

XÂY DỰNG HÀNH LANG PHÁP LÝ CHO KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NÔNG NGHIỆP Ở VIỆT NAM

● DOÃN HỒNG NHUNG

TÓM TẮT:

Bài viết tập trung nghiên cứu về lĩnh vực bất động sản nông nghiệp tại Việt Nam. Trong đó đề cập đến tính pháp lý, cơ chế chính sách để tạo đà phát triển bất động sản nông nghiệp, tạo điều kiện cho doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, đặc biệt vấn đề tích tụ đất đai như thế nào để tạo ra chuỗi liên kết giá trị cho bất động sản nông nghiệp trong thời đại công nghiệp 4.0 và xây dựng khung pháp lý cho bất động sản nông nghiệp ở Việt Nam.

Từ khóa: Bất động sản nông nghiệp, khung pháp lý, kinh doanh bất động sản, đất đai.

1. Khái quát chung về bất động sản nông nghiệp và kinh doanh bất động sản nông nghiệp

Trong thời gian gần đây, ngoài các loại hàng hóa bất động sản truyền thống được pháp luật chính thức ghi nhận và điều chỉnh, như: quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng, nhà phố, biệt thự, chung cư, căn hộ... trên thị trường bất động sản Việt Nam đã xuất hiện hàng loạt các loại hình bất động sản mới như: Shophouse, Officereel, Condotel, Homotel, Service Apartment, CO- Working, bất động sản công nghiệp, nhà vườn sinh thái, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng... ngày càng phát triển đa dạng và phong phú, mang những trường phái và phong cách kinh doanh mới, hiện đại. Sự đa dạng, phong phú về chủng loại, đa dạng về kiểu dáng kiến trúc và quy mô đã thu hút sự quan tâm của nhiều tầng

lớp nhân dân và giới kinh doanh bất động sản, các nhà đầu tư, các nhà nghiên cứu kinh tế, hoạch định chính sách và xây dựng pháp luật, những cán bộ, giảng viên trong lĩnh vực giảng dạy tài chính, kinh doanh bất động sản. Trong các loại bất động sản, bất động sản nông nghiệp là loại hàng hóa phát triển nhanh, đa dạng, nhiều chủng loại đang thu hút mạnh mẽ của các nhà đầu tư có thương hiệu nổi tiếng tại Việt Nam.

“Phải thay đổi tư duy, cách làm: sản xuất nông nghiệp phải xuất phát từ nhu cầu thực tế sản xuất, gắn chặt với yêu cầu thị trường, bảo đảm chất lượng, an toàn thực phẩm, truy xuất được nguồn gốc” - Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc phát biểu tại Hội nghị tổng kết 10 năm thực hiện Nghị quyết T.Ư 7 khóa X về nông nghiệp, nông dân, nông thôn ngày 27/11/2018.¹ Với công cuộc đổi mới, công nghiệp hóa, hiện đại hóa và xây dựng

nông thôn mới, hướng tới một nền nông nghiệp sạch như hiện nay, việc đầu tư vào thị trường bất động sản nông nghiệp hứa hẹn sẽ thu hút được nhiều nguồn lực trong nước và nước ngoài.

1.1. Nhận diện thị trường bất động sản nông nghiệp

Trên thị trường bất động sản, các phân khúc bất động sản, biệt thự, liền kề, chung cư, căn hộ hay bất động sản công nghiệp, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, bất động sản tâm linh, bất động sản nông nghiệp... đã tồn tại từ lâu trong thực tế đời sống, như: nhà máy, khu an dưỡng, khu du lịch sinh thái công đồng, khu công viên nghĩa trang, trang trại, nhà kính trồng hoa, trồng rau, nhà xưởng, vườn ươm cây giống, ao cá, nhà bè nuôi hải sản, rừng trồng... Song để xứng tầm một bất động sản nông nghiệp đòi hỏi bất động sản đó phải đạt được một số tiêu chí đặc thù của ngành Nông nghiệp và các ngành phụ trợ có liên quan đến nông nghiệp như thủy lợi, vi sinh, phân bón, chăn nuôi phụ trợ, giống cây trồng, giống canh tác, con giống, cây giống, xử lý chất thải từ nông nghiệp, cây lâu năm, rừng trồng...

