



NGUYỄN THỊ THANH MAI

LUẬT ĐẦU TƯ 2025: HOÀN THIỆN THỂ CHẾ, NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ KINH DOANH

Ngày 11/12/2025, Quốc hội đã ban hành Luật Đầu tư 2025, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/03/2026 và thay thế Luật Đầu tư 2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung (**Luật Đầu tư 2020**). Luật Đầu tư 2025 được ban hành với kỳ vọng hoàn thiện hành lang pháp lý về đầu tư, kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước, đồng thời cắt giảm và đơn giản hóa một số thủ tục đầu tư, kinh doanh, tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp. Dưới đây là một số phân tích cụ thể liên quan đến những nội dung nổi bật của Luật Đầu tư 2025 mà các nhà đầu tư cần lưu ý:

Thứ nhất, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

Theo quy định mới của Luật Đầu tư 2025, chỉ 20 loại dự án đầu tư được liệt kê tại Điều 24 phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, như: dự án đầu tư phát triển hạ tầng trong một số lĩnh vực quan trọng, nhạy cảm như cảng biển, sân bay, viễn thông, xuất bản, báo chí, kinh doanh đặt cược, ca-si-nô, điện hạt nhân...; các dự án đề xuất sử dụng đất đai, đất rừng, khu vực biển; các dự án ảnh hưởng lớn đến môi trường, tiềm ẩn khả năng ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường hoặc thực hiện tại khu vực có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh. Trên cơ sở 20 loại dự án đầu tư nêu trên, Điều 25 Luật Đầu tư 2025 thực hiện phân cấp, phân quyền chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án cho Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân (**UBND**) cấp tỉnh. Nhìn chung, Quốc hội chỉ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư có yêu cầu áp dụng cơ chế, chính sách đặc biệt. Các dự án đầu tư trước đây theo Luật Đầu tư 2020 thuộc thẩm quyền của Quốc hội hiện được phân cấp toàn bộ cho Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với 8 loại dự án;



Chủ tịch UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án còn lại. Việc đẩy mạnh phân cấp, phân quyền chấp thuận chủ trương đầu tư này của Luật Đầu tư 2025 giúp giảm bớt rào cản thủ tục hành chính, góp phần thúc đẩy nhanh quá trình thực hiện thủ tục cho nhà đầu tư để sớm đưa dự án đi vào hoạt động, đồng thời cũng giúp khơi thông nguồn lực đầu tư phát triển kinh tế xã hội.

Thứ hai, mở rộng đối tượng áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt.

So với Luật Đầu tư 2020, Điều 28 của Luật Đầu tư 2025 đã mở rộng đối tượng áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt (tương tự như cơ chế luồng xanh trong lĩnh vực hải quan), cho phép các 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 thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư) được quyền lựa chọn đăng ký đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt. Theo đó, các dự án được áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt không phải thực hiện một số thủ tục như 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. Trước đây, Điều 36a Luật Đầu tư 2020 chỉ cho phép một số dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khoa học, công nghệ 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 được quyền lựa chọn đăng ký đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt này. Trong quá trình thi hành Luật Đầu tư 2020, thủ tục đầu tư đặc biệt này nhận được sự ủng hộ, đồng tình của các nhà đầu tư và các Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế vì giảm bớt rào cản thủ tục hành chính khi thực hiện dự án. Vì vậy, Luật Đầu tư 2025 tiếp tục mở rộng đối tượng được áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt nhằm tạo thuận lợi về mặt thủ tục cho nhà đầu tư, thúc đẩy nhanh việc thực hiện dự án đầu tư của nhà đầu tư trong các khu vực này.

Thứ ba, linh hoạt hơn cho nhà đầu tư nước ngoài thành lập tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư.

Điều 19 của Luật Đầu tư 2025 đã cho phép 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 nhưng phải đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài khi thực hiện thủ tục thành lập tổ chức kinh tế. Trước đây, điểm c khoản 1 Điều 22 Luật Đầu tư 2020 yêu cầu nhà đầu tư nước ngoài buộc phải có dự án đầu tư, thực hiện thủ tục cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước khi thành lập tổ chức kinh tế. Quy định này chưa tạo ra sự bình đẳng giữa nhà đầu tư trong nước với nhà đầu tư nước

ngoài, làm giảm tính hấp dẫn đối với nhà đầu tư nước ngoài khi thực hiện đầu tư theo hình thức thành lập tổ chức kinh tế. Do vậy, việc sửa đổi, bổ sung quy định này góp phần nâng cao sức hấp dẫn của môi trường đầu tư kinh doanh và đảm bảo đối xử bình đẳng giữa các nhà đầu tư.

Thứ tư, cắt giảm một số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện.

