

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NÔNG NGHIỆP TỪ THỰC TIỄN TẠI TỈNH THANH HÓA

● DOÃN HỒNG NHUNG - KHUẤT HỮU VŨ TRUNG
- LÊ THỊ NGỌC HUYỀN - TRẦN VĂN DŨNG - NGUYỄN PHƯỚC LONG

TÓM TẮT:

Bất động sản du lịch nông nghiệp đang trở thành chiếc “khóa vạn năng” để thúc đẩy ngành Nông nghiệp chuyển đổi sang một loại hình kinh doanh nhiều tiềm năng khác. Đồng thời, đây cũng là loại hình kinh doanh mang tầm chiến lược quốc gia, nhằm thúc đẩy tăng trưởng xanh, phát triển bền vững. Bài viết này nghiên cứu cơ bản một số vấn đề về bất động sản du lịch nông nghiệp qua thực tiễn phát triển tại tỉnh Thanh Hóa, qua đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về bất động sản du lịch nông nghiệp trong bối cảnh toàn cầu hóa. Đó là: cần bổ sung thêm các quy định về bất động sản du lịch nông nghiệp như quy định về định nghĩa bất động sản du lịch nông nghiệp; quy định về quyền nghĩa vụ của các chủ thể trong việc đầu tư phát triển bất động du lịch nông nghiệp; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng vào mục đích du lịch nông nghiệp; quy định về căn cứ xác định bất động sản du lịch nông nghiệp thuộc nhóm đất nông nghiệp, hay nhóm đất phi nông nghiệp;...

Từ khóa: bất động sản du lịch nông nghiệp, phát triển bất động du lịch nông nghiệp, tỉnh Thanh Hóa, du lịch nông nghiệp.

1. Đặt vấn đề

Du lịch nông nghiệp hiện nay đã trở thành xu hướng phát triển bền vững không chỉ ở Việt Nam và mà cả thế giới đều mong muốn hướng tới. Mô hình du lịch nông nghiệp được xây dựng và phát triển dựa trên hoạt động chính là sản xuất nông nghiệp; đồng thời kết hợp giữa nông nghiệp và trải nghiệm làm trọng tâm trong việc phát triển mô hình này. Thời gian qua, bất động sản du lịch nông nghiệp ở Việt Nam là một trong những vấn đề đang nhận được nhiều sự quan tâm của xã hội. Tiềm năng phát triển của bất động sản du lịch nông nghiệp được nhận định là vô cùng lớn, nhưng chưa có sự khai thác,

định hướng để phát triển loại hình này. Bên cạnh đó, do nhiều nguyên nhân chủ quan, cũng như khách quan khác nhau khiến cho phân khúc bất động sản du lịch nông nghiệp chưa được quan tâm đúng mức, dẫn tới chưa thu hút được nhiều nguồn lực đầu tư trong thời gian qua. Bất động sản du lịch nông nghiệp có thể được hiểu là loại hình bất động sản phục vụ trực tiếp cho mục đích du lịch, nhưng cũng chưa làm cho khách du lịch thực sự quan tâm đến loại hình trải nghiệm du lịch nông nghiệp này. Không chỉ vậy, khung pháp lý cho loại mô hình bất động sản du lịch nông nghiệp chưa được hoàn thiện, đã, đang trở thành rào cản khiến cho phân khúc này

khó phát triển. Chính vì thế, hành lang pháp lý cho loại hình này cần thiết phải có những thay đổi phù hợp, hoàn thiện để thích ứng với sự biến đổi nhanh chóng của thực tế xã hội và phát triển mô hình bất động sản du lịch nông nghiệp.