Như vậy, bất động sản nông nghiệp là bất động sản được vận hành, khai thác các lợi ích có được từ đất đai sau quá trình đầu tư, xây dựng dựa trên các yếu tố nông nghiệp.

1.2. Khái niệm bất động sản nông nghiệp

Bất động sản nông nghiệp được đầu tư trên đất nông nghiệp. Căn cứ vào mục đích sử dụng đất, đất đai được phân loại nhóm đất nông nghiệp được quy định tại Khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 cụ thể như sau:

"1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

- a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;
- b) Đất trồng cây lâu năm;
- c) Đất rừng sản xuất;
- d) Đất rừng phòng hộ;
- e) Đất rừng đặc dụng;
- f) Đất nuôi trồng thủy sản;
- g) Đất làm muối;
- h) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ

mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh.

Như vậy, bất động sản nông nghiệp là một loại hình bất động sản được tích tụ ruộng đất có quy mô lớn để đầu tư, sản xuất - kinh doanh nông nghiệp phục vụ trong lĩnh vực nông nghiệp, dựa trên yếu tố nông nghiệp với công nghệ cao, cung cấp nông sản, chế biến, xuất khẩu những sản phẩm nông nghiệp ứng dụng công nghệ hiện đại đảm bảo yếu tố môi trường, hướng tới phát triển bền vững.

Sư hình thành mô hình kinh doanh này, ban đầu chỉ nhằm mục đích kinh doanh dưới mô hình trang trại, chăn nuôi hoặc trồng cấy, như trồng hoa có giá trị cao, chăn nuôi bò, cừu, đà điểu, trâu, cá tôm, cá sấu, nuôi trai lấy ngọc, thủy hải sản, rừng trồng... Theo đó, bất động sản nông nghiệp do chính các nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư xây dựng để cho thuê phục vụ khách du lịch nghỉ dưỡng khi có nhu cầu. Mặt khác, các nhà đầu tư thứ cấp có thể đầu tư một khoản tài chính để thu lợi nhuận xuất phát từ việc có được các vườn cây, vườn hoa để khách hàng có nhu cầu quay phim, chụp ảnh... sau đó là kết hợp nghỉ dưỡng gia đình, tập thể, đồng thời cho khách thuê làm nơi thăm quan du lịch.

Cần nhận diện để làm rõ bất động sản nông nghiệp, chủ bất động sản có thể kết hợp kinh doanh với tham quan du lịch để có thể quảng cáo và thu lợi nhuận từ cả hai nguồn sản xuất và kinh doanh du lịch sinh thái.

1.3. Thị trường bất động sản nông nghiệp

Thị trường bất động sản nông nghiệp là nơi diễn ra các hoạt động mua bán, cho thuê, cho thuê lại, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và các tài sản trên đất nông nghiệp, khai thác các lợi ích có được từ đất nông nghiệp.

Hàng hóa trên thị trường bất động sản của mô hình bất động sản nông nghiệp khá phong phú về chủng loại và phương thức khai thác vận hành.

Hàng hóa bất động sản nông nghiệp cung cấp cho tiêu dùng trong nước hay xuất khẩu. Trang trại đầu tư công nghệ để trồng và xuất khẩu lá tía tô xuất khẩu sang Nhật Bản của Công ty Hồ Gươm của Anh hùng Lao động Ninh Thị Ty. Trang trại nuôi đà điểu châu Phi khu du lịch Đại Nam - Ostrich Riding đã cung cấp thịt và trứng đà điểu nhưng mật khác có thể cung cấp dịch vụ cưỡi đà điểu cho du khách thăm quan. Mô hình này cũng khá phát triển tại Nha Trang, Đà Lạt, Sài Gòn, khu sinh thái Vườn Xoài?...

Thị trường bất động sản sơ cấp và thị trường bất động sản thứ cấp về bất động sản nông nghiệp tồn tại và phát triển với những mô hình đặc thù của bất động sản nông nghiệp trên thị trường. Mỗi một vùng miền, tùy thuộc vào điều kiện, kinh tế, xã hội và môi trường sẽ hình thành những mô hình bất động sản nông nghiệp đặc thù.