Trước đây, ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện được quy định tại Phụ lục IV Luật Đầu tư 2020 với 234 ngành, nghề. Các ngành, nghề này phần lớn áp dụng cơ chế tiền kiểm (phải xin cấp giấy phép mới được kinh doanh). Trên thực tế, có những ngành nghề có thể không cần thiết phải kiểm soát theo cơ chế tiền kiểm mà có thể chuyển sang cơ chế hậu kiểm để hạn chế rào cản gia nhập thị trường của doanh nghiệp, thúc đẩy tự do kinh doanh và để thực hiện Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 26/3/2025 của Chính phủ về Chương trình cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh năm 2025 và 2026. Vì vậy, Phụ lục IV của Luật Đầu tư 2025 đã cắt giảm số lượng và quy định chỉ còn 198 ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện so với Luật Đầu tư 2020. Các ngành nghề được cắt giảm là những ngành nghề không phù hợp với tiêu chí và điều kiện của Điều 7 Luật Đầu tư 2025, tiêu biểu như: Kinh doanh dịch vụ làm thủ tục về thuế; Kinh doanh dịch vụ làm thủ tục hải quan; Kinh doanh dịch vụ giám định thương mại; Kinh doanh tạm nhập, tái xuất hàng hóa có thuế tiêu thụ đặc biệt, hàng thực phẩm đông lạnh, hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa đã qua sử dụng; Hoạt động xây dựng của nhà thầu nước ngoài; Kiểm toán năng lượng; Kinh doanh dịch vụ cho thuê lại lao động,...

Thứ năm, bổ sung quy định cho phép thời gian chậm tiến độ, chậm hoạt động của dự án không tính vào tiến độ thực hiện, thời hạn hoạt động của dự án.

So với Luật Đầu tư 2020, khoản 3 Điều 31 Luật Đầu tư 2025 bổ sung quy định đối với trường hợp tiến độ, thời hạn hoạt động của dự án bị ảnh hưởng trong một số trường hợp sau đây thì thời gian bị chậm đó không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư: **(a)** Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai; **(b)** Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư do nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; **(c)** Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước hoặc cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính; **(d)** Điều chỉnh dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch; **(e)** Trường hợp khác theo quy định của Chính phủ. Quy định được đưa ra nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bị chậm tiến độ bởi

các nguyên nhân khách quan trong thời gian qua, giúp giải phóng, khơi thông nguồn lực cho xã hội.

Thứ sáu, bổ sung quy định về thời hạn dự án trong trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư nhưng thời hạn còn lại của dự án không đáp ứng được phương án tài chính hoặc phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư nhận chuyển nhượng.

Trước đây, khoản 3a Điều 77 Luật Đầu tư 2020 cho phép dự án thứ cấp trong khu đô thị đã triển khai trước ngày 01/01/2021, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai, nay không có khả năng thực hiện hoặc không có nhu cầu tiếp tục thực hiện và không thuộc trường hợp bị chấm dứt hoạt động theo quy định thì được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án vẫn tiếp tục gặp khó khăn, vướng mắc do thời hạn còn lại của dự án không đáp ứng được phương án tài chính hoặc phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư nhận chuyển nhượng. Trên cơ sở đó, khoản 6 Điều 52 của Luật Đầu tư 2025 đã bổ sung quy định tại điều khoản chuyển tiếp để cho phép xác định lại thời hạn hoạt động của dự án đầu tư trong trường hợp thời hạn hoạt động còn lại của dự án nhận chuyển nhượng không đáp ứng được phương án tài chính hoặc phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư nhận chuyển nhượng.

Ngoài các điểm mới đã phân tích nêu trên, Luật Đầu tư 2025 còn điều chỉnh thêm một số nội dung so với Luật Đầu tư 2020 như sửa đổi, bổ sung quy định về ngành, nghề ưu đãi đầu tư tại Điều 15, 16 Luật Đầu tư năm 2020 theo hướng không quy định cụ thể ngành, nghề ưu đãi đầu tư mà quy định nguyên tắc xác định ngành, nghề ưu đãi đầu tư; sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư 2020 để thu hẹp các trường hợp phải thực hiện thủ tục quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư; sửa đổi, bổ sung Điều 43 Luật Đầu tư 2020 để quy định bổ sung một số trường hợp không phải thực hiện ký quỹ, bảo đảm thực hiện dự án đầu tư; bãi bỏ thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư ra nước ngoài (thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ). Nhìn chung, các quy định mới của Luật Đầu tư 2025 được xây dựng theo hướng tiếp tục cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư, thu hút nhà đầu tư và khuyến khích phát triển kinh tế tư nhân. Luật Đầu tư 2025 kế thừa những quy định có tính ổn định, hiệu quả của Luật Đầu tư 2020, đồng thời cũng xử lý những vướng mắc phát sinh trong thực tiễn thi hành. Trong bối cảnh hội nhập sâu rộng, việc sửa đổi Luật Đầu tư 2025 sẽ tạo ra một bộ khung pháp lý rõ ràng, minh bạch, đơn giản hóa và tạo điều kiện cho nhà đầu tư có thể triển khai các dự án của mình một cách thuận lợi và hiệu quả. Trong trường hợp các doanh nghiệp, nhà đầu tư có mong muốn tìm hiểu thêm và tư vấn về các chính sách và quy định mới của Luật Đầu tư 2025 cũng như các nội dung khác liên quan đến pháp luật đầu tư, Văn phòng luật sư NHQuang&Cộng sự sẵn sàng giải đáp, cung cấp các ý kiến pháp lý liên quan tới Quý Khách hàng và bạn đọc.

Lưu ý:

Bài viết này chỉ nhằm mục đích cung cấp các thông tin chung và không nhằm cung cấp bất kỳ ý kiến tư vấn pháp lý cho bất kỳ trường hợp cụ thể nào.

Các quy định pháp luật được dẫn chiếu trong nội dung bài viết có hiệu lực vào thời điểm đăng tải bài viết nhưng có thể đã hết hiệu lực tại thời điểm Quý Khách hàng tiếp cận bài viết này.

Tìm hiểu thêm về NHQuang tại:

