phải di dân tái định cư với quy mô lớn. Chỉ đối với nhà đầu tư nước ngoài: kinh doanh dịch vụ viễn thông có hạ tầng mạng, trồng rừng, xuất bản và báo chí. Thủ tướng Chính phủ cũng có thể giao các dự án quan trọng quốc gia khác cho cấp cao hơn.

Cơ quan chấp thuận và thời hạn thẩm định theo luật định

Cơ quan có thẩm quyền	Dự án điển hình	Thẩm định và quyết định
Quốc hội	Chỉ các dự án cần áp dụng cơ chế, chính sách đặc biệt khác với quy định của luật hoặc nghị quyết của Quốc hội (khoản 20 Điều 24 và khoản 1 Điều 25)	Hội đồng thẩm định nhà nước thẩm định; Quốc hội quyết định tại kỳ họp; nhiều tháng
Thủ tướng Chính phủ	Chuyển mục đích sử dụng rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đầu nguồn hoặc rừng phòng hộ biên giới từ 50 ha trở lên, rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay hoặc chắn sóng, lấn biển từ 500 ha trở lên, hoặc rừng sản xuất từ 1.000 ha trở lên; chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa từ hai vụ trở lên với diện tích từ 500 ha trở lên; casino và đặt cược; điện hạt nhân; dự án của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực viễn thông có hạ tầng mạng, trồng rừng, xuất bản và báo chí; di dân tái định cư từ 20.000 người trở lên ở miền núi hoặc từ 50.000 người trở lên ở vùng khác; dự án tại khu vực bảo vệ I của di tích quốc gia đặc biệt là di sản thế giới; các dự án khác thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ theo quy định của luật (khoản 2 Điều 25)	Bộ Tài chính thẩm định có lấy ý kiến các bộ, ngành; Luật cho phép khoảng 60 đến 70 ngày cho toàn bộ quy trình thẩm định; trên thực tế nên dự liệu từ ba đến sáu tháng

Cơ quan có thẩm quyền	Dự án điển hình	Thẩm định và quyết định
Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh	Dự án đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất; dự án sử dụng đất tại khu vực quốc phòng, an ninh; dự án đề nghị giao khu vực biển; dự án nhà ở và khu đô thị; sân golf; kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ số tập trung; bến cảng mới tại cảng biển đặc biệt hoặc cảng biển loại I; cảng hàng không, đường cất hạ cánh và nhà ga hành khách lớn xây mới; hãng hàng không vận chuyển hành khách mới; chế biến dầu khí; di dân tái định cư quy mô nhỏ hơn và các dự án khác tại khu vực di sản; dự án cần được chấp thuận tại từ hai tỉnh trở lên (khoản 3 Điều 25)	Sở Tài chính thẩm định có lấy ý kiến các sở, ngành cấp tỉnh; khoảng 35 ngày theo luật định; từ hai đến bốn tháng trên thực tế
Ban Quản lý các khu	Dự án thuộc thẩm quyền cấp tỉnh nằm trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao hoặc khu kinh tế do Ban Quản lý	Thời hạn như đối với cấp tỉnh

Quy trình chấp thuận ở cấp tỉnh

- 1 Trước khi nộp hồ sơ: kiểm tra quy hoạch**
 Xác nhận địa điểm và mục đích sử dụng phù hợp với quy hoạch tỉnh, kế hoạch sử dụng đất và, đối với dự án đô thị, quy hoạch phân khu. Dự án không phù hợp với quy hoạch không thể được chấp thuận cho đến khi quy hoạch được điều chỉnh, đây là một thủ tục riêng và thường kéo dài hơn.
- 2 Nộp hồ sơ đề xuất dự án**
 Giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý và năng lực tài chính của nhà đầu tư; đề xuất dự án đầu tư gồm mục tiêu, quy mô, vốn và tiến độ góp vốn, nhu cầu sử dụng đất và phương thức tiếp cận đất dự kiến (giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất), tác động kinh tế - xã hội và môi trường, và đánh giá sơ bộ tác động môi trường nếu có yêu cầu; các ưu đãi đề nghị áp dụng; và, trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án trên đất mình đang có quyền sử dụng, giấy tờ về đất.
- 3 Thẩm định**
 Sở Tài chính gửi hồ sơ lấy ý kiến các sở phụ trách đất đai, quy hoạch, xây dựng, môi trường, sở quản lý chuyên ngành và chính quyền địa phương cấp dưới, tổng hợp ý kiến trong thời hạn quy định, đánh giá sự phù hợp với quy hoạch, nhu cầu sử dụng đất, năng lực nhà đầu tư, tác động và ưu đãi, và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.
- 4 Quyết định**
 Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành văn bản chấp thuận, có hoặc không kèm chấp thuận nhà đầu tư, hoặc văn bản từ chối nêu rõ lý do. Văn bản chấp thuận nêu các thông số của dự án, phương thức tiếp cận đất và tiến độ.
- 5 Lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư chưa được chấp thuận**
 Nếu đất được giao hoặc cho thuê thông qua đấu giá, cơ quan quản lý đất đai tổ chức đấu giá; nếu thông qua đấu thầu, Sở Tài chính tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Luật Đấu thầu; người trúng đấu giá, trúng thầu trở thành nhà đầu tư và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và đất đai

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp cho nhà đầu tư đã được chấp thuận (năm ngày làm việc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư), tiếp theo là quyết định giao đất hoặc cho thuê đất, nhà đầu tư thực hiện ký quỹ theo Điều 30 và ký hợp đồng thuê đất với cơ quan quản lý đất đai.

Đất đai: ba phương thức sau khi được chấp thuận

Trường hợp dự án cần đất do Nhà nước giao, cho thuê, Luật Đầu tư và Luật Đất đai quy định ba phương thức, và chấp thuận chủ trương đầu tư là bước tiền đề cho cả ba. **Đấu giá quyền sử dụng đất:** Nhà nước đấu giá quyền sử dụng đất cho người trả giá cao nhất; văn bản chấp thuận là chấp thuận đối với dự án, và người trúng đấu giá trở thành nhà đầu tư. **Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:** áp dụng khi đất chưa được giải phóng mặt bằng hoặc dự án là dự án nhà ở, khu đô thị; các nhà đầu tư dự thầu trên cơ sở đề xuất của mình và nhà đầu tư trúng thầu được chấp thuận. **Chấp thuận nhà đầu tư xác định:** áp dụng khi nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoặc trong các trường hợp khác mà Luật Đất đai cho phép không qua đấu giá hoặc đấu thầu, như một số dự án trong khu công nghiệp và tại địa bàn ưu đãi đầu tư. Cấu trúc này lý giải vì sao các nhà phát triển bất động sản nước ngoài thường tham gia thị trường bất động sản Việt Nam bằng cách mua lại doanh nghiệp đã có đất được chấp thuận thay vì tự đề nghị giao đất, cho thuê đất; phương thức mua lại và các thủ tục đăng ký liên quan được trình bày tại [Chương 8](#) và chế độ đất đai tại [Chương 5](#).

Thủ tục đầu tư đặc biệt (Điều 28)

Điều 28 Luật Đầu tư năm 2025, được kế thừa và mở rộng từ lần sửa đổi năm 2024, cho phép nhà đầu tư lựa chọn *thủ tục đầu tư đặc biệt* đối với dự án nằm trong 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 hoặc khu chức năng trong khu kinh tế, trừ trường hợp dự án thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư. Dự án được đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trên cơ sở cam kết bằng văn bản của nhà đầu tư về việc tuân thủ các điều kiện về công nghệ, môi trường, quy hoạch, xây dựng và phòng cháy chữa cháy, và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp trong thời hạn 15 ngày làm việc. Dự án khi đó không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định công nghệ, báo cáo đánh giá tác động môi trường, quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng và các thủ tục thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy liên quan; trước khi khởi công xây dựng, nhà đầu tư gửi thông báo đến cơ quan quản lý xây dựng kèm báo cáo nghiên cứu khả thi đã được thẩm tra độc lập. Các cơ quan có thẩm quyền thực hiện hậu kiểm, và việc vi phạm cam kết có thể dẫn đến ngừng hoặc chấm dứt hoạt động của dự án. Thủ tục này được thiết kế cho các dự án bán dẫn, trung tâm dữ liệu, sản xuất công nghệ cao và nghiên cứu và phát triển cần tốc độ và nằm trong các khu có hạ tầng sẵn sàng, và là cơ chế tạo nên thời gian cấp phép nhanh nhất mà Việt Nam hiện có.

HƯỚNG DẪN RA QUYẾT ĐỊNH

Dự án của tôi có phải được chấp thuận chủ trương đầu tư không?

Trả lời đối với toàn bộ dự án; chỉ cần một yếu tố thuộc diện phải chấp thuận là toàn bộ dự án thuộc Điều 24.

Q1 Dự án có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá hoặc đấu thầu, hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không?

Có Phải được chấp thuận chủ trương đầu tư, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của cấp cao hơn.

Không Chuyển sang câu hỏi 2.

Q2 Dự án có phải là dự án nhà ở hoặc khu đô thị, sân golf, kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cảng hàng không, cảng biển hoặc hãng hàng không, casino, chế biến dầu khí, điện hạt nhân, hoặc có chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất trồng lúa nước hoặc di dân tái định cư quy mô lớn không?

Có Phải được chấp thuận ở cấp được quy định tại bảng trên: việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng và đất trồng lúa vượt ngưỡng, casino, điện hạt nhân và các dự án di dân tái định cư lớn nhất thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, và phần lớn các dự án còn lại thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Quốc hội chỉ chấp thuận các dự án cần áp dụng cơ chế đặc biệt.

Không Chuyển sang câu hỏi 3.

Q3 Nhà đầu tư có phải là nhà đầu tư nước ngoài, và dự án có thuộc lĩnh vực viễn thông có hạ tầng mạng, báo chí, xuất bản hoặc trồng rừng không?

Có Phải được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

Không Chuyển sang câu hỏi 4.

Q4 Dự án có nằm trong 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 hoặc khu chức năng trong khu kinh tế không?

Có Không phải chấp thuận chủ trương đầu tư. Nhà đầu tư có thể lựa chọn thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28 (cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong 15 ngày làm việc, cam kết thay cho một số thủ tục chấp thuận) hoặc thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thông thường.

Không Không phải chấp thuận chủ trương đầu tư. Thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thông thường (mười ngày làm việc) trên mặt bằng thuê.

VÍ DỤ MINH HỌA

Trung tâm logistics chuỗi lạnh trên đất do Nhà nước cho thuê tại ngoại thành Hải Phòng

Một doanh nghiệp logistics Singapore muốn có 8 héc-ta đất nông nghiệp gần cảng, được chuyển mục đích sử dụng đất và thuê của Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm. Tiến độ mang tính minh họa.

Sự kiện kích hoạt	Thuê đất của Nhà nước và chuyển mục đích sử dụng đất: dự án thuộc Điều 24; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Dịch vụ logistics là ngành, nghề tiếp cận có điều kiện (xếp dỡ container giới hạn 50%, nhưng dự án là kho bãi và vận tải, đã được mở cửa).
Tháng 1 đến tháng 2	Kiểm tra quy hoạch: địa điểm được quy hoạch cho mục đích công nghiệp và logistics trong quy hoạch tỉnh; kế hoạch sử dụng đất hằng năm phải bao gồm việc chuyển mục đích, nên nhà đầu tư đăng ký nhu cầu sử dụng đất với chính quyền địa phương kịp thời để đưa vào kế hoạch hằng năm.
Tháng 2 đến tháng 5	Nộp hồ sơ đề xuất dự án; Sở Tài chính thẩm định với ý kiến của các sở phụ trách đất đai, xây dựng, môi trường và giao thông; đánh giá sơ bộ tác động môi trường; chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xác định vì đất được cho thuê không thông qua đấu giá theo trường hợp ngoại lệ của Luật Đất đai đối với ngành logistics được ưu đãi tại địa bàn.
Tháng thứ 6	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp trong vòng năm ngày làm việc kể từ ngày chấp thuận; đăng ký doanh nghiệp; ký quỹ với mức 2% đối với phần vốn 400 tỷ đồng và 3% đối với 300 tỷ đồng đầu tiên, được giảm 25% do địa bàn ưu đãi, nộp trong đợt đầu tiên.
Tháng 6 đến tháng 9	Chính quyền địa phương thu hồi đất và bồi thường cho người đang sử dụng đất; quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất; ghi nhận miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng và trong thời gian ưu đãi.
Tháng 9 đến tháng 18	Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt, giấy phép xây dựng, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, xây dựng; nộp báo cáo đầu tư hằng quý từ tháng thứ 6.
So sánh với phương án trong khu công nghiệp	Cùng trung tâm này trên đất đã có hạ tầng thuê lại của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp sẽ không phải chấp thuận chủ trương đầu tư: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp trong mười ngày làm việc (hoặc 15 ngày theo Điều 28 kèm cam kết), ký hợp đồng thuê với chủ đầu tư hạ tầng, khởi công xây dựng từ tháng thứ 3.