1.4. Kinh doanh bất động sản nông nghiệp

Kinh doanh mô hình bất động sản nông nghiệp ở Việt Nam trong thời gian gần đây đang thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư bất động sản uy tín trong nước và quốc tế. Mô hình kinh doanh bất động sản nông nghiệp hình thành chuỗi giá trị cũng đã và đang thu hút một lượng không nhỏ khách hàng là nhà đầu tư thứ cấp. Khách hàng vừa kết hợp kinh doanh với tiêu dùng. Nghiên cứu thị trường bất động sản nông nghiệp ở một số quốc gia trên thế giới và thực trạng kinh doanh tại Việt Nam trong thời gian qua cho thấy các loại hình kinh doanh cơ bản sau:

Mô hình thứ nhất:

Mô hình Nhà vườn: Cho thuê đất trồng rau, trang trại cung cấp rau sạch cho các khách hàng trong tuần. Chúng loại rau được cung cấp theo mùa và theo yêu cầu của khách hàng. Rau trồng các gia đình sử dụng một phần, phần còn lại có thể mua bán để cung cấp cho người tiêu dùng trên thị trường.

Mô hình thứ hai:

Đầu tư và bảo tồn các giống và loài. Chẳng hạn đầu tư bảo tồn loài chim của vườn chim Thung Nham (Ninh Bình) kết hợp với du lịch sinh thái cộng đồng. Đây là mô hình du lịch sinh thái nhưng kết hợp với bảo tồn sinh học kết hợp với

nghỉ dưỡng, tham quan, khai thác rừng đi đôi với bảo vệ và trồng rừng.

Mô hình thứ ba:

Hàng hóa trên thị trường bất động sản nông nghiệp có thể là những cánh đồng lúa. Trên cánh đồng này không bón phân hóa học mà chỉ bón phân hữu cơ để giữ gìn, bảo vệ con rươi trong lòng đất. Trên ruộng lúa có thể 1 năm thu 2 vụ. Vụ chiêm và vụ mùa có giá trị kinh tế rất cao nhờ thu thêm được từ con rươi. Đây là đặc sản rươi của vùng gần cửa sông. Lúa gạo thu hoạch trên bất động sản nông nghiệp, nó có giá trị cao do hình thành chuỗi giá trị gắn với bất động sản nông nghiệp đặc thù.

Mô hình thứ tư:

Đầu tư vào mô hình trang trại, xây dựng chuỗi giá trị trong nông nghiệp để thực thi mô hình thực phẩm sạch "sạch từ trang trại đến bàn ăn" tiêu dùng trong nước hoặc xuất khẩu. Mô hình trồng chuối, trồng khoai lang xuất khẩu, trang trại nuôi cá tằm, cá hồi đòi hỏi nguồn nước sạch và các chế phẩm đóng hộp và bảo quản lạnh hình thành chuỗi giá trị gắn với bất động sản.

Mô hình thứ năm:

Đầu tư vào chăn nuôi, xây dựng chuỗi giá trị trong nông nghiệp để thực thi mô hình chăn nuôi gia súc, gia cầm. Thu gom chất thải, sử dụng công nghệ. Mô hình thân thiện với môi trường nuôi gun quế, cải tạo vườn tạp kết hợp với ủ phân hữu cơ, xây hầm bioga ủ phân gia súc, gia cầm để cung cấp chất độn nhưng đồng thời giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

Chính vì vậy, hiệu quả sử dụng đất ngày càng được nâng cao, kéo theo giá trị bất động sản nông nghiệp khi đưa công nghệ vào đã tăng năng suất và chất lượng cao hơn so với mô hình sản xuất chăn nuôi truyền thống.

Đầu tư kinh doanh vào bất động sản nông nghiệp hứa hẹn những bước phát triển thuận lợi. Với hướng phát triển đầu tư vào doanh nghiệp nông nghiệp không chỉ có doanh nghiệp trong nước mà còn đầu tư đối với các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài. Đầu tư vào nông nghiệp trở thành cơ chế chính sách đang mở cửa của Việt

Nam. Kinh doanh bất động sản nông nghiệp là hoạt động mua bán, cho thuê, cho thuê lại, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và các tài sản trên đất nông nghiệp, khai thác các lợi ích có được từ đất nông nghiệp nhằm mục đích sinh lời.

