



Điểm tin FAC

Quy định mới về đầu tư của Việt Nam: Những điều Nhà đầu tư cần biết

Tháng 09/2025



Quy định mới về đầu tư của Việt Nam: Những điều Nhà đầu tư cần biết

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 239/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Nghị định mới này làm rõ và giới thiệu những thay đổi mới, có tác động đáng kể đến việc phát triển dự án, các chính sách ưu đãi đầu tư và quy trình M&A tại Việt Nam.

Hiệu lực thi hành: **ngày 03/09/2025.**

Một số điểm nổi bật

Trong bản tin kỳ này, FAC trân trọng cập nhật tới quý khách hàng những quy định đáng lưu ý của Nghị định số 239/2025/NĐ-CP. Nội dung tập trung vào các quy định liên quan đến chính sách ưu đãi đầu tư, quy trình M&A và phát triển dự án,... là những chủ đề mà các nhà đầu tư cần đặc biệt quan tâm.

Các nội dung đáng lưu ý được trình bày trong Bản tin, bao gồm:

- ✓ Cách tiếp cận linh hoạt đối với thời hạn hoạt động của dự án;
- ✓ Mở cửa tiếp cận thị trường trong các lĩnh vực nhạy cảm;
- ✓ Xác định địa bàn ưu đãi đầu tư;
- ✓ Quy trình đăng ký đầu tư kết hợp;
- ✓ Tập trung vào nền kinh tế công nghệ số;



Quy định mới về đầu tư của Việt Nam: Những điều Nhà đầu tư cần biết (tiếp theo)

Cách tiếp cận linh hoạt đối với thời hạn hoạt động của dự án

Quy định mới:

- Một thay đổi sát với thực tiễn là quy tắc “hiệu suất quyết định thời hạn hoạt động”. Cụ thể, Nghị định 239 đã bãi bỏ quy định trước đây không cho phép các dự án được gia hạn thời hạn hoạt động nếu sử dụng máy móc, thiết bị có tuổi thọ trên 10 năm. Đây là một sự tháo gỡ lớn cho các doanh nghiệp sản xuất;
- Thay vì các hạn chế dựa trên tuổi thọ máy móc, các dự án giờ đây sẽ được đánh giá dựa trên hiệu quả hoạt động. Các tiêu chí mới bao gồm:
 - ✓ Máy móc phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN) về an toàn, tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường.
 - ✓ Công suất hoặc hiệu suất của máy móc, thiết bị phải đạt ít nhất 85% công suất/hiệu suất thiết kế.
 - ✓ Mức tiêu hao nguyên, vật liệu, năng lượng không được vượt quá 15% so với thiết kế.

Tác động đến hoạt động kinh doanh:

- ✓ Những thay đổi này giúp nhà đầu tư giảm gánh nặng thủ tục hành chính và tránh phát sinh các khoản chi phí vốn không cần thiết bằng cách loại bỏ yêu cầu phải đánh giá từng loại máy móc cũ.
- ✓ Thay đổi này cũng cho phép doanh nghiệp tiếp tục sử dụng các thiết bị vẫn còn hoạt động tốt và hiệu quả.



Quy định mới về đầu tư của Việt Nam: Những điều Nhà đầu tư cần biết (tiếp theo)

Mở cửa tiếp cận thị trường trong các lĩnh vực nhạy cảm

Quy định mới:

- Nghị định 239 đã bỏ một số ngành nhạy cảm ra khỏi Danh mục ngành nghề chưa được tiếp cận thị trường và chuyển sang quy định tại Danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài. Các ngành, nghề này bao gồm:
 - ✓ Sản xuất và kinh doanh vũ khí, vật liệu nổ, công cụ hỗ trợ;
 - ✓ Sản xuất vật liệu, thiết bị quân sự;
 - ✓ Kinh doanh quân trang và quân dụng.

