LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

Phát hành Tháng 10/2026

www.bizconsult.vn

NHỮNG ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN LẺ CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI THEO NGHỊ ĐỊNH 342/2026/NĐ-CP



Lê Hồng Phong
Luật Sư Thành Viên



Phan Thị Lan Phương
Luật Sư Cộng Sự

DẪN NHẬP:

Ngày 03 tháng 9 năm 2026, Chính phủ ban hành Nghị định số 342/2026/NĐ-CP quy định chi tiết Luật Thương mại và Luật Quản lý ngoại thương về hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ("**Nghị định 342**"). Nghị định 342 có hiệu lực từ ngày 18 tháng 10 năm 2026 và thay thế Nghị định số 09/2018/NĐ-CP ("**Nghị định 09**"), thiết lập khuôn khổ pháp lý mới cho hoạt động thương mại của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Một trong những thay đổi đáng chú ý nhất là việc thu hẹp phạm vi áp dụng thủ tục kiểm tra nhu cầu kinh tế (ENT) khi lập cơ sở bán lẻ ngoài cơ sở bán lẻ thứ nhất. Bên cạnh đó, Nghị định 342 bổ sung các yêu cầu về thẩm định an ninh quốc gia đối với một số trường hợp cấp phép và quy định thủ tục cấp Giấy phép lập cơ sở bán lẻ trong trường hợp mua lại doanh nghiệp Việt Nam đang vận hành cơ sở bán lẻ.

1. NHỮNG THAY ĐỔI VỀ ENT VÀ HỒ SƠ LẬP CƠ SỞ BÁN LẺ

1.1 Thu hẹp phạm vi áp dụng ENT đối với cơ sở bán lẻ mới

Căn cứ theo Nghị định 09, nhà đầu tư nước ngoài khi lập cơ sở bán lẻ ngoài cơ sở bán lẻ thứ nhất về nguyên tắc phải thực hiện ENT, trừ trường hợp được miễn theo quy định, cụ thể là cơ sở bán lẻ có diện tích dưới 500 m^2, nằm trong trung tâm thương mại và không thuộc loại hình cửa hàng tiện lợi hoặc siêu thị mini.[1]

Nghị định 342 đã thay đổi đáng kể về cách tiếp cận này. Theo đó, Nghị định 342 đã bổ sung trường hợp không phải thực hiện ENT là nhà đầu tư nước ngoài đến từ quốc gia hoặc vùng lãnh thổ tham gia các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có cam kết bãi bỏ ENT, lập cơ sở bán lẻ ngoài cơ sở bán lẻ thứ nhất (như EVFTA, CPTPP).[2]

Như vậy, việc xác định nghĩa vụ ENT không còn chỉ phụ thuộc vào số thứ tự và đặc điểm của cơ sở bán lẻ, mà còn phụ thuộc vào điều ước quốc tế áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài đến từ quốc gia hoặc vùng lãnh thổ tham gia điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có cam kết bãi bỏ ENT có thể được hưởng cơ chế thuận lợi hơn khi mở rộng mạng lưới bán lẻ tại Việt Nam.

Tuy nhiên, cần phân biệt việc được miễn ENT với việc được tự động cấp Giấy phép lập cơ sở bán lẻ. Ngay cả khi không phải thực hiện ENT, nhà đầu tư nước ngoài vẫn phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chí và căn cứ cấp Giấy phép lập cơ sở bán lẻ theo quy định.[3]

Đối với nhà đầu tư nước ngoài vẫn thuộc diện phải thực hiện ENT, các tiêu chí đánh giá tiếp tục bao gồm quy mô khu vực thị trường địa lý chịu ảnh hưởng, tác động đến sự ổn định của thị trường và hoạt động kinh doanh của các cơ sở bán lẻ, chợ truyền thống, khả năng đóng góp cho phát triển kinh tế – xã hội. Nghị định 342 không còn yêu cầu việc xem xét ENT ở góc độ số lượng cơ sở bán lẻ đang hoạt động, ảnh hưởng tới mật độ giao thông, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, tạo việc làm và đóng góp ngân sách nhà nước như Nghị định 09. Đồng thời, việc xác định phạm vi khu vực thị trường địa lý chịu ảnh hưởng theo diện tích cơ sở bán lẻ theo Nghị định 342 được quy định như sau: cấp phường/xã hoặc tương đương đối với cơ sở dưới 5.000 m^2 và cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương đối với cơ sở từ 5.000 m^2 trở lên.