2. Thực trạng đầu tư kinh doanh bất động sản nông nghiệp

Để nắm bắt được những cơ hội mà tăng trưởng kinh tế đã đem lại, Việt Nam phải đổi mới với hàng loạt các thách thức mà quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa, hiện đại hóa và toàn cầu hóa. Trên thực tiễn các doanh nghiệp đứng ra thuê gom đất từ nhiều hộ gia đình. Các doanh nghiệp thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Đầu tư vào bất động sản nông nghiệp là loại hình đầu tư thuê đất nông nghiệp để sản xuất với một diện tích đủ lớn, phát triển theo kiểu doanh nghiệp với diện tích đất rộng lớn, sản xuất với quy mô, sản lượng lớn qua mô hình "cánh đồng mẫu lớn" thông qua quá trình tích tụ đất đai. Tích tụ đất đai là quá trình chuyển dịch về quyền sử dụng đất mang yếu tố thị trường rất lớn. Người nông dân và doanh nghiệp nông nghiệp đều phải tính toán lợi ích cho mình. Song thực tiễn cho thấy, ở cả 2 phía doanh nghiệp và hộ gia đình kinh doanh sản xuất có nhu cầu sử dụng đất lớn, còn người nông dân được Nhà nước chia đất theo nhân khẩu trước đây với phương thức chia "có gần, có xa - có tốt, có xấu" nên dẫn đến hệ quả đất đai quy mô nhỏ, manh mún, sản xuất không hiệu quả. Phần lớn nông dân có đất ít, sản xuất không hiệu quả, nhưng lại không muốn chuyển nhượng hẳn quyền sử dụng do chưa ổn định trong chuyển đổi nghề, nông nghiệp vẫn là nguồn sống tối thiểu cho lớp người già, trung niên mất sức lao động. Việc chuyển nhượng đất đai của hộ gia đình còn phụ thuộc vào ý chí của cả hộ. Nếu đáp ứng điều kiện về giá cả, đa số các gia đình chỉ muốn cho thuê chứ không muốn bán, cho thuê ngắn hạn 3 - 5 năm, vì không chắc chắn về tính pháp lý khi cho thuê dài hạn.³

Hai Tập đoàn FLC và Vingroup đều tham gia đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp.⁴ Những năm gần đây, một số doanh nghiệp tư nhân có tiềm

lực mạnh như Vingroup, MaSan, FLC, Hoàng Anh Gia Lai, Pan group... đã và đang đẩy mạnh đầu tư vào lĩnh vực này. Với quy trình sản xuất hiện đại và sử dụng công nghệ tân tiến, thị trường bất động sản nông nghiệp đã mang lại cho họ những kết quả ban đầu, tuy nhiên vẫn chiếm tỷ lệ quá bé nhỏ so với thị trường bất động sản nói chung và tiềm năng của nông nghiệp của Việt Nam. Khúc mắc nhất trong vấn đề này là các chính sách hỗ trợ cho việc tích tụ ruộng đất. Hiện nay, để có được những nông trại có diện tích cả trăm ha, có khả năng ứng dụng công nghệ cao, tạo ra bước đột phá về năng suất lao động và chất lượng sản phẩm, nhiều dự án đang có sáng kiến là "đi đường vòng". Tại Hà Nam, chính quyền cấp huyện và cấp xã đứng ra thuê đất của dân 20 năm, sau đó cấp tỉnh ký hợp đồng cho doanh nghiệp thuê lại đúng như thời gian thuê đất và giá thuê đất của dân. Nông dân vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, Hà Nam cũng thí điểm lấy ngân sách Tỉnh ứng trả tiền thuê đất cho các hộ dân trong thời gian thuê đất 20 năm. Doanh nghiệp sẽ trả tiền thuê đất 10 năm đầu ngay sau khi ký hợp đồng, sau 10 năm nộp trả hết số tiền thuê đất còn lại. Nhờ đó, Hà Nam đã quy hoạch được 6 khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao với diện tích 654,7ha.⁵