Tác động đến đầu tư nước ngoài:

- ✓ Đây là một bước phát triển quan trọng đối với các nhà đầu tư trong ngành công nghiệp quốc phòng và an ninh. Mặc dù các điều kiện cụ thể và nghiêm ngặt sẽ được áp dụng, thay đổi này tạo ra một hành lang pháp lý để các doanh nghiệp nước ngoài có chuyên môn liên quan lần đầu tiên có thể tham gia vào những lĩnh vực chuyên môn hóa cao này tại Việt Nam.

Xác định địa bàn ưu đãi đầu tư

Quy định mới:

- Nghị định 239 giới thiệu phương pháp mới để xác định địa bàn ưu đãi đầu tư ở cấp xã.
 - ✓ Đối với quy tắc đa số, đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập sẽ được hưởng tình trạng ưu đãi của đa số các đơn vị hành chính cấp xã trước đây;
 - ✓ Đối với quy tắc ưu tiên, đơn vị hành chính cấp xã mới sẽ được hưởng mức ưu đãi đầu tư cao hơn.

Tác động đến quyết định đầu tư:

- ✓ Thay đổi này giúp nhà đầu tư dễ dàng dự báo các ưu đãi đầu tư tiềm năng cho các dự án tại những khu vực bị tái cấu trúc hành chính, và đảm bảo rằng tiềm năng hưởng ưu đãi đầu tư không bị mất đi.



Quy định mới về đầu tư của Việt Nam: Những điều Nhà đầu tư cần biết (tiếp theo)

Quy trình đăng ký đầu tư kết hợp

Quy định mới:

- ✓ Cơ quan đăng ký đầu tư áp dụng quy trình nộp hồ sơ kết hợp nộp trực tuyến và nộp bản giấy.
- ✓ Người nộp đơn được yêu cầu sử dụng chữ ký số (token) để nộp hồ sơ qua Cổng thông tin quốc gia về đăng ký đầu tư.
- ✓ Sau khi nộp trực tuyến, bộ hồ sơ giấy tương ứng cũng phải được nộp cho cơ quan cấp phép có thẩm quyền.

Tác động đến quy trình cấp phép:

- ✓ Quy định mới này có thể trì hoãn quá trình tuân thủ của doanh nghiệp hoặc tiến độ thực hiện trong các giao dịch M&A, đặc biệt đối với nhà đầu tư nước ngoài. Việc xin cấp chữ ký số, thao tác trên cổng thông tin trực tuyến và phối hợp nộp hồ sơ song song có thể phức tạp và dẫn đến chậm trễ nếu không được xử lý đúng cách.
- ✓ Để tránh tình trạng nêu trên, nhà đầu tư nước ngoài phải thường xuyên cập nhật chặt chẽ các quy định cấp phép mới và dự trù khả năng chậm trễ đối với tiến độ kinh doanh hoặc giao dịch dự kiến. Trong trường hợp sử dụng các đơn vị dịch vụ cấp phép, nhà đầu tư nên ủy quyền hợp lý để họ có thể truy cập vào các tài khoản số liên quan để thực hiện việc nộp hồ sơ trực tuyến và trên giấy.

Tập trung vào nền kinh tế công nghệ số

Quy định mới:

- ✓ “Khu công nghệ số tập trung” nay đã được chính thức đưa vào danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi đầu tư, được xem là “địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn” – mức ưu đãi đầu tư cao nhất tại Việt Nam.
- ✓ Một số hoạt động kinh doanh liên quan đến công nghệ số tập trung cũng được xem là ngành, nghề được hưởng ưu đãi đầu tư.

Tác động đến cơ hội đầu tư:

- ✓ Đây là một tín hiệu rõ ràng về ưu tiên chiến lược của Việt Nam trong việc thu hút đầu tư giá trị cao vào nền kinh tế số.
- ✓ Bằng cách tạo ra một khuôn khổ pháp lý đầu tư cho lĩnh vực này, Việt Nam đang tích cực định vị mình là một trung tâm khu vực cho các ngành công nghiệp tập trung vào công nghệ, phù hợp với các mục tiêu chuyển đổi số quốc gia.



