




# 5 ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT ĐẦU TƯ 2025 CÓ HIỆU LỰC KỂ TỪ 01.03.2026

-  **Trụ Sở:** Phòng 7.01, Tòa nhà Transimex, 172 Hai Bà Trưng, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh.
-  **Chi nhánh:** 330 Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh.
-  **Văn phòng Giao Dịch:** 101/20 Đường 11, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

 info@cdlaf.vn  
 +84 (28) 3636 5486  
 cdlaf.vn



/cdlaflawfirm

# 5 ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT ĐẦU TƯ 2025 CÓ HIỆU LỰC KỂ TỪ 01.03.2026

Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, Kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025 và chính thức có hiệu lực từ ngày 01 tháng 03 năm 2026. Dưới đây là một vài điểm mới của Luật Đầu tư 2025:

## 1. CẮT GIẢM NGÀNH NGHỀ ĐẦU TƯ KINH DOANH CÓ ĐIỀU KIỆN

Luật Đầu tư 2025 đã cắt giảm 38 ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện.

Ngoài ra, Điều 7 cũng quy định Chính phủ công bố Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện cần thiết phải cấp phép, chứng nhận trước khi thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh và Danh mục ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện phải chuyển phương thức quản lý điều kiện kinh doanh từ cấp phép, chứng nhận sang công bố yêu cầu, điều kiện kinh doanh để quản lý theo phương thức hậu kiểm.

STT	Ngành, nghề
1	Kinh doanh làm thủ tục về thuế
2	Kinh doanh dịch vụ làm thủ tục hải quan
3	Dịch vụ phụ trợ bảo hiểm
4	Kinh doanh dịch vụ giám định thương mại
5	Kinh doanh tạm nhập, tái xuất hàng hóa có thuế tiêu thụ đặc biệt
6	Kinh doanh tạm nhập, tái xuất hàng thực phẩm đông lạnh
7	Kinh doanh tạm nhập, tái xuất hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa đã qua sử dụng

STT	Ngành, nghề
8	Kiểm toán năng lượng
9	Kinh doanh dịch vụ việc làm
10	Kinh doanh dịch vụ cho thuê lại lao động
11	Kinh doanh dịch vụ bảo hành, bảo dưỡng xe ô tô
12	Kinh doanh dịch vụ đóng mới, hoán cải, sửa chữa, phục hồi phương tiện thủy nội địa
13	Kinh doanh dịch vụ bảo đảm an toàn hàng hải
14	Kinh doanh dịch vụ lai dắt tàu biển
15	Kinh doanh dịch vụ đóng mới, hoán cải, sửa chữa tàu biển
16	Kinh doanh dịch vụ bảo đảm hoạt động bay
17	Kinh doanh dịch vụ vận tải đa phương thức
18	Kinh doanh dịch vụ kiến trúc
19	Hoạt động xây dựng của nhà thầu nước ngoài
20	Hành nghề dịch vụ quản lý chi phí đầu tư xây dựng
21	Kinh doanh dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư
22	Kinh doanh dịch vụ quản lý, vận hành cơ sở hỏa táng
23	Kinh doanh dịch vụ trung tâm dữ liệu
24	Kinh doanh dịch vụ tư vấn du học

STT	Ngành, nghề
25	Nuôi, trồng các loài thực vật, động vật hoang dã thuộc các Phụ lục CITES và Danh mục thực vật rừng, động vật rừng, thủy sản nguy cấp, quý, hiếm
26	Nuôi động vật rừng thông thường
27	Xuất khẩu, nhập khẩu, tái xuất khẩu, quá cảnh và nhập nội từ biển mẫu vật tự nhiên của các loài thuộc các Phụ lục CITES và Danh mục thực vật rừng, động vật rừng, thủy sản nguy cấp, quý, hiếm
28	Xuất khẩu, nhập khẩu, tái xuất khẩu mẫu vật nuôi sinh sản, nuôi sinh trưởng, trồng cấy nhân tạo của các loài thuộc các Phụ lục CITES và Danh mục thực vật rừng, động vật rừng, thủy sản nguy cấp, quý, hiếm
29	Chế biến, kinh doanh, vận chuyển, quảng cáo, trưng bày, cất giữ mẫu vật của các loài thực vật, động vật thuộc các Phụ lục CITES và Danh mục thực vật rừng, động vật rừng, thủy sản nguy cấp, quý, hiếm
30	Kinh doanh thực phẩm thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
31	Kinh doanh dịch vụ cách ly kiểm dịch động vật, sản phẩm động vật
32	Kinh doanh dịch vụ phẫu thuật thẩm mỹ
33	Kinh doanh dịch vụ kiểm định, hiệu chuẩn, thử nghiệm phương tiện đo, chuẩn đo lường
34	Kinh doanh dịch vụ biểu diễn nghệ thuật, trình diễn thời trang, tổ chức thi người đẹp, người mẫu
35	Kinh doanh dịch vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, xây dựng phần mềm của hệ thống thông tin đất đai