Trong quá trình đầu tư kinh doanh bất động sản nông nghiệp, các doanh nghiệp cũng gặp nhiều khó khăn trong quá trình thực thi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Luật Đất đai 2013 quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm đối với hộ gia đình không được quá 10 lần hạn mức giao đất⁶, gây khó khăn cho người nhận chuyển quyền vượt quá hạn mức quy định, phải nhờ người khác đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích vượt hạn mức bị từ chối khi thế chấp vay vốn ngân hàng. Mặt khác, người không trực tiếp sản xuất, mặc dù có vốn, công nghệ, thị trường, không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Điều này được cho là chưa khuyến khích tích tụ đất đai, gây cản trở cho doanh nghiệp khi muốn đầu tư vào nông nghiệp với quy mô lớn.⁷

Từ góc độ nghiên cứu, quan sát và chứng kiến sự phát triển nhanh chóng của các trang trại, nhà vườn, xưởng sản xuất chế biến nông sản, nhà kính, vườn kính, vườn ươm thì nhận diện một cách cơ bản cho chúng ta thấy bất động sản nông nghiệp được các nhà đầu tư thiết kế đa dạng, chủng loại phong phú, chiếm diện tích đất đai rộng lớn trên thị trường bất động sản.

3. Thực trạng pháp luật điều chỉnh về kinh doanh bất động sản nông nghiệp

Thứ nhất phải khẳng định rằng, nghiên cứu hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản ở Việt Nam cho thấy, chúng ta chưa có khung pháp luật chính thống điều chỉnh cho loại hình kinh doanh bất động sản nông nghiệp. Sự vận hành và phát triển thị trường bất động sản nông nghiệp trong thời gian qua trên thực tế được thực hiện trên cơ sở sự thỏa thuận của các bên tham gia đầu tư kinh doanh một cách linh hoạt các quy định từ các quy định pháp luật chuyên ngành để mô phỏng và hiện thực hóa các giao dịch, các thương vụ trên thị trường chứ không phải từ những quy định chính thức, quy định cụ thể dành riêng cho loại hình giao dịch kinh doanh bất động sản nông nghiệp.

Ở Việt Nam, dù chưa xuất hiện và tồn tại chính thức trong quản lý nhà nước bằng pháp luật, trong các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh cho bất động sản nông nghiệp, song trên thực tiễn bất động sản nông nghiệp đã và đang tồn tại và đặc biệt là bất động sản nông nghiệp luôn chiếm diện tích đất đai rộng lớn. Các loại bất động sản này đang được quản lý bởi các quy định của pháp luật chuyên ngành, như: Luật Nhà ở năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Luật Môi trường năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Lâm nghiệp năm 2017, Luật Thủy sản năm 2017, Luật Quy hoạch năm 2017... được vận dụng các quy định dẫn chiếu từ nhiều quy định pháp luật khác nhau. Cụ thể:

Một là: Quyền tự do kinh doanh điều chỉnh về kinh doanh bất động sản nông nghiệp. Điều 33 Hiến pháp năm 2013 quy định: Mọi người đều có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm. Trong thực tiễn kinh

doanh Điều 7 khoản 1 Luật Doanh nghiệp năm 2014 quy định doanh nghiệp được "tự do kinh doanh trong những ngành, nghề mà Luật không cấm". Tại điều 6 Luật Đầu tư năm 2014 có quy định 6 lĩnh vực ngành nghề cấm kinh doanh và những loại hàng hóa và ngành nghề không được kinh doanh nên việc đầu tư kinh doanh bất động sản nông nghiệp phù hợp với các quy định về tự do kinh doanh và đầu tư sở hữu bề mặt trong Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hai là: Hình thức xác lập giao dịch: Nghiên cứu thực trạng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường bất động sản vừa qua cho thấy, rõ ràng các phương thức giao dịch bất động sản nông nghiệp cũng giống các bất động sản như các hàng hóa bất động sản khác trên thị trường, đó là thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà và công trình xây dựng được soạn thảo theo hợp đồng được quy định tại Điều 17 trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Ba là: Các phương thức thực hiện các dự án đầu tư đối với đất nông nghiệp: Trong quá trình chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, bất động sản nông nghiệp phải đáp ứng đầy đủ điều kiện quy định tại Điều 190 Luật Đất đai năm 2013: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Thứ hai, tham gia giao dịch các thương vụ kinh doanh, các chủ thể cần chú ý các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp

luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

- Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân. trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

- Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.⁸

Thứ ba, tham gia giao dịch các thương vụ kinh doanh, các chủ thể cần chú ý các trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện⁹.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó. Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ¹⁰.

