Kinh nghiệm một số nước trong hỗ trợ tiếp cận đất đai cho doanh nghiệp nước ngoài để thu hút đầu tư tại Việt Nam

Experiences of several countries in supporting foreign enterprises' access to land for investment attraction in Vietnam

Nguyễn Ngọc Điện[1,2*]

[1]Trường Đại học Kinh tế - Luật, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
[2]Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
[*]Tác giả liên hệ, Email: diennn@uel.edu.vn

THÔNG TIN

DOI:10.46223/HCMCOUJS.soci.vi.21.2.5157.2026

Ngày nhận: 18/12/2025

Ngày nhận lại: 06/02/2026

Duyệt đăng: 13/03/2026

Từ khóa:

doanh nghiệp nước ngoài; đất nông nghiệp; đầu tư nước ngoài; thuê đất; tiếp cận đất đai

TÓM TẮT

Thu hút đầu tư trực tiếp từ nước ngoài (FDI) là một trong những biện pháp thúc đẩy kinh tế của một quốc gia. Các nhân tố quyết định sự thành công của chính sách thu hút đầu tư nước ngoài rất đa dạng. Có những nhân tố đặc trưng cho mỗi quốc gia, bên cạnh những nhân tố chung cho tất cả các quốc gia. Trong các nhân tố chung cho tất cả các quốc gia, chính sách tiếp cận đất đai và khung pháp lý chi phối việc tiếp cận đất đai được coi là nhân tố cơ bản. Các vấn đề cần giải quyết liên quan đến việc tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài được đặt ra đối với cả hai phía. Về phía nước sở tại, ngoài yêu cầu bảo vệ môi trường, còn có yêu cầu bảo đảm an ninh quốc gia; về phía nhà đầu tư, yêu cầu số một là bảo đảm tính ổn định, lâu dài của việc sử dụng, khai thác công dụng của thửa đất được cấp. Trong bài viết, tác giả sử dụng các phương pháp nghiên cứu, bao gồm phương pháp phân tích, phương pháp tổng hợp và phương pháp so sánh để làm sáng tỏ chính sách tiếp cận đất đai và khung pháp lý chi phối việc tiếp cận đất đai áp dụng cho nhà đầu tư nước ngoài của một số quốc gia như Hoa Kỳ, Úc, Trung Quốc, Thái Lan. Từ đó rút ra bài học cho Việt Nam trong việc hoàn thiện chính sách và khung pháp lý về đất đai áp dụng cho nhà đầu tư nước ngoài.

ABSTRACT

Calling for Foreign Direct Investment (FDI) is one of the measures used to promote a country's economic development. The factors determining the success of a foreign investment attraction policy are diverse. Some factors are specific to each country, while others are common to all countries. Among the factors common to all countries, land-access policies and the legal framework governing access to land are considered fundamental. The issues that need to be addressed regarding foreign investors' access to land arise on both sides. For the host country, in addition to the requirement of environmental protection, there is also the requirement of ensuring national

security; for investors, the primary requirement is the guarantee of stability and long-term use and exploitation of the allocated land parcel. In the article, the author uses research methods, including analysis, synthesis, and comparison to clarify land access policies and the legal framework governing land access for foreign investors in several countries, such as the United States, Australia, China, and Thailand. From this, lessons are drawn for Vietnam in improving its land policies and legal framework for foreign investors.

Keywords:

foreign enterprises; agricultural land; foreign investment; land lease; access to land

1. Giới thiệu/Tổng quan

Thu hút đầu tư trực tiếp từ nước ngoài (FDI) là một trong những biện pháp thúc đẩy kinh tế của một quốc gia. Điều này đúng không chỉ đối với những nước nghèo, cần thu hút nguồn lực từ nước ngoài để tạo sức bật cho nền kinh tế quốc nội. Cả những nước tiến tiến cũng coi đầu tư từ nước ngoài là dấu hiệu thể hiện sự thành công của nền kinh tế đất nước. Điển hình là ở Hoa Kỳ, chính phủ theo thống kê chính thức, đến cuối năm 2023, cả Liên Bang ghi nhận số vốn đầu tư từ nước ngoài tổng cộng lên tới 5,390 tỷ USD, tăng 227 tỷ USD so với năm trước đó (Bureau of Economic Analysis - United States Department of Commerce, 2024).

Các nhân tố quyết định sự thành công của chính sách thu hút đầu tư nước ngoài rất đa dạng. Có những nhân tố đặc trưng cho mỗi quốc gia, bên cạnh những nhân tố chung cho tất cả các quốc gia. Trong các nhân tố chung cho tất cả các quốc gia, chính sách tiếp cận đất đai và khung pháp lý chi phối việc tiếp cận đất đai được coi là nhân tố cơ bản. Điều này dễ hiểu: khi đến một quốc gia để đầu tư, điều quan trọng đối với nhà đầu tư trước hết là ổn định nơi chốn, đặt doanh nghiệp trong những điều kiện thuận lợi nhất và theo những thể thức, thủ tục rõ ràng, đơn giản nhất có thể.

Các vấn đề cần giải quyết liên quan đến việc tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài được đặt đối với cả hai phía. Về phía nước sở tại, ngoài yêu cầu bảo vệ môi trường, còn có yêu cầu bảo đảm an ninh quốc gia; về phía nhà đầu tư, yêu cầu số một là bảo đảm tính ổn định, lâu dài của việc sử dụng, khai thác công dụng của thửa đất được cấp.

Nhằm hài hòa giữa việc tạo thuận lợi cho nhà đầu tư nước ngoài với nhiệm vụ bảo đảm an ninh quốc gia và bảo vệ môi trường. Tác giả chỉ ra sự cần thiết phải nghiên cứu sâu hơn về cơ chế kiểm soát chặt chẽ việc tiếp cận đất nông nghiệp để ngăn chặn các rủi ro về di dân và an ninh. Đồng thời, nghiên cứu gợi mở hướng giải quyết các vấn đề pháp lý phát sinh khi quy hoạch sử dụng đất bị thay đổi hoặc sai sót, buộc phải thu hồi đất của dự án FDI để bảo vệ lợi ích công cộng. Cuối cùng, bài báo nhấn mạnh việc xây dựng quy hoạch đất đai theo tiêu chí "hiệu quả, xanh và bền vững" là yếu tố then chốt cần được tiếp tục làm rõ để thu hút trong bối cảnh mới. Trong bài viết này, tác giả trình bày và phân tích kinh nghiệm của một số nước trong việc xây dựng chính sách tiếp cận đất đai và khung pháp lý chi phối việc tiếp cận đất đai áp dụng cho nhà đầu tư nước ngoài, từ đó rút ra vài bài học cho Việt Nam.

2. Phương pháp nghiên cứu

Các phương pháp được sử dụng để thực hiện bài nghiên cứu này bao gồm: phương pháp thu thập dữ liệu, phân tích dữ liệu sơ cấp và thứ cấp, và phương pháp nghiên cứu học thuyết pháp lý.

Phương pháp thu thập và phân tích dữ liệu sơ cấp được sử dụng để xác định thực trạng xây dựng và thực thi các chính sách tiếp cận đất đai tại Việt Nam. Tác giả đã làm việc trực

tiếp với các cơ quan có thẩm quyền để thu thập thông tin và số liệu thống kê về việc giao đất và cho thuê đất đối với các nhà đầu tư nước ngoài; tổng hợp và sắp xếp dữ liệu theo các nhóm vấn đề, đồng thời thực hiện các phân tích trong khuôn khổ tìm kiếm giải pháp cho các vấn đề đã được xác định.

Phương pháp thu thập và phân tích dữ liệu thứ cấp được sử dụng để mô tả bức tranh về cách các quốc gia được lựa chọn xây dựng và thực thi chính sách tiếp cận đất đai của họ, nhằm học hỏi kinh nghiệm. Phương pháp này cũng được sử dụng để thu thập dữ liệu bổ sung nhằm hỗ trợ cho các dữ liệu sơ cấp liên quan đến việc xây dựng và thực thi chính sách tiếp cận đất đai tại Việt Nam. Các biện pháp trong phương pháp này chủ yếu bao gồm tìm kiếm tài liệu điện tử thông qua các công cụ tìm kiếm phổ biến và tham khảo các tài liệu in có sẵn tại thư viện.

Phương pháp nghiên cứu học thuyết pháp lý được sử dụng để xác định và khám phá các xu hướng trong những vấn đề pháp lý liên quan đến việc tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài. Phương pháp này cho phép tác giả tham gia vào các cuộc tranh luận học thuật xoay quanh chủ đề tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài. Nội dung và kết quả của những cuộc tranh luận này giúp làm rõ các vấn đề pháp lý cần được giải quyết trong luật pháp của các quốc gia khác nhau, đồng thời rút ra những bài học kinh nghiệm để hoàn thiện chính sách và pháp luật của Việt Nam.

