

TÓM TẮT NỘI DUNG
HỘI NGHỊ “IIUSA EB-5 PASSPORT SERIES”
Ho Chi Minh City, March 7, 2026

MỤC LỤC

Panel 1: Latest Updates from Capitol Hill and the White House

- 1.1 Vai trò vận động của IIUSA tại Quốc hội
- 1.2 Tình trạng tái ủy quyền chương trình EB-5
- 1.3 Quy định Grandfather và thời hạn 30/09/2025
- 1.4 Tăng ngưỡng đầu tư từ 01/01/2027
- 1.5 So sánh EB-5 và Gold Card
- 1.6 Góc nhìn dài hạn về di trú Mỹ

Panel 2: What the Numbers Tell Us: Post-RIA Processing Trends

- 2.1 Dự án Rural và Urban: xu hướng và khác biệt
- 2.2 Thời gian xử lý hồ sơ I-526E
- 2.3 Nguồn vốn hợp pháp và tỷ lệ RFE
- 2.4 Backlog Visa và xử lý I-526E
- 2.5 Điều chỉnh trạng thái và quy trình lãnh sự quán
- 2.6 Khuyến nghị cho nhà đầu tư và đại lý

Panel 3: Selecting the Right Project for Vietnamese Investors

- 3.1 Đặc điểm riêng của nhà đầu tư Việt Nam
- 3.2 Cơ cấu vốn dự án (Capital Stack)
- 3.3 Tiêu chí thẩm định dự án
- 3.4 Vai trò của Trung tâm Vùng và đại lý

PANEL 1

Latest Updates from Capitol Hill and the White House

1.1 Vai trò vận động của IIUSA tại Quốc hội Mỹ

Trải qua hơn 30 năm hình thành và phát triển, chương trình EB-5 đã khẳng định vai trò quan trọng trong việc thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế Mỹ. Tuy nhiên, đây không phải là chương trình được ủy quyền vĩnh viễn – mà cần được Quốc hội định kỳ gia hạn để duy trì hoạt động.

Với vai trò là tổ chức đại diện hàng đầu của ngành EB-5, IIUSA (Invest in the USA) đã và đang dẫn dắt các nỗ lực vận động chính sách tại Washington, D.C. thông qua các hoạt động trọng tâm:

- Thường xuyên tổ chức các buổi làm việc trực tiếp với Thượng nghị sĩ và Dân biểu tại Quốc hội, nhằm làm rõ những giá trị thực tiễn mà chương trình EB-5 mang lại cho nền kinh tế và thị trường lao động các tiểu bang.
- Kể từ khi Đạo luật Cải cách và Liên chính (RIA 2022) có hiệu lực, dòng vốn EB-5 đã được phân bổ rộng khắp hơn – hiện có đến gần một nửa số tiểu bang được hưởng lợi từ nguồn vốn này. Đây là yếu tố then chốt giúp gia tăng sự ủng hộ của các nhà lập pháp trên toàn quốc.
- Bảo vệ quyền lợi nhà đầu tư là nhiệm vụ cốt lõi của IIUSA – đảm bảo mọi nhà đầu tư, bao gồm nhà đầu tư Việt Nam, được đối xử công bằng dựa trên các quy định hiện hành, không bị áp dụng luật hồi tố.
- IIUSA cũng là đơn vị tiên phong trong việc nâng cao chuẩn mực ngành, góp phần loại bỏ những hành vi thiếu minh bạch và xây dựng môi trường đầu tư chuyên nghiệp hơn cho toàn ngành trước khi RIA ra đời.

1.2 Tình trạng tái ủy quyền chương trình EB-5

Việc vận động tái ủy quyền (reauthorization) là ưu tiên hàng đầu trong chiến lược của IIUSA. Các chuyên gia đưa ra những nhận định đáng chú ý:

- Chương trình hiện được ủy quyền đến năm 2027, và IIUSA đang nỗ lực không ngừng để đạt được sự ủy quyền dài hạn, thậm chí vĩnh viễn.
- Có những tín hiệu lạc quan: các chương trình ưu đãi tương tự như Opportunity Zones và New Market Tax Credits gần đây đã được chuyển sang trạng thái vĩnh viễn, tạo tiền lệ thuận lợi cho EB-5.
- Nhìn lại lịch sử hơn 30 năm, chương trình chỉ bị gián đoạn duy nhất một lần trong thời gian ngắn và được khôi phục nhanh chóng. Điều này minh chứng cho sự ổn định và sự đồng thuận lưỡng đảng đối với chương trình.