2. Khái niệm và đặc điểm của bất động sản du lịch nông nghiệp

1.2. Khái niệm bất động sản du lịch nông nghiệp

Mô hình du lịch nông nghiệp được xây dựng và phát triển dựa trên hoạt động chính là sản xuất nông nghiệp; đồng thời kết hợp giữa nông nghiệp và trải nghiệm làm trọng tâm trong việc phát triển mô hình này. Du lịch nông nghiệp trải nghiệm tạo ra sản phẩm du lịch phục vụ khách du lịch thông qua chính các hoạt động cơ bản của nông nghiệp, như: chăn nuôi, trồng trọt, chế biến nông sản, trải nghiệm văn hóa dân tộc,... Không chỉ vậy, “*du lịch nông nghiệp được hiểu đơn giản là sự giao thoa giữa du lịch và nông nghiệp. Cụ thể đây là một hình thức doanh nghiệp thương mại liên kết sản xuất và/hoặc kết hợp giữa nông nghiệp và du lịch để thu hút khách đến trang trại nông nghiệp nhằm mục đích giải trí và/hoặc giáo dục du khách. Từ đó tạo ra giá trị, thu nhập cho các chủ trang trại hoặc chủ doanh nghiệp*”. Loại hình này được phát triển và phổ biến tại nhiều quốc gia khác nhau vào những năm 80 của thế kỷ XX. Những quốc gia có nền nông nghiệp phát triển lâu đời như Nhật Bản, Trung Quốc, Việt Nam,... đều rất phát triển loại hình này.

Bất động sản du lịch nông nghiệp được hiểu là loại hình bất động sản phục vụ trực tiếp cho mục đích du lịch có liên quan đến hoạt động nông nghiệp như đất nông trại, đất trồng trọt, đất sử dụng làm nơi ở, chỗ ăn, không gian vui chơi, trải nghiệm cho khách du lịch tại các vùng nông nghiệp. Không chỉ vậy, bất động sản du lịch nông nghiệp cần được biến đổi để phù hợp hơn với những biến đổi đáng kể của xã hội và tình hình kinh tế.

2.2. Đặc điểm cơ bản của bất động sản du lịch nông nghiệp

Tuy có sự biến đổi để thích hợp với mục đích du lịch nông nghiệp, nhưng loại hình bất động sản này vẫn có những đặc điểm cơ bản khác với các loại hình bất động khác. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, đặc điểm về mục đích sử dụng của bất động sản du lịch nông nghiệp: Mục đích sử dụng của bất động sản du lịch nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho hoạt động du lịch nông nghiệp, nông thôn. Khác với những loại hình bất động sản nông nghiệp khác mục đích chỉ là khai thác, sản xuất nông nghiệp, thì bất động sản du lịch nông nghiệp còn kết hợp với mục đích tham quan, trải nghiệm, nghỉ dưỡng.

Thứ hai, bất động sản nông nghiệp gắn chặt với bản sắc văn hóa địa phương: Các loại hình bất động sản khác chỉ mang tính nghỉ dưỡng, tạo cho khách du lịch cảm giác thoải mái, dễ chịu nhất. Nhưng bất động sản du lịch nông thôn mang đậm bản sắc văn hóa của khu vực địa phương đó, như sinh hoạt, ăn uống, làm việc cùng người dân bản địa và tạo cho khách du lịch cảm giác thoải mái nhất khi tìm về nơi đây.

3. Thực trạng phát triển của bất động sản du lịch nông nghiệp tại tỉnh Thanh Hóa

Bất động sản du lịch nông nghiệp là loại hình đã và đang được chú trọng phát triển tại tỉnh Thanh Hóa. Bởi, Thanh Hóa được coi là vùng đất được thiên nhiên ban tặng nhiều điều kiện thuận lợi cho việc phát triển du lịch nông nghiệp. Nằm ở khu vực Bắc Trung Bộ, cách thủ đô Hà Nội khoảng 150km về phía Nam, Thanh Hóa là địa điểm du lịch được nhiều người lựa chọn với nhiều khu du lịch nổi tiếng. Không chỉ nổi tiếng với du lịch biển, Thanh Hóa còn rất phát triển du lịch nông nghiệp, du lịch rừng như Vườn quốc gia Bến En hoặc thăm các bản làng của người Mường, Thái; hoặc thăm các địa điểm du lịch khác như suối cá thần tại huyện Cẩm Thủy²;... Thiên nhiên thực sự đã ban tặng khá nhiều điều kiện tự nhiên thuận lợi cho vùng đất Thanh Hóa để phát triển du lịch. Đặc biệt, du lịch nông nghiệp gắn với các hoạt động tham quan trải nghiệm sinh thái, văn hóa được tỉnh Thanh Hóa chú trọng phát triển.