3. Kết quả và thảo luận (Kinh nghiệm các nước)

3.1. Tổng quan nghiên cứu

3.1.1. Cơ sở lý thuyết

Bài viết được nghiên cứu dựa trên lý thuyết về quyền tài sản (Property Rights Theory). Khung phân tích tập trung vào mối quan hệ tương tác giữa nhu cầu của nhà đầu tư và yêu cầu quản lý của nước sở tại. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, sự an toàn về pháp lý đối với diện tích đất họ đang sử dụng là ưu tiên hàng đầu. Rủi ro về thu hồi đất không thỏa đáng hoặc tranh chấp quyền sở hữu sẽ đẩy chi phí rủi ro lên cao, đó là một trong những trở ngại khiến nhà đầu tư e dè trước khi quyết định đầu tư vào một quốc gia. Đối với nước sở tại, các chính sách và quy hoạch dựa trên nhu cầu phát triển kinh tế, quỹ đất, dân số và quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, nước sở tại còn yêu cầu bảo đảm an ninh quốc gia, chủ quyền và bảo vệ môi trường hướng đến phát triển bền vững. Hiện nhà đầu tư nước ngoài có thể tiếp cận quyền sử dụng thông qua các hình thức như thuê đất, sở hữu có điều kiện hoặc liên doanh.

3.1.2. Các nghiên cứu trước

Các nghiên cứu tập trung vào việc phân tích khung pháp lý và chính sách tiếp cận đất đai cho nhà đầu tư nước ngoài tại các quốc gia có nền kinh tế tiên tiến và mới nổi. Tình hình nghiên cứu được chia thành các nhóm chính:

Thứ nhất, nhóm các nền kinh tế tiên tiến như Hoa Kỳ, Úc. Các quốc gia này đại diện cho nền kinh tế phát triển với hệ thống pháp luật chặt chẽ, minh bạch. Việc nghiên cứu các quốc gia này giúp Việt Nam học hỏi cách bảo vệ an ninh quốc gia và kiểm soát đất nông nghiệp trong một thị trường tự do. Các nghiên cứu của Hoa Kỳ và Úc tập trung vào việc cân bằng giữa tự do sở hữu tài sản và bảo vệ an ninh quốc gia, ví dụ bài viết Foreign Investment in Agricultural Land *(tạm dịch là Đầu tư nước ngoài vào đất nông nghiệp)* của Văn phòng Trách nhiệm Chính phủ Hoa Kỳ (United States Government Accountability Office - viết tắt là GAO) được đăng năm 2024 (United States Government Accountability Office [GAO], 2024). Ở Úc, các nghiên cứu về khung pháp lý và chính sách đất đai đối với nhà đầu tư nước ngoài có thể kể đến như (1) Báo

cáo The Treasury, Foreign Investment Reform *(tạm dịch Cải cách đầu tư nước ngoài)* của Chính phủ Úc năm 2020 (Australian Government, 2020); (2) Nghiên cứu của Leisley và Mollard (2024) với chủ đề Doing business in Australia: Foreign investment in Australia *(tạm dịch Kinh doanh tại Úc: Đầu tư nước ngoài vào Úc)*, được đăng năm 2024.

Thứ hai, nhóm các nền kinh tế mới nổi như Trung Quốc, Thái Lan, Malaysia. Việc lựa chọn Trung Quốc để nghiên cứu bởi vì quốc gia này có sự tương đồng lớn với Việt Nam về chế độ chính trị và sở hữu đất đai (sở hữu toàn dân). Đối với Thái Lan và Malaysia, các quốc gia này cùng trong khu vực ASEAN, có điều kiện tự nhiên, xã hội và mức độ phát triển kinh tế gần gũi với Việt Nam. Hơn hết, các nước này đã đi trước Việt Nam trong việc mở cửa thị trường bất động sản cho nhà đầu tư nước ngoài, giúp Việt Nam nhận diện được những rủi ro và cơ chế kiểm soát phù hợp với bối cảnh khu vực.

Tại Trung Quốc, các nghiên cứu thể hiện cách thức nhà nước duy trì quyền sở hữu toàn dân nhưng vẫn tạo ra cơ chế thuê đất linh hoạt để thu hút FDI. Cụ thể, một số công trình nghiên cứu về khung pháp lý và chính sách đất đai đối với nhà đầu tư nước ngoài bao gồm (1) Bài viết The role of foreign investment in China's land use policy *(tạm dịch là Vai trò của đầu tư nước ngoài trong chính sách sử dụng đất của Trung Quốc)* của Su (2005), được đăng năm 2005; (2) Bài viết Real estate investment in China - Legal review and analysis of foreign investors participation *(tạm dịch là Đầu tư bất động sản tại Trung Quốc và phân tích sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài*) của Zhang (1999); (3) Bài viết Foreign investment guide of the People's Republic of China *(tạm dịch là Hướng dẫn đầu tư nước ngoài tại Trung Quốc)* của Minsitry of Commerce of the People's Republic of China (2022). Ở khu vực Đông Nam Á, điển hình là các nghiên cứu tại Thái Lan và Malaysia tập trung vào việc làm rõ các rào cản pháp lý, các hình thức thuê đất dài hạn và điều kiện để nhà đầu tư nước ngoài có thể sở hữu bất động sản thông qua liên doanh Ở Thái Lan, một số nghiên cứu có thể kể đến như *(1)* Nghiên cứu của Ito và cộng sự (2021) với tên bài viết Thailand: Land ownership ruels and commom questions raised by Non-Thai investors *(tạm dịch là quy tắc sở hữu đất và các câu hỏi thường gặp của nhà đầu tư không phải người Thái)*, được đăng năm 2021; *(2)* Bài viết Foreign direct investment and land access của Scurrah và Hirsch (2020) phân tích mối liên hệ giữa đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và tiếp cận đất đai trong khu vực, được đăng năm 2020. Tại Malaysia, liên quan đến vấn đề nghiên cứu này có bài viết Property investment in Malaysia: The procedures of acquisition by foreign interest *(tạm dịch là Đầu tư bất động sản tại Malaysia: Thủ tục mua lại dành cho nhà đầu tư nước ngoài)* của Hashimoto và Yulkipli (2022), được đăng năm 2022.

3.1.3. Giả thuyết nghiên cứu

H1: *Chính sách tiếp cận đất đai và khung pháp lý chi phối việc tiếp cận đất đai là nhân tố cơ bản quyết định sự thành công của chính sách thu hút đầu tư nước ngoài (FDI)*

H2: Các quốc gia có xu hướng thiết lập hệ thống kiểm soát chặt chẽ hơn đối với đất nông nghiệp so với đất thương mại và đất ở nhằm bảo đảm an ninh quốc gia và quản lý di dân

H3: Quyền đối với đất của nhà đầu tư nước ngoài thường được quy định là quyền có thời hạn và gắn liền với việc duy trì tư cách nhà đầu tư thực hiện dự án

H4: Tại các nền kinh tế mới nổi, việc cho phép tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài chỉ đạt hiệu quả tối ưu khi tuyệt đối tuân thủ quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch kinh tế - xã hội đã được phê duyệt

H5: Sự an toàn pháp lý có tác động thuận chiều đến quyết định đầu tư của doanh nghiệp nước ngoài

3.2. Kết quả

Trong bài viết này, kinh nghiệm của các quốc gia điển hình về các giải pháp cho vấn đề tiếp cận đất đai của các nhà đầu tư nước ngoài sẽ được trình bày một cách hệ thống. Các điểm đáng chú ý bao gồm: các chính sách tiếp cận đất đai, khung pháp lý điều chỉnh việc tiếp cận đất đai, các bước quy trình chung, và hình thức tiếp cận đất đai tiêu biểu và phổ biến nhất, đó là cho thuê đất.

Chính sách tiếp cận đất đai của nhà đầu tư được xây dựng tùy theo nhu cầu thu hút đầu tư để phát triển kinh tế và tùy thuộc vào nhiều yếu tố khác: quỹ đất; tình hình dân số, yêu cầu bảo vệ an ninh quốc gia; bảo vệ môi trường; …

Có thể phân biệt kinh nghiệm của các nước tùy theo nhóm: nền kinh tế tiên tiến và nền kinh tế đang phát triển mới nổi.

3.2.1. Các nền kinh tế tiên tiến

3.2.1.1. Kinh nghiệm của Hoa Kỳ: Trường hợp bang Texas[1]

Chính sách tiếp cận đất đai (Council of State Government Southern Office, 2024; Food Agriculture Organization [FAO], 1999; GAO, 2024). Cũng như tất cả các tiểu bang thuộc Hợp chủng quốc Hoa Kỳ, bang Texas xây dựng khung pháp lý cho phép nhà đầu tư sở hữu đất không giới hạn, phù hợp với truyền thống của một nước hình thành và phát triển trên nền tảng di dân. Tất nhiên, nhà chức trách của một nước có chủ quyền cần biết sự hiện diện và hành vi của người nước ngoài được thực hiện trên phạm vi lãnh thổ quốc gia. Tuy nhiên, điều đó không ngăn cản việc tạo điều kiện cho con người thực hiện quyền tự do, bao gồm tự do sở hữu tài sản.