Việc lựa chọn giữa đất do Nhà nước cho thuê và thuê lại đất trong khu công nghiệp thường là sự đánh đổi giữa tiền thuê (đất do Nhà nước cho thuê có giá thấp hơn trên mỗi mét vuông) và thời gian (khu công nghiệp rút ngắn từ sáu đến mười hai tháng và không phải ký quỹ).

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về chấp thuận chủ trương đầu tư

Nhà máy trong khu công nghiệp tại Việt Nam có phải được chấp thuận chủ trương đầu tư không?

Không. Dự án của doanh nghiệp thuê lại đất đã có hạ tầng của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp không thuộc các nhóm dự án tại Điều 24. Dự án chỉ cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, được cấp trong mười ngày làm việc, hoặc 15 ngày làm việc theo thủ tục đầu tư đặc biệt tại Điều 28. Chính dự án đầu tư kết cấu hạ tầng của chủ đầu tư khu công nghiệp mới là dự án đã phải được chấp thuận.

Cơ quan nào chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án nhà ở tại Việt Nam?

Kể từ ngày 01/3/2026, thẩm quyền chấp thuận thuộc về Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bất kể quy mô dự án, theo khoản 11 Điều 24 và khoản 3 Điều 25 Luật số 143/2025/QH15, trừ trường hợp dự án đồng thời thuộc một nhóm thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, chẳng hạn chuyển mục đích sử dụng diện tích lớn đất rừng hoặc đất trồng lúa. Sau đó nhà đầu tư được lựa chọn thông qua đấu giá hoặc đấu thầu, trừ trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất.

Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư mất bao lâu?

Theo luật định, khoảng 35 ngày ở cấp tỉnh và từ 60 đến 70 ngày cho toàn bộ quy trình thẩm định đối với dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, tính từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Việc kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch, giải phóng mặt bằng và lấy ý kiến các sở, ngành thường khiến thủ tục kéo dài từ hai đến bốn tháng ở cấp tỉnh và lâu hơn ở cấp cao hơn.

Thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28 được miễn những thủ tục nào?

Thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28 miễn các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định công nghệ, báo cáo đánh giá tác động môi trường, quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng và các thủ tục thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy liên quan, đối với dự án đáp ứng điều kiện trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu thương mại tự do, Trung tâm tài chính quốc tế và khu kinh tế. Nhà đầu tư cam kết bằng văn bản và chịu sự hậu kiểm; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp trong 15 ngày làm việc.

Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư có thể được thay đổi sau khi đã được cấp không?

Có, bằng thủ tục điều chỉnh theo Điều 32 Luật Đầu tư; thủ tục này là bắt buộc trước khi mọi thay đổi về mục tiêu, địa điểm, quy mô, vốn, tiến độ hoặc nhà đầu tư của dự án được phản ánh trong giấy tờ về đất đai hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Luật Đất đai sửa đổi được trình Quốc hội vào tháng 10 năm 2026 (dự thảo có hiệu lực từ ngày 1 tháng 3 năm 2027) sẽ quy định lại các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá hoặc đấu thầu, điều này tác động trực tiếp đến việc dự án nào phải được chấp thuận và cách thức lựa chọn nhà đầu tư.
- Dự thảo Luật sửa đổi Luật Nhà ở được công bố vào tháng 9 năm 2026 sẽ thay đổi quy định về lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án nhà ở.
- Chính phủ dự kiến sẽ mở rộng thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28 cho các loại khu khác bằng nghị định khi các khu thương mại tự do tại Hải Phòng, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh được thành lập.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Investment policy approval	Chấp thuận chủ trương đầu tư	Chấp thuận ở giai đoạn đầu đối với dự án thuộc các nhóm tại Điều 24.
Approval of the investor	Chấp thuận nhà đầu tư	Việc chấp thuận nhà đầu tư xác định đồng thời với hoặc sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư.
Land use rights auction	Đấu giá quyền sử dụng đất	Đấu giá đất của Nhà nước cho người trả giá cao nhất.
Bidding to select an investor	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Việc lựa chọn cạnh tranh nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.
Change of land use purpose	Chuyển mục đích sử dụng đất	Việc chuyển đất từ loại đất này sang loại đất khác, là căn cứ phát sinh yêu cầu chấp thuận.
Special investment procedure	Thủ tục đầu tư đặc biệt	Cơ chế cấp phép nhanh theo Điều 28 dành cho dự án trong các khu đáp ứng điều kiện.
Appraisal	Thẩm định	Việc Sở Tài chính hoặc Bộ đánh giá đề xuất dự án trước khi ra quyết định.
Provincial People's Committee	Ủy ban nhân dân cấp tỉnh	Cơ quan hành chính nhà nước ở cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận các dự án thuộc thẩm quyền cấp tỉnh.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Chấp thuận chủ trương đầu tư phụ thuộc vào nhóm dự án chứ không phụ thuộc vào quốc tịch, nên nhà phát triển Việt Nam thực hiện dự án nhà ở hoặc sân golf cũng phải được chấp thuận như nhà đầu tư nước ngoài. Bốn nhóm dự án chỉ áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài: viễn thông có hạ tầng mạng, trồng rừng, xuất bản và báo chí. Cơ chế cấp phép nhanh theo Điều 28 áp dụng cho cả hai.

LƯU Ý

- Mặc nhiên cho rằng địa điểm trong khu công nghiệp giúp tránh hoàn toàn thủ tục chấp thuận: điều này đúng với nhà máy của doanh nghiệp thuê đất, nhưng dự án có chuyển mục đích sử dụng đất luôn phải được chấp thuận, và dự án kết cấu hạ tầng của chủ đầu tư khu công nghiệp đã phải được chấp thuận.
- Khởi công các hạng mục tại hiện trường, hoặc ký hợp đồng về đất có giá trị ràng buộc, trước khi có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: văn bản chấp thuận xác định địa điểm và quy mô, và sự không phù hợp đồng nghĩa với việc phải làm lại từ đầu.
- Phát hiện sự không phù hợp với quy hoạch sau khi đã nộp hồ sơ: cần kiểm tra quy hoạch tỉnh, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch phân khu trước khi soạn hồ sơ.
- Theo cơ chế cấp phép nhanh tại Điều 28, cam kết của nhà đầu tư thay thế cho các bước kiểm tra trước; lần kiểm tra sau này phát hiện cam kết bị vi phạm có thể dẫn đến việc dừng dự án.
- Chấp thuận dự án không đồng nghĩa với chấp thuận nhà đầu tư khi sau đó phải đấu giá hoặc đấu thầu; đối thủ cạnh tranh có thể giành được khu đất.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, Điều 24 đến Điều 28 và Điều 32; Nghị định số 96/2026/NĐ-CP; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 — <https://vbpl.vn>
- Bộ Tài chính — <https://mof.gov.vn>
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (chinhphu.vn): nghị định và nghị quyết về đầu tư — <https://chinhphu.vn>
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (quản lý đất đai) — <https://mae.gov.vn>

Ưu đãi đầu tư: ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, miễn, giảm thuế, ưu đãi thuế nhập khẩu và đất đai, ưu đãi đặc biệt, Quỹ Hỗ trợ đầu tư và thuế tối thiểu toàn cầu

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Ưu đãi được dành cho dự án thuộc ngành, nghề hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư và cho dự án có quy mô rất lớn hoặc có tầm quan trọng quốc gia, áp dụng như nhau đối với nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài (Điều 15 đến Điều 18 Luật Đầu tư).
- Dự án đáp ứng điều kiện được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% trong 15 năm, được miễn thuế bốn năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo; các dự án khác được áp dụng thuế suất 17% trong 10 năm, được miễn thuế hai năm và giảm 50% trong bốn năm tiếp theo (Luật số 67/2025/QH15); từ ngày 01/7/2026, doanh nghiệp công nghệ cao nhóm 1 và doanh nghiệp công nghệ chiến lược được áp dụng thuế suất 10% trong 25 năm (Luật Công nghệ cao số 133/2025/QH15).
- Dự án mới trong khu công nghiệp từ ngày 1 tháng 10 năm 2025 không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ vì địa bàn.
- Ưu đãi đặc biệt áp dụng đối với dự án có vốn đầu tư vượt các ngưỡng 3.000, 6.000 hoặc 30.000 tỷ đồng; Quỹ Hỗ trợ đầu tư hỗ trợ bằng tiền cho các nhà đầu tư công nghệ cao quy mô rất lớn có ưu đãi bị giảm giá trị do thuế tối thiểu toàn cầu 15%.
- Nhà đầu tư tự xác định ưu đãi theo các danh mục luật định, ưu đãi được ghi nhận trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nếu có, được áp dụng khi kê khai thuế và thông qua cơ quan hải quan và cơ quan quản lý đất đai, và bị thu hồi kèm tiền chậm nộp nếu không đáp ứng điều kiện.

Cấu trúc tổng thể

Ưu đãi đầu tư của Việt Nam được quy định bởi ba nhóm văn bản pháp luật phối hợp với nhau. Luật Đầu tư (Điều 15 đến Điều 18) xác định *đối tượng được hưởng ưu đãi*: dự án thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư, dự án tại địa bàn ưu đãi đầu tư, dự án có quy mô vốn lớn và sử dụng nhiều lao động, và dự án có tác động lớn đủ điều kiện hưởng ưu đãi đặc biệt, với các danh mục chi tiết tại Nghị định số 96/2026/NĐ-CP. Các luật thuế xác định *giá trị của ưu đãi*: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP đối với thuế suất và miễn, giảm thuế, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu số 107/2016/QH13 đối với miễn thuế nhập khẩu, và Luật Đất đai cùng các nghị định hướng dẫn đối với miễn, giảm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất. Tiếp đó, Nghị quyết số 107/2023/QH15 và Nghị định số 236/2025/NĐ-CP áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu 15% đối với các tập đoàn lớn, có thể thu lại những gì

ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đã mang lại, và Nghị định số 182/2024/NĐ-CP thành lập Quỹ Hỗ trợ đầu tư để bù đắp bằng tiền cho các nhà đầu tư công nghệ cao lớn nhất. Phân tích ưu đãi chỉ dựa trên một trong các tầng quy định này sẽ dẫn đến kết luận sai.

Các hình thức ưu đãi

Luật Đầu tư quy định bốn hình thức: ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế suất thấp hơn trong một thời hạn hoặc trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án, miễn thuế và giảm thuế); miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu để tạo tài sản cố định và đối với nguyên liệu, vật tư, linh kiện để sản xuất; miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế sử dụng đất; và khấu hao nhanh hoặc tăng mức chi phí được trừ. Ưu đãi được áp dụng đối với dự án đầu tư mới và dự án đầu tư mở rộng đáp ứng điều kiện, có thời hạn và dựa trên kết quả thực hiện, và trường hợp dự án đáp ứng điều kiện hưởng ưu đãi theo nhiều căn cứ, mức ưu đãi cao nhất được áp dụng cho thời hạn dài nhất. Dự án khai thác khoáng sản, sản xuất hàng hóa thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt (trừ ô tô, tàu bay và du thuyền) và nhà ở thương mại không được áp dụng một số ưu đãi.

Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông là 20%, với mức 15% và 17% đối với doanh nghiệp có quy mô doanh thu nhỏ hơn ([Chương 3](#)). Theo Luật số 67/2025/QH15, dự án mới đáp ứng điều kiện trong lĩnh vực công nghệ cao, phần mềm, bán dẫn, trung tâm dữ liệu trí tuệ nhân tạo, năng lượng tái tạo và năng lượng sạch, kết cấu hạ tầng trọng điểm và công nghiệp hỗ trợ ưu tiên, và dự án tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu kinh tế và khu công nghệ cao, được áp dụng thuế suất **10% trong 15 năm**. Thu nhập từ hoạt động xã hội hóa đáp ứng điều kiện trong lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao và môi trường, và từ một số hoạt động nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản tại địa bàn khó khăn, chịu thuế suất **10% trong suốt thời gian hoạt động**. Thuế suất **15%** áp dụng đối với một số hoạt động nông nghiệp ngoài địa bàn ưu đãi, và thuế suất **17% trong 10 năm** áp dụng đối với dự án đáp ứng điều kiện như một số dự án sản xuất và dự án tại địa bàn khó khăn. Thời hạn áp dụng thuế suất ưu đãi được tính từ năm đầu tiên có doanh thu; Thủ tướng Chính phủ có thể kéo dài thời hạn áp dụng thuế suất 10% thêm tối đa 15 năm đối với dự án quy mô lớn hoặc dự án chiến lược.

Doanh nghiệp công nghệ cao từ ngày 01/7/2026. Luật Công nghệ cao số 133/2025/QH15, được thông qua ngày 10/12/2025 và có hiệu lực từ ngày 01/7/2026, thay thế Luật số 21/2008/QH12 và, tại khoản 7 Điều 25, sửa đổi Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. **Doanh nghiệp công nghệ cao nhóm 1, doanh nghiệp công nghệ chiến lược** và trung tâm nghiên cứu và phát triển công nghệ cao, công nghệ chiến lược nay được áp dụng **thuế suất 10% trong 25 năm**, được miễn thuế bốn năm và giảm 50% trong chín năm.

Doanh nghiệp công nghệ cao nhóm 2 tiếp tục được áp dụng thuế suất 10% trong 15 năm với cùng mức miễn, giảm thuế, và **doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao** được áp dụng thuế suất 17% trong 10 năm, được miễn thuế hai năm và giảm 50% trong bốn năm. Giấy chứng nhận riêng dành cho doanh nghiệp nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao không được tiếp tục duy trì: giấy chứng nhận đã cấp theo luật năm 2008 tiếp tục được hưởng ưu đãi cho đến khi hết hạn ([Ưu đãi đầu tư và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao](#)). Nghị định số 260/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 quy định tiêu chí đối với từng loại; Bộ Khoa học và Công nghệ chứng nhận doanh nghiệp công nghệ cao nhóm 1, doanh nghiệp công nghệ

chiến lược và doanh nghiệp nhóm 2 có vốn từ 6.000 tỷ đồng trở lên, còn Sở Khoa học và Công nghệ cấp tỉnh chứng nhận các doanh nghiệp còn lại. Nghị định của Bộ Tài chính sửa đổi Nghị định số 320/2025/NĐ-CP để triển khai các mức thuế suất này đến tháng 9/2026 vẫn đang ở dạng dự thảo.

Các gói ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp chủ yếu

Gói ưu đãi	Thuế suất và thời hạn	Miễn, giảm thuế	Dự án đáp ứng điều kiện điển hình
Công nghệ cao, nhóm ưu đãi cao nhất (từ ngày 01/7/2026)	10% trong 25 năm	Miễn thuế 4 năm, giảm 50% trong 9 năm tiếp theo	Doanh nghiệp công nghệ cao nhóm 1, doanh nghiệp công nghệ chiến lược, trung tâm nghiên cứu và phát triển công nghệ cao, công nghệ chiến lược (Luật số 133/2025/QH15)
Mức cao nhất	10% trong 15 năm	Miễn thuế 4 năm, giảm 50% trong 9 năm tiếp theo	Doanh nghiệp công nghệ cao nhóm 2; công nghệ cao, phần mềm, bán dẫn, trung tâm dữ liệu trí tuệ nhân tạo, năng lượng tái tạo, kết cấu hạ tầng trọng điểm, công nghiệp hỗ trợ ưu tiên; địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu kinh tế, khu công nghệ cao
Hoạt động xã hội hóa	10% trong suốt thời gian hoạt động	Miễn 4 năm, giảm 9 năm tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; miễn 4 năm, giảm 5 năm tại địa bàn khác	Hoạt động giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao và môi trường đáp ứng điều kiện
Mức trung bình	17% trong 10 năm	Miễn thuế 2 năm, giảm 50% trong 4 năm tiếp theo	Doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao; một số dự án sản xuất; dự án tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn
Nông nghiệp	15%		Một số hoạt động nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản ngoài địa bàn ưu đãi
Phổ thông	20%	Không có	Các trường hợp còn lại; thuế suất 15% và 17% đối với doanh nghiệp nhỏ và vừa theo doanh thu; miễn thuế đối với doanh thu từ 1 tỷ đồng trở xuống từ năm 2026

Cách tính thời gian miễn, giảm thuế

Thời gian miễn, giảm thuế bắt đầu từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế, hoặc từ năm thứ tư kể từ năm đầu tiên có doanh thu nếu trong ba năm đầu không có thu nhập chịu thuế, tùy theo thời điểm nào sớm hơn. Việc miễn, giảm thuế áp dụng đối với thu nhập từ dự án được ưu đãi, nên doanh nghiệp đồng thời có thu nhập không được ưu đãi phải hạch toán riêng hai loại thu nhập và phân bổ chi phí chung. Dự án đầu tư mở rộng đáp ứng điều kiện, tức là dự án tăng công suất, đổi mới công nghệ hoặc tăng tài sản cố định vượt ngưỡng quy định, có thể được hưởng ưu đãi của dự án ban đầu cho thời gian còn lại hoặc được miễn, giảm thuế mới đối với thu nhập từ phần mở rộng. Dự án đang được hưởng ưu đãi theo pháp luật trước đây được bảo đảm tiếp tục hưởng ưu đãi cho thời gian còn lại theo quy định chuyển tiếp tại

Luật số 67/2025/QH15. Bộ Tài chính đã xác nhận rằng dự án mới trong khu công nghiệp từ ngày 1 tháng 10 năm 2025 không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ vì địa bàn, trừ trường hợp khu công nghiệp nằm tại địa bàn khó khăn hoặc dự án đáp ứng điều kiện theo ngành, nghề; chỉ riêng thay đổi này đã loại bỏ ưu đãi mà phần lớn doanh nghiệp sản xuất thông thường trong khu công nghiệp từng dựa vào.

Ngành, nghề và địa bàn đáp ứng điều kiện

Luật Đầu tư năm 2025 ưu tiên khoa học, đổi mới sáng tạo, công nghệ số và bán dẫn; kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn và kinh tế số; chuỗi giá trị và công nghiệp hỗ trợ; năng lượng tái tạo và năng lượng sạch; nông nghiệp, lâm nghiệp và môi trường; kết cấu hạ tầng; giáo dục, y tế, thể thao và văn hóa; và các ngành công nghiệp hóa chất, cơ khí và dược phẩm trọng điểm. Địa bàn ưu đãi đầu tư là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn (được liệt kê theo đơn vị hành chính tại Nghị định), khu công nghiệp và cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu thương mại tự do và Trung tâm tài chính quốc tế. Các danh mục tại Nghị định số 96/2026/NĐ-CP quyết định điều kiện hưởng ưu đãi theo Luật Đầu tư, nhưng Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp có danh mục và định nghĩa riêng, vì vậy một dự án có thể được ưu đãi về tiền thuê đất nhưng không được ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp.

Ưu đãi đặc biệt đối với dự án quy mô rất lớn

Điều 17 Luật Đầu tư quy định ưu đãi và hỗ trợ đặc biệt đối với dự án có tác động lớn, và Nghị định số 96/2026/NĐ-CP quy định các ngưỡng: trung tâm đổi mới sáng tạo, trung tâm nghiên cứu và phát triển và hạ tầng số quy mô lớn có vốn đầu tư từ 3.000 tỷ đồng trở lên, trong đó giải ngân 1.000 tỷ đồng trong vòng ba năm; dự án chip bán dẫn, sản phẩm công nghệ số trọng điểm và trung tâm dữ liệu trí tuệ nhân tạo giải ngân 6.000 tỷ đồng trong vòng năm năm; và dự án khác thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư có vốn đầu tư 30.000 tỷ đồng, trong đó giải ngân 10.000 tỷ đồng trong vòng ba năm. Mức ưu đãi là mức tối đa mà pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và đất đai cho phép (thuế suất ưu đãi trong thời hạn tối đa gấp rưỡi thời hạn thông thường, miễn thuế và giảm thuế tối đa 6 năm và 13 năm, và miễn tiền thuê đất tối đa 22 năm, sau đó giảm 75%, theo mô hình của Quyết định số 29/2021/QĐ-TTg), và Thủ tướng Chính phủ có thể quyết định các ưu đãi bổ sung đối với dự án đặc biệt quan trọng bằng quyết định cá biệt. Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp trước đây chỉ dựa trên quy mô vốn (6.000 tỷ đồng) không được kế thừa trong Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp mới, vì vậy quy mô mà không gắn với ngành, nghề không còn được hưởng thuế suất ưu đãi.

Thuế tối thiểu toàn cầu và Quỹ Hỗ trợ đầu tư

Từ năm tài chính 2024, Việt Nam áp dụng quy định Trụ cột Hai của OECD thông qua Nghị quyết số 107/2023/QH15 và Nghị định số 236/2025/NĐ-CP: thuế bổ sung tối thiểu nội địa đạt chuẩn đối với đơn vị hợp thành tại Việt Nam của các tập đoàn có doanh thu hợp nhất từ 750 triệu EUR trở lên trong ít nhất hai trong bốn năm liên kế trước đó, và quy tắc tổng hợp thu nhập chịu thuế tối thiểu đối với tập đoàn có công ty mẹ tối cao tại Việt Nam. Công ty con tại Việt Nam của tập đoàn như vậy có thuế suất thực tế 10% theo ưu đãi sẽ phải nộp bổ sung lên 15% tại Việt Nam, vì vậy đối với tập đoàn vượt ngưỡng, giá trị của việc miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp bị giảm xuống còn phần chênh lệch giữa mức ưu đãi và 15%, và các năm miễn, giảm thuế phần lớn bị vô hiệu hóa. Quỹ Hỗ trợ đầu tư, được thành lập theo Nghị

định số 182/2024/NĐ-CP, là giải pháp chính sách: Quỹ hỗ trợ bằng tiền, không chịu thuế, cho chi phí đào tạo, nghiên cứu và phát triển, tài sản cố định, sản xuất sản phẩm công nghệ cao và hạ tầng xã hội đối với doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao và trung tâm nghiên cứu đáp ứng điều kiện, nhìn chung là doanh nghiệp có vốn đầu tư từ 12.000 tỷ đồng hoặc doanh thu 20.000 tỷ đồng trở lên, với ngưỡng thấp hơn đối với bán dẫn và trung tâm dữ liệu trí tuệ nhân tạo và 3.000 tỷ đồng đối với trung tâm nghiên cứu. Hồ sơ đề nghị hỗ trợ được nộp trước ngày 10 tháng 7 của năm sau năm tài chính. Tập đoàn dưới ngưỡng 750 triệu EUR giữ nguyên toàn bộ giá trị của ưu đãi.

VÍ DỤ MINH HỌA

Hai nhà máy đóng gói bán dẫn, một nhà máy thuộc tập đoàn vượt ngưỡng Trụ cột Hai

Hai nhà đầu tư xây dựng hai nhà máy bán dẫn công đoạn sau giống hệt nhau trong khu công nghệ cao, mỗi nhà máy có thu nhập tính thuế 400 tỷ đồng mỗi năm từ năm thứ 1. Nhà đầu tư A là tập đoàn quy mô vừa có doanh thu hợp nhất dưới 750 triệu EUR; Nhà đầu tư B là tập đoàn toàn cầu vượt ngưỡng này. Cả hai đều được áp dụng thuế suất 10% trong 15 năm, được miễn thuế bốn năm và giảm 50% trong chín năm. Ví dụ mang tính minh họa; số liệu không tính đến chênh lệch tạm thời, quy định về chi phí được trừ và Quỹ Hỗ trợ đầu tư.