Tiêu biểu nhiều mô hình nông nghiệp công nghệ cao như Queen Farm - Quảng Xương là mô hình du lịch nông nghiệp kết hợp với giáo dục nên thu hút được khá nhiều khách du lịch tham gia trải nghiệm. Hoặc nhiều mô hình du lịch nông nghiệp mới như khu du lịch Pù Luông; hang Phà Máy,

hang Nước, hang Bụt³. Nhìn chung, với nhiều địa điểm du lịch nông nghiệp tại tỉnh Thanh Hóa cho thấy vùng đất này đang có khá nhiều tiềm năng trong việc phát triển bất động sản du lịch nông nghiệp. Nhận thấy tiềm năng lớn để phát triển, nhiều người dân địa phương thực hiện đầu tư xây dựng một số những công trình lưu trú mang bản sắc địa phương như homestay, farmstay để thu hút hơn nhiều khách du lịch. Giai đoạn 2018 - 2021, du lịch nông nghiệp, nông thôn trên địa bàn Tỉnh đã thu hút khoảng gần 2,7 triệu lượt khách (riêng năm 2021, do ảnh hưởng của dịch Covid - 19 nên lượng khách du lịch nông nghiệp, nông thôn đến Thanh Hóa không đáng kể); tổng thu du lịch nông nghiệp, nông thôn ước đạt gần 3.770 tỷ đồng, tốc độ phát triển bình quân giai đoạn đạt 5,3%/năm; trong đó tổng thu từ khách du lịch quốc tế 6,9 triệu USD⁴. Nhiều địa phương tại tỉnh Thanh Hóa như huyện Bá Thước định hướng đến năm 2030 đã tăng cường triển khai các dự án đầu tư phát triển cho loại hình bất động sản du lịch nông nghiệp và đẩy mạnh công tác xúc tiến quảng bá đề án phát triển nông nghiệp gắn với xây dựng nông thôn mới. Bên cạnh đó, tăng cường hướng dẫn tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động du lịch; xây dựng và phát triển các khu vực, vùng nông thôn gắn với các sản phẩm đặc trưng, truyền thống của địa phương, tạo cảnh quan nhằm thu hút nhiều khách du lịch trong nước cũng như quốc tế.

Nhằm khai thác triệt để các tiềm năng, lợi thế về du lịch nông nghiệp tại tỉnh Thanh Hóa, UBND tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Kế hoạch số 90/KH-UBND ngày 14/4/2023 thực hiện Chương trình phát triển du lịch nông thôn trong xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2023 - 2025. Kế hoạch xác định rõ quan điểm phát triển du lịch nông thôn theo hướng bền vững, bao trùm và đa giá trị, phù hợp với nhu cầu thị trường trên cơ sở sử dụng hiệu quả và bảo tồn, phát huy những giá trị truyền thống tại địa phương. Đồng thời, Kế hoạch số 90/KH-UBND tỉnh Thanh Hóa cũng được triển khai dựa trên Quyết định số 922/QĐ-TTg ngày 02/8/2022 phê duyệt Chương trình Phát triển du lịch nông nghiệp trong xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025. Vì vậy, tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Quyết định số

623-QĐ/TU ngày 23/7/2021 về ban hành chủ trương phát triển du lịch Thanh Hóa giai đoạn 2021-2025. Điều này đã tạo điều kiện cho tỉnh Thanh Hóa có thêm cơ sở pháp lý, định hướng rõ ràng cho việc đẩy mạnh phát triển du lịch nông thôn gắn liền với việc phát huy, lợi thế vùng. Bên cạnh đó, tỉnh Thanh Hóa cũng tích cực ứng dụng công nghệ thông tin, thúc đẩy chuyển đổi số trong phát triển các loại hình bất động sản du lịch nông nghiệp, như: lập bản đồ điện tử giới thiệu du lịch nông thôn; xây dựng cơ sở dữ liệu du lịch quản lý từ xa và quảng bá xúc tiến du lịch nông thôn. Ngoài ra, tăng cường việc sử dụng dữ liệu lớn (Big data); trí tuệ nhân tạo (AI), thực tế ảo (VR),... từ đó, tạo điều kiện cho khách du lịch dễ dàng trải nghiệm các hoạt động du lịch tại địa phương.