Việc tiếp cận đất đai, theo nguyên tắc, được tự do và không dựa trên sự phân biệt đối xử giữa người có quốc tịch Mỹ và người nước ngoài. Các hạn chế đối với quyền tiếp cận đất đai của tư nhân được thiết lập trên cơ sở bảo đảm an ninh quốc gia, bảo vệ môi trường, … được áp dụng chung cho tất cả chủ thể, bao gồm người Mỹ và người nước ngoài. Về phương diện quan hệ đối ngoại. Mỹ ghi nhận một số quốc gia được gọi là không thân thiện. Tuy nhiên, nhà chức trách Mỹ không xây dựng chính sách chung về quản lý tài sản và nói riêng về quản lý việc tiếp cận đất đai trên cơ sở phân biệt đối xử theo quốc tịch. Khi cần thiết, nhà chức trách lập các danh sách những thực thể hoặc cá nhân cụ thể bị hạn chế quyền sở hữu tài sản, quyền tiếp cận đất đai, do nguy cơ gây phương hại đến an ninh quốc gia đến từ những thực thể, cá nhân đó. Chính phủ Mỹ không đánh đồng những cá nhân, thực thể thù địch với dân tộc, quốc gia mà cá nhân, thực thể đó là thành viên.

Việc trưng mua đất vì lợi ích công cộng cũng được thực hiện trong những điều kiện chung được áp dụng cho tất cả chủ sở hữu đất, bao gồm chủ sở hữu là người nước ngoài.

Khung pháp lý điều chỉnh quyền tiếp cận đất đai. Quyền tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài lập doanh nghiệp tại bang Texas được chi phối cả bởi pháp luật liên bang và pháp luật tiểu bang.

Văn bản pháp luật liên bang đáng chú ý nhất bao gồm 02 đạo luật: Agricultural Foreign Investment Act 1978 (AFIDA) (Congress, 1978), Foreign Investment Risk Review Modernization Act 2018 (FIRRMA) (U.S. Department of the Treasury, 2018). Riêng trong lĩnh vực thuế có Internal Revenue Code (IRC) và Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980 (FIRPTA) (Thomson Reuters Westlaw, 1980).

[1] Bang Texas được chọn để nghiên cứu trong báo cáo này do có đặc điểm về địa lý thiên nhiên ít nhiều tương đồng với Việt Nam.

AFIDA được áp dụng cho các công ty hoặc cá nhân nước ngoài đầu tư trong lĩnh vực nông nghiệp hoặc sở hữu đất nông nghiệp nhưng có hoạt động chính thuộc lĩnh vực khác[2]. Theo tinh thần của đạo luật này, thì việc nhà đầu tư nước ngoài sở hữu đất nông nghiệp phải được khai báo với nhà chức trách có thẩm quyền; tất cả các giao dịch có đối tượng là đất nông nghiệp, bao gồm cả cho thuê, thế chấp, đều phải được báo cáo trong vòng 90 ngày kể từ ngày xác lập giao dịch. Việc báo cáo tình hình sở hữu đất nông nghiệp của nhà đầu tư nước ngoài được cho là để giúp nhà chức trách nắm bắt tình trạng di cư quốc tế trong lĩnh vực nông nghiệp, từ đó, có biện pháp điều chỉnh chính sách di trú cho phù hợp.

FIRRMA được xây dựng nhằm tăng cường quyền hạn của cơ quan Ủy ban Đầu tư nước ngoài tại Hoa Kỳ (CFIUS) để xem xét, đánh giá và kiểm soát rủi ro từ việc chuyển giao các doanh nghiệp của Hoa Kỳ cho nhà đầu tư nước ngoài (U.S. Department of the Treasury, 2018). Đạo luật tập trung chi phối theo hướng mở rộng thẩm quyền của CFIUS đối với việc kiểm soát các giao dịch có tác dụng mang lại quyền truy cập vào công nghệ nhạy cảm hoặc quyền tiếp cận cơ sở hạ tầng (đất đai). Các giao dịch liên quan đến các bất động sản ảnh hưởng đến an ninh quốc gia, như đất gần cơ sở quân sự, cảng biển, sân bay hoặc cơ sở hạ tầng quan trọng: việc người nước ngoài, đặc biệt là người Trung Quốc, sở hữu các bất động sản thuộc loại này có thể không được chấp nhận một khi có dấu hiệu cho thấy việc này ảnh hưởng xấu đến an ninh quốc gia. Tuy nhiên, đạo luật không nhằm mục đích hạn chế việc đầu tư của người nước ngoài vào Hoa Kỳ mà, trái lại, nhằm mục đích đẩy mạnh thu hút đầu tư nước ngoài trong bối cảnh có những thách thức đối với việc bảo đảm an ninh quốc gia.

Văn bản pháp luật tiểu bang đáng chú ý có Texas Property Code (TPC), Texas Business Organizations Code (TBOC). Trong lĩnh vực thuế có Texas Tax Code (TTC). Nhìn chung, pháp luật bang Texas tạo các điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư nước ngoài thành lập doanh nghiệp và tiếp cận đất đai ở tiểu bang và không đặt ra hạn chế nào đặc biệt ngoài những hạn chế được thiết lập trong pháp luật liên bang. Tất nhiên, chính quyền tiểu bang có trách nhiệm xây dựng và thực hiện quy hoạch sử dụng đất để thực hiện các nhiệm vụ thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tiểu bang và tất cả chủ thể sử dụng đất, kể cả người nước ngoài, phải tuân thủ các quy định này. Ngoài ra, việc trưng mua đất vì lợi ích công cộng được áp dụng theo luật chung về tài sản.

Tình huống tiếp cận đất đai điển hình: thuê đất. Trên nguyên tắc, nhà đầu tư nước ngoài tuân thủ luật liên bang và luật tiểu bang trong trường hợp thuê đất tại Texas và các quy định pháp luật liên quan không quá phức tạp.

Trước hết, nhà đầu tư cần xác định rõ mục đích thuê để từ đó xác định cách ứng xử cho phù hợp. Nếu thuê đất để xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, thì phải tham khảo quy hoạch đất đai được duyệt (zoning) để bảo đảm thửa đất được chọn phù hợp với mục đích sử dụng. Trường hợp thuê đất nông nghiệp thì phải khai báo với Bộ Nông nghiệp (USDA) nếu diện tích đất thuê trên 10 acres (khoảng trên 40,000m²).

Nhà đầu tư nước ngoài cần xin phép để đầu tư, nhưng không cần xin phép để thuê đất. Với tư cách nhà đầu tư, người muốn thuê đất chủ động tìm kiếm mảnh đất cần thuê bằng cách tự mình tìm kiếm hoặc thông qua môi giới. Hợp đồng thuê đất cần ghi nhận rõ thời hạn thuê, giá thuê và trách nhiệm của các bên trong thực hiện hợp đồng. Trường hợp thuê đất với thời hạn trên 01 năm thì nên (nhưng không bắt buộc) đăng ký hợp đồng tại County Clerk's office nơi có đất thuê. Việc đăng ký hợp đồng chỉ mang ý nghĩa lưu giữ thông tin nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc tra cứu, không tạo ra hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

[2] Về nội dung các quy định liên quan đến đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực nông nghiệp: xem https://www.ecfr.gov/current/title-7/subtitle-B/chapter-VII/subchapter-D/part-781

3.2.1.2. Kinh nghiệm của Úc

Chính sách tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài (Allens, 2025; Australian Government, 2020; Leisley & Mollard, 2024). Úc là một nước có diện tích lãnh thổ rộng lớn. Trong điều kiện dân số ít, Chính phủ Úc khuyến khích nhập cư để bảo đảm lực lượng lao động. Tuy nhiên, việc thu hút đầu tư nước ngoài và chính sách tiếp cận đất đai của người nước ngoài nói chung và nói riêng, nhà đầu tư nước ngoài phải tôn trọng nguyên tắc bảo vệ chủ quyền quốc gia.

Chính sách tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài tại Úc khá chặt chẽ và được quản lý thông qua FIRB (Foreign Investment Review Board) - Cơ quan giám sát đầu tư nước ngoài có thẩm quyền trên toàn liên bang. Nhà đầu tư nước ngoài phải được phép của FIRB để mua đất nông nghiệp trong trường hợp giá trị giao dịch vượt quá một ngưỡng nào đó do luật định. Sự cho phép của FIRB cũng cần thiết mỗi khi người nước ngoài muốn mua đất ở hoặc đất làm dự án thương mại. Nhà đầu tư nước ngoài có thể bị từ chối, không được cấp phép trong trường hợp đất muốn mua thuộc khu vực nhạy cảm, có liên quan đến an ninh quốc gia. Việc mua đất nông nghiệp do nhà đầu tư nước ngoài đứng tên phải được đăng ký với cơ quan thuế Úc (Australian Taxation Office - ATO). Một số trường hợp đầu tư đến từ các quốc gia có vấn đề tế nhị về quan hệ ngoại giao với Chính phủ Úc được giám sát chặt chẽ hơn bình thường.