Quy định mới về đầu tư của Việt Nam: Những điều Nhà đầu tư cần biết (tiếp theo)

Nhận định của FAC

Nghị định số 31/2021/NĐ-CP tạo nên một môi trường đầu tư ổn định hơn

Việc ban hành Nghị định 239 không chỉ đơn thuần là sự điều chỉnh về mặt chính sách, mà còn là minh chứng rõ nét cho những nỗ lực không ngừng của Chính phủ trong việc trực tiếp tháo gỡ những thách thức thực tế và giải quyết các vướng mắc mà cộng đồng nhà đầu tư đã và đang phải đối mặt trong thời gian qua. Những thay đổi mang tính tích cực này đánh dấu một bước tiến quan trọng trong tư duy quản lý, khẳng định cam kết của Chính phủ đối với việc kiến tạo một hành lang pháp lý vững chắc, nơi tính ổn định và khả năng dự đoán được đề cao, qua đó xây dựng nền tảng vững chắc để nhà đầu tư yên tâm hoạt động trong một môi trường kinh doanh minh bạch và thuận lợi hơn.

Khuyến nghị cho Nhà đầu tư

Trong bối cảnh Nghị định số 239/2025/NĐ-CP mang lại những thay đổi quan trọng về quản lý dự án và ưu đãi đầu tư, doanh nghiệp nên cân nhắc:

- ✓ **Rà soát và đánh giá lại hiệu suất máy móc, thiết bị để đảm bảo điều kiện gia hạn dự án:** Quy định mới đã chuyển trọng tâm từ quản lý theo tuổi thọ sang hiệu quả thực tế. Doanh nghiệp cần chủ động lập hồ sơ kỹ thuật, thực hiện kiểm định định kỳ để chứng minh dây chuyền sản xuất đáp ứng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, đạt công suất tối thiểu 85% và mức tiêu hao năng lượng không quá 15% so với thiết kế.
- ✓ **Chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật và quy trình cho thủ tục hành chính số:** Việc áp dụng quy trình nộp hồ sơ kết hợp (bắt buộc nộp trực tuyến qua chữ ký số song song với bản giấy) đòi hỏi doanh nghiệp phải trang bị đầy đủ công cụ và kỹ năng thao tác trên Cổng thông tin quốc gia. Doanh nghiệp cần dự phòng quỹ thời gian xử lý hồ sơ hợp lý để tránh rủi ro chậm trễ tiến độ kinh doanh hoặc các giao dịch M&A.
- ✓ **Đánh giá lại chiến lược địa điểm và xác định đúng ưu đãi đầu tư:** Đối với các dự án nằm tại khu vực có sự thay đổi về địa giới hành chính, doanh nghiệp cần rà soát để đảm bảo được hưởng mức ưu đãi cao nhất theo quy tắc mới. Đặc biệt, các doanh nghiệp công nghệ nên xem xét cơ hội đầu tư vào "Khu công nghệ số tập trung" – địa bàn vừa được bổ sung vào danh mục hưởng ưu đãi đầu tư ở mức cao nhất.
- ✓ **Chủ động trao đổi với đơn vị tư vấn chuyên nghiệp để nắm bắt cơ hội trong lĩnh vực mới:** Với việc mở cửa thị trường có điều kiện cho lĩnh vực công nghiệp quốc phòng và an ninh, nhà đầu tư nước ngoài nên tham vấn các đơn vị tư vấn có kinh nghiệm để nắm rõ các điều kiện tiếp cận cụ thể và chuẩn bị hồ sơ pháp lý phù hợp, đảm bảo tuân thủ quy định và tối ưu hóa cơ hội đầu tư.



Liên hệ

Tài liệu này nhằm đưa đến cho quý vị những thông tin tổng quát về một số vấn đề đang được quan tâm, không được xem như ý kiến tư vấn pháp luật cụ thể. Để biết thêm thông tin hoặc cần chúng tôi hỗ trợ, xin quý vị vui lòng liên hệ với chuyên gia của FAC.

Hãy trao đổi với chúng tôi các vấn đề của bạn và tìm hiểu rõ hơn về chúng tôi bằng cách truy cập trang web <http://kiemtoanfac.vn>

