INDOCHINE COUNSEL
Business Law Practitioners

Tiêu Điểm Pháp lý Ngành

LỘ TRÌNH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM DÀNH CHO NHÀ ĐẦU TƯ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI

Tác giả:

Phạm Việt Tuấn
Luật sư Thành viên | Trưởng Bộ phận
Tố tụng và Giải quyết Tranh chấp,
Bất động sản & Xây dựng

Tôn Thất Hoàng
Luật sư



Lộ Trình Dành Cho Nhà Đầu Tư Nước Ngoài

Lộ trình này khái quát các bước pháp lý mà một nhà đầu tư có vốn đầu tư nước ngoài cần thực hiện để tiếp cận đất đai và triển khai một dự án bất động sản ra thị trường tại Việt Nam — từ rà soát điều kiện tiếp cận thị trường, chấp thuận chủ trương đầu tư, tiếp cận đất đai, đăng ký đầu tư và đăng ký doanh nghiệp, cho đến xây dựng và kinh doanh — theo khuôn khổ Luật Đầu tư 2025 và các nghị định hướng dẫn thi hành.

TÍNH ĐẾN THÁNG 9 NĂM 2026

Luật Đầu tư 2025 | Luật Đất đai 2024 | Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 | Luật Nhà ở 2023 | Nghị định 96/2026/NĐ-CP | Nghị định 274/2026/NĐ-CP | Nghị quyết 171/2024/QH15

LỘ TRÌNH

Tám giai đoạn, từ sàng lọc đến kinh doanh

Huy hiệu màu vàng đánh dấu các giai đoạn thủ tục; huy hiệu màu đỏ đánh dấu các mốc pháp lý bắt buộc — những điểm mà dự án không thể tiếp tục triển khai hợp pháp nếu chưa được cấp chấp thuận cụ thể tương ứng.

0 **Giai đoạn thủ tục**

1 **Mốc pháp lý bắt buộc — cần có chấp thuận**

Lộ Trình — Từ Cơ Cấu Giao Dịch Đến Tiếp Cận Đất Đai (Giai Đoạn 0–2)

0

CƠ CẤU GIAO DỊCH

Rà soát ngành, lựa chọn hình thức đầu tư

Xác nhận hoạt động mục tiêu được phép tiếp cận đối với nhà đầu tư nước ngoài và lựa chọn cấu trúc đầu tư phù hợp.

- Kiểm tra lĩnh vực mục tiêu theo các danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện và hạn chế đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Nghị định 96/2026/NĐ-CP, bao gồm hoạt động xây dựng của nhà đầu tư nước ngoài.
- Lựa chọn phương thức đầu tư: thành lập công ty thực hiện dự án có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) mới, góp vốn/mua cổ phần công ty Việt Nam hiện hữu, hoặc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC).
- Công ty thực hiên dự án có thể được thành lập trước khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (IRC), với điều kiện IRC được cấp trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày thành lập.

Tư vấn — không có thời hạn cố định

1

ĐIỀU KIỆN BẮT BUỘC

Chấp thuận chủ trương đầu tư (CTCTĐT)

Đối chiếu dự án với 20 trường hợp thuộc diện thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo Điều 24 Luật Đầu tư 2025 — thường gặp ở các dự án nhà ở, đô thị có quy mô lớn, đất không qua đấu giá, sân golf, hoặc các dự án liên quan đến di sản văn hóa, di dân tái định cư hay có tác động đáng kể đến môi trường. Các dự án nhà ở và dự án có quy mô đô thị thường thuộc diện phải thực hiện thủ tục này.

- Thẩm quyền chấp thuận thuộc Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tùy thuộc vào quy mô và địa điểm của dự án.
- Trường hợp dự án còn phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, quyết định CTCTĐT đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư.

Cấp tỉnh: vài tuần · Cấp Quốc hội: vài tháng

2

ĐẤT ĐAI

Lựa chọn phương thức tiếp cận đất đai

Nhà đầu tư có vốn đầu tư nước ngoài không thể trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tự do. Có bốn phương thức để có được quyền sử dụng đất hợp pháp — được so sánh tại Hình 2.