Khung pháp lý điều chỉnh quyền tiếp cận đất đai. Quy định về tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài tại Úc nằm trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật.

Liên quan đến tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài, trước hết phải nhắc đến Foreign Acquisitions and Takeovers Act (FATA) 1975 (Australian Government, 1975) (Đạo luật tiếp quản và tạo lập tài sản của người nước ngoài). Đạo luật này thiết kế khung pháp lý chi phối việc mua bất động sản và các tài sản nói chung của nhà đầu tư nước ngoài tại Úc. Đặc biệt, đạo luật quy định thẩm quyền của FIRB trong việc xét duyệt các yêu cầu mua bất động sản của người nước ngoài, cũng như trao quyền cho Bộ trưởng Tài chính can thiệp, quyết định cho phép hoặc từ chối cho phép các giao dịch về tài sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Úc, dựa theo tiêu chí bảo đảm lợi ích quốc gia. Đạo luật này được sửa đổi vào năm 2020 bởi Foreign Investment Reform (Protecting Australia's National Security) Act 2020 (Parliament of Australia, 2020) (Đạo luật cải cách đầu tư nước ngoài - bảo vệ an ninh quốc gia của Úc). Với đạo luật sửa đổi, việc tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài được kiểm soát chặt chẽ hơn, đặc biệt trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đến các bất động sản gần căn cứ quân sự hoặc cơ sở hạ tầng quan trọng.

Bên cạnh đó là Foreign Acquisitions and Takeovers Regulation 2015 (FATR) (Commonwealth Consolidated Regulations, 2015a) (Quy chế tạo lập và tiếp quản tài sản của người nước ngoài). Văn bản này quy định điều kiện, trình tự, thủ tục thực hiện các giải pháp mang tính nguyên tắc được ghi nhận trong FATA. Đặc biệt, văn bản ấn định ngưỡng giá trị giao dịch cần có sự phê duyệt của FIRB, lập danh sách cụ thể các khu vực nhạy cảm mà việc tạo lập bất động sản của người nước ngoài cần được xem xét đặc biệt[3].

Ngoài ra còn có Register of Foreign Ownership of Agricultural Land Act 2015 (Commonwealth Consolidated Regulations, 2015b) (Đạo luật về sở hữu đất nông nghiệp của người nước ngoài). Đạo luật này quy định trình tự, thủ tục đăng ký thông tin về việc người nước ngoài sở hữu đất nông nghiệp với cơ quan thuế Úc (ATO).

[3] Cách làm này cũng tương tự như Việt Nam quy định các khu vực nhạy cảm mà bất động sản tại khu vực đó không được phép bán cho người nước ngoài.

Một số văn bản đặc biệt như Environment Protection and Biodiversity Conservation Act 1999 (EPBC Act) (Australian Government, 1999) (Đạo luật bảo vệ môi trường và bảo tồn đa dạng sinh học) quy định việc phát triển đất đai phải đảm bảo không gây hại đến môi trường, đa dạng sinh học, hoặc các khu vực có giá trị văn hóa và môi trường đặc biệt; Đạo luật Anti-Money Laundering and Counter-Terrorism Financing Act 2006 (AML/CTF Act) (Australian Government, 2006) (Đạo luật chống rửa tiền và chống tài trợ khủng bố) có tác dụng kiểm soát các giao dịch đất đai nhằm ngăn chặn rửa tiền và tài trợ khủng bố, áp dụng cho cả nhà đầu tư nước ngoài.

Tình huống tiếp cận đất đai điển hình: thuê đất. Việc thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tại Úc chịu sự điều chỉnh bởi các quy định pháp luật của Úc, cụ thể là các quy định về đầu tư nước ngoài và sử dụng đất đai.

Như đã nói, cơ quan có thẩm quyền xét duyệt các yêu cầu tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài là FIRB. Trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài muốn thuê đất thì phải nộp hồ sơ xin xét duyệt cho FIRB. Đất thuê có thể là đất nông nghiệp, đất thương mại hoặc đất ở. Thời hạn thuê tối đa là 99 năm.

Trước khi tiến hành thuê đất, nhà đầu tư nước ngoài phải xin giấy phép đầu tư. Trong hồ sơ xin giấy phép đầu tư phải có kế hoạch chi tiết về dự án, bao gồm mục tiêu đầu tư, phương thức sử dụng đất và lợi ích mang lại cho cộng đồng địa phương. Dự án cần tuân thủ các quy định liên bang và bang về bảo vệ môi trường: nhà đầu tư cần lập báo cáo đánh giá tác động môi trường được chấp nhận bởi một tổ chức tư vấn có thẩm quyền.

Hồ sơ xin giấy phép đầu tư đồng thời xin giấy phép thuê đất được gửi đến FIRB, bao gồm: thông tin về nhà đầu tư, bản thuyết minh chi tiết dự án đầu tư, thông tin về bất động sản nơi dự định triển khai dự án (địa chỉ, diện tích, loại đất, thời hạn thuê), báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án, các giấy tờ minh chứng về điều kiện tài chính và năng lực chuyên môn để thực hiện dự án.

Sau khi nhận được hồ sơ, FIRB xem xét, thẩm định dự án trong vòng từ 30 đến 90 ngày. Trường hợp dự án đặc biệt phức tạp thì thời hạn có thể kéo dài hơn. Một khi dự án được FIRB phê duyệt thì nhà đầu tư có thể giao kết hợp đồng thuê đất. Việc cho phép triển khai dự án có thể kèm theo các điều kiện trong trường hợp cần thiết. Ví dụ, đối với các dự án có tác động đáng kể đến môi trường thì cần có thêm giấy phép của cơ quan quản lý có thẩm quyền về môi trường.

3.2.2. Kinh nghiệm của các nước thuộc nhóm nền kinh tế mới nổi

3.2.2.1. Kinh nghiệm của Trung Quốc

Chính sách tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài (Minsitry of Commerce of the People's Republic of China, 2022; Su, 2005; Zhang, 1999). Ở Trung Quốc, cũng như ở Việt Nam, đất thuộc sở hữu toàn dân. Tư nhân chỉ có quyền sử dụng đất. Nhà đầu tư nước ngoài không phải là ngoại lệ.

Chính sách tiếp cận đất đai của Trung Quốc áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài có những đặc điểm riêng biệt, phản ánh sự kết hợp giữa nhu cầu thu hút đầu tư và kiểm soát chặt chẽ về tài nguyên đất đai. Điều đó có nghĩa là nhà đầu tư nước ngoài được quyền tiếp cận đất đai trên cơ sở đáp ứng lời kêu gọi đầu tư của nhà chức trách trung ương hoặc địa phương. Các lời kêu gọi đầu tư, về phần mình, được đưa ra trên cơ sở quy hoạch kinh tế - xã hội và quy hoạch sử dụng đất đã được thông qua.

Nhà đầu tư nước ngoài chỉ có quyền thuê đất có thời hạn. Để thực hiện quyền thuê đất, nhà đầu tư nước ngoài phải thành lập công ty liên doanh (joint venture) giữa một bên là nhà đầu

tư nước ngoài và bên kia là một công ty có tư cách pháp nhân trong nước hoặc doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài (Wholly Foreign Owned Enterprise - WFOE). Một số ngành được khuyến khích đầu tư thì việc tiếp cận đất được ưu tiên (giảm phí hoặc hỗ trợ từ chính quyền địa phương); các ngành này bao gồm công nghệ cao, năng lượng sạch, y tế, hoặc sản xuất tiên tiến. Một số ngành không khuyến khích đầu tư thì việc tiếp cận đất của nhà đầu tư nước ngoài bị hạn chế, bao gồm đầu tư vào bất động sản để phát triển thương mại, đặc biệt trong các khu vực nhạy cảm như Bắc Kinh, Thượng Hải, hoặc các khu vực có giá bất động sản cao.

Khung pháp lý điều chỉnh quyền tiếp cận đất đai. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, việc tiếp cận đất đai tại Trung Quốc được chi phối bởi một loạt văn bản, quy phạm pháp luật. Đáng chú ý nhất phải kể đến Luật Đầu tư nước ngoài năm 2020 (National Development and Reform Commission (NDRC) People's Republic of China, 2021), Luật Quản lý đất đai của nước CHND Trung Hoa sửa đổi năm 2020 (Ministry of Agriculture and Rural Affairs of People's Republic of China, 2019) và Luật Quản lý Bất động sản đô thị năm 1994 sửa đổi năm 2007 (Firhouse, n.d.).