Năm 1 đến năm 4 (miễn thuế)	A: không phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp. B: thuế bổ sung tối thiểu nội địa lên 15%: 60 tỷ đồng mỗi năm.
Năm 5 đến năm 13 (giảm 50% thuế suất 10%)	A: 5% = 20 tỷ đồng mỗi năm. B: nộp bổ sung lên 15% = 60 tỷ đồng mỗi năm.
Năm 14 và năm 15 (thuế suất 10%)	A: 40 tỷ đồng mỗi năm. B: 60 tỷ đồng mỗi năm.
Từ năm 16 trở đi	Cả hai: thuế suất phổ thông 20% = 80 tỷ đồng mỗi năm.
Tổng cộng trong 15 năm	A: 260 tỷ đồng. B: 900 tỷ đồng. Cùng một ưu đãi nhưng có giá trị cao hơn 640 tỷ đồng đối với tập đoàn nhỏ hơn.
Giải pháp của B	Đề nghị Quỹ Hỗ trợ đầu tư hỗ trợ (nếu đáp ứng ngưỡng vốn 12.000 tỷ đồng hoặc ngưỡng dành cho bán dẫn) bằng tiền cho chi phí đào tạo, nghiên cứu và phát triển và tài sản cố định, khoản hỗ trợ nằm ngoài phạm vi tính toán Trụ cột Hai; đàm phán miễn, giảm tiền thuê đất và miễn thuế nhập khẩu, vốn không chịu tác động của Trụ cột Hai; và mô hình hóa thuế suất thực tế tại Việt Nam trong tổng thể vị thế Trụ cột Hai toàn cầu của tập đoàn.

Trụ cột Hai được tính theo từng quốc gia, vùng lãnh thổ trên cơ sở báo cáo tài chính của tập đoàn, không phải tờ khai thuế tại Việt Nam, nên số thuế bổ sung thực tế có thể khác; ví dụ cho thấy chiều hướng và mức độ tác động.

Ưu đãi thuế nhập khẩu, đất đai và ưu đãi cho doanh nghiệp khởi nghiệp

Theo Điều 16 Luật số 107/2016/QH13, hàng hóa nhập khẩu để tạo tài sản cố định của dự án được ưu đãi đầu tư, bao gồm máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải chuyên dùng, linh kiện và vật liệu xây dựng trong nước chưa sản xuất được, được miễn thuế nhập khẩu, đối với dự án mới và dự án mở rộng, trên cơ sở danh mục hàng hóa miễn thuế được thông báo cho cơ quan hải quan trước khi nhập khẩu. Nguyên liệu, vật tư, linh kiện trong nước chưa sản xuất được được miễn thuế trong năm năm kể từ khi bắt đầu sản xuất đối với dự án thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nhưng không áp dụng đối với khai thác khoáng sản. Doanh nghiệp chế xuất và hàng hóa trong khu phi thuế quan có các trường hợp miễn thuế riêng. Miễn tiền thuê đất được áp dụng từ thời gian xây dựng (tối đa ba năm) đến các thời hạn ưu đãi 3, 7, 11 hoặc 15 năm, hoặc toàn bộ thời hạn thuê, tùy theo ngành, nghề và địa bàn theo các nghị định hướng dẫn Luật Đất đai, và được ghi nhận trong hợp đồng thuê đất.

Nghị quyết số 198/2025/QH15 về phát triển kinh tế tư nhân miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong ba năm kể từ lần đăng ký đầu tiên cho doanh nghiệp nhỏ và vừa thành lập mới, và miễn thuế hai năm, giảm 50% trong bốn năm tiếp theo cho doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, kèm ưu đãi thuế thu nhập cá nhân đối với một số chuyên gia và nhà khoa học. Luật Công nghiệp công nghệ số số 71/2025/QH15, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, coi các dự án bán dẫn, sản phẩm công nghệ số trọng điểm, trung tâm dữ liệu trí tuệ nhân tạo và khởi nghiệp sáng tạo là dự án thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư và cho phép áp dụng cơ chế thử nghiệm có kiểm soát. Nghị định số 320/2025/NĐ-CP cho phép khấu trừ tăng thêm đối với chi phí nghiên cứu và phát triển đáp ứng điều kiện, và doanh nghiệp được trích tối đa 20% thu nhập tính thuế để lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ.

Cách thức áp dụng ưu đãi

1

Xác định căn cứ hưởng ưu đãi

Ngành, nghề, địa bàn, quy mô hoặc ưu đãi đặc biệt, đối chiếu với các danh mục tại Nghị định số 96/2026/NĐ-CP và, đối với thuế thu nhập doanh nghiệp, các danh mục tại Luật số 67/2025/QH15 và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP. Trường hợp có nhiều căn cứ, mức ưu đãi cao nhất được áp dụng.

2

Ghi nhận ưu đãi

Trường hợp dự án có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, các ưu đãi và căn cứ pháp lý được ghi trong văn bản đó. Trường hợp không có cả hai, nhà đầu tư tự xác định điều kiện hưởng ưu đãi và chịu trách nhiệm về việc xác định đó.

3

Áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp khi kê khai thuế

Doanh nghiệp áp dụng thuế suất ưu đãi và miễn, giảm thuế khi tạm nộp thuế hằng quý và quyết toán thuế năm, hạch toán riêng thu nhập được ưu đãi, và lưu giữ tài liệu chứng minh việc đáp ứng điều kiện về ngành, nghề hoặc địa bàn hằng năm.

4 Áp dụng miễn thuế nhập khẩu thông qua cơ quan hải quan

Thông báo danh mục hàng hóa miễn thuế cho cơ quan hải quan trước lần nhập khẩu đầu tiên; khai miễn thuế trên từng tờ khai hải quan; sử dụng hàng hóa đúng mục đích cho dự án (bán hoặc thay đổi mục đích sử dụng sẽ phát sinh nghĩa vụ nộp thuế).

5 Áp dụng ưu đãi về đất đai thông qua cơ quan quản lý đất đai

Đề nghị miễn hoặc giảm tiền thuê đất khi ký hợp đồng thuê đất; cơ quan quản lý đất đai ghi nhận và ban hành thông báo tiền thuê đất tương ứng.

6 Duy trì điều kiện hưởng ưu đãi

Các điều kiện được áp dụng trong suốt thời gian ưu đãi. Việc mất tư cách doanh nghiệp công nghệ cao, di dời địa điểm, không giải ngân vốn theo tiến độ hoặc thay đổi mục tiêu sẽ chấm dứt ưu đãi kể từ thời điểm đó, và số tiền đã hưởng sai sẽ bị truy thu kèm tiền chậm nộp với mức 0,03% mỗi ngày.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về ưu đãi đầu tư

Việt Nam dành những ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp nào cho nhà đầu tư mới trong năm 2026?

Theo Luật số 67/2025/QH15, thuế suất 10% trong 15 năm, được miễn thuế bốn năm và giảm 50% trong chín năm, áp dụng đối với dự án công nghệ cao, bán dẫn, phần mềm, năng lượng tái tạo, kết cấu hạ tầng và công nghiệp hỗ trợ, và dự án tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu kinh tế và khu công nghệ cao; thuế suất 17% trong 10 năm, được miễn thuế hai năm và giảm 50% trong bốn năm, áp dụng đối với một số dự án sản xuất và dự án tại địa bàn khó khăn; và thuế suất 10% trong suốt thời gian hoạt động đối với hoạt động xã hội hóa đáp ứng điều kiện. Từ ngày 01/7/2026, doanh nghiệp công nghệ cao nhóm 1 và doanh nghiệp công nghệ chiến lược được áp dụng thuế suất 10% trong 25 năm (Luật số 133/2025/QH15).

Nhà máy trong khu công nghiệp tại Việt Nam có còn được hưởng ưu đãi thuế không?

Không còn được hưởng chỉ vì địa bàn. Bộ Tài chính đã xác nhận rằng dự án mới trong khu công nghiệp từ ngày 1 tháng 10 năm 2025 không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, trừ trường hợp khu công nghiệp nằm tại địa bàn khó khăn hoặc dự án đáp ứng điều kiện theo ngành, nghề. Ưu đãi về tiền thuê đất và thuế nhập khẩu gắn với khu công nghiệp vẫn có thể được áp dụng.

Thuế tối thiểu toàn cầu ảnh hưởng đến ưu đãi đầu tư tại Việt Nam như thế nào?

Theo Nghị quyết số 107/2023/QH15 và Nghị định số 236/2025/NĐ-CP, tập đoàn có doanh thu hợp nhất từ 750 triệu EUR trở lên phải nộp bổ sung để đạt thuế suất thực tế 15% tại Việt Nam, nên thuế suất 10% hoặc việc miễn, giảm thuế có giá trị thấp hơn nhiều đối với các tập đoàn này. Quỹ Hỗ trợ đầu tư theo Nghị định số 182/2024/NĐ-CP hỗ trợ bằng tiền cho các nhà đầu tư công nghệ cao lớn nhất để bù đắp.

Ưu đãi đầu tư tại Việt Nam có được áp dụng tự động không?

Nhà đầu tư tự xác định ưu đãi. Trường hợp dự án có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, ưu đãi được ghi nhận trong văn bản đó; nếu không, nhà đầu tư tự xác định điều kiện hưởng ưu đãi theo các danh mục luật định và áp dụng ưu đãi khi kê khai thuế, thông qua cơ quan hải quan và cơ quan quản lý đất đai, đồng thời lưu giữ tài liệu chứng minh việc đáp ứng điều kiện trong suốt thời gian hưởng ưu đãi.

Máy móc cho nhà máy tại Việt Nam có được miễn thuế nhập khẩu không?

Máy móc, thiết bị, linh kiện và vật liệu xây dựng trong nước chưa sản xuất được, nhập khẩu để tạo tài sản cố định của dự án được ưu đãi đầu tư, được miễn thuế nhập khẩu theo Điều 16 Luật số 107/2016/QH13, trên cơ sở danh mục hàng hóa miễn thuế được thông báo cho cơ quan hải quan trước khi nhập khẩu.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Bộ Tài chính đang rà soát các ngưỡng và chi phí được hỗ trợ của Quỹ Hỗ trợ đầu tư cho năm tài chính 2026; hồ sơ đề nghị hỗ trợ cho năm 2026 phải nộp trước ngày 10 tháng 7 năm 2027.
- Các khu thương mại tự do tại Hải Phòng, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh đang được áp dụng chế độ ưu đãi riêng theo nghị quyết và nghị định; dự án trong các khu này cần kiểm tra văn bản riêng của từng khu bên cạnh luật chung.
- Hướng dẫn hành chính của OECD về Trụ cột Hai tiếp tục được cập nhật; Nghị định số 236/2025/NĐ-CP có thể được sửa đổi cho phù hợp.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Investment incentive	Ưu đãi đầu tư	Các ưu đãi về thuế, thuế nhập khẩu và đất đai dành cho dự án đáp ứng điều kiện (Điều 15 và Điều 16).
Special investment incentive	Ưu đãi đầu tư đặc biệt	Ưu đãi ở mức cao hơn dành cho dự án có tác động lớn vượt các ngưỡng tại Điều 17.
Tax exemption; tax reduction	Miễn thuế; giảm thuế	Các năm được miễn thuế và được giảm 50% thuế suất áp dụng.
Preferential tax rate	Thuế suất ưu đãi	Thuế suất 10%, 15% hoặc 17% áp dụng trong một thời hạn.
Area with especially difficult socio-economic conditions	Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn	Địa bàn ưu đãi đầu tư ở mức cao nhất, được liệt kê theo đơn vị hành chính.
Global minimum tax	Thuế tối thiểu toàn cầu	Thuế bổ sung theo Trụ cột Hai để đạt mức 15% theo Nghị quyết số 107/2023/QH15.

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Investment Support Fund	Quỹ Hỗ trợ đầu tư	Quỹ hỗ trợ bằng tiền theo Nghị định số 182/2024/NĐ-CP.
Science and technology development fund	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	Quỹ được trích trước thuế, tối đa 20% thu nhập, mà doanh nghiệp được lập cho hoạt động nghiên cứu và phát triển.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Ưu đãi đầu tư áp dụng như nhau đối với nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài. Khác biệt nằm ở thủ tục: ưu đãi của nhà đầu tư nước ngoài thường được ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, trong khi nhà đầu tư Việt Nam không có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư phải tự xác định ưu đãi theo các danh mục luật định ngay từ đầu. Thuế tối thiểu toàn cầu phụ thuộc vào quy mô tập đoàn chứ không phụ thuộc vào quốc tịch, và cũng áp dụng đối với các tập đoàn lớn của Việt Nam.