- Nhà nước giao đất, đấu giá, đấu thầu, hoặc thỏa thuận với người sử dụng đất hiện hữu — mỗi phương thức có cơ chế tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nhóm quyền khác nhau.

Đấu giá / đấu thầu: vài tháng

Lộ Trình — Từ Đăng Ký Đến Thiết Kế (Giai Đoạn 3–5)

3

ĐĂNG KÝ

Đăng ký đầu tư và đăng ký doanh nghiệp

Hai loại giấy chứng nhận, nay có thể được thực hiện theo trình tự linh hoạt thay vì bắt buộc theo thứ tự trước – sau.

- IRC — nộp hồ sơ trực tuyến; kiểm tra tính đầy đủ trong 5 ngày làm việc, sau đó thẩm định trong 10 ngày làm việc (15 ngày làm việc đối với dự án trong khu công nghiệp / khu công nghệ cao / khu kinh tế).
- ERC — thực hiện thủ tục thành lập công ty thực hiện dự án tại Cơ quan đăng ký kinh doanh.

IRC: khoảng 10–15 ngày làm việc · ERC: khoảng 3 ngày làm việc

4

ĐẤT ĐAI

Hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Cơ quan quản lý đất đai — nay thường là Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp tỉnh — xác định giá đất, xác định nghĩa vụ tài chính, và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên công ty thực hiện dự án.

Thường từ vài tuần đến vài tháng

5

THIẾT KẾ

Quy hoạch, thiết kế và thủ tục cấp phép

Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, thẩm định thiết kế, đánh giá tác động môi trường (nếu thuộc trường hợp phải thực hiện), thẩm duyệt về phòng cháy, chữa cháy (PCCC), và cấp giấy phép xây dựng.

- Các dự án quy mô nhỏ (dưới 5 ha hoặc chung cư dưới 2 ha) có thể áp dụng quy trình đơn giản hơn theo hình thức “quy hoạch tổng mặt bằng”.
- 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 các khu chức năng của khu kinh tế, “thủ tục đầu tư đặc biệt” theo Điều 28 Luật Đầu tư 2025 cho phép nhà đầu tư tự đăng ký, cam kết và chịu hậu kiểm thay vì phải xin chấp thuận trước, trừ trường hợp Chính phủ quy định vẫn phải thực hiện CTCTĐT.

Vài tháng, tùy quy mô dự án

Lộ Trình — Từ Xây Dựng Đến Kinh Doanh (Giai Đoạn 6–7)

6

XÂY DỰNG

Thi công, hoàn thành và bàn giao

Công trình được triển khai thi công theo thiết kế đã được phê duyệt; khi hoàn thành, cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu công trình, và hạ tầng kỹ thuật được bàn giao theo yêu cầu của quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trường hợp phải thực hiện đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường là một thủ tục riêng, được thực hiện trước khi khởi công xây dựng.