Luật Đầu tư nước ngoài không quy định trực tiếp về quyền tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài mà đưa ra cam kết bảo đảm đối xử bình đẳng giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước về mọi mặt, bao gồm tiếp cận đất đai (Điều 4) (National Development and Reform Commission (NDRC) People's Republic of China, 2021). Theo tinh thần của Luật Đầu tư nước ngoài, nhà đầu tư nước ngoài có quyền tiếp cận các nguồn lực kinh tế tại Trung Quốc, bao gồm đất đai, thông qua hình thức thuê đất để có quyền sử dụng đất (Land Use Right - LUR) có thời hạn. Luật cũng có quy định cho phép cơ quan thẩm quyền lập danh mục các lĩnh vực, khu vực hạn chế đầu tư nước ngoài (gọi là Negative List System) (Điều 28) (National Development and Reform Commission (NDRC) People's Republic of China, 2021). Một khi hoạt động đầu tư thuộc danh mục này, thì việc đầu tư bị cấm hoặc bị hạn chế; quyền tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài cũng bị cấm hoặc bị hạn chế tương ứng. Tiêu biểu trong danh sách cấm này là hoạt động đầu tư có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp, đất quanh khu vực liên quan đến an ninh quốc gia hoặc sử dụng đất để khai thác tài nguyên thiên nhiên.

Luật Quản lý Đất đai năm 2020 của Trung Quốc quy định các nguyên tắc và chính sách liên quan đến việc sử dụng và quản lý đất đai, trong đó có các điều khoản về quyền tiếp cận đất đai của các nhà đầu tư nước ngoài (Ministry of Agriculture and Rural Affairs of People's Republic of China, 2019). Theo Luật này, các nhà đầu tư nước ngoài có thể sở hữu quyền sử dụng đất tại Trung Quốc nhưng không có quyền sở hữu đất (Điều 3) (Ministry of Agriculture and Rural Affairs of People's Republic of China, 2019). Điều này có nghĩa là các công ty nước ngoài có thể thuê đất từ chính phủ trong một khoảng thời gian nhất định, thường là 40 - 70 năm tùy vào mục đích sử dụng đất (như công nghiệp, thương mại, nhà ở). Các nhà đầu tư nước ngoài được phép đầu tư trên lãnh thổ Trung Quốc có thể tham gia đấu giá đất hoặc mua quyền sử dụng đất từ chính phủ thông qua các hình thức đấu thầu hoặc chào bán công khai (Điều 8) (Ministry of Agriculture and Rural Affairs of People's Republic of China, 2019). Các nhà đầu tư nước ngoài cần phải tuân thủ các điều kiện nhất định khi đầu tư vào đất đai tại Trung Quốc, bao gồm việc phải tuân thủ các luật về bảo vệ môi trường, quy hoạch đô thị và phát triển bền vững (Điều 11) (Ministry of Agriculture and Rural Affairs of People's Republic of China, 2019). Tuy nhiên, dù có thể đầu tư vào đất đai tại Trung Quốc, các nhà đầu tư nước ngoài vẫn phải đối mặt với các chính sách và quy định nghiêm ngặt, và chính quyền địa phương có thể can thiệp trong các trường hợp cần thiết để bảo vệ lợi ích quốc gia.

Luật Bất động sản đô thị năm 2007 của Trung Quốc quy định tương đối chặt chẽ quyền tiếp cận đất đai của các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt trong các lĩnh vực đầu tư vào bất động sản (Firhouse, n.d.). Luật khẳng định đất đai tại Trung Quốc thuộc sở hữu công cộng và nhà đầu tư nước ngoài chỉ có quyền sử dụng đất thông qua hình thức thuê đất (Điều 2) (Firhouse, n.d.). Nhà đầu tư nước ngoài có thể tiếp cận đất theo phương thức sơ cấp bằng cách thuê đất của Nhà nước hoặc của tập thể (Điều 9); thời hạn thuê tối đa 70 năm đối với đất xây dựng nhà ở và 50 năm đối với đất dùng vào mục đích thương mại hoặc công nghiệp (Điều 10) (Firhouse, n.d.). Sau khi hết thời gian thuê, quyền thuê đất có thể được gia hạn, nhưng cần phải có sự phê duyệt của chính quyền. Để thuê đất theo phương thức sơ cấp, nhà đầu tư cần thành lập công ty theo pháp luật doanh nghiệp (Điều 24) (Firhouse, n.d.). Chính quyền địa phương có quyền kiểm tra và giám sát việc sử dụng đất của các nhà đầu tư nước ngoài, nhằm bảo vệ thị trường bất động sản và đảm bảo các dự án sử dụng đất hợp pháp (Điều 44) (Firhouse, n.d.)[4].

Tình huống tiếp cận đất đai điển hình: thuê đất của Nhà nước hoặc của cộng đồng dân cư. Tình huống dự kiến là nhà đầu tư muốn xây dựng một doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài tại Trung Quốc và do đó có nhu cầu thuê đất để triển khai dự án.

Theo quy định của pháp luật hiện hành[5], trước khi thuê đất, nhà đầu tư nước ngoài cần có giấy phép đầu tư của cơ quan chức năng Trung Quốc[6]. Quy trình xin giấy phép này yêu cầu nhà đầu tư cung cấp các tài liệu chứng minh dự án và kế hoạch kinh doanh. Việc xem xét cấp giấy phép chủ yếu dựa vào chính sách khuyến khích đầu tư của Nhà nước. Bởi vậy, nhà đầu tư cần tham khảo chính sách này và lựa chọn lĩnh vực đầu tư phù hợp với chính sách đó cũng như năng lực của mình.

Các nhà đầu tư cần xác định vị trí và loại đất họ muốn thuê (đất công nghiệp, thương mại, hoặc đất xây dựng). Quá trình này có thể yêu cầu sự phối hợp với các chính quyền địa phương, nơi có các quy định riêng về việc sử dụng đất. Từ kết quả xác định vị trí và loại đất, nhà đầu tư xây dựng dự án đầu tư cụ thể trên thửa đất cụ thể, chỉ rõ các hoạt động được thực hiện, hiệu quả kinh tế - xã hội mang lại, và tác động môi trường.

---

[4] Ngoài ra, như đã nói, nhà đầu tư nước ngoài có trong trường hợp này quyền sử dụng đất bằng cách tham gia đấu giá hoặc đấu thầu.

[5] Các quy định về thủ tục thuê đất của nhà đầu tư nước ngoài được ghi nhận mang tính nguyên tắc tại Luật Đầu tư nước ngoài và Luật Quản lý đất đai, sau đó được cụ thể hóa tại các thông tư của Bộ Quản lý đất đai và tài nguyên.

[6] Tại Trung Quốc, thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư cho nhà đầu tư nước ngoài thuộc về các cơ quan khác nhau, tùy thuộc vào loại hình đầu tư, quy mô dự án và lĩnh vực đầu tư.

Bộ Thương mại Trung Quốc (MOFCOM - Ministry of Commerce) là cơ quan chủ chốt quản lý và phê duyệt các dự án đầu tư nước ngoài tại Trung Quốc. MOFCOM xử lý các dự án lớn hoặc những dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt, cần sự phê duyệt ở cấp trung ương.

Đối với các dự án đầu tư có giá trị lớn hoặc liên quan đến lĩnh vực nhạy cảm (ví dụ: quốc phòng, năng lượng, tài nguyên), MOFCOM sẽ có vai trò thẩm định và cấp phép.

Đối với các dự án đầu tư nhỏ hoặc những dự án trong các lĩnh vực không nhạy cảm, thẩm quyền cấp phép có thể được giao cho các cơ quan quản lý thương mại ở cấp tỉnh, thành phố hoặc khu vực kinh tế đặc biệt.

Cục Quản lý Thị trường Nhà nước (SAMR - State Administration for Market Regulation) chịu trách nhiệm cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài. Đây là một bước quan trọng để doanh nghiệp hoạt động hợp pháp tại Trung Quốc.

Ủy ban Cải cách và Phát triển Quốc gia (NDRC - National Development and Reform Commission) phê duyệt các dự án đầu tư lớn hoặc các dự án thuộc danh mục đầu tư chiến lược, đặc biệt là các dự án liên quan đến hạ tầng hoặc lĩnh vực công nghệ cao.

Cơ quan Quản lý Đặc khu Kinh tế (Special Economic Zone Authorities) được thành lập tại từng đặc khu kinh tế. Nếu đầu tư được thực hiện trong các đặc khu kinh tế hoặc khu công nghiệp, nhà đầu tư cần làm việc trực tiếp với cơ quan quản lý của khu vực đó để được cấp phép.

Sau khi lựa chọn được địa điểm và loại đất, đồng thời dự án được phê duyệt, nhà đầu tư cần ký thỏa thuận thuê đất với chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý đất đai. Thỏa thuận này sẽ quy định về diện tích, giá thuê, thời gian thuê và các nghĩa vụ pháp lý khác. Có trường hợp nhà chức trách chủ động xây dựng dự án khai thác, sử dụng một vùng đất và gọi thầu, đặc biệt đối với dự án quy mô lớn cả về vốn cũng như về diện tích đất được sử dụng; cũng có trường hợp nhiều nhà đầu tư quan tâm đến việc sử dụng một thửa đất đã được xác định mục đích sử dụng rõ ràng, bởi vậy có sự cạnh tranh trong việc mua quyền sử dụng đất. Trong các trường hợp này, việc lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện bằng cách đấu giá hoặc đấu thầu. Nhà đầu tư trúng đấu giá hoặc trúng thầu sẽ có quyền giao kết hợp đồng thuê đất với Nhà nước. Điều đó có nghĩa là có những nhà đầu tư đã có giấy phép đầu tư và có dự án được phê duyệt nhưng không được cho thuê đất vì lý do không trúng đấu giá hoặc không trúng thầu.