- Về mặt số liệu, chương trình đã đóng góp hơn 75 tỷ USD vào nền kinh tế Mỹ và tạo ra gần 2 triệu việc làm – đây là những con số hùng hồn, tạo sức thuyết phục lớn khi vận động tại Quốc hội.

1.3 Quy định Grandfathering và thời hạn 30/9/2025

Đạo luật RIA 2022 đã đưa vào một điều khoản mang tính bước ngoặt: **Grandfathering (bảo lưu quyền lợi)**. Đây là lần đầu tiên trong lịch sử chương trình, nhà đầu tư được bảo vệ bằng luật định một cách rõ ràng:

- Chỉ cần nộp đơn I-526E trước ngày 30/9/2026, hồ sơ sẽ được xét duyệt theo đúng các quy định hiện hành của chương trình Trung tâm Vùng – bất kể chương trình có được tái ủy quyền hay không.
- Trước đây, không hề tồn tại bất kỳ điều khoản bảo lưu chính thức nào. Nhà đầu tư phải chấp nhận rủi ro khi nộp hồ sơ gần thời hạn hết hạn chương trình.
- Bằng chứng thực tế: Nhiều nhà đầu tư đã đầu tư ở mức 500.000 USD trước đây vẫn xét duyệt theo ngưỡng cũ, dù mức đầu tư hiện tại đã tăng đáng kể.

Khuyến nghị: Nhà đầu tư cần chủ động chuẩn bị hồ sơ từ sớm, tính ngược từ mốc 30/9/2026 để đảm bảo đủ thời gian hoàn thiện nguồn vốn và hồ sơ pháp lý.

1.4 Tăng ngưỡng đầu tư từ 1/1/2027

Bên cạnh mốc Grandfather, một cột mốc khác cũng rất đáng lưu tâm là ngày 1/1/2027:

- Luật hiện hành quy định ngưỡng đầu tư sẽ tự động điều chỉnh theo chỉ số lạm phát. Dự kiến mức đầu tư tối thiểu sẽ tăng từ 800.000 USD lên khoảng 900.000 – 950.000 USD.
- Việc tăng giá này đã được ghi rõ trong luật, không cần thêm bất kỳ quyết định hay phê duyệt nào từ Quốc hội.
- **Thông điệp rõ ràng:** Chương trình EB-5 sẽ không bao giờ có mức giá thấp hơn và điều kiện thuận lợi hơn so với thời điểm hiện tại.

1.5 So sánh EB-5 và Gold Card

Chương trình Gold Card được công bố gần đây đã thu hút sự chú ý rộng rãi. Các chuyên gia chỉ ra những điểm khác biệt cốt lõi giữa hai chương trình:

- **Về bản chất:** EB-5 là một khoản đầu tư – vốn sẽ được hoàn trả khi dự án hoàn thành. Trong khi đó, Gold Card là khoản quyên góp không hoàn lại, ban đầu ở mức 5 triệu USD, hiện có thể giảm xuống còn 1 triệu USD.
- **Về cơ sở pháp lý:** EB-5 được xây dựng trên nền tảng luật định do Quốc hội thông qua, rất khó bị bãi bỏ. Gold Card chỉ dựa trên Sắc lệnh Hành pháp (Executive Order), có thể bị hủy bỏ bất cứ lúc nào bởi Tổng thống kế nhiệm.
- **Về tính khả thi:** Gold Card chưa có khung pháp lý chính thức, chưa có ưu đãi thuế cụ thể, và nguồn tiền không chảy về các tiểu bang mà vào ngân sách liên bang – khiến chương trình thiếu sự ủng hộ từ chính quyền địa phương.

- **Lập trường của IIUSA:** Không phản đối sự tồn tại của Gold Card, sẵn sàng song hành. Tuy nhiên, khẳng định EB-5 là lựa chọn an toàn và bền vững hơn cho nhà đầu tư.