Tùy theo từng dự án

7

ĐIỀU KIỆN BẮT BUỘC

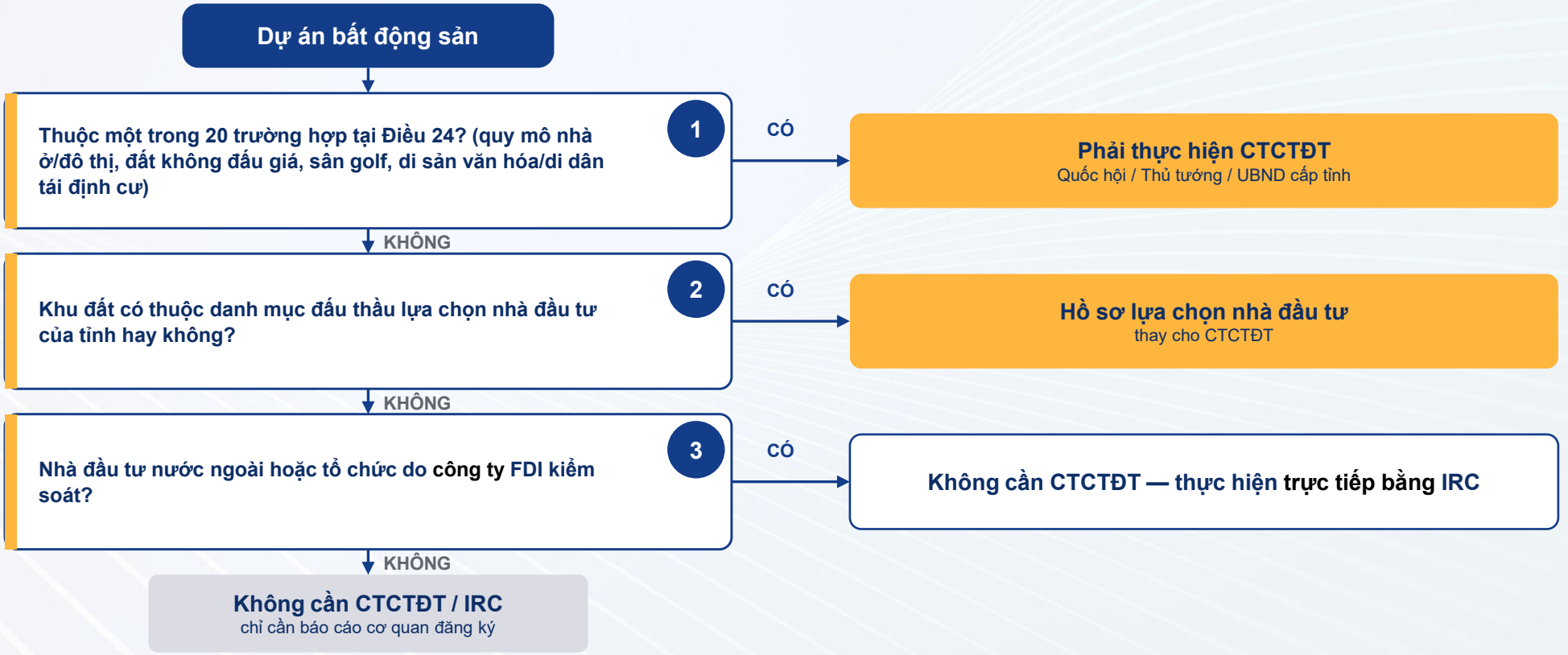
Kinh doanh, khai thác

Trước khi bán, cho thuê hoặc chuyển nhượng sản phẩm, cần xác định hoạt động này thuộc phạm vi kinh doanh bất động sản hiện được phép đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và bảo đảm tuân thủ các giới hạn theo Luật Nhà ở (xem Cơ chế kiểm soát B–C).

- Bán nhà ở hình thành trong tương lai còn phải đáp ứng điều kiện riêng trước: đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có bảo lãnh ngân hàng, và đã thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở.

Liên tục

Hình 1 — Dự Án Có THUỘC DIỆN Chấp Thuận Chủ Trương Đầu Tư Không?



Dự án được kiểm tra tuần tự theo các trường hợp quy định tại Điều 24, sau đó đến danh mục đất đấu thầu của tỉnh, rồi đến yếu tố nhà đầu tư nước ngoài. Các kết quả màu vàng là hai tình huống mà nhà đầu tư có vốn đầu tư nước ngoài thường gặp nhất.

Hình 2 — Lựa Chọn Phương Thức Tiếp Cận Đất Đai

Nhà đầu tư có vốn đầu tư nước ngoài không thể trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tự do; Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, hoặc nhà đầu tư trực tiếp thỏa thuận, theo một trong bốn phương thức, mỗi phương thức bao gồm một nhóm quyền khác nhau.