Sau khi ký kết hợp đồng thuê đất, nhà đầu tư cần hoàn tất thủ tục đăng ký sử dụng đất với cơ quan quản lý đất đai địa phương. Việc này sẽ đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đã thuê. Trong suốt quá trình sử dụng đất, nhà đầu tư phải tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, an toàn lao động và quy định về xây dựng do chính quyền Trung Quốc ban hành. Nếu dự án kéo dài, nhà đầu tư cần gia hạn hợp đồng thuê đất và cập nhật các giấy phép cần thiết trong suốt quá trình hoạt động.

3.2.2.2. Kinh nghiệm của Thái Lan

Chính sách tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài (Ito & ctg., 2021; Scurrah & Hirsch, 2020; Lorenz & Partners, 2024). Thái Lan là nước có rất nhiều điểm tương đồng với Việt Nam: vị trí địa lý trên bình diện toàn cầu và khu vực, điều kiện thiên nhiên, dân số, tính cách dân tộc, trình độ phát triển kinh tế, cơ cấu kinh tế, … Tuy nhiên, chế độ sở hữu đất đai của Thái Lan, chịu ảnh hưởng của văn hóa pháp lý các nước phương Tây, được xây dựng trên cơ sở thừa nhận quyền sở hữu tư nhân về đất đai.

Chính sách tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài tại Thái Lan đặc trưng bởi sự khuyến khích đầu tư nước ngoài trong nhiều lĩnh vực đa dạng và sự bảo đảm quyền kiểm soát của Nhà nước đối với việc chiếm giữ và khai thác đất của nhà đầu tư.

Trên nguyên tắc, nhà đầu tư nước ngoài không được phép sở hữu đất đai trực tiếp tại Thái Lan, trừ một số trường hợp đặc biệt được chính phủ cho phép, như đầu tư quy mô lớn hoặc trong các khu vực kinh tế đặc biệt (special economic zone). Các ngành mà việc đầu tư vào đó của người nước ngoài cho phép người nước ngoài sở hữu đất bao gồm công nghệ cao, năng lượng tái tạo, phát triển du lịch xanh và phát triển cơ sở hạ tầng. Trong trường hợp thông thường, nhà đầu tư nước ngoài có quyền thuê đất dài hạn.

Khung pháp lý điều chỉnh quyền tiếp cận đất đai. Các văn bản luật chi phối quyền tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài tại Thái Lan bao gồm Luật Đất đai (Land Code BE 2497 - 1954) (Thailand Law Library, 1954), Luật Doanh nghiệp nước ngoài (Foreign Business Act BE 2592 - 1999) (Board of Investment of Thailand [BOI], 1999), Luật Khu kinh tế đặc biệt phía Đông (Eastern Economic Corridor Act BE 2561 - 2018) (Eastern Economic Corridor Office [EECO], 2018). Ngoài ra còn có Luật Quy hoạch đô thị (Town and City Planning Act B.E. 2518 - 1975) (Department of Public Works and Town and Country Planning, 1975) và Luật Khuyến khích đầu tư (Investment Promotion Act B.E. 2520 - 1977) (Board of Investment of Thailand [BOI], 2002) và một số văn bản lập quy đặc biệt khác.

Luật Đất đai thiết lập nguyên tắc người nước ngoài không sở hữu đất đai tại Thái Lan (Điều 86) (Thailand Law Library, 1954), đồng thời cũng mở ra một số ngoại lệ đối với nguyên

tắc. Một trong những ngoại lệ đáng chú ý là trường hợp đầu tư vốn từ 40 triệu baht trở lên: nhà đầu tư trong trường hợp này, nếu được sự cho phép của Bộ Nội vụ, có thể sở hữu tối đa 1,600m² để xây dựng nhà ở (Điều 96bis) (Thailand Law Library, 1954)[7]. Một ngoại lệ khác là trường hợp có hiệp định đặc biệt hoặc thỏa thuận quốc tế giữa Nhà nước Thái Lan với các chủ thể khác có chủ quyền lãnh thổ về việc cho phép công dân được quyền sở hữu đất theo nguyên tắc có đi có lại (Điều 86) (Thailand Law Library, 1954).

Luật Doanh nghiệp nước ngoài quy định về quyền thành lập và vận hành doanh nghiệp nước ngoài tại Thái Lan (BOI, 1999). Về phương diện tiếp cận đất đai, Luật quy định các hình thức sử dụng đất mà nhà đầu tư nước ngoài có thể lựa chọn: hoặc hợp đồng thuê đất dài hạn (Leasehold; hoặc thành lập công ty liên doanh (Joint Venture): nếu nhà đầu tư hợp tác với đối tác Thái Lan và đảm bảo rằng vốn nước ngoài không vượt quá 49%, công ty có thể sở hữu đất. Trong trường hợp nhà đầu tư chọn tự mình thuê đất thì hợp đồng thuê được chi phối bởi Bộ luật Dân sự và Thương mại tại các điều từ 540 đến 543, theo đó, nhà đầu tư nước ngoài có thể thuê đất lên đến 30 năm, với khả năng gia hạn thêm 30 năm (Thailand Law Library, n.d.). Trường hợp công ty liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài không quá 49% thì được coi là công ty Thái Lan (Luật Doanh nghiệp nước ngoài, Điều 4) (BOI, 1999) và pháp nhân Thái Lan được quyền sở hữu đất.

Đạo luật Khu vực Kinh tế Đông (EEC) tại Thái Lan, được ban hành vào năm 2018, nhằm thúc đẩy đầu tư nước ngoài vào các khu vực cụ thể, đặc biệt là trong Khu vực Kinh tế Đông, bao gồm các tỉnh Chonburi, Rayong và Chachoengsao (EECO, 2018). Theo đạo luật EEC, các nhà đầu tư nước ngoài được phép sở hữu đất trong các Khu vực Khuyến khích Kinh tế Đặc biệt (SEPZ) cho mục đích kinh doanh. Họ cũng có thể sở hữu căn hộ cho cả mục đích kinh doanh và nhà ở. Người nước ngoài có thể thuê đất hoặc tài sản trong các khu vực này trong thời gian lên đến 50 năm. Và có thể xin gia hạn một lần không quá 49 năm.

Ngoài ra theo quy định của Ủy ban Đầu tư Thái Lan (BOI), nếu dự án được phê duyệt bởi Ủy ban Đầu tư Thái Lan (Board of Investment - BOI), nhà đầu tư nước ngoài có thể thuê đất tới 99 năm trong trường hợp các dự án lớn hoặc trong lĩnh vực ưu tiên như năng lượng tái tạo, công nghệ cao. Bên cạnh đó, nhà đầu tư nước ngoài được hỗ trợ pháp lý và miễn giảm thuế liên quan đến sử dụng đất.

Tình huống tiếp cận đất đai điển hình: thuê đất. Nhà đầu tư nước ngoài có thể thuê đất thuộc sở hữu nhà nước hoặc thuộc sở hữu tư nhân. Hợp đồng thuê đất chịu sự chi phối của Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan Điều 540 đến 543 (Thailand Law Library, n.d.). Thời hạn thuê đất, như đã nói, là 30 năm và được gia hạn một lần không quá 30 năm. Trong một số trường hợp đặc biệt thời hạn thuê đất có thể lên tới 50 năm và được gia hạn không quá 49 năm.

Trước khi giao kết hợp đồng thuê đất, nhà đầu tư phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật Thái Lan. Trong trường hợp doanh nghiệp là công ty liên quan với một công ty Thái Lan và phần vốn của nhà đầu tư nước ngoài không quá 49% thì được coi là công ty Thái Lan.

Nhà đầu tư chủ động tìm kiếm và lựa chọn thửa đất ưng ý để triển khai dự án đầu tư. Cần lưu ý kỹ về quyền của chủ sở hữu đất. Sau đó, nhà đầu tư chủ động thương lượng và giao kết hợp đồng thuê đất với chủ sở hữu đất. Cũng có trường hợp do tính chất đặc biệt của dự án, sự phê duyệt của BOI là cần thiết trước khi dự án được triển khai. Trong trường hợp này, hợp đồng thuê đất chỉ có thể được giao kết sau khi dự án được phê duyệt hoặc chỉ được giao kết

[7] Tuy nhiên, quyền sở hữu này bị ràng buộc vào điều kiện duy trì quy mô: nhà đầu tư hạ thấp quy mô đầu tư vốn sẽ bị buộc trả lại đất.

trước với điều kiện treo (suspensive condition) theo hợp đồng chỉ phát sinh hiệu lực (hồi tố) một khi dự án được phê duyệt. Thời gian xem xét phê duyệt dự án dao động từ 30 đến 90 ngày.