LƯU Ý

- Trông chờ vào thuế suất 10% trong một tập đoàn lớn: thuế tối thiểu toàn cầu có thể buộc nộp bổ sung lên 15%, và Quỹ Hỗ trợ đầu tư có ngưỡng cao.
- Từ ngày 1 tháng 10 năm 2025, địa điểm trong khu công nghiệp tự thân không còn là căn cứ để được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp mới.
- Ưu đãi được ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư vẫn có điều kiện; cần lưu giữ tài liệu chứng minh việc đáp ứng điều kiện về ngành, nghề hoặc địa bàn hằng năm.
- Dự án đầu tư mở rộng cần được đánh giá riêng: ưu đãi của dự án ban đầu không tự động áp dụng cho phần mở rộng.
- Bán hoặc thay đổi mục đích sử dụng máy móc được miễn thuế nhập khẩu sẽ phát sinh nghĩa vụ nộp thuế, kèm tiền chậm nộp.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, Điều 15 đến Điều 18; Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15; Luật Công nghệ cao số 133/2025/QH15, khoản 7 Điều 25; Nghị định số 260/2026/NĐ-CP; Nghị định số 320/2025/NĐ-CP; Nghị quyết số 107/2023/QH15; Nghị định số 236/2025/NĐ-CP; Nghị định số 182/2024/NĐ-CP — <https://vbpl.vn>
- Bộ Tài chính — <https://mof.gov.vn>
- Cục Thuế (thuộc Bộ Tài chính) — <https://gdt.gov.vn>
- OECD: Quy tắc mẫu và hướng dẫn hành chính về Trụ cột Hai — <https://www.oecd.org>

Bảo đảm đầu tư, cơ chế giải quyết tranh chấp với Nhà nước và bảo hộ theo điều ước quốc tế: pháp luật cam kết gì, điều ước bổ sung gì và cách thiết kế cấu trúc đầu tư để được hưởng cả hai

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Điều 9 đến Điều 12 Luật Đầu tư bảo đảm tài sản hợp pháp không bị quốc hữu hóa hoặc bị tịch thu bằng biện pháp hành chính, cấm áp đặt yêu cầu thực hiện, cho phép chuyển tài sản ra nước ngoài sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, và bảo đảm các ưu đãi đã được hưởng trước những thay đổi pháp luật sau đó.
- Điều 13 yêu cầu thương lượng và hòa giải trước; tranh chấp có nhà đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có trên 50% vốn nước ngoài tham gia có thể được giải quyết tại trọng tài nước ngoài hoặc trọng tài quốc tế, và việc giải quyết các yêu cầu của nhà đầu tư đối với Nhà nước được điều phối theo Quyết định số 14/2020/QĐ-TTg.
- Việt Nam có 45 hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư song phương đang có hiệu lực; CPTPP và Hiệp định Đầu tư toàn diện ASEAN cho phép trọng tài giữa nhà đầu tư và Nhà nước; RCEP không có cơ chế này; Hiệp định Bảo hộ đầu tư Việt Nam - Liên minh châu Âu đã được ký nhưng chưa có hiệu lực.
- Việt Nam không phải là thành viên Công ước ICSID, nên các yêu cầu theo điều ước được giải quyết theo Quy tắc UNCITRAL hoặc quy tắc khác, và phán quyết được thi hành theo Công ước New York.
- Sự bảo hộ phụ thuộc vào quốc tịch của nhà đầu tư và hoạt động thực chất tại quốc gia đặt công ty nắm giữ vốn; cấu trúc bảo hộ phải được thiết lập trước khi phát sinh tranh chấp.

Các bảo đảm tại Chương II của Luật

Chương II Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 quy định các bảo đảm áp dụng cho mọi nhà đầu tư, trong nước hay nước ngoài. **Điều 9** bảo đảm quyền sở hữu tài sản: tài sản hợp pháp không bị quốc hữu hóa hoặc bị tịch thu bằng biện pháp hành chính, và trường hợp Nhà nước trưng mua, trưng dụng tài sản vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, Nhà nước thanh toán, bồi thường theo giá thị trường theo quy định của pháp luật. **Điều 10** bảo đảm hoạt động đầu tư kinh doanh: Nhà nước không bắt buộc nhà đầu tư phải ưu tiên mua, sử dụng hàng hóa, dịch vụ trong nước, đặt tỷ lệ xuất khẩu nhất định, cân đối xuất khẩu với nhập khẩu, đặt tỷ lệ nội địa hóa, đặt trụ sở chính tại địa điểm cụ thể hoặc chuyển giao công nghệ như là điều kiện để đầu tư. **Điều 11** bảo đảm việc chuyển tài sản của nhà đầu tư nước ngoài ra nước ngoài: vốn đầu tư và các khoản thanh lý đầu tư, thu nhập từ hoạt động đầu tư kinh doanh, và tiền, tài sản khác thuộc sở hữu hợp pháp, sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. **Điều 12** bảo đảm đầu tư kinh doanh trong trường hợp thay đổi pháp luật: trường hợp văn bản mới quy định ưu đãi cao hơn, nhà đầu tư được hưởng ưu đãi mới, và trường hợp văn

bản mới quy định ưu đãi thấp hơn, nhà đầu tư tiếp tục được hưởng ưu đãi đã được áp dụng cho thời gian còn lại, hoặc, trường hợp thay đổi vì lý do quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng hoặc bảo vệ môi trường, được xem xét giải quyết bằng việc khấu trừ thiệt hại vào thu nhập chịu thuế, điều chỉnh mục tiêu hoạt động hoặc các biện pháp khác.

Giá trị thực tế của các bảo đảm

Các bảo đảm là cam kết luật định có thể được thực thi tại Tòa án và trọng tài Việt Nam, và được củng cố bởi các điều ước quốc tế của Việt Nam. Cần hiểu rõ giới hạn của các bảo đảm này. Điều 9 là bảo đảm chống tước đoạt tài sản mà không bồi thường, không phải bảo đảm chống lại hoạt động quản lý nhà nước: việc thay đổi quy hoạch, tiêu chuẩn môi trường mới hoặc điều kiện của giấy phép không phải là quốc hữu hóa. Điều 11 có điều kiện là phải tuân thủ: doanh nghiệp chưa kiểm toán báo cáo tài chính, chưa quyết toán thuế, chưa đăng ký tài khoản vốn hoặc chưa nộp tiền thuê đất không thể vi phạm dẫn bảo đảm chuyển tiền khi cần đến ([Chương 6](#)). Điều 12 bảo hộ các ưu đãi đã được cấp hợp pháp và được ghi nhận; điều này không bảo hộ ưu đãi mà nhà đầu tư tự cho là mình được hưởng, cũng như ưu đãi bị mất do dự án không đáp ứng điều kiện ([Ưu đãi đầu tư](#)). Những nhà đầu tư thấy các bảo đảm này hữu ích là những người có hồ sơ, giấy tờ đầy đủ, hợp lệ.

Cơ chế giải quyết tranh chấp theo Điều 13

Điều 13 yêu cầu tranh chấp liên quan đến hoạt động đầu tư kinh doanh trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải, sau đó mới đến trọng tài hoặc Tòa án. Đối với **tranh chấp giữa các nhà đầu tư**, trường hợp ít nhất một bên là nhà đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có trên 50% vốn nước ngoài, các bên có thể lựa chọn Tòa án Việt Nam, trọng tài Việt Nam, trọng tài nước ngoài, trọng tài quốc tế hoặc trọng tài vụ việc; tranh chấp giữa các nhà đầu tư trong nước, và giữa các doanh nghiệp ở mức bằng hoặc thấp hơn ngưỡng, được giải quyết tại trọng tài Việt Nam hoặc Tòa án Việt Nam, và tranh chấp không có yếu tố nước ngoài được giải quyết theo pháp luật Việt Nam. Đối với **tranh chấp giữa nhà đầu tư và cơ quan nhà nước**, tranh chấp của nhà đầu tư nước ngoài được giải quyết tại trọng tài Việt Nam hoặc Tòa án Việt Nam, trừ trường hợp hợp đồng giữa nhà đầu tư và Nhà nước hoặc điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định khác; tranh chấp của nhà đầu tư trong nước với Nhà nước được giải quyết tại trọng tài hoặc Tòa án Việt Nam. Hệ quả thực tế là điều khoản giải quyết tranh chấp trong mọi hợp đồng với cơ quan nhà nước, bao gồm hợp đồng thuê đất, hợp đồng PPP hoặc hợp đồng đầu khí, cùng vị thế của nhà đầu tư theo điều ước quốc tế phải được xác lập trước khi thực hiện đầu tư. Các tổ chức trọng tài, Tòa án và thi hành án được trình bày tại [Chương 9](#).

Về phía Chính phủ, việc giải quyết các yêu cầu của nhà đầu tư đối với Nhà nước theo điều ước được điều phối theo Quyết định số 14/2020/QĐ-TTg: bộ hoặc tỉnh có biện pháp bị khiếu kiện chủ trì việc bảo vệ, Bộ Tư pháp tư vấn và đại diện, và Bộ Tài chính xử lý mọi phán quyết. Các vụ kiện theo điều ước chống lại Việt Nam không nhiều nhưng không phải là không có; một số vụ đã được giải quyết bằng thỏa thuận sau khi có thông báo tranh chấp và trong thời hạn tham vấn, thương lượng, đây là giai đoạn nhà đầu tư có nhiều lợi thế đàm phán nhất.

Bảo hộ theo điều ước quốc tế

Theo Trung tâm Chính sách đầu tư (Investment Policy Hub) của UNCTAD, Việt Nam đã ký 66 hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư song phương, trong đó 45 hiệp định đang có hiệu lực, cùng khoảng 20 điều ước khác có quy định về đầu tư. Phần lớn các hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư đang có hiệu lực bảo hộ chống tước đoạt tài sản mà không bồi thường nhanh chóng, thỏa đáng và hiệu quả, bảo đảm đối xử công bằng và thỏa đáng và bảo hộ, an ninh đầy đủ, yêu cầu đối xử quốc gia và đối xử tối huệ quốc, bảo đảm tự do chuyển tiền, và quy định trọng tài giữa nhà đầu tư và Nhà nước, thường theo Quy tắc UNCITRAL hoặc trọng tài vụ việc. Các hiệp định cũ hơn (nhiều hiệp định ký từ những năm 1990) có các điều khoản rộng; các hiệp định mới hơn và các hiệp định khu vực loại trừ các biện pháp quản lý nhà nước và thuế. **CPTPP** (Chương 9) cho phép trọng tài giữa nhà đầu tư và Nhà nước đối với vi phạm các tiêu chuẩn bảo hộ, mặc dù các thư song phương của Việt Nam với một số thành viên tạm đình chỉ các yêu cầu dựa trên giấy phép đầu tư và thỏa thuận đầu tư. **Hiệp định Đầu tư toàn diện ASEAN** dành cho nhà đầu tư ASEAN cơ chế trọng tài giữa nhà đầu tư và Nhà nước. **RCEP**, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2022, có các cam kết về tiếp cận thị trường và đối xử nhưng không có cơ chế giải quyết tranh chấp giữa nhà đầu tư và Nhà nước. **Hiệp định Bảo hộ đầu tư Việt Nam - Liên minh châu Âu**, được ký tháng 6 năm 2019, thay thế các hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư song phương với từng nước thành viên bằng hệ thống tòa án đầu tư nhưng chưa có hiệu lực do chưa được tất cả các nước thành viên EU phê chuẩn; cho đến khi đó, nhà đầu tư EU dựa vào hiệp định song phương giữa nước thành viên của mình với Việt Nam nếu có. **Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam - Vương quốc Anh** quy định các điều khoản thương mại; việc bảo hộ đầu tư cho nhà đầu tư Vương quốc Anh dựa trên Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư Việt Nam - Vương quốc Anh năm 2002. Việt Nam không phải là thành viên **Công ước ICSID**, nên các yêu cầu được giải quyết theo Quy tắc UNCITRAL hoặc quy tắc của tổ chức trọng tài, và phán quyết được thi hành như phán quyết của trọng tài nước ngoài theo Công ước New York mà Việt Nam gia nhập năm 1995.