Như vậy, dựa trên những điều kiện có sẵn mà tự nhiên đã ban cho tỉnh Thanh Hóa, cùng những chủ trương, đường lối, hành lang pháp lý cho việc phát triển bất động sản du lịch nông nghiệp, Thanh Hóa đã có được những thành công nhất định cho việc xây dựng và phát triển du lịch nông nghiệp. Nhiều mô hình bất động sản du lịch nông nghiệp được phát triển mạnh mẽ, như: du lịch cộng đồng, du lịch nông nghiệp, du lịch sinh thái,... Từ đó, góp phần đưa tỉnh Thanh Hóa trở thành một trong những địa điểm được lựa chọn trong hoạt động phát triển bất động sản nông nghiệp. Đồng thời, những chính sách cũng cần hướng đến việc khắc phục, hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực của bối cảnh toàn cầu hóa đối với bất động sản du lịch nông nghiệp tại địa phương.

4. Hoàn thiện pháp luật bất động sản du lịch nông nghiệp trong bối cảnh toàn cầu hóa

Hoàn thiện pháp luật bất động sản du lịch nông nghiệp trong bối cảnh toàn cầu hóa là một trong những nhiệm vụ quan trọng nhằm thúc đẩy loại hình này phát triển. Hoàn thiện pháp luật bất động sản du lịch nông nghiệp cần phải có sự thay đổi đồng bộ, thống nhất nhằm tăng cao hiệu quả phát triển. Nền nông nghiệp hiện nay không chỉ giúp ổn định cuộc sống, mà còn là một trong những nền tảng quan trọng trong việc phát triển nền kinh tế chung. Tuy nhiên, trong thực tế vận hành mô hình bất động sản du lịch nông nghiệp chưa có sự đồng

bộ giữa thực tế với các quy định pháp luật. Vì vậy, cần thiết phải có những giải pháp hoàn thiện nhằm bảo đảm quyền và lợi ích của các chủ thể trong quan hệ này.

Thứ nhất, trong quá trình hoàn thiện, sửa đổi Luật Đất đai năm 2013, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Du lịch năm 2017... cần bổ sung thêm các quy định về bất động sản du lịch nông nghiệp như quy định về định nghĩa bất động sản du lịch nông nghiệp; quy định về quyền nghĩa vụ của các chủ thể trong việc đầu tư phát triển bất động du lịch nông nghiệp; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng vào mục đích du lịch nông nghiệp⁵.

Thứ hai, cần quy định về căn cứ xác định bất động sản du lịch nông nghiệp thuộc nhóm đất nông nghiệp, hay nhóm đất phi nông nghiệp. Bởi, việc xác định chính xác đất du lịch nông nghiệp là đất nông nghiệp hay phi nông nghiệp sẽ làm cho việc áp dụng quy định pháp luật về chuyển đổi mục đích sử dụng trở nên dễ dàng và đúng quy định. Thực tế hiện nay, nhiều loại hình bất động sản du lịch nông nghiệp được người dân địa phương sử dụng để xây dựng cơ sở lưu trú cho khách du lịch; xây dựng nhiều mô hình phục vụ mục đích tham quan, nghỉ dưỡng, nhưng bị vướng mắc trong thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Vì vậy, cần thiết phải định danh rõ bất động sản du lịch nông nghiệp thuộc nhóm đất nào.

Thứ ba, Luật Du lịch năm 2017 cần có hướng sửa đổi để ghi nhận thêm loại hình bất động sản du lịch nông nghiệp. Luật Du lịch năm 2017 chưa có quy định về tổng thể phát triển du lịch nông nghiệp, chính sách khuyến khích phát triển du lịch nông nghiệp chưa được quy định cụ thể. Đồng thời, cần có quy định về việc quản lý nhà nước, cơ chế phối hợp giữa các cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý du lịch nông nghiệp.