*Các chuyên gia đưa ra một ví dụ dễ hiểu: Luật do Quốc hội ban hành giống như **luật chơi của môn bóng đá** – muốn sửa đổi phải qua nhiều cấp thẩm quyền. Còn Sắc lệnh Hành pháp giống như **phán quyết của trọng tài** – có thể thay đổi tùy theo từng trận đấu.*

1.6 Góc nhìn dài hạn về di trú Mỹ

Các diễn giả đồng loạt gửi đến một thông điệp nhất quán dành cho nhà đầu tư:

- Không nên để bầu không khí chính trị hiện tại chi phối quyết định di trú. Mỹ là quốc gia luôn vận động và tự đổi mới qua từng chu kỳ bầu cử, và chính sách nhập cư cũng sẽ thay đổi theo thời gian.
- Trong bối cảnh chính sách nhập cư đang được siết chặt, EB-5 nổi lên như một con đường sáng giá – bởi nhà đầu tư EB-5 được công nhận là những người tuân thủ pháp luật và đóng góp tích cực cho nền kinh tế.
- Thẻ xanh (Green Card) chính là chìa khóa mở ra vô vàn cơ hội tại Mỹ. Hãy đưa ra quyết định dựa trên tầm nhìn 10–20 năm, chứ không phải dựa vào những biến động ngắn hạn.
- Một diễn giả đã chia sẻ hình ảnh đầy ý nghĩa: người nhập cư chính là “oxy trong máu” của nước Mỹ – là nguồn sức sống không thể thay thế cho sự thịnh vượng của quốc gia.

PANEL 2

What the Numbers Tell Us: Post-RIA Processing Trends

2.1 Dự án Rural và Urban: Xu hướng và khác biệt

Số liệu từ USCIS cho thấy tỷ lệ giữa dự án vùng nông thôn (Rural) và vùng đô thị (Urban/TEA) khá cân bằng. Tuy nhiên, có một số điểm đáng lưu ý:

- Dự án Rural có thời gian xử lý nhanh hơn đôi chút, với chênh lệch khoảng 90–150 ngày so với Urban. Tuy nhiên, mức chênh lệch này chưa đủ lớn để trở thành yếu tố quyết định khi lựa chọn dự án.
- Thực tế cho thấy phần lớn nhà đầu tư Việt Nam vẫn ưu tiên các dự án Urban.
- **Lời khuyên từ các chuyên gia:** Hãy chọn dự án dựa trên chất lượng tổng thể – bao gồm khả năng tạo việc làm, độ an toàn của vốn, và uy tín của chủ đầu tư – thay vì chạy theo tốc độ xử lý hay nhân Rural/Urban.

“Bạn có thực sự muốn đặt cược 800.000 USD của cả gia đình chỉ để đổi lấy 90–150 ngày nhanh hơn?”

2.2 Thời gian xử lý hồ sơ I-526E

Theo dữ liệu cập nhật đến tháng 7/2025:

- Thời gian xử lý I-526E trung bình dao động trong khoảng 6–8 tháng, cải thiện rõ rệt so với giai đoạn đầu sau khi RIA có hiệu lực.
- Nhiều nhà đầu tư Việt Nam đã nhận kết quả phê duyệt trong thời gian ngắn, đặc biệt là các hồ sơ nộp theo quy định mới của chương trình.
- USCIS được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng cường nhân sự để đẩy nhanh tiến độ giải quyết hồ sơ.
- Tỷ lệ phê duyệt duy trì ở mức rất cao (khoảng 91–95%). Tuy nhiên, USCIS đang thẩm định hồ sơ kỹ lưỡng và chi tiết hơn bao giờ hết.

2.3 Nguồn vốn hợp pháp (Source of Funds) và tỷ lệ RFE

Đây là vấn đề được các chuyên gia đặc biệt nhấn mạnh, nhất là đối với thị trường Việt Nam:

- USCIS ngày càng siết chặt việc kiểm tra nguồn vốn, khiến tỷ lệ RFE (Yêu cầu Bổ sung Bằng chứng) có chiều hướng tăng.
- Tiêu chuẩn thẩm định được nâng cao: USCIS yêu cầu minh bạch toàn bộ lịch sử tài chính của nhà đầu tư, có thể lên đến 7 năm. Mọi chi tiết đều cần được chứng minh rõ ràng.
- Các luật sư và đại lý đang chủ động hơn trong việc sàng lọc hồ sơ: chỉ tiến hành nộp khi đã hoàn thiện đầy đủ bằng chứng, tránh tình trạng nộp vội khi hồ sơ còn thiếu sót.