STT	Ngành, nghề
36	Kinh doanh dịch vụ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai
37	Hoạt động in, đúc tiền
38	Kinh doanh dịch vụ lưu trữ

## 2. NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI ĐƯỢC PHÉP THÀNH LẬP DOANH NGHIỆP TRƯỚC KHI CÓ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điểm c khoản 1 Điều 22 Luật Đầu tư 2020 quy định nhà đầu tư nước ngoài phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước khi thành lập doanh nghiệp.

### **“Điều 22. Đầu tư thành lập tổ chức kinh tế**

1. Nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế theo quy định sau đây:

...

c) Trước khi thành lập tổ chức kinh tế, nhà đầu tư nước ngoài phải có dự án đầu tư, thực hiện thủ tục cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, trừ trường hợp thành lập doanh nghiệp nhỏ và vừa khởi nghiệp sáng tạo và quỹ đầu tư khởi nghiệp sáng tạo theo quy định của pháp luật về hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa.

...”

Tuy nhiên, khoản 2 Điều 19 Luật Đầu tư 2025 đã cho phép nhà đầu tư nước ngoài thành lập doanh nghiệp mà không cần có dự án đầu tư trước, nhưng phải đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường. Cụ thể:

### **“Điều 19. Đầu tư thành lập tổ chức kinh tế**

2. Nhà đầu tư nước ngoài được thành lập tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư trước khi thực hiện thủ tục cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và phải đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài quy định tại Điều 8 của Luật này khi thực hiện thủ tục thành lập tổ chức kinh tế.”

## 3. QUY ĐỊNH CỤ THỂ DỰ ÁN THUỘC DIỆN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Thay vì quy định chung các dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo thẩm quyền như Luật Đầu tư 2020, Luật Đầu tư 2025 đã quy định cụ thể 20 dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

- **Dự án sử dụng đất, tài nguyên lớn hoặc nhạy cảm:** chuyển mục đích sử dụng rừng (đặc dụng, phòng hộ, sản xuất) với diện tích lớn; chuyển đất trồng lúa từ 500 ha trở lên; dự án có di dân tái định cư quy mô lớn; dự án tại khu vực ảnh hưởng quốc phòng, an ninh; dự án đề nghị giao khu vực biển.
- **Dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt, nhạy cảm:** điện hạt nhân; casino, đặt cược; chế biến dầu khí; kinh doanh vận chuyển hàng không; viễn thông có hạ tầng mạng, trồng rừng, xuất bản, báo chí do nhà đầu tư nước ngoài thực hiện.
- **Dự án liên quan di sản, đô thị đặc thù:** dự án trong khu vực bảo vệ di tích quốc gia, di sản thế giới; dự án tại khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị loại đặc biệt.
- **Dự án hạ tầng, bất động sản quy mô lớn:** xây dựng nhà ở, khu đô thị (khi nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất); sân gôn; khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ số; cảng biển lớn; cảng hàng không, sân bay và hạ tầng hàng không quan trọng.
- **Dự án có yêu cầu đặc biệt:** đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (trừ một số trường hợp được loại trừ); dự án cần áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù khác luật; các dự án khác thuộc thẩm quyền chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ theo quy định pháp luật.