Bình luận: Thay đổi này có thể giúp giảm đáng kể gánh nặng thủ tục cho các nhà đầu tư nước ngoài được hưởng cam kết miễn trừ ENT. Do đó, trước khi lên kế hoạch mở thêm cơ

[1] Nghị định 09, Điều 23.1
[2] Nghị định 342, Điều 22.1
[3] Nghị định 342, Điều 21

sở bán lẻ, doanh nghiệp cần xác định chính xác điều ước quốc tế và các điều kiện tiếp cận thị trường áp dụng đối với nhà đầu tư của mình để có phương án triển khai phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

1.2 Điều kiện và hồ sơ cấp Giấy phép lập cơ sở bán lẻ

Bên cạnh những thay đổi về ENT, Nghị định 342 còn quy định cụ thể hơn về điều kiện đối với địa điểm dự kiến lập cơ sở bán lẻ. Cụ thể, trong khi Nghị định 09 chỉ yêu cầu địa điểm lập cơ sở bán lẻ phù hợp với quy hoạch có liên quan tại khu vực thị trường địa lý[4], Nghị định 342 điều chỉnh yêu cầu địa điểm phải tuân thủ pháp luật về quản lý đất đai, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, an toàn giao thông và vệ sinh môi trường.[5]

Ngoài các tài liệu chung áp dụng cho tất cả cơ sở bán lẻ theo Nghị định 09, Nghị định 342 bổ sung các tài liệu phải cung cấp tương ứng với diện tích của từng cơ sở bán lẻ, cụ thể như sau:[6]

- Đối với cơ sở bán lẻ dưới 500 m^2: doanh nghiệp phải cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Chi nhánh **hoặc** Giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh tại nơi lập cơ sở bán lẻ;

- Đối với cơ sở bán lẻ từ 500 m^2 trở lên: doanh nghiệp phải cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Chi nhánh **và** Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án lập cơ sở bán lẻ. Theo đó, Giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh không còn được sử dụng thay thế cho Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với nhóm cơ sở bán lẻ này. Đây là yêu cầu mới mà doanh nghiệp cần lưu ý khi chuẩn bị hồ sơ.

Tùy thuộc vào tình trạng pháp lý và đặc điểm của địa điểm, doanh nghiệp cần rà soát và chuẩn bị các tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện liên quan, chẳng hạn như tài liệu về quyền sử dụng hoặc quyền thuê địa điểm, hồ sơ pháp lý về công trình xây dựng, mục đích sử dụng đất và các tài liệu liên quan đến quy hoạch, đấu nối giao thông, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường. Đối với cơ sở bán lẻ từ 500 m^2 trở lên, doanh nghiệp cũng cần thực hiện thủ tục để có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án lập cơ sở bán lẻ theo quy định của pháp luật.

---

[4] Nghị định 09, Điều 22.1(c)
[5] Nghị định 342, Điều 21.1(b)
[6] Nghị định 342, Điều 25.4

Bình luận: Mặc dù phạm vi áp dụng ENT được thu hẹp, doanh nghiệp vẫn cần lưu ý các yêu cầu về điều kiện và tài liệu chứng minh đối với địa điểm lập cơ sở bán lẻ. Việc chuẩn bị hồ sơ có thể đòi hỏi doanh nghiệp phối hợp với chủ đầu tư dự án, bên cho thuê mặt bằng và các đơn vị tư vấn chuyên ngành để thu thập tài liệu liên quan. Do đó, doanh nghiệp nên rà soát pháp lý địa điểm trước khi ký kết thỏa thuận nguyên tắc hoặc hợp đồng thuê để lập cơ sở bán lẻ nhằm bảo đảm địa điểm đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

2. THẨM ĐỊNH AN NINH QUỐC GIA

Nghị định 342 lần đầu quy định cụ thể các trường hợp mà cơ quan cấp phép phải lấy ý kiến Bộ Công an và Bộ Quốc phòng về vấn đề an ninh quốc gia như sau:[7]

(i) Nhà đầu tư nước ngoài không thuộc nước, vùng lãnh thổ tham gia Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên; dịch vụ hoặc hàng hóa kinh doanh chưa được cam kết mở cửa thị trường trong các Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.[8]

(ii) Nhà đầu tư nước ngoài chi phối tổ chức kinh tế là bên chủ quản nền tảng thương mại điện tử trung gian, mạng xã hội hoạt động thương mại điện tử hoặc nền tảng thương mại điện tử tích hợp được xác định là nền tảng số lớn theo quy định pháp luật về bảo vệ người tiêu dùng và thương mại điện tử.