Tổng quan vị thế điều ước quốc tế (tháng 10 năm 2026)

Văn bản	Trọng tài giữa nhà đầu tư và Nhà nước?	Ghi chú
Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư song phương (45 hiệp định có hiệu lực)	Thường là có, theo Quy tắc UNCITRAL hoặc trọng tài vụ việc	Phạm vi bảo hộ phụ thuộc vào quốc tịch của nhà đầu tư và định nghĩa nhà đầu tư, khoản đầu tư trong hiệp định; các hiệp định cũ hơn có phạm vi rộng hơn
CPTPP (Chương 9)	Có, đối với các tiêu chuẩn bảo hộ	Các yêu cầu dựa trên giấy phép đầu tư và thỏa thuận đầu tư bị tạm đình chỉ theo thư song phương với một số thành viên
Hiệp định Đầu tư toàn diện ASEAN	Có	Dành cho nhà đầu tư của các nước thành viên ASEAN
Hiệp định Đối tác Kinh tế Toàn diện Khu vực (RCEP)	Không	Chỉ có cam kết về tiếp cận thị trường và đối xử quốc gia
Hiệp định Bảo hộ đầu tư Việt Nam - Liên minh châu Âu	Hệ thống tòa án đầu tư, khi có hiệu lực	Ký năm 2019; chưa có hiệu lực do chờ các nước thành viên EU phê chuẩn; trong thời gian đó, các hiệp định song phương với từng nước thành viên tiếp tục được áp dụng

Văn bản	Trọng tài giữa nhà đầu tư và Nhà nước?	Ghi chú
Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư Việt Nam - Vương quốc Anh (2002) và UKVFTA	Có, theo hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư	Hiệp định thương mại tự do quy định các điều khoản thương mại
Công ước ICSID	Không áp dụng	Việt Nam không phải là thành viên; phán quyết được thi hành theo Công ước New York
Hiệp định tránh đánh thuế hai lần (khoảng 80 hiệp định)	Không áp dụng	Tách biệt với bảo hộ đầu tư; có ý nghĩa đối với việc lựa chọn quốc gia đặt công ty nắm giữ vốn

Đáp ứng điều kiện là nhà đầu tư được bảo hộ

Bảo hộ theo điều ước phụ thuộc vào quốc tịch và, ngày càng nhiều, vào hoạt động thực chất. Nhà đầu tư cá nhân được bảo hộ theo các điều ước của nước mà mình mang quốc tịch; doanh nghiệp được bảo hộ theo các điều ước của nước mà theo pháp luật nước đó doanh nghiệp được thành lập, và theo phần lớn điều ước hiện đại, chỉ khi doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh thực chất tại nước đó (điều khoản "từ chối lợi ích" cho phép Việt Nam từ chối bảo hộ đối với công ty vỏ bọc do công dân của nước thứ ba sở hữu). Vì vậy, các tập đoàn thường nắm giữ khoản đầu tư tại Việt Nam thông qua một quốc gia hội tụ đủ hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư mạnh với Việt Nam, hiệp định tránh đánh thuế hai lần có lợi và hoạt động thực chất sẵn có của tập đoàn, với các ví dụ thường gặp là Singapore, Hà Lan, Nhật Bản và Hàn Quốc. Có hai điểm cần thận trọng. Cơ quan thuế Việt Nam cũng áp dụng tiêu chí hoạt động thực chất đối với việc hưởng ưu đãi theo hiệp định thuế ([Chương 3](#)), nên công ty nắm giữ vốn phải không chỉ là một địa chỉ hộp thư cho cả hai mục đích. Và việc tái cấu trúc khoản đầu tư sau khi tranh chấp đã phát sinh, hoặc có thể dự liệu được, để được hưởng điều ước có lợi hơn bị các hội đồng trọng tài coi là lạm dụng thủ tục; cấu trúc phải được thiết lập tại thời điểm có biện pháp bị khiếu kiện. Công ty nắm giữ vốn cần được ghi là nhà đầu tư trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngay từ đầu, vì việc thay đổi nhà đầu tư sau này đồng nghĩa với việc phải điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và có thể phát sinh nghĩa vụ đăng ký theo Điều 21 và thuế chuyển nhượng 2%.

VÍ DỤ MINH HỌA

Một tập đoàn Đức lựa chọn cách nắm giữ công ty con sản xuất tại Việt Nam

Một tập đoàn cơ khí Đức sẽ đầu tư 40 triệu EUR vào một nhà máy tại Việt Nam và muốn được bảo hộ theo điều ước đầu tư và được hưởng ưu đãi theo hiệp định thuế đối với cổ tức và tiền lãi trong tương lai. Ví dụ mang tính minh họa; tập đoàn có tham vấn ý kiến tư vấn thuế và pháp lý tại từng quốc gia.

Đầu tư trực tiếp từ Đức

Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư Đức-Việt Nam (1993) đang có hiệu lực, có cơ chế trọng tài giữa nhà đầu tư và Nhà nước và điều khoản đối xử công bằng và thỏa đáng rộng; Hiệp định tránh đánh thuế hai lần Đức-Việt Nam đang có hiệu lực. Không cần hoạt động thực chất tại quốc gia trung gian. Hiệp định Bảo hộ đầu tư Việt Nam - Liên minh châu Âu cuối cùng sẽ thay thế hiệp định song phương bằng tòa án đầu tư.

Thông qua trụ sở khu vực hiện có tại Singapore	Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư Singapore - Việt Nam đang có hiệu lực; Hiệp định tránh đánh thuế hai lần Singapore - Việt Nam với thuế suất có lợi đối với tiền lãi và tiền bản quyền; Singapore cũng là thành viên CPTPP, tạo thêm một cơ sở điều ước thứ hai. Trụ sở khu vực có nhân sự, văn phòng và các khoản đầu tư khác, nên đáp ứng tiêu chí từ chối lợi ích và tiêu chí hoạt động thực chất về thuế.
Thông qua công ty nắm giữ vốn tại Hà Lan được thành lập cho mục đích này	Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư Hà Lan - Việt Nam đang có hiệu lực và trước nay có nhiều điều khoản thuận lợi cho nhà đầu tư; nhưng một công ty mới thành lập, không có nhân sự hay hoạt động nào khác, có nguy cơ bị từ chối lợi ích theo điều ước và không đáp ứng tiêu chí hoạt động thực chất về thuế. Phương án bị loại, trừ khi bổ sung hoạt động thực chất.
Quyết định	Trụ sở khu vực tại Singapore được ghi là nhà đầu tư trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư Đức - Việt Nam vẫn có thể được công ty mẹ tối cao tại Đức viện dẫn với tư cách nhà đầu tư gián tiếp theo định nghĩa khoản đầu tư của hiệp định; khoản vay nội bộ tập đoàn được cấp từ Singapore để áp dụng thuế suất đối với tiền lãi theo hiệp định tránh đánh thuế hai lần.
Dự liệu tranh chấp	Hợp đồng thuê đất với cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có điều khoản trọng tài trong phạm vi Điều 13 cho phép; tập đoàn ghi nhận các thời hạn thông báo và thời hạn tham vấn, thương lượng theo điều ước (thường là sáu tháng) trong quy trình xử lý tranh chấp của mình.

Mục đích của việc này không phải là để khởi kiện Việt Nam mà là để có vị thế điều ước đáng tin cậy khi đàm phán với cơ quan cấp tỉnh về giấy phép, quyết định ấn định thuế hoặc thu hồi đất; nhà đầu tư có vị thế rõ ràng thường được đối xử thận trọng hơn.

HƯỚNG DẪN RA QUYẾT ĐỊNH

Khoản đầu tư của tôi có được điều ước quốc tế bảo hộ không, và tôi cần làm gì?

Trình tự sàng lọc trước khi xác định nhà đầu tư ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Q1 Quốc gia nơi thành lập pháp nhân sẽ nắm giữ doanh nghiệp Việt Nam có hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư đang có hiệu lực với Việt Nam không, hoặc có phải là thành viên CPTPP hoặc ASEAN không?

Có Chuyển sang câu hỏi 2.

Không Cần nhắc nắm giữ thông qua một pháp nhân của tập đoàn tại quốc gia có điều ước và đã có hoạt động thực chất; không thành lập công ty vỏ bọc cho mục đích này.

Q2 Pháp nhân nắm giữ vốn có hoạt động kinh doanh thực chất (nhân sự, trụ sở, các khoản đầu tư khác) tại quốc gia đó không?

Có Chuyển sang câu hỏi 3.

Không Điều khoản từ chối lợi ích và tiêu chí hoạt động thực chất về thuế nhiều khả năng sẽ khiến nhà đầu tư không được hưởng cả bảo hộ theo điều ước lẫn ưu đãi theo hiệp định thuế; cần bổ sung hoạt động thực chất hoặc nắm giữ thông qua quốc gia khác.

Q3 Định nghĩa khoản đầu tư trong điều ước có bao gồm các tài sản liên quan (cổ phần, khoản vay, giấy phép, quyền theo hợp đồng) không và điều ước có cho phép trọng tài giữa nhà đầu tư và Nhà nước không?

Có Ghi pháp nhân đó là nhà đầu tư trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; ghi nhận các thời hạn thông báo và thời hạn tham vấn, thương lượng theo điều ước trong quy trình xử lý tranh chấp của tập đoàn; bảo đảm các hợp đồng với cơ quan nhà nước có điều khoản giải quyết tranh chấp tốt nhất mà Điều 13 cho phép.

Không Dựa vào các bảo đảm tại Chương II và hợp đồng; cân nhắc bảo hiểm rủi ro chính trị (MIGA hoặc tư nhân) đối với dự án lớn.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về bảo đảm đầu tư và điều ước quốc tế

Việt Nam có thể quốc hữu hóa khoản đầu tư nước ngoài không?

Điều 9 Luật Đầu tư bảo đảm tài sản hợp pháp không bị quốc hữu hóa hoặc bị tịch thu bằng biện pháp hành chính; việc trưng mua, trưng dụng chỉ được thực hiện vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc lợi ích quốc gia trong tình trạng khẩn cấp, kèm bồi thường theo giá thị trường. Các hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư song phương của Việt Nam bổ sung bảo đảm theo pháp luật quốc tế chống tước đoạt tài sản mà không bồi thường nhanh chóng, thỏa đáng và hiệu quả.

Hiệp định Bảo hộ đầu tư Việt Nam - Liên minh châu Âu đã có hiệu lực chưa?

Chưa, tính đến tháng 10 năm 2026. Hiệp định được ký tháng 6 năm 2019 nhưng phải được tất cả các nước thành viên EU phê chuẩn. Cho đến khi Hiệp định có hiệu lực, nhà đầu tư EU dựa vào hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư song phương giữa nước thành viên của mình với Việt Nam nếu có.

Nhà đầu tư nước ngoài có thể khởi kiện Việt Nam ra trọng tài quốc tế không?

Có, theo điều ước có quy định về trọng tài giữa nhà đầu tư và Nhà nước: phần lớn trong số 45 hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư đang có hiệu lực, CPTPP và Hiệp định Đầu tư toàn diện ASEAN đều có quy định này. Việt Nam không phải là thành viên ICSID, nên các yêu cầu được giải quyết theo Quy tắc UNCITRAL hoặc quy tắc của tổ chức trọng tài sau khi hết thời hạn thông báo và thời hạn tham vấn, thương lượng theo điều ước. RCEP không có cơ chế giải quyết tranh chấp giữa nhà đầu tư và Nhà nước.

Luật Đầu tư có cho phép giải quyết tranh chấp tại Việt Nam bằng trọng tài nước ngoài không?

Theo Điều 13, tranh chấp giữa các nhà đầu tư mà ít nhất một bên là nhà đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có trên 50% vốn nước ngoài có thể được giải quyết tại trọng tài nước ngoài hoặc trọng tài quốc tế. Tranh chấp thuần túy trong nước phải được giải quyết tại trọng tài hoặc Tòa án Việt Nam. Tranh chấp với cơ quan nhà nước được giải quyết tại trọng tài hoặc Tòa án Việt Nam, trừ trường hợp hợp đồng hoặc điều ước quốc tế có quy định khác.