Thứ tư, cần nhanh chóng hoàn thiện cơ sở hạ tầng, cơ sở vật chất tại các điểm du lịch nhằm kết nối các điểm du lịch nông thôn với nhau trên cùng một địa bàn du lịch. Điều này sẽ tạo ra sự thuận tiện cho khách du lịch, cũng như nâng cao hiệu quả phát triển du lịch trên toàn địa bàn. Đồng thời, cần tiếp tục đổi mới, phát triển các sản phẩm du lịch nông

thôn có chất lượng, sáng tạo, gắn với bản sắc văn hóa địa phương nhằm thu hút khách du lịch sử dụng, trải nghiệm sản phẩm du lịch.

Thứ năm, nâng cao chất lượng của đội ngũ lao động địa phương, cải thiện về kỹ năng phục vụ, quản trị, tự chủ nhằm phù hợp với việc chuyển đổi số, toàn cầu hóa. Từ đó, đáp ứng được nhu cầu du lịch của khách du lịch trong nước và quốc tế; Bên cạnh đó, cần đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ nhằm tiết kiệm thời gian, công sức, cũng như chi phí vận hành và tạo ra sự thuận tiện cho khách du lịch.

5. Kết luận

Bất động sản du lịch nông nghiệp đang trở thành một trong những loại hình bất động sản mới, nhiều tiềm năng. Không chỉ vậy, Việt Nam là một đất nước nông nghiệp, với đặc trưng trồng lúa nước, nên có nhiều cơ sở để phát triển bền vững, tăng trưởng xanh cho loại hình này. Bất động sản du lịch nông nghiệp đem đến cho các chủ trang trại nông nghiệp, khu du lịch nông nghiệp nguồn thu nhập mới không chỉ thông qua sự phát triển của sản xuất nông nghiệp. Loại hình này cũng tạo ra cơ hội để khách du lịch được tham gia trải nghiệm, nghỉ dưỡng, giáo dục văn hóa, cuộc sống của người dân địa phương. Đặc biệt, việc phát triển mô hình bất động sản nông nghiệp cũng sẽ có những khởi sắc mới trong quá trình xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường, hội nhập quốc tế. Trong quá trình thực hiện, vận hành, quản lý và khai thác, loại hình này không tránh khỏi một số tồn tại, bất cập nhất định về các quy định pháp luật và cơ chế thực hiện. Vì vậy, những giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi trong việc quản lý, vận hành mô hình này sẽ góp phần đem lại những hiệu quả nhất định. Như vậy, để bất động sản du lịch nông nghiệp trở thành một loại hình bất động sản mới, thu hút đầu tư trong nước, cũng như quốc tế, cần phải có những giải pháp hoàn thiện một cách triệt để. Với những tiềm năng của Việt Nam về tài nguyên du lịch cũng như sự nhanh chóng hoàn thiện hành lang pháp lý đối với loại hình bất động sản du lịch nông nghiệp sẽ tạo ra những “cú hích” phát triển mạnh mẽ cho nền kinh tế trong nước nói chung ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹The National Agricultural Law Center, Agritourism - An Overview. Available at: <https://nationalaglawcenter.org/overview/agritourism/>.

²Bộ Văn hóa, thể thao và Du lịch - Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam Thanh Hóa (2015). Vùng đất giàu tiềm năng du lịch. Truy cập tại: <https://vietnamtourism.gov.vn/post/18189>.

³Tiến Đạt (2023). Ban công khai thác lợi thế, phát triển du lịch trải nghiệm. Truy cập tại: <https://svhttdl.thanhhoa.gov.vn/du-lich/ban-cong-khai-thac-loi-the-phat-trien-du-lich-trai-nghiem-1008291>.

⁴Tỉnh ủy Thanh Hóa (2022). Thanh Hóa hướng đến phát triển du lịch nông nghiệp bền vững. Truy cập tại: <https://thanhhoa.dcs.vn/tinhuy/pages/2022-12-23/Thanh-Hoa-huong-den-phat-trien-du-lich-nong-nghiepuexv7h1yg446.aspx>.