(iii) Nhà đầu tư nước ngoài đề nghị cấp Giấy phép lập cơ sở bán lẻ cho phép các cơ sở bán lẻ tiếp tục hoạt động hoặc cấp phép cơ sở bán lẻ mới khi đang sở hữu hoặc tham gia sở hữu số lượng cơ sở bán lẻ đạt các ngưỡng quy định tại Việt Nam, cụ thể:

- 100 cơ sở bán lẻ có diện tích bán hàng của mỗi cơ sở dưới 500 m^2; và/hoặc
- 50 cơ sở bán lẻ có diện tích bán hàng của mỗi cơ sở từ 500 m^2 đến dưới 3.000 m^2; và/hoặc

[7] Nghị định 342, Điều 8.3
[8] Nghị định 342, Điều 9.2, Điều 9.3(b) và Điều 9.4

- 30 cơ sở bán lẻ có diện tích bán hàng của mỗi cơ sở từ 3.000 m^2 trở lên.

Bình luận: Nhà đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cần lưu ý cả điều kiện về quốc tịch của nhà đầu tư và cam kết mở cửa thị trường theo các điều ước quốc tế của Việt Nam, cũng như quy mô hoạt động và kế hoạch mở rộng của chuỗi bán lẻ hoặc nền tảng thương mại điện tử. Việc rà soát sớm các yếu tố này sẽ giúp doanh nghiệp xác định khả năng thuộc trường hợp phải lấy ý kiến Bộ Công an và Bộ Quốc phòng, từ đó chủ động dự trù thời gian cấp phép và hạn chế ảnh hưởng đến tiến độ triển khai kế hoạch kinh doanh.

3. MUA LẠI DOANH NGHIỆP VIỆT NAM ĐANG VẬN HÀNH CƠ SỞ BÁN LẺ

Nghị định 342 có một số thay đổi đáng chú ý đối với trường hợp nhà đầu tư nước ngoài đầu tư góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp trong doanh nghiệp Việt Nam đang có cơ sở bán lẻ.

Thứ nhất, nếu sau giao dịch nêu trên, doanh nghiệp trở thành tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và thuộc trường hợp phải xin cấp Giấy phép lập cơ sở bán lẻ thì doanh nghiệp phải nộp hồ sơ trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhà đầu tư nước ngoài được xác nhận đáp ứng điều kiện góp vốn, mua cổ phần, mua lại phần vốn góp.[9] Quy định này đã thay đổi mốc tính thời hạn so với Nghị định 09, trước đó, thời hạn 30 ngày được tính từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ghi nhận nội dung thay đổi.[10]

Thứ hai, trong thời gian chờ giải quyết hồ sơ, các cơ sở bán lẻ hiện hữu thuộc trường hợp này có thể tiếp tục hoạt động, nhưng không quá 12 tháng kể từ ngày ghi trên giấy tờ pháp lý, văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc nhà đầu tư nước ngoài đáp ứng điều kiện góp vốn, mua cổ phần, mua lại phần vốn góp. Trong khi đó, Nghị định 09 lại không có cơ chế để xác định vấn đề này. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng, việc được tiếp tục hoạt động trong giai đoạn này không thay thế nghĩa vụ xin cấp giấy phép theo quy định.

Bình luận: Đối với các giao dịch mua bán, sáp nhập liên quan đến hoạt động bán lẻ, doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài cần lưu ý thời hạn hoàn tất thủ tục cấp phép khi xây dựng các điều khoản về điều kiện tiên quyết và điều kiện sau hoàn tất.