Việt Nam có tôn trọng quyền chuyển lợi nhuận ra nước ngoài không?

Có. Điều 11 Luật Đầu tư bảo đảm việc chuyển ra nước ngoài vốn, các khoản thanh lý đầu tư và thu nhập sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, và các điều ước quốc tế bảo đảm tự do chuyển tiền. Trên thực tế, quyền này phụ thuộc vào việc tuân thủ: báo cáo tài chính đã được kiểm toán, đã quyết toán thuế, không có lỗ lũy kế và tài khoản vốn đầu tư được sử dụng đúng quy định.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Một số nước thành viên EU dự kiến hoàn tất phê chuẩn Hiệp định Bảo hộ đầu tư Việt Nam - Liên minh châu Âu trong năm 2026 và 2027; khi Hiệp định có hiệu lực, hệ thống tòa án đầu tư sẽ thay thế các hiệp định song phương với từng nước thành viên sau một thời gian chuyển tiếp.
- Việt Nam đang rà soát các hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư cũ và đã thể hiện ý định ưu tiên đàm phán lại theo mô hình chương đầu tư của CPTPP, với điều khoản đối xử công bằng và thỏa đáng hơn và loại trừ các biện pháp thuế.
- Việc gia nhập Công ước ICSID được thảo luận định kỳ nhưng chưa có lộ trình.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Investment guarantee	Bảo đảm đầu tư	Các bảo đảm tại Chương II Luật Đầu tư.
Nationalisation; confiscation	Quốc hữu hóa; tịch thu	Các biện pháp mà Điều 9 bảo đảm không áp dụng.

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Compulsory acquisition	Trung mua, trưng dụng	Quyền của Nhà nước trưng mua, trưng dụng tài sản kèm bồi thường trong các trường hợp xác định.
Bilateral investment treaty	Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư	Điều ước bảo hộ nhà đầu tư của một nước khi đầu tư tại nước kia.
Investor-State dispute settlement	Giải quyết tranh chấp giữa nhà đầu tư và Nhà nước	Trọng tài giữa nhà đầu tư và Nhà nước tiếp nhận đầu tư theo điều ước.
Fair and equitable treatment	Đối xử công bằng và thỏa đáng	Tiêu chuẩn bảo hộ cốt lõi theo điều ước.
Denial of benefits	Từ chối lợi ích	Điều khoản trong điều ước cho phép Nhà nước tiếp nhận đầu tư từ chối bảo hộ đối với công ty vỏ bọc.
Cooling-off period	Thời hạn tham vấn trước khi khởi kiện	Thời hạn thương lượng mà điều ước yêu cầu trước khi có thể khởi kiện ra trọng tài.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Các bảo đảm tại Chương II áp dụng cho mọi nhà đầu tư, nhưng quyền chuyển tài sản ra nước ngoài theo Điều 11 và bảo hộ theo điều ước dành cho nhà đầu tư nước ngoài. Tranh chấp của nhà đầu tư Việt Nam với Nhà nước được giải quyết tại trọng tài hoặc Tòa án Việt Nam; doanh nghiệp Việt Nam có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 50% trở xuống cũng ở vị thế tương tự ngay cả khi cổ đông thiểu số là nhà đầu tư nước ngoài, mặc dù cổ đông đó có thể có quyền riêng theo điều ước với tư cách nhà đầu tư gián tiếp.

LƯU Ý

- Mặc nhiên cho rằng Hiệp định Bảo hộ đầu tư Việt Nam - Liên minh châu Âu đã có hiệu lực: tính đến tháng 10 năm 2026, Hiệp định chưa có hiệu lực.
- Nắm giữ thông qua công ty vỏ bọc: các điều ước hiện đại và cơ quan thuế Việt Nam đều xem xét hoạt động thực chất.
- Tái cấu trúc sau khi tranh chấp đã phát sinh để được bảo hộ theo điều ước: các hội đồng trọng tài coi đây là hành vi lạm dụng.
- Bỏ qua giai đoạn thương lượng và hòa giải: Điều 13 quy định đây là điều kiện tiên quyết, và các điều ước còn bổ sung thời hạn tham vấn, thương lượng trước khi khởi kiện ra trọng tài.
- Bảo đảm chuyển tiền ra nước ngoài có điều kiện là đã quyết toán thuế, đã kiểm toán và tuân thủ quy định về tài khoản vốn.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, Điều 9 đến Điều 13; Quyết định số 14/2020/QĐ-TTg — <https://vbpl.vn>
- Trung tâm Chính sách đầu tư của UNCTAD (Investment Policy Hub): các hiệp định đầu tư quốc tế của Việt Nam — <https://investmentpolicy.unctad.org/international-investment-agreements/countries/229/viet-nam>
- Bộ Tư pháp (điều phối giải quyết tranh chấp giữa nhà đầu tư và Nhà nước) — <https://moj.gov.vn>
- Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) — <https://www.viac.vn>
- Công ước New York về trọng tài: danh sách các quốc gia thành viên — <https://www.newyorkconvention.org>

Báo cáo và nghĩa vụ định kỳ của dự án đầu tư: báo cáo hằng quý và hằng năm, nội dung báo cáo, điều chỉnh, ngừng hoạt động, thanh tra, kiểm tra và xử phạt

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Báo cáo hằng quý phải nộp trước ngày 10 của tháng đầu tiên quý sau và báo cáo hằng năm trước ngày 31 tháng 3 năm sau, trực tuyến qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư (Điều 47 Luật Đầu tư; Điều 94 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP).
- Báo cáo bao gồm vốn đầu tư thực hiện, doanh thu thuần, xuất khẩu, nhập khẩu, lao động, thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước khác và tình hình sử dụng đất, với số liệu về lợi nhuận, nghiên cứu và phát triển và môi trường được bổ sung trong báo cáo năm; số liệu phải khớp với tờ khai thuế và báo cáo thống kê.
- Nhà đầu tư trong nước có dự án không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư phải thông báo cho cơ quan đăng ký đầu tư trước khi thực hiện dự án và sau đó báo cáo theo cách tương tự.
- Mọi nhà đầu tư phải thông báo bằng văn bản trước khi ngừng hoạt động của dự án; các thay đổi về nội dung chủ yếu phải được điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước khi có hiệu lực.
- Báo cáo chậm hoặc không báo cáo bị phạt vi phạm hành chính; dự án chậm 24 tháng so với tiến độ mà không được chấp thuận gia hạn có thể bị chấm dứt hoạt động.

Vì sao chế độ báo cáo quan trọng

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mở ra mối quan hệ liên tục với cơ quan đăng ký đầu tư chứ không khép lại một thủ tục. Điều 47 Luật Đầu tư và Điều 94 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP yêu cầu tổ chức thực hiện dự án báo cáo về dự án hằng quý và hằng năm, và cơ quan có thẩm quyền sử dụng các báo cáo đó để kiểm tra việc góp vốn có đúng tiến độ trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hay không, dự án có đúng tiến độ hay không, các điều kiện hưởng ưu đãi có còn được đáp ứng hay không và số liệu về lao động, đất đai có khớp với nội dung đã được chấp thuận hay không. Các báo cáo cũng là cơ sở chứng cứ khi cơ quan có thẩm quyền xem xét việc điều chỉnh, gia hạn hoặc chấm dứt hoạt động theo Điều 36, và Cục Thống kê sử dụng các báo cáo này cho thống kê quốc gia về đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư coi việc báo cáo là không bắt buộc sẽ nhận thấy hồ sơ báo cáo bất lợi cho mình khi cần đề nghị điều gì đó, và khoảng trống không được giải thích trong các báo cáo là vấn đề đầu tiên đoàn thanh tra, kiểm tra hỏi đến.

Lịch báo cáo

Báo cáo	Thời hạn	Nơi nhận	Nội dung
Báo cáo đầu tư hằng quý	Trước ngày 10 của tháng đầu tiên quý sau (ngày 10 tháng 1, ngày 10 tháng 4, ngày 10 tháng 7, ngày 10 tháng 10)	Cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan thống kê cấp tỉnh, qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư	Vốn đầu tư thực hiện trong quý (vốn chủ sở hữu và vốn vay, theo nguồn), doanh thu thuần, xuất khẩu và nhập khẩu, số lao động (Việt Nam và nước ngoài), thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước khác, diện tích đất đang sử dụng
Báo cáo đầu tư hằng năm	Trước ngày 31 tháng 3 năm sau	Như trên	Số liệu cả năm đối với các chỉ tiêu của báo cáo quý, cộng thêm lãi lỗ, chi phí nghiên cứu và phát triển, chi phí bảo vệ môi trường, công nghệ và các chỉ tiêu khác theo biểu mẫu
Thông báo trước khi thực hiện dự án (dự án trong nước không có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư)	Trước khi thực hiện dự án	Cơ quan đăng ký đầu tư	Tên dự án, nhà đầu tư, mục tiêu, quy mô, vốn, địa điểm và tiến độ, theo mẫu quy định
Thông báo ngừng hoạt động	Trước khi ngừng hoạt động	Cơ quan đăng ký đầu tư	Lý do và thời hạn dự kiến (Điều 35); trường hợp bất khả kháng, kèm tài liệu chứng minh để được miễn tiền thuê đất và gia hạn tiến độ
Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	Trước khi thay đổi có hiệu lực	Cơ quan đăng ký đầu tư	Mọi thay đổi về nội dung chủ yếu của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Điều 33), kèm tài liệu chứng minh
Báo cáo hoàn thành xây dựng và đưa dự án vào hoạt động	Khi đưa vào vận hành	Cơ quan đăng ký đầu tư; cơ quan quản lý xây dựng và môi trường theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Xác nhận dự án đã được đưa vào hoạt động, là mốc bắt đầu tính thời hạn ưu đãi và tiền thuê đất

Cách tổng hợp số liệu

Biểu mẫu báo cáo được chuẩn hóa và được hoàn thành trực tuyến trên tài khoản được tạo khi cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Số liệu cần khớp với sổ sách kế toán, tờ khai thuế, tờ khai hải quan, báo cáo lao động và báo cáo thống kê của doanh nghiệp, vì các cơ quan có thẩm quyền đối chiếu chéo và vì sự không thống nhất giữa báo cáo đầu tư và tờ khai thuế là dấu hiệu phổ biến dẫn đến thanh tra, kiểm tra. Vốn đầu tư thực hiện là vốn thực tế đã góp hoặc đã giải ngân, được chứng minh bằng sao kê tài khoản vốn đầu tư và đăng ký khoản vay với Ngân hàng Nhà nước, không phải vốn cam kết. Số lao động được tính tại thời điểm cuối quý. Số thuế đã nộp là số tiền đã nộp trong kỳ. Phần lớn doanh nghiệp giao nhiệm vụ này cho bộ phận tài chính và chuẩn bị cùng với tờ khai thuế quý, vốn có thời hạn nộp vào cuối tháng đó, để một bộ số liệu được sử dụng cho cả hai.

VÍ DỤ MINH HỌA

Một năm báo cáo mẫu của công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất có vốn nước ngoài với năm tài chính theo năm dương lịch

Doanh nghiệp có một Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, có khoản vay cổ đông đã đăng ký và sử dụng 180 lao động. Ví dụ mang tính minh họa; thời hạn rơi vào ngày nghỉ cuối tuần được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo theo quy định chung về thời hạn.