Quyền / Đặc điểm	A · Nhà nước giao đất	B · Đấu giá	C · Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	D · Thỏa thuận nhận chuyển nhượng
Cách thức đạt được	Nhà nước giao/cho thuê không qua cạnh tranh — chỉ trong một số trường hợp giới hạn	Đấu giá công khai, cạnh tranh về giá trên đất đã giải phóng mặt bằng	Đấu thầu đánh giá theo năng lực/đề xuất; Nhà nước giải phóng mặt bằng trước	Nhà đầu tư thỏa thuận trực tiếp với (các) người sử dụng đất hiện hữu
Cơ sở tính tiền thuê đất	Trả tiền hàng năm hoặc một lần, do nhà đầu tư lựa chọn	Theo kết quả trúng đấu giá	Ấn định tại hồ sơ mời thầu; bên trúng thầu chịu chi phí giải phóng mặt bằng	Do các bên thỏa thuận
Thế chấp / chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Chỉ khi trả tiền một lần	**Có**	**Có**	**Có**
Cho thuê lại / góp vốn bằng quyền sử dụng đất	Trả hàng năm: chỉ tài sản trên đất	**Có**	**Có**	**Có**
Căn cứ pháp lý	Điều 124 Luật Đất đai 2024	Điều 125 Luật Đất đai 2024	Điều 126 Luật Đất đai 2024 / Nghị định 274/2026/NĐ-CP	Điều 127 Luật Đất đai 2024

Mở rộng thí điểm (phương thức D): Nghị quyết 171/2024/QH15 và Nghị định 75/2025/NĐ-CP cho phép các dự án nhà ở thương mại thuộc danh mục thí điểm được tỉnh phê duyệt được thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, hoặc đất hỗn hợp (đất ở và đất khác), và chuyển mục đích sử dụng loại đất đó sang đất ở, với điều kiện đáp ứng các quy định tại các văn bản nêu trên. Cơ chế thí điểm có hiệu lực trong 5 năm kể từ ngày 1/4/2025. Ngoài phạm vi thí điểm, việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại chỉ giới hạn ở đất ở (hoặc đất đã có một phần là đất ở, được nhận trước ngày 1/8/2024). Các dự án đã được chấp thuận theo cơ chế thí điểm được tiếp tục thực hiện đến khi hoàn thành sau khi thời gian thí điểm kết thúc.

Cơ chế kiểm soát — Khi Tư Cách Nhà Đầu Tư Nước Ngoài Làm Thay Đổi Luật Chơi

Ba điểm trong lộ trình nêu trên mà nhà đầu tư có vốn đầu tư nước ngoài phải tuân thủ các quy định riêng mà nhà đầu tư trong nước không gặp phải.

A

Tiếp cận thị trường

Nghị định 96/2026/NĐ-CP quy định các ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện và hạn chế áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài, bao gồm cả hoạt động xây dựng của nhà thầu nước ngoài. Cần xác nhận hoạt động của dự án — và bất kỳ nhà thầu nào được thuê — không thuộc diện hạn chế nào trước khi hoàn tất Giai đoạn 0.

B

Phạm vi kinh doanh bất động sản

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng hoặc cho thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng hoặc cho thuê, và xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua — về cơ bản tương tự phạm vi được phép đối với nhà đầu tư trong nước hiện nay.

C

Hạn mức sở hữu đối với người mua cuối cùng là người nước ngoài

Việc bán cho cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài bị giới hạn không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư và không quá 250 căn nhà ở riêng lẻ trong một đơn vị hành chính cấp phường, với thời hạn sở hữu tối đa 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận (có thể được gia hạn theo yêu cầu).

Tổng Quan — So Sánh Tám Giai Đoạn

Giai đoạn	Kết quả chính	Cơ quan có thẩm quyền	Thời gian dự kiến
0 · Cơ cấu giao dịch	Sàng lọc tiếp cận thị trường, hình thức đầu tư	Nhà đầu tư & luật sư tư vấn	1–2 tuần
1 · CTCTĐT	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Quốc hội / Thủ tướng / UBND cấp tỉnh	Vài tuần đến vài tháng
2 · Phương thức tiếp cận đất đai	Quyết định giao/cho thuê đất hoặc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất	Cơ quan quản lý đất đai / hội đồng đấu thầu	Vài tuần đến vài tháng
3 · IRC / ERC	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư & đăng ký doanh nghiệp	Sở Kế hoạch & Đầu tư / Ban Quản lý KCN	Khoảng 10–15 & 3 ngày làm việc
4 · Giấy chứng nhận đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất & tài sản gắn liền với đất	Sở Nông nghiệp & Môi trường	Vài tuần đến vài tháng
5 · Quy hoạch & giấy phép	Quy hoạch 1/500, thẩm định thiết kế, PCCC, ĐTM, giấy phép	Sở Xây dựng / cơ quan cấp tỉnh	Vài tháng
6 · Xây dựng	Nghiệm thu hoàn thành, bàn giao, giấy phép môi trường	Cơ quan quản lý xây dựng	Tùy dự án
7 · Kinh doanh	Bán / cho thuê trong phạm vi và hạn mức cho phép	—	Liên tục