Thứ tư, quyền được thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà và các công trình xây dựng: Trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng,

chuyển đổi, mua bán, đầu tư bất động sản phải là loại bất động sản được phép tham gia vào thị trường bất động sản. Điều 3 khoản 2, khoản 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 phải quy định trình tự và thủ tục rõ ràng quyền sử dụng đất, nhà có sẵn và công trình xây dựng đã hoàn thành và đưa vào sử dụng được thực hiện tham gia các giao dịch trên thị trường bất động sản.

4. Đề xuất xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý kinh doanh bất động sản

4.1. Cơ chế chính sách để tạo đà phát triển bất động sản nông nghiệp

Nông dân đóng vai trò quan trọng đối với nền nông nghiệp Việt Nam. Đặc biệt là nông dân sáng tạo, ứng dụng công nghệ vào sản xuất, kinh doanh. Nông dân, nông nghiệp, nông thôn - phát triển sâu rộng chính sách Tam nông có thể đóng góp tốt hơn cho sự thịnh vượng của đất nước nếu họ được Đảng, Nhà nước, hỗ trợ để phát triển một nền nông nghiệp sinh thái. Các bất đồng sản nông nghiệp có thể hình thành và phát triển “cánh đồng mẫu lớn” qua quá trình tích tụ đất đai, dồn điền đổi thửa, đưa cơ giới hóa vào đồng ruộng.

- Phát huy nội lực của người dân và cộng đồng dân cư nơi có đầu tư bất động sản nông nghiệp để phát triển sản xuất - kinh doanh.

- Tăng cường sức mạnh tham gia của nông dân, nhân dân thông qua các tổ sản xuất, tổ nhóm nông dân trực tiếp canh tác trên bất động sản nông nghiệp.

4.2. Tạo điều kiện cho doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp

- Khuyến khích phát triển mô hình sản xuất nông nghiệp sử dụng sản phẩm thân thiện với môi trường để tăng năng suất cần được triển khai ở nhiều địa phương:

- Tăng cường phát triển mô hình thử nghiệm kinh doanh dịch vụ, cho thuê, cho thuê lại để có thể khai thác tối nhất bất động sản nông nghiệp. Nâng cao chất lượng hàng hóa cho người tiêu dùng. Nhà nước tạo điều kiện về cơ hội tiếp cận công nghệ, ứng dụng khoa học vào đồng ruộng cho các doanh nghiệp sử dụng bất động sản nông nghiệp. Đặc biệt, quan tâm đến sự công bằng trong tiếp cận nguồn lực tài chính, hỗ trợ miễn

giảm tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp khi đầu tư ứng dụng công nghệ xanh, công nghệ sạch vào bất động sản nông nghiệp

- Giải quyết căn bản các nguyên nhân mất cân bằng sinh thái và đảm bảo an ninh lương thực để nhân dân yên tâm đầu tư cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nông nghiệp.

- Đưa người dân vào tiến trình hội nhập khu vực và quốc tế về phát triển nông nghiệp, tạo tiền đề để người dân, doanh nghiệp nhận thức được:

- Xây dựng mối quan hệ liên kết giữa 5 nhà: Nhà nông nghiệp, nhà kinh tế, nhà khoa học, nhà doanh nghiệp, nhà đầu tư với sự cam kết mạnh mẽ và nỗ lực cùng chung tay phát triển bất động sản nông nghiệp trong thời đại công nghệ số ở Việt Nam.

4.3. Xây dựng khung pháp lý để phát triển bất động sản nông nghiệp

Thứ nhất: Nhà nước tạo môi trường pháp lý cho thị trường bất động sản hoạt động trong đó có phân khúc bất động sản nông nghiệp hoạt động có tổ chức.