- Các đại lý tại Việt Nam được các chuyên gia đánh giá cao nhờ sự cẩn thận và chuyên nghiệp trong khâu chuẩn bị hồ sơ nguồn vốn.

Khuyến nghị: Hãy hợp tác với luật sư giàu kinh nghiệm và đại lý uy tín để chuẩn bị bộ hồ sơ nguồn vốn chính chủ. Đây là yếu tố nằm hoàn toàn trong tầm kiểm soát của nhà đầu tư.

2.4 Phân biệt Backlog Visa và xử lý I-526E

Hai khái niệm này thường bị nhầm lẫn, nhưng thực chất hoàn toàn khác nhau:

1. **Xử lý I-526E** (do USCIS phụ trách): Đây là quy trình thẩm định hồ sơ đầu tư ban đầu. Thời gian xử lý đang có chiều hướng cải thiện tích cực.
2. **Backlog Visa** (do Bộ Ngoại giao phụ trách): Liên quan đến số lượng Visa được cấp hàng năm trong mỗi danh mục. Đây là hai cơ quan độc lập, không nên đánh đồng.

Đối với Việt Nam, tình trạng ùn đọng Visa chưa nghiêm trọng như Trung Quốc hay Ấn Độ, song nhu cầu đang tăng nhanh. Hành động sớm sẽ giúp nhà đầu tư tránh được rủi ro ùn đọng trong tương lai.

2.5 Điều chỉnh trạng thái (AOS) và quy trình Lãnh sự quán

- Nhà đầu tư đang cư trú tại Mỹ có thể nộp đơn điều chỉnh trạng thái (I-485) đồng thời với I-526E (concurrent filing), giúp rút ngắn đáng kể thời gian chờ đợi.
- Lợi thế lớn: Trong khoảng 1 năm kể từ ngày nộp đơn, nhà đầu tư có thể nhận giấy phép lao động (EAD) và giấy phép xuất nhập cảnh (Advance Parole), cho phép làm việc và đi lại tự do.
- Thời gian xử lý điều chỉnh trạng thái hiện khoảng 5–8 tháng cho giai đoạn đầu, giai đoạn hoàn tất có thể lâu hơn.
- **Lưu ý quan trọng:** Khi chọn đường điều chỉnh trạng thái, nếu hồ sơ bị từ chối, nhà đầu tư có thể mất quyền cư trú hợp pháp tại Mỹ. Do đó, chất lượng hồ sơ nguồn vốn cần được đảm bảo tuyệt đối trước khi nộp.

2.6 Khuyến nghị cho nhà đầu tư và đại lý

- **Chuẩn bị kỹ, không vội vã:** Thời hạn 30/9/2026 là một mốc quan trọng, nhưng việc chuẩn bị chu đáo còn quan trọng hơn việc chạy đua với thời gian. Một hồ sơ chất lượng và dự án phù hợp sẽ là nền tảng cho hành trình di trú thành công.
- **Tập trung vào những điều có thể kiểm soát:** Chất lượng dự án, bộ hồ sơ nguồn vốn, đội ngũ luật sư và đại lý uy tín. Những diễn biến tại Washington, D.C. nằm ngoài tầm kiểm soát của chúng ta.
- Với các hồ sơ I-526E đã nộp quá 12 tháng mà chưa có phản hồi, có thể cân nhắc nộp yêu cầu giải trình (inquiry) hoặc đơn kiện hành chính (mandamus), tùy theo tình huống cụ thể.
- **Gia nhập IIUSA:** Các đại lý và trung tâm vùng nên cân nhắc trở thành thành viên IIUSA để nâng cao tiếng nói của mình trong ngành EB-5.