Sau khi được giao kết, hợp đồng thuê đất phải được đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai địa phương. Việc đăng ký không chỉ có tác dụng tạo hiệu lực đối kháng với người thứ ba mà còn có tác dụng bảo đảm thời hạn hiệu lực của hợp đồng theo đúng thỏa thuận giữa hai bên. Nếu không được đăng ký hợp lệ, thì hợp đồng chỉ được thừa nhận có hiệu lực không quá 03 năm.

4. Kết luận và gợi ý (Bài học từ kinh nghiệm của các nước)

4.1. Bài học chung

4.1.1. Nguyên tắc

Tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài, đồng thời bảo đảm an ninh và chủ quyền quốc gia, bảo vệ môi trường. Tất cả các nước, dù đã phát triển ở trình độ cao hay đang phát triển, đều chủ trương tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư nước ngoài triển khai dự án đầu tư trên lãnh thổ quốc gia. Lý do đơn giản là tiền bạc họ mang đến sẽ được cộng vào khối tài sản mang tên tuổi của quốc gia tiếp nhận. Bởi vậy, nhà chức trách luôn dành cho nhà đầu tư nước ngoài sự đối xử thân thiện trong quá trình nhà đầu tư tiếp cận đất đai, phù hợp với chính sách đất đai chung của quốc gia. Điều kiện cốt lõi để bảo đảm quyền tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài là bảo đảm an ninh quốc gia và chủ quyền quốc gia. Trong khung cảnh sống đương đại, điều kiện bảo vệ môi trường và bảo đảm phát triển bền vững cũng được đặt ngang hàng với các điều kiện truyền thống, về tầm quan trọng.

Chính sách đặc biệt đối với đất nông nghiệp. Tất cả các nước, kể cả những nước đã phát triển ở trình độ rất cao và có lãnh thổ quốc gia rộng lớn, đều thiết lập hệ thống kiểm soát chặt chẽ đối với việc tiếp cận đất nông nghiệp của nhà đầu tư nước ngoài. Điều này có thể được lý giải như sau: việc triển khai dự án đầu tư trong lĩnh vực nông nghiệp thường đòi hỏi nhu cầu sử dụng diện tích đất rộng lớn và điều này, nếu do người nước ngoài thực hiện, có thể tạo ra những thách thức đối với an ninh quốc gia. Mặt khác, nhân lực được sử dụng trong khai thác đất nông nghiệp đa phần thuộc nhóm chỉ có sức vóc cơ bắp chứ không có tay nghề cao; đầu tư nước ngoài vào đất nông nghiệp, bởi vậy, được cho là không có tác dụng cải thiện chất lượng nguồn nhân lực trong nước. Chưa bàn đến việc nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực sản xuất nông nghiệp có xu hướng sử dụng lao động là người đồng bào và xu hướng này có thể kích thích làn sóng di dân không mong đợi vào nước sở tại.

4.1.2. Biện pháp

Xây dựng khung pháp lý chi phối quyền tiếp cận đất đai theo hướng hài hòa giữa quyền lợi của nhà đầu tư và lợi ích quốc gia. Khung pháp lý ghi nhận vai trò của một hoặc một số cơ quan có thẩm quyền trong việc kiểm soát sự tuân thủ các điều kiện liên quan đến việc thực hiện quyền tiếp cận đất đai đã được đề ra. Cơ quan này là cơ quan trực thuộc trung ương và không tổ chức chân rết tại các địa phương.

Việc trao quyền cho nhà đầu tư nước ngoài đối với đất được quyết định tùy theo loại đất. Trong mọi trường hợp, quyền đối với đất của nhà đầu tư nước ngoài là quyền có thời hạn và được thừa nhận gắn với điều kiện duy trì thân phận nhà đầu tư. Trên nguyên tắc, nhà đầu tư phải thành lập một thực thể pháp lý theo quy định của pháp luật nước sở tại trước khi xúc tiếp thủ tục tiếp cận đất đai. Nhà đầu tư nước ngoài được hưởng sự đối xử bình đẳng với nhà đầu tư trong nước khi tiếp cận các loại đất thương mại và đất ở. Riêng đối với đất nông nghiệp, việc tiếp cận của nhà đầu tư chịu sự kiểm soát của các cơ quan có thẩm quyền.

4.2. Bài học riêng từ các nước thuộc nhóm nền mới nổi

Chủ động mời gọi đầu tư trên cơ sở quy hoạch kinh tế - xã hội và quy hoạch sử dụng đất đã được thông qua. Các nền kinh tế mới nổi có nhu cầu thu hút vốn đầu tư lớn từ nước ngoài, đồng thời phải hoàn thiện mô hình phát triển kinh tế của quốc gia nhằm bảo đảm sự phát triển kinh tế - xã hội ổn định, bền vững.

Nền kinh tế của các nước thuộc nhóm các nền kinh tế mới nổi cần được tổ chức và vận hành theo quy hoạch chiến lược để bảo đảm hướng phát triển ổn định. Quy hoạch chú trọng tầm nhìn dài hạn, chú trọng tiêu chí bảo đảm phát triển kinh tế bền vững (kinh tế xanh, kinh tế số, …). Việc tiếp đón nhà đầu tư và đặc biệt là việc trao quyền tiếp cận đất đai cho nhà đầu tư nước ngoài được thực hiện trong khuôn khổ triển khai quy hoạch kinh tế và quy hoạch sử dụng đất. Tuyệt đối tuân thủ quy hoạch trong việc xem xét nhu cầu đầu tư và nhu cầu tiếp cận đất đai. Bảo đảm sự công bằng trong xử lý các yêu cầu của các nhà đầu tư.

Quy trình, thủ tục tiếp nhận và xử lý các yêu cầu tiếp cận đất đai của nhà đầu tư phải được xây dựng chặt chẽ, đạt tiêu chí kép: bảo đảm nhanh, gọn, chính xác và thể hiện hình ảnh thân thiện, hiếu khách của nước sở tại; bảo đảm lợi ích của nước chủ nhà, thể hiện trong việc tôn trọng quy hoạch kinh tế và quy hoạch sử dụng đất trong quá trình xem xét cho phép nhà đầu tư tiếp cận đất đai.

Một trong những rủi ro mà hệ thống xử lý yêu cầu tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài đối mặt là quy hoạch được duyệt là quy hoạch sai, không cho phép đạt mục tiêu phát triển bền vững; trong khi đó, nhà đầu tư nước ngoài đã đến và đã tiếp nhận quyền sử dụng đất, thậm chí đã triển khai dự án. Để ngăn chặn rủi ro này, điều cần thiết là phải thận trọng, chặt chẽ khi xây dựng quy hoạch: phải xem xét dự thảo quy hoạch ở mọi khía cạnh và có những dự báo dựa trên những căn cứ khoa học.

Trong trường hợp quy hoạch được phát hiện là sai thì dứt khoát phải sửa. Vấn đề là sau khi sửa xong quy hoạch thì số phận của các dự án đã được triển khai theo quy hoạch cũ, bao gồm các dự án của nhà đầu tư nước ngoài, được xử lý thế nào? Tất nhiên, tính hợp lệ của các dự án được triển khai đúng quy hoạch là không thể tranh cãi, dù quy hoạch có sai sót và bị sửa. Tuy nhiên, trong trường hợp sai sót của quy hoạch có tác động tiêu cực đến môi trường hoặc ảnh hưởng xấu đến an ninh quốc gia, thì các dự án liên quan phải dừng lại. Điều đó có nghĩa là nếu cần, thì phải tiến hành thu hồi đất đã được cấp cho nhà đầu tư để thực hiện dự án. Việc thu hồi đất dựa vào căn cứ lợi ích quốc gia, cộng cộng. Trong trường hợp đất đã được cấp cho nhà đầu tư nước ngoài được thu hồi, thì phải đền bù thỏa đáng cho nhà đầu tư, đồng thời phải có những biện pháp thích hợp để ngăn chặn, hạn chế những hệ lụy tiêu cực của truyền thông về những sai lầm trong thu hút đầu tư. Lý do là dù có cần đầu tư nước ngoài đến mức nào đi nữa thì lợi ích quốc gia và bảo đảm phát triển kinh tế - xã hội bền vững vẫn là ưu tiên số một.

Tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư nước ngoài được tiếp cận đất đai luôn là chủ trương của tất cả các nước, bất kể trình độ phát triển. Thường xuyên rà soát và cải cách thủ tục hành chính là một trong những biện pháp cơ bản thực hiện chủ trương đó. Mặt khác, trong bối cảnh thế giới đầy biến động cùng với những thách thức về biến đổi khí hậu và sự xuống cấp của môi trường sống, cần có chính sách hợp lý nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích và sự phát triển bền vững của đất nước. Xây dựng quy hoạch sử dụng đất đạt các tiêu chí hiệu quả, xanh và bền vững là yếu tố then chốt bảo đảm sự thành công của chính sách tiếp cận đất đai hiện đại.