[9] Nghị định 342, Điều 36
[10] Nghị định 09, Điều 38

Partners / Thành Viên Luật sư



Nguyen Anh Tuan
M: +84 903404242
tuanna@bizconsult.vn



Nguyen Dang Viet
M: +84 913028222
vietnd@bizconsult.vn



Le Hong Phong
M: +84 968 695 468
phonglh@bizconsult.vn



Nguyen Trong Nghia
M: +84 936334499
nghiant@bizconsult.vn



Nguyen Thu Huyen
M: +84 912908579
huyennt@bizconsult.vn



Ha Thi Hai
M: +84 963718558
haiht@bizconsult.vn



Tran Cong Quoc
M: +84 934778119
quoctc@bizconsult.vn

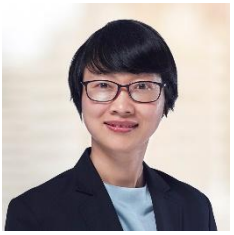


Nguyen T.Thu Trang
M: +84 988 604 260
trangnt@bizconsult.vn

Partners / Thành viên Tư vấn



Nguyen Bich Van
M: +84 913231019
vannb@bizconsult.vn



Trinh Hoang Lien
M: +84 904242684
lienth@bizconsult.vn

LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

Phát hành Tháng 10/2026

www.bizconsult.vn

Disclaimer / Tuyên bố trách nhiệm

We provide this material and its content for general informational purposes only and make no representations or warranties, express or implied, as to the accuracy, timeliness, or completeness of such information. No information in this material reflects our official opinions and it is not offered as legal advice and should not be used as a substitute for seeking specific legal advice from us or your counsel. Your use of any information in this material does not create an "attorney-client" relationship between you and us until specific agreement is entered into between you and us to handle a particular matter.

We reserve our rights, at any time, to modify and/or discontinue, temporarily or permanently, this material (or any part thereof) without prior notice. We shall not be liable to you or to any third party for any modification, suspension, or discontinuance of this material, or any of its contents.

If you have, or suspect that you may have a particular matter, you should contact us or your counsel for specific advice on such matter. Persons accessing this information assume full responsibility for their use of that information, understand and agree that we are not responsible or liable for any claim, loss or damage arising from their use of the information in this material.

This material and all rights, including without any limitation, copyright and industrial property rights, on and in connection with this material, including the designs of this material, belong to **bizconsult law firm** and all are fully protected by law.

Bản tin này cùng với các nội dung trong bản tin chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung. Chúng tôi không cam kết hoặc bảo đảm về tính chính xác, tính thời sự hoặc sự đầy đủ của các thông tin cung cấp trong bản tin này. Bản tin này không thể hiện quan điểm, ý kiến chính thức hay tư vấn pháp luật của chúng tôi. Bạn không nên sử dụng những thông tin trong bản tin này để thay thế cho việc tham khảo ý kiến tư vấn pháp luật của chúng tôi hoặc của luật sư của bạn. Việc bạn sử dụng các thông tin trong bản tin này không hình thành mối quan hệ "luật sư – khách hàng" giữa bạn và chúng tôi, trừ khi và cho đến khi một thoả thuận được ký kết giữa bạn và chúng tôi theo đó chúng tôi được yêu cầu tư vấn về vấn đề cụ thể của bạn.

Chúng tôi giữ quyền sửa đổi, tạm ngừng hoặc ngừng vĩnh viễn hoạt động của bản tin này hoặc bất kỳ phần nào của bản tin mà không thông báo trước. Chúng tôi không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về các sửa đổi, tạm ngừng hoặc ngừng vĩnh viễn hoạt động của bản tin này.

Nếu bạn có vấn đề nào cần tư vấn, hãy liên hệ với chúng tôi hoặc yêu cầu luật sư của bạn tư vấn về vấn đề đó cho bạn.

Tất cả các quyền, bao gồm cả quyền sở hữu, quyền tác giả, quyền liên quan và các quyền sở hữu công nghiệp đối với nội dung thông tin, thiết kế, trình bày mỹ thuật của bản tin này thuộc chúng tôi và được bảo vệ theo Luật Sở hữu Trí tuệ Việt nam, các hiệp định, hiệp ước quốc tế mà Việt nam đã ký kết.

LegalNews

bizconsult
LAWFIRM

Phát hành Tháng 10/2026

www.bizconsult.vn

Contact / Liên hệ

For receiving our LegalNews, kindly contact us / Để nhận các Bản tin Pháp lý, vui lòng liên hệ với chúng tôi:



Trang Vu
Mobile: +84 934551191
trangvm@bizconsult.vn

bizconsult
LAWFIRM

No. 20, Tran Hung Dao St.
Cua Nam ward
Hanoi
Vietnam
E-mail: info-hn@bizconsult.vn

8th Floor, Sailing Tower
111A Pasteur, Sai Gon Ward,
Ho Chi Minh City
Vietnam
E-mail: info-hcm@bizconsult.vn

About Us / Về Chúng Tôi

More information about us is available at the following pages / Để có thông tin thêm về chúng tôi, hãy truy cập các trang dưới đây:

Website: www.bizconsult.vn
Facebook: https://www.facebook.com/bizconsult.lawfirm/?ref=py_c
LinkedIn: https://www.linkedin.com/in/bizconsult-law-firm-a50a76300/