PANEL 3

Selecting the Right Project for Vietnamese Investors

3.1 Ba điểm đặc thù của nhà đầu tư Việt Nam

Từ kinh nghiệm nhiều năm đồng hành cùng nhà đầu tư Việt Nam, các chuyên gia đúc kết 3 nét đặc trưng khác biệt so với nhà đầu tư quốc tế:

1. “Ăn chắc mặc bền” – An toàn là tiêu chí số một

Đối với nhà đầu tư Việt Nam, EB-5 không đơn thuần là một quyết định tài chính – mà là bước ngoặt thay đổi cuộc đời cả gia đình. Chính vì vậy, họ luôn đặt **sự an toàn và chắc chắn** lên trên mọi yếu tố khác, kể cả lợi nhuận.

2. “Đồng tiền đi liền khúc ruột” – Bảo toàn vốn là mối quan tâm lớn nhất

Số tiền đầu tư thường là kết quả của bao năm gầy dựng và tích lũy. Nhà đầu tư đặc biệt quan tâm đến việc **bảo toàn vốn và được hoàn trả đầu tư** sau khi hoàn thành quy trình định cư.

3. “Trăm nghe không bằng một thấy” – Thực tế hơn lý thuyết

Nhà đầu tư Việt Nam **ưu tiên lựa chọn các dự án đã bắt đầu triển khai hoặc có kế hoạch cụ thể, rõ ràng**, thay vì những dự án dù được vẽ rất đẹp trên giấy nhưng chưa có hành động thực tế.

3.2 Cơ cấu vốn dự án (Capital Stack)

Một dự án EB-5 đáng tin cậy thường được xây dựng trên cơ cấu vốn vững chắc, bao gồm 3 nguồn chính:

- Vốn chủ đầu tư (Developer Equity)** – Là phần vốn mà chủ đầu tư dự án trực tiếp bỏ ra, thể hiện mức độ cam kết và niềm tin vào chính dự án của họ.
- Vốn EB-5 (EB-5 Capital)** – Thường được cấu trúc dưới dạng khoản vay (loan) với thứ tự ưu tiên nhất định trong cơ cấu vốn. Vị trí của vốn EB-5 càng cao, mức độ bảo vệ cho nhà đầu tư càng lớn.
- Vay ngân hàng (Senior Loan)** – Việc ngân hàng đồng ý tài trợ là một dấu hiệu tích cực, cho thấy dự án đã được cơ quan tài chính chuyên nghiệp thẩm định và tin tưởng.

Nhà đầu tư cần đặc biệt lưu ý vị trí của vốn EB-5 trong cơ cấu: nếu ở vị trí ưu tiên (senior position), khả năng thu hồi vốn sẽ được đảm bảo tốt hơn.

3.3 Tiêu chí thẩm định dự án

Khi đánh giá một dự án EB-5, nhà đầu tư nên xem xét các yếu tố sau:

- **Thời gian hoàn vốn thực tế:** Nhiều dự án đưa ra cam kết hoàn vốn trong 3–5 năm, nhưng thực tế riêng thời gian xây dựng đã mất tối thiểu 3 năm, cộng thêm 1–2 năm vận hành ổn định. Vì vậy, khung thời gian thực tế có thể là 5–7 năm.
- **Lịch sử hoạt động:** Nên ưu tiên các dự án có thành tích đã được chứng minh (track record), bởi dữ liệu quá khứ là cơ sở tốt nhất để dự đoán tương lai.
- **Tạo việc làm (Job Creation):** Dự án phải có mô hình tạo việc làm minh bạch, được xác nhận bởi chuyên gia kinh tế độc lập – đây là điều kiện tiên quyết để hồ sơ được phê duyệt.
- **Đáp ứng cả hai mục tiêu:** Dự án lý tưởng vừa đảm bảo điều kiện di trú (thẻ xanh tạm thời 2 năm, thẻ xanh vĩnh viễn 10 năm) vừa bảo toàn được vốn đầu tư.
- **Bài học từ đại dịch COVID:** Giai đoạn 2020–2022, hàng loạt dự án (đặc biệt lĩnh vực khách sạn) rơi vào khủng hoảng nghiêm trọng vì các yếu tố ngoài tầm kiểm soát. Đây là lời nhắc nhở về tầm quan trọng của cơ chế bảo vệ tài sản trong những tình huống bất khả kháng.
- **Dự án tốt không chờ ai:** Với nhu cầu lớn từ các thị trường Trung Quốc và Ấn Độ, các dự án chất lượng thường "hết chỗ" chỉ trong 3–4 tháng. Nhà đầu tư cần sẵn sàng về tài chính và hồ sơ để nắm bắt cơ hội đúng lúc.