Trước ngày 10 tháng 1	Báo cáo đầu tư hằng quý cho quý IV năm trước: vốn đầu tư thực hiện, doanh thu, xuất khẩu và nhập khẩu, số lao động, số thuế đã nộp, đất đang sử dụng.
Trước ngày 20 tháng 1	Tờ khai thuế giá trị gia tăng tháng và tờ khai khấu trừ thuế thu nhập cá nhân tháng 12 (thuế; Chương 3).
Trước ngày 30 tháng 1	Tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV; tờ khai thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân quý đối với người nộp thuế khai theo quý; báo cáo Ngân hàng Nhà nước về khoản vay nước ngoài đã đăng ký cho quý IV.
Trước ngày 31 tháng 3	Báo cáo đầu tư hằng năm của năm trước; báo cáo tài chính đã được kiểm toán; quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp năm; quyết toán thuế thu nhập cá nhân của tổ chức trả thu nhập; tờ khai thông tin về giao dịch liên kết.
Trước ngày 10 tháng 4, ngày 10 tháng 7, ngày 10 tháng 10	Báo cáo đầu tư hằng quý cho quý I, quý II và quý III.
Trước ngày 5 tháng 6 và ngày 5 tháng 12	Báo cáo sáu tháng về tình hình thay đổi lao động gửi cơ quan quản lý lao động cấp tỉnh (Chương 4).
Khi phát sinh	Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước khi thay đổi mục tiêu, vốn, tiến độ, địa điểm hoặc nhà đầu tư; thông báo bằng văn bản trước khi ngừng hoạt động; thông báo thay đổi nội dung đăng ký cho Phòng Đăng ký kinh doanh trong thời hạn mười ngày (Chương 2, mục 2.7).
Thanh tra, kiểm tra	Kiểm tra định kỳ của Sở Tài chính, thường phối hợp với cơ quan thuế và cơ quan quản lý lao động, thông thường hai đến ba năm một lần hoặc khi báo cáo cho thấy có khoảng trống; đoàn kiểm tra làm việc dựa trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, các báo cáo và sao kê tài khoản vốn.

Báo cáo đầu tư hằng quý phải nộp trước ngày 10, sớm hơn mọi thời hạn nộp thuế trong cùng tháng; lịch tuân thủ được xây dựng dựa trên các mốc thời hạn thuế sẽ bỏ sót báo cáo này.

Thay đổi, ngừng hoạt động và chuyển nhượng

Mọi thay đổi về nội dung chủ yếu của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, bao gồm nhà đầu tư, tên hoặc mục tiêu, quy mô, vốn hoặc tiến độ góp vốn, địa điểm hoặc diện tích đất, thời hạn hoặc tiến độ thực hiện, phải được thực hiện bằng việc điều chỉnh Giấy chứng nhận theo Điều 33 trước khi thay đổi có hiệu lực; hồ sơ điều chỉnh tương ứng với hồ sơ ban đầu đối với nội dung thay đổi, và cơ quan có thẩm quyền quyết định trong thời hạn mười ngày làm việc đối với phần lớn trường hợp điều chỉnh. Dự án có thể ngừng hoạt

động, nhưng nhà đầu tư phải thông báo bằng văn bản trước (Điều 35); thời gian ngừng hoạt động được tính vào tiến độ thực hiện dự án, trừ trường hợp được chấp thuận gia hạn, và tổng thời gian gia hạn tiến độ thực hiện dự án bị Luật giới hạn không quá 24 tháng, trừ trường hợp bất khả kháng, Nhà nước chậm bàn giao đất và một số căn cứ khác được liệt kê. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho nhà đầu tư khác thực hiện theo Điều 34 và trên thực tế thường dưới hình thức chuyển nhượng doanh nghiệp, kèm việc nhà đầu tư mới đăng ký theo Điều 21 khi tỷ lệ sở hữu nước ngoài vượt ngưỡng và mức thuế 2% trên tổng giá chuyển nhượng đối với bên bán là doanh nghiệp nước ngoài (Chương 8).

Thanh tra, kiểm tra và hậu quả của việc không tuân thủ

Sở Tài chính kiểm tra dự án định kỳ và khi có dấu hiệu vi phạm, thường phối hợp với cơ quan thuế, lao động, môi trường và xây dựng, làm việc dựa trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, các báo cáo đầu tư, sao kê tài khoản vốn và giấy tờ về đất đai. Báo cáo đầu tư chậm hoặc không báo cáo bị phạt vi phạm hành chính theo nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư, với mức phạt từ vài triệu đến vài chục triệu đồng cho mỗi hành vi vi phạm, và việc thường xuyên không báo cáo là điểm trừ được ghi nhận đối với doanh nghiệp trong mọi hồ sơ đề nghị điều chỉnh, gia hạn hoặc hưởng ưu đãi sau này. Nghiêm trọng hơn, dự án chậm 24 tháng so với tiến độ trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mà không được chấp thuận gia hạn có thể bị chấm dứt hoạt động theo Điều 36, dự án không đáp ứng tiến độ góp vốn có thể bị từ chối ưu đãi hoặc gia hạn, và ưu đãi đã hưởng cho dự án không còn đáp ứng điều kiện sẽ bị truy thu kèm tiền chậm nộp. Báo cáo là cách để chứng minh với cơ quan có thẩm quyền rằng việc chậm tiến độ đã được thông báo và giải trình, và nhà đầu tư nộp thông báo chậm tiến độ kèm lý do trước khi đến mốc tiến độ có vị thế mạnh hơn nhiều so với nhà đầu tư giải trình sau đó.

Danh mục kiểm tra tuân thủ đầu tư hằng năm

Thực hiện song song với kiểm toán hằng năm.



Bốn báo cáo quý được nộp đúng hạn

Xác nhận các biên nhận nộp báo cáo trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.



Báo cáo năm được nộp trước ngày 31 tháng 3

Đối chiếu khớp với báo cáo tài chính đã được kiểm toán và quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.



Vốn đầu tư thực hiện so với tiến độ trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Sao kê tài khoản vốn đầu tư khớp với số liệu đã báo cáo; phần vốn thiếu đã được thông báo và đã đề nghị điều chỉnh.



Tiến độ thực hiện dự án

Các mốc tiến độ được đáp ứng hoặc đã được chấp thuận gia hạn; không có việc ngừng hoạt động không được giải trình.



Mục tiêu, quy mô và địa điểm không thay đổi

Hoặc đã được điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước khi thay đổi.

☐ **Điều kiện hưởng ưu đãi vẫn được đáp ứng**

Có tài liệu chứng minh tiêu chí về ngành, nghề hoặc địa bàn trong năm; thu nhập được ưu đãi được hạch toán riêng.

☐ **Khoản vay nước ngoài đã đăng ký được báo cáo Ngân hàng Nhà nước**

Việc rút vốn và trả nợ trong phạm vi các điều kiện đã đăng ký và tổng vốn đầu tư ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

☐ **Số liệu về lao động và đất đai thống nhất**

Số lao động khớp với báo cáo lao động; diện tích đất khớp với hợp đồng thuê.

☐ **Giấy phép và giấy chứng nhận còn hiệu lực**

Thời hạn Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, giấy phép chuyên ngành, giấy phép môi trường, giấy phép lao động; theo dõi ngày hết hạn.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về báo cáo

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải nộp những báo cáo đầu tư nào tại Việt Nam?

Theo Điều 47 Luật Đầu tư và Điều 94 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, doanh nghiệp phải nộp báo cáo quý trước ngày 10 của tháng đầu tiên quý sau và báo cáo năm trước ngày 31 tháng 3 năm sau, trực tuyến qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư, bao gồm vốn đầu tư thực hiện, doanh thu, xuất nhập khẩu, lao động, số thuế đã nộp và tình hình sử dụng đất, với số liệu về lợi nhuận, nghiên cứu và phát triển và môi trường trong báo cáo năm.

Doanh nghiệp Việt Nam có phải nộp báo cáo đầu tư không?

Có, nếu doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư, dù có hay không có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Nhà đầu tư trong nước có dự án không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư phải thông báo cho cơ quan đăng ký đầu tư trước khi thực hiện dự án và sau đó nộp các báo cáo quý và năm tương tự. Doanh nghiệp không có dự án theo nghĩa của Luật Đầu tư chỉ phải thực hiện các nghĩa vụ theo pháp luật doanh nghiệp và pháp luật thuế.

Điều gì xảy ra nếu nộp báo cáo đầu tư chậm tại Việt Nam?

Doanh nghiệp bị phạt vi phạm hành chính theo nghị định về xử phạt trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư, và vi phạm về tuân thủ được ghi nhận sẽ bất lợi cho doanh nghiệp trong các hồ sơ đề nghị sau này. Việc thường xuyên không báo cáo kết hợp với chậm tiến độ có thể dẫn đến chấm dứt hoạt động của dự án theo Điều 36 khi chậm 24 tháng so với tiến độ mà không được chấp thuận gia hạn.

Dự án đầu tư tại Việt Nam có thể tạm dừng không?

Có, nhưng chỉ sau khi thông báo bằng văn bản cho cơ quan đăng ký đầu tư theo Điều 35. Thời gian ngừng hoạt động được tính vào tiến độ thực hiện dự án, trừ trường hợp được chấp thuận gia hạn; việc ngừng hoạt động do sự kiện bất khả kháng có thể được miễn tiền thuê đất và gia hạn tiến độ.

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được thay đổi như thế nào?

Bảng thủ tục điều chỉnh theo Điều 33 trước khi thay đổi có hiệu lực, với hồ sơ tương ứng với hồ sơ ban đầu đối với nội dung thay đổi. Cơ quan có thẩm quyền quyết định trong thời hạn mười ngày làm việc đối với phần lớn trường hợp điều chỉnh; việc thay đổi nhà đầu tư có thể còn phải đăng ký theo Điều 21.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Bộ Tài chính đang tích hợp Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư với hệ thống thuế và hệ thống đăng ký doanh nghiệp; từ năm 2027, nhà đầu tư nên dự liệu việc đối chiếu tự động và các trường thông tin được điền sẵn từ tờ khai thuế.
- Nghị định sửa đổi về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư đang được xây dựng để phù hợp với Luật năm 2025; mức phạt dự kiến sẽ tăng.
- Việc báo cáo số liệu phát thải khí nhà kính và năng lượng của các dự án lớn đang được bổ sung thông qua pháp luật về môi trường và sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, chứ không thông qua báo cáo đầu tư.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Investment report	Báo cáo hoạt động đầu tư	Báo cáo dự án hằng quý và hằng năm theo Điều 47.
Capital disbursed	Vốn đầu tư thực hiện	Vốn thực tế đã góp hoặc đã giải ngân trong kỳ.
Implementation timetable	Tiến độ thực hiện dự án	Các mốc tiến độ được ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.
Adjustment of the IRC	Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	Thủ tục theo Điều 33 đối với mọi thay đổi về nội dung chủ yếu của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.
Suspension of a project	Ngừng hoạt động của dự án đầu tư	Việc tạm dừng được thông báo theo Điều 35.
Termination of a project	Chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư	Việc kết thúc dự án, do nhà đầu tư quyết định hoặc do cơ quan có thẩm quyền quyết định theo Điều 36.
Inspection	Thanh tra, kiểm tra	Hoạt động xem xét dự án định kỳ hoặc khi có dấu hiệu vi phạm của các cơ quan có thẩm quyền.
Statistics Office	Cục Thống kê	Cơ quan thống kê cấp tỉnh nhận bản sao các báo cáo đầu tư.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Các báo cáo quý và năm áp dụng đối với mọi tổ chức thực hiện dự án đầu tư, dù có hay không có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Nhà đầu tư trong nước có dự án không cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư phải thông báo cho cơ quan đăng ký đầu tư trước khi thực hiện dự án và sau đó báo cáo theo cách tương tự; người sáng lập Việt Nam của một doanh nghiệp dịch vụ nhỏ không có "dự án" theo nghĩa của Luật Đầu tư nhìn chung chỉ phải thực hiện các nghĩa vụ theo pháp luật doanh nghiệp và pháp luật thuế tại Chương 2.

LƯU Ý

- Báo cáo quý phải nộp trước ngày 10, sớm hơn phần lớn các thời hạn nộp thuế trong cùng tháng.
- Số liệu không khớp với tờ khai thuế hoặc báo cáo thống kê; các hệ thống được kết nối và sự không thống nhất là dấu hiệu dẫn đến thanh tra, kiểm tra.
- Ngừng hoạt động mà không thông báo: nếu không có thông báo trước bằng văn bản, thời gian ngừng hoạt động được tính là chậm tiến độ.
- Thay đổi thực chất dự án (dòng sản phẩm mới, địa điểm mới, nhà đầu tư mới) mà không điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.
- Mất thông tin đăng nhập Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư khi người đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nghỉ việc.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, Điều 33 đến Điều 36 và Điều 47; Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, Điều 94 — <https://vbpl.vn>
- Bộ Tài chính (Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư) — <https://mof.gov.vn>
- Cục Thống kê — <https://www.gso.gov.vn>