#### **Về thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, Điều 25 Luật 2025 quy định:**

- Quốc hội chỉ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án cần áp dụng cơ chế, chính sách đặc biệt;
- Thủ tướng chấp thuận chủ trương đối với 08 nhóm dự án;
- Chủ tịch UBND cấp tỉnh (thay cho UBND cấp tỉnh trước đây) chấp thuận 13 nhóm dự án;

## **4. CẮT GIẢM TRƯỜNG HỢP PHẢI ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

Điều 33 Luật Đầu tư 2025 quy định 05 trường hợp nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư:

- Thay đổi, bổ sung nội dung, mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng theo quy định của Chính phủ, thay đổi địa điểm đầu tư;

- Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp điều chỉnh tiến độ quá 24 tháng theo quy định;
- Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;
- Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có).

Như vậy so với Luật Đầu tư 2020, Điều 33 Luật Đầu tư 2025 đã **bỏ 02 trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư** là:

- Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư;
- Thay đổi công nghệ đã được thẩm định, lấy ý kiến trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư;

## 5. CHO PHÉP ĐIỀU CHỈNH THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Luật Đầu tư 2025 vẫn giữ quy định thời hạn dự án đầu tư không quá 50 năm với dự án ngoài khu kinh tế hoặc không quá 70 năm với dự án trong khu kinh tế. Tuy nhiên, nhà đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm thời hạn hoạt động của dự án trong quá trình triển khai. Trong khi đó Luật Đầu tư 2020, không cho phép thực hiện điều này mà chỉ được phép gia hạn khi thời hạn sắp kết thúc. Cụ thể, khoản 4 Điều 31 Luật Đầu tư 2025:

**“Điều 31. Thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư**

...

4. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư sau khi điều chỉnh không được vượt quá thời hạn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.”

Ngoài ra, khoản 6 Điều 52 Luật Đầu tư 2025 cho phép dự án đang triển khai trước ngày luật có hiệu lực được điều chỉnh thời hạn nếu thời hạn còn lại không đáp ứng được phương án tài chính hoặc phương án kinh doanh của bên nhận chuyển nhượng.

## 6. MỞ RỘNG ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC ÁP DỤNG THỦ TỤC ĐẦU TƯ ĐẶC BIỆT

Điều 20 Luật Đầu tư 2020, nhà đầu tư được quyền lựa chọn đăng ký đầu tư theo thủ tục đặc biệt đối với dự án đầu tư tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu thương mại tự do và khu chức năng trong khu kinh tế trong các lĩnh vực:

*“Đầu tư xây dựng trung tâm đổi mới sáng tạo, trung tâm nghiên cứu và phát triển (R&D); đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp mạch tích hợp bán dẫn, công nghệ thiết kế, chế tạo linh kiện, vi mạch điện tử tích hợp (IC), điện tử linh hoạt (PE), chip, vật liệu bán dẫn; Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng trung tâm dữ liệu lớn, hạ tầng điện toán đám mây, hạ tầng di động từ 5G trở lên và hạ tầng số khác trong lĩnh vực công nghệ chiến lược theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ...”*

Điều 28 Luật Đầu tư 2025 đã mở rộng đối tượng được áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt. Theo quy định, nhà đầu tư được quyền lựa chọn đăng ký đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt đối với dự án đầu tư tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế và khu chức năng trong khu kinh tế, trừ dự án phải chấp thuận chủ trương đầu tư.

Dự án đăng ký đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định công nghệ, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, lập quy hoạch chi tiết, cấp Giấy phép xây dựng và các thủ tục để được phê duyệt, chấp thuận, cho phép trong lĩnh vực xây dựng, phòng cháy, chữa cháy nhưng phải có văn bản cam kết đáp ứng điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định của từng lĩnh vực.

***Bài viết ghi nhận thông tin chung có giá trị tham khảo, trường hợp bạn mong muốn nhận ý kiến pháp lý liên quan đến các vấn đề mà bạn đang vướng mắc, bạn vui lòng liên hệ với Luật sư của chúng tôi theo email [info@cdlaf.vn](mailto:info@cdlaf.vn).***

## HỆ SINH THÁI CỦA CDLAF



VĂN PHÒNG CHO THUÊ



TUÂN THỦ PHÁP LÝ  
TRONG DOANH NGHIỆP



/cdlaflawfirm