3.4 Vai trò của Trung tâm Vùng và đại lý

Trung tâm Vùng (Regional Center)

- Là đơn vị bảo trợ (sponsor) dự án, chịu trách nhiệm trước USCIS về việc đảm bảo tạo đủ việc làm và tuân thủ mọi quy định của chương trình.
- **Cần độc lập với chủ đầu tư (developer)** để loại bỏ xung đột lợi ích. Khi dự án gặp sự cố, Trung tâm Vùng sẽ đứng về phía nhà đầu tư và triển khai các biện pháp pháp lý cần thiết để bảo vệ quyền lợi.
- Hỗ trợ toàn diện từ khâu thẩm định dự án, xác nhận mô hình tạo việc làm, cho đến giám sát xuyên suốt quy trình.
- Mọi dự án EB-5 theo mô hình Trung tâm Vùng đều bắt buộc phải được Trung tâm Vùng phê duyệt và đứng ra bảo trợ.

Đại lý tư vấn (Agency)

- Đại lý là cầu nối đầu tiên và quan trọng nhất giữa nhà đầu tư và dự án EB-5. Năng lực của đại lý tác động trực tiếp đến kết quả của toàn bộ quy trình.
- Đại lý có nhiệm vụ thẩm định dự án một cách độc lập và kỹ lưỡng trước khi giới thiệu đến nhà đầu tư.
- Cam kết đồng hành dài hạn – từ 5 đến 7 năm hoặc lâu hơn – cho đến khi nhà đầu tư được hoàn vốn đầy đủ.
- Trong trường hợp phát sinh rủi ro, một đại lý uy tín sẽ phối hợp chặt chẽ với Trung tâm Vùng để thực hiện các biện pháp pháp lý, đồng thời sẵn sàng chia sẻ rủi ro cùng nhà đầu tư.

TỔNG KẾT

Sau các phiên thảo luận tại sự kiện IIUSA EB-5 Passport Series Ho Chi Minh City (March 7, 2026), Newland USA tổng hợp các thông điệp cốt lõi mà nhà đầu tư cần quan tâm như sau:

- **EB-5 vững vàng và được bảo vệ bằng luật định:** Với hơn 30 năm lịch sử, sự đồng thuận lưỡng đảng, và đóng góp vượt trội cho kinh tế Mỹ (hơn 75 tỷ USD, gần 2 triệu việc làm), EB-5 vẫn là con đường đầu tư định cư đáng tin cậy nhất tại Mỹ.
- **Thời gian là yếu tố sống còn:** Hai mốc thời gian không thể bỏ qua: Grandfathering 30/9/2025 và tăng ngưỡng đầu tư 1/1/2027. Chương trình sẽ không bao giờ có mức giá tốt và điều kiện thuận lợi như hiện tại.
- **Chất lượng quan trọng hơn tốc độ:** Lựa chọn dự án cần dựa vào cơ cấu vốn, lịch sử hoạt động và độ an toàn tổng thể – không nên chạy theo nhãn Rural/Urban hay tốc độ xử lý hồ sơ.
- **Chuẩn bị hồ sơ là chìa khóa thành công:** Nguồn vốn hợp pháp là yếu tố quyết định. Hợp tác với luật sư giàu kinh nghiệm và đại lý uy tín để đảm bảo hồ sơ được duyệt suôn sẻ.
- **EB-5 vượt trội so với Gold Card:** EB-5 có nền tảng luật định vững chắc, vốn được hoàn trả và cơ chế bảo vệ rõ ràng. Gold Card dựa trên Sắc lệnh Hành pháp (có thể bị hủy), không hoàn vốn, và chưa có khung pháp lý cụ thể.
- **Nhìn xa trông rộng:** Hãy đặt quyết định đầu tư trên nền tảng tầm nhìn dài hạn, không để những biến động chính trị ngắn hạn chi phối. Mỹ là quốc gia không ngừng đổi mới, và Thẻ xanh chính là tấm vé mở ra vô vàn cơ hội.