

Bản tin cập nhật về Pháp luật

Tháng 9 năm 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 239**"). 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. Nghị định 239 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 03 tháng 9 năm 2025.

NHỮNG ĐIỂM CHÍNH NHÀ ĐẦU TƯ CẦN LƯU Ý

1. 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.

2. 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.

3. 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, trong đó nêu rõ quy tắc đa số và quy tắc ưu tiên. 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 (ví dụ: nếu một xã mới được thành lập từ số lượng bằng nhau giữa các xã thuộc “địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn” và “địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”, thì xã mới sẽ được phân loại là “địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”).
- **Tác động đến quyết định đầu tư:** Đây là một sự làm rõ quan trọng cho các nhà đầu tư có dự án đặt tại các đơn vị hành chính mới được thành lập do việc sáp nhập hoặc sắp xếp lại địa giới hành chính gần đây. 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.

4. 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:** Nếu không được dự kiến một cách hợp lý, 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.

5. Tập trung vào nền kinh tế công nghệ số

- **Quy định mới:** Nghị định nhất quán bổ sung “khu công nghệ số tập trung”, bên cạnh các Khu công nghiệp, Khu chế xuất, và Khu công nghệ cao. “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, và 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:** Thay đổi này nhằm đồng bộ với Luật Công nghiệp công nghệ số (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026). Hơn nữa, 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.

Kết luận: Một môi trường đầu tư ổn định hơn

Nghị Định 239 là nỗ lực của Chính phủ nhằm giải quyết những thách thức thực tế mà các nhà đầu tư đã và đang đối mặt. Những thay đổi này thể hiện một bước tiến của Chính phủ trong việc tạo ra một môi trường pháp lý ổn định và dễ dự đoán hơn cho các nhà đầu tư.

Liên hệ với chúng tôi

Email: info@kpmg.com.vn

Mọi thông tin trong tài liệu này đều là thông tin chung và không nhằm mục đích cung cấp tư vấn cho trường hợp cụ thể của bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào. Mặc dù chúng tôi cố gắng cung cấp thông tin chính xác và cập nhật nhất một cách có thể, chúng tôi không thể đảm bảo rằng những thông tin này còn chính xác lúc người đọc nhận được hoặc sẽ duy trì tính chính xác này trong tương lai. Bất cứ ai cũng không nên quyết định hành động dựa trên những thông tin trong tài liệu này nếu không có sự tư vấn phù hợp từ các chuyên gia sau khi xem xét từng tình huống cụ thể.

© 2025 Công ty TNHH KPMG, Công ty TNHH Thuế và Tư vấn KPMG, Công ty Luật TNHH KPMG, Công ty TNHH Dịch vụ KPMG, đều là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam và là công ty thành viên trong tổ chức toàn cầu của các công ty KPMG độc lập, liên kết với KPMG International Limited, một công ty trách nhiệm hữu hạn theo bảo lãnh được thành lập tại Vương Quốc Anh. Tất cả các quyền được bảo hộ.

Tên và biểu tượng KPMG là nhãn hiệu thương mại được cấp phép sử dụng cho các công ty thành viên độc lập của tổ chức các công ty KPMG toàn cầu.



Quét mã QR để truy cập website:
kpmg.com.vn