ĐÓNG GÓP KHOA HỌC

Bài báo xác định rõ khoảng trống nghiên cứu; bài báo có ý nghĩa thống kê và thực tiễn rõ ràng; bài báo gợi mở các hướng nghiên cứu tiếp theo để nhà đầu tư nước ngoài được tiếp cận đất đai một cách thuận lợi.

ĐÓNG GÓP CỦA TÁC GIẢ

CRediT: **Nguyễn Ngọc Điện**: Xây dựng ý tưởng, Phương pháp, Phần mềm, Thẩm định, Phân tích, Điều tra/Thí nghiệm, Tài nguyên, Quản lý dữ liệu, Viết bản thảo ban đầu, Hiệu đính, Trực quan hóa, Giám sát, Quản lý dự án.

LỜI CẢM ƠN

Tác giả xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo Khoa Luật đã tạo điều kiện cho tác gia tham gia viết bài cho Tạp chí. Mọi sai sót, nếu có, hoàn toàn thuộc về trách nhiệm của tác giả.

TÀI TRỢ

Nghiên cứu này không nhận tài trợ từ bất kỳ nguồn bên ngoài nào.

TUYÊN BỐ KHÔNG CÓ XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

Tác giả tuyên bố không có bất kỳ xung đột lợi ích tài chính hoặc mối quan hệ cá nhân nào có thể ảnh hưởng đến nội dung và kết quả được trình bày trong bài báo này.

Tài liệu tham khảo

Allens. (2025). *Doing business and investment in Australia*, https://www.allens.com.au/globalassets/pdfs/insights/mergers-acquisitions/doing-business-and-investing-in-australia.pdf. truy cập ngày 6/12/2024

Australian Government. (1975). *Foreign acquisitions and takeovers act 1975*. http://legislation.gov.au/C2004A01402/2021-01-01/text

Australian Government. (1999). *Environment protection and biodiversity conservation act 1999*. https://www.legislation.gov.au/C2004A00485/latest/versions

Australian Government. (2006). *Anti-money laundering and counter-terrorism financing act 2006*. https://www.legislation.gov.au/C2006A00169/latest/text

Australian Government. (2020). *The treasury, foreign investment reform*. https://treasury.gov.au/sites/default/files/2020-06/p2020-87595.pdf

Board of Investment of Thailand (BOI). (1999). *Foreign Business Act BE 2592 - 1999*. https://www.boi.go.th/upload/Foreign%20Business%20Act_5dd766122ff27.pdf

Board of Investment of Thailand (BOI). (2002). *Investment Promotion Act B.E. 2520 - 1977*. https://www.boi.go.th/english/download/boi_forms/proact_eng.pdf

Bureau of Economic Analysis - United States Department of Commerce. (2024). *Direct investment by country and industry*. https://www.bea.gov/data/intl-trade-investment/direct-investment-country-and-industry

Commonwealth Consolidated Regulations. (2015a). *Foreign acquisitions and takeovers regulation 2015*. https://www.austlii.edu.au/cgi-bin/viewdb/au/legis/cth/consol_reg/faatr2015446/

Commonwealth Consolidated Regulations. (2015b). *Register of foreign ownership of agricultural land act 2015*. https://www.austlii.edu.au/cgi-bin/viewdb/au/legis/cth/num_act/rofooala2015495/

Congress. (1978). *Agricultural foreign investment act 1978*. https://www.congress.gov/95/statute/STATUTE-92/STATUTE-92-Pg1263.pdf

Council of State Government Southern Office. (2024). *Restricting foreign ownership of land in Southern States.* https://csgsouth.org/wp-content/uploads/Ownership-of-Land_ONLINE-FINAL.pdf

Department of Public Works and Town and Country Planning. (1975). *Town and City Planning Act B.E. 2518 - 1975*. https://data.vietnam.opendevelopmentmekong.net/vi/laws_record/2518/resource/c46a1858-5d78-4bde-bb7f-be7c9d398c76

Eastern Economic Corridor Office (EECO). (2018). *Eastern economic corridor Act BE 2561 - 2018*. https://www.eeco.or.th/en/the-eastern-economic-corridor-act-b-e-2561-2018/

Firhouse. (n.d.). *Luật Quản lý Bất động sản đô thị năm 1994 sửa đổi năm 2007* [Law on Urban Real Estate Management of 1994, amended in 2007]. https://www.firhouse.vn/uploads/files/B%C4%90S%20T%E1%BA%A0I%20TRUNG%20QU%E1%BB%90C%20V%C3%80%20VI%E1%BB%86T%20NAM.pdf

Food Agriculture Organization (FAO). (1999). *Land ownership and foreigners*. https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/2ff15fb3-d3c5-451f-bd2c-301a1b82738a/content

Hashimoto, Y., & Yulkipli, N. (2022). *Property investment in Malaysia: The procedures of acquisition by foreign interest*. https://oneasia.legal/en/wp-content/themes/standard_black_cmspro/img/EN_12-2022-Foreign-Investment-in-MY-Acquisition-of-Property_checked.pdf

Ito, M., Sriwat, J., & Sarntikassen, A. (2021). *Thailand: Land ownership ruels and commom questions raised by Non-Thai investors*. https://www.nishimura.com/sites/default/files/images/80317.pdf

Leisley, K., & Mollard, J. J. (2024). *Doing business in Australia: Foreign investment in Australia*. https://www.dentons.com/en/insights/articles/2024/november/18/foreign-investment-in-australia#:~:text=Generally%2C%20and%20regardless%20of%20the,that%20FIRB%20approval%20is%20obtained

Lorenz & Partners. (2024). *Foreigners as owners of land and houses in Thailand*. https://www.lorenz-partners.com/owners-property-tha/

Luther. (2022). *Purchasing land in Malaysia*. https://www.luther-lawfirm.com/fileadmin/user_upload/PDF/Broschueren/Geschaeftsaktivitaeten_im_Ausland/Malaysia/FB_Purchasing_Land_in_Malaysia_v6.pdf

Ministry of Agriculture and Rural Affairs of People's Republic of China. (2019). *Luật Quản lý đất đai của nước CHND Trung Hoa sửa đổi năm 2020* [China's new Land Administration Law to take effect in 2020]. https://english.moa.gov.cn/roll/201909/t20190921_299153.html#:~:text=China's%20new%20Land%20Administration%20Law,house%20sites%20management%20and%20reform

Minsitry of Commerce of the People's Republic of China. (2022). *Foreign investment guide of the people's Republic of China*. http://images.mofcom.gov.cn/wzs/202301/20230104194307105.pdf

National Development and Reform Commission (NDRC) People's Republic of China. (2021). *Luật Đầu tư nước ngoài năm 2020* [Foreign investment law of the People's Republic of China]. https://en.ndrc.gov.cn/policies/202105/t20210527_1281403.html

Parliament of Australia. (2020). *Foreign investment reform (Protecting Australia's national security) Act 2020.* https://www.aph.gov.au/Parliamentary_Business/Bills_Legislation/Bills_Search_Results/Result?bId=r6614

Scurrah, N., & Hirsch, P. (2020). *Foreign direct investment and land access*. https://www.mekonglandforum.org/sites/default/files/Extended%20Synopsis%2003%20FDI%20and%20land%20access%20revised.pdf

Su, M. (2005). The role of foreign investment in China's land use policy. *Asian Perspective, 29*(2), 963-985.

Teo, K. S. (1992). Restrictions on foreign ownership under national land code 1965. *Singapore Journal of Legal Studies,* 629-641.

Thailand Law Library. (n.d.). *Thai civil and commercial code.* https://library.siam-legal.com/thai-law/civil-and-commercial-code-divorce-section-1501-1535/

Thailand Law Library. (1954). *Land Code BE 2497 - 1954.* https://library.siam-legal.com/thailaw/land-act-2497-amendment-2551-sections-1-15/#:~:text=Land%20Code%20Promulgating%20Act%2C%20B.E.,Deed%20Issuance% 20Act%20R.S.%20127

Thailand Law Online. (1999). *Land ownership in Thailand foreign ownership restrictions*. https://www.thailandlawonline.com/article-older-archive/land-laws-prohibiting-foreign-land-ownership

Thomson Reuters Westlaw. (1980). *Foreign investment in real property tax act of 1980*. https://content.next.westlaw.com/Glossary/PracticalLaw/I0b4c925c20be11e598dc8b09b4f043e0?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)

U.S. Department of the Treasury. (2018). *Foreign investment risk review modernization act 2018*. https://home.treasury.gov/system/files/136/The-Foreign-Investment-Risk-Review-Modernization-Act-of-2018-FIRRMA_0.pdf

United States Government Accountability Office (GAO). (2024). *Foreign investment in agricultural land, 01/2024*. https://www.gao.gov/assets/gao-24-106337.pdf

Zhang, X. (1999). Real estate investment in China - Legal review and analysis of foreign investors' participation. *Murdoch University Electronic Journal of Law, 6*(1).

© 2026 The Author(s). Published by Tạp chí Khoa học Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh - Khoa học Xã hội. This article is licensed under CC BY-NC 4.0.