Thứ hai: Nhà nước xây dựng và bổ sung quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng thực hiện đăng ký quyền ở hữu tài sản cho bất động sản nông nghiệp, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho

hoạt động kinh doanh bất động sản nông nghiệp giao dịch, đầu tư, phát triển.

Thứ ba: Bổ sung quy phạm điều chỉnh đối với bất động sản nông nghiệp trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản có liên quan.

Thứ tư: Thực thi chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư kinh doanh bất động sản nông nghiệp, đảm bảo chính sách hỗ trợ phát triển kinh tế đầu tư bất động sản nông nghiệp trên cả nước và đặc biệt ưu tiên cho Tây Bắc, Tây Nguyên và Tây Nam bộ;

Thứ năm: Xây dựng hệ thống thông tin, quản lý giá về bất động sản nông nghiệp trên thị trường bất động sản;

Thứ sáu: Nâng cao hiệu quả thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản nông nghiệp.

Thứ bảy: Thực thi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo phát sinh trong quá trình kinh doanh bất động sản nông nghiệp.

Thứ tám: Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Phòng Thương mại Công nghiệp Việt Nam, Nhà nước cung cấp dịch vụ và tư vấn pháp luật về bất động sản nông nghiệp hỗ trợ và thúc đẩy cho phát triển của thị trường bất động sản ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Mỹ Thuận - Liên Liên (2019). Bất động sản nông nghiệp - Xứng đáng để các nhà đầu tư đất cực. Theo *realtimes.vn*, Thời báo Chứng khoán Việt Nam (08:37) ngày 25/02/2019.

²Xem: <https://dulich.dantri.com.vn/du-lich/trai-nghiem-la-cung-mon-cuoi-da-dieu-1411955679.htm>; <https://news.zing.vn/cuoi-da-dieu-choi-cung-dai-bung-tai-khu-du-lich-vuon-xoai-post753574.html>

³Mỹ Thuận - Liên Liên (2019). Bất động sản nông nghiệp - Xứng đáng để các nhà đầu tư đất cực. Theo *realtimes.vn*, Thời báo chứng khoán Việt Nam (08:37) ngày 25/02/2019.

⁴Huy Vinh (2015). Đại gia bất động sản đẩy mạnh đầu tư vào doanh nghiệp. *Diễn đàn Doanh nghiệp* ngày 21/05/2015.

⁵Nguyễn Hoàng Linh (2019). Phát triển thị trường bất động sản nông nghiệp. *Báo Điện tử của Bộ Xây dựng*, 14:59 ngày 26/2/2019.

⁶Xem Khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai năm 2013.

⁷Mỹ Thuận - Liên Liên (2019) Bất động sản nông nghiệp - Xứng đáng để các nhà đầu tư đất cực. Theo *realtimes.vn*, Thời báo Chứng khoán Việt Nam (08:37) ngày 25/02/2019.

⁸Xem điều 191 Luật Đất đai năm 2013.

⁹Xem điều 192 Luật Đất đai năm 2013.

¹⁰Xem điều 192 Luật Đất đai năm 2013.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam năm 2013.

2. Luật Đất đai năm 2013.

3. Luật Nhà ở năm 2014.

4. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Ngày nhận bài: 16/8/2019

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 26/8/2019

Ngày chấp nhận đăng bài: 6/9/2019

Thông tin tác giả:

PGS.TS. DOÀN HỒNG NHUNG

Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội

**ESTABLISHING AN APPROPRIATE LEGAL
FRAMEWORK FOR THE AGRICULTURAL
REAL ESTATE BUSINESS IN VIETNAM**

● Assoc.Prof.Ph.D **DOAN HONG NHUNG**

School of Law, Vietnam National University - Hanoi

ABSTRACT:

This article focuses on studying the agricultural real estate business in Vietnam. This article's content includes the legality and policy mechanisms to create momentum for agricultural real estate business development, facilitating businesses to invest in the agricultural field, especially to accumulate land in order to create value links for the agricultural real estate in the context of Industry 4.0. The article also proposes some recommendations to create an appropriate legal framework for the agricultural real estate business in Vietnam.

Keywords: Agricultural real estate, legal framework, real estate business, land.