⁵An Vũ (2022). Bất động sản nông nghiệp đa dụng: Thị trường mới nổi cho các nhà đầu tư. Truy cập tại: <https://tapchixaydung.vn/bat-dong-san-nong-nghiep-da-dung-thi-truong-moi-noi-cho-cac-nha-dau-tu-20201224000013356.html>.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2013). Luật Đất đai năm 2013
2. Quốc hội (2023). Dự thảo Luật Đất đai năm 2024
3. Quốc hội (2014). Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014
4. Quốc hội (2017). Luật Du lịch năm 2017
5. An Vũ (2022). Bất động sản nông nghiệp đa dụng: Thị trường mới nổi cho các nhà đầu tư. Truy cập tại: <https://tapchixaydung.vn/bat-dong-san-nong-nghiep-da-dung-thi-truong-moi-noi-cho-cac-nha-dau-tu-20201224000013356.html>.
6. Tiến Đạt (2023). Ban Công khai thác lợi thế, phát triển du lịch trải nghiệm. Truy cập tại: <https://svhttdl.thanhhoa.gov.vn/du-lich/ban-cong-khai-thac-loi-the-phat-trien-du-lich-trai-nghiem-1008291>.
7. Tỉnh ủy Thanh Hóa (2022). Thanh Hóa hướng đến phát triển du lịch nông nghiệp bền vững. Truy cập tại <https://thanhhoa.dcs.vn/tinhuy/pages/2022-12-23/Thanh-Hoa-huong-den-phat-trien-du-lich-nong-nghiepuexv7h1yg446.aspx>. The National Agricultural Law Center, Agritourism - An Overview, <https://nationalaglawcenter.org/overview/agritourism/>

Ngày nhận bài: 12/11/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 25/11/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 14/12/2023

Thông tin tác giả:

1. PGS. TS. DOÃN HỒNG NHUNG¹

2. KHUẤT HỮU VŨ TRUNG²

3. LÊ THỊ NGỌC HUYỀN³

4. TRẦN VĂN DŨNG⁴

5. ThS. NGUYỄN PHƯỚC LONG⁵

¹Giảng viên cao cấp, Trường Đại học Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội (UL-VNU),
Phó Trưởng Ban pháp chế Hiệp hội Bất động sản Việt Nam

²Công ty Luật TNHH Paci

³Công ty Luật TNHH Vietthink

⁴Công ty Luật TNHH Gattaca

⁵Hội Luật gia tỉnh Bình Dương

A STUDY ON THE DEVELOPMENT OF AGRICULTURAL TOURISM REAL ESTATE FROM THE PRACTICE IN THANH HOA PROVINCE

● Assoc. Prof. PhD. **DOAN HONG NHUNG**¹

● **KHUAT HUU VU TRUNG**²

● **LE THI NGOC HUYEN**³

● **TRAN VAN DUNG**⁴

● Master. **NGUYEN PHUOC LONG**⁵

¹ Professor, University of Law, Vietnam National University - Hanoi
Deputy Head of Legal Department, Vietnam National Real Estate Association

² Paci Law Firm

³ Vietthink Law Firm

⁴ Gattaca Law Firm

⁵ Binh Duong Province Law

ABSTRACT:

Agricultural tourism real estate has become a “master key” to helping the agriculture industry achieve higher growth. It is also considered a type of national strategic business to promote green growth and sustainable development. This study fundamentally analyzed some issues of agricultural tourism real estate from the development practices in Thanh Hoa province. Based on the study’s findings, some solutions were proposed to improve regulations on agricultural tourism real estate in the context of Vietnam’s global integration. These solutions include: adding additional regulations on agricultural tourism real estate, such as regulations on the definition of agricultural tourism real estate; regulating the rights and obligations of subjects in investing in agricultural tourism real estate; granting land use rights certificates for land used for agricultural tourism purposes; developing regulations on the basis for determining whether agricultural tourism real estate belongs to the agricultural land group or non-agricultural land group; etc.

Keywords: agritourism real estate, agritourism, tourism real estate law, globalization, Thanh Hoa province.