Thời gian nêu trên chỉ mang tính tham khảo và có thể thay đổi đáng kể tùy theo tỉnh, quy mô dự án và việc dự án có được áp dụng thủ tục rút gọn trong khu công nghiệp hay không.

Căn Cứ Pháp Lý Và Từ Viết Tắt

IL 2025

Luật Đầu tư, Luật số 143/2025/QH15

Luật Đất đai 2024

Luật số 31/2024/QH15

Luật KDBĐS 2023

Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật số 29/2023/QH15

Luật Nhà ở 2023

Luật số 27/2023/QH15

Nghị định 96/2026/NĐ-CP

Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư 2025

Nghị định 274/2026/NĐ-CP

Nghị định hướng dẫn về lựa chọn nhà đầu tư theo Luật Đấu thầu

Nghị quyết 171/2024/QH15

Nghị quyết thí điểm của Quốc hội về thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại

Nghị định 75/2025/NĐ-CP

Nghị định hướng dẫn thi hành Nghị quyết 171/2024/QH15

Nghị định 178/2025/NĐ-CP

Quy hoạch đô thị và nông thôn (quy hoạch 1/500; miễn trừ cho dự án nhỏ)

Nghị định 08/2025/NĐ-CP

Bảo vệ môi trường (đánh giá tác động môi trường; giấy phép môi trường)

CTCTĐT

Chấp thuận chủ trương đầu tư

IRC / ERC

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư / Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

LURC

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) — “Sổ hồng”

Liên Hệ

Để biết thêm thông tin hoặc được hỗ trợ, vui lòng liên hệ với chúng tôi:



Phạm Việt Tuấn

Luật sư Thành viên | Trưởng Bộ phận Tố tụng và Giải quyết Tranh chấp, Bất động sản & Xây dựng

E tuan.pham@indochinecounsel.com



Tôn Thất Hoàng

Luật sư

E hoang.ton@indochinecounsel.com

TP. Hồ Chí Minh

Phòng 305, Tầng 3, Tòa nhà Centec,

72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hòa,

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +84 28 3823 9640

F +84 28 3823 9641

E info@indochinecounsel.com

Hà Nội

Phòng 705, Tầng 7, Tòa nhà CMC,

Phố Duy Tân, Phường Cầu Giấy,

Hà Nội, Việt Nam

T +84 24 3795 5261

F +84 24 3795 5262

E hanoi@indochinecounsel.com

Thông tin trong ấn phẩm này mang tính chất tổng quát và không nhằm mục đích giải quyết các tình huống cụ thể của bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào. Mặc dù chúng tôi nỗ lực cung cấp thông tin chính xác và kịp thời, không có gì đảm bảo rằng những thông tin này sẽ chính xác tại thời điểm được tiếp nhận hoặc sẽ tiếp tục chính xác trong tương lai. Chúng tôi khuyến nghị không nên hành động dựa trên những thông tin này mà không có ý kiến tư vấn chuyên môn phù hợp sau khi xem xét đầy đủ tình huống cụ thể.

Nội dung của tài liệu này được cập nhật đến tháng 9 năm 2026. Quý độc giả nên kiểm tra danh mục thí điểm cấp tỉnh mới nhất và các văn bản hướng dẫn thi hành tiếp theo trước khi áp dụng lộ trình này cho một dự án cụ thể.

© 2026 Indochine Counsel | Mọi quyền được bảo lưu.