

PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN DƯỠNG LÃO

● HOÀNG THẾ CƯỜNG

TÓM TẮT:

Cùng với sự phát triển nhanh chóng của kinh tế xã hội, nhu cầu dưỡng lão tăng cao, kéo theo sự phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản dưỡng lão ở nước ta. Nghiên cứu nhằm hoàn thiện khung pháp lý về đất đai trong kinh doanh bất động sản dưỡng lão là hết sức cần thiết. Bài viết đi sâu phân tích, tìm hiểu một số vấn đề lý luận pháp luật đất đai trong kinh doanh bất động sản (BDS) dưỡng lão ở Việt Nam. Nội dung của bài viết tập trung làm rõ khái niệm, đặc điểm; cấu trúc nội dung; yêu cầu đối với pháp luật về đất đai trong kinh doanh BDS dưỡng lão, những điều kiện đảm bảo thực hiện chúng nhằm tạo cơ sở để hoàn thiện các quy định pháp luật về đất đai trong kinh doanh BDS dưỡng lão ở Việt Nam.

Từ khóa: đất đai, kinh doanh BDS dưỡng lão.

1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật đất đai trong kinh doanh bất động sản dưỡng lão

Kinh doanh BDS dưỡng lão là một loại hình kinh doanh BDS theo đó, chủ đầu tư kinh doanh BDS đầu tư vốn để xây dựng các BDS đáp ứng nhu cầu dưỡng lão của xã hội nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận. Để thực hiện hoạt động kinh doanh BDS dưỡng lão một trong những điều kiện tiên quyết là chủ đầu tư, kinh doanh phải có đất là địa bàn, không gian đầu tư vốn và các điều kiện vật chất khác nhằm xây dựng các cơ sở dưỡng lão; sau đó bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua vì mục đích lợi nhuận. Muốn vậy, chủ đầu tư kinh doanh BDS phải đáp ứng các điều kiện, tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai. Những quy định đó được tập hợp thành pháp luật về đất trong kinh doanh BDS dưỡng lão. Nghiên

cứu nội dung các quy định hiện hành về đất trong kinh doanh BDS dưỡng lão và căn cứ vào khái niệm pháp luật về đất trong kinh doanh BDS dưỡng lão như sau: *Pháp luật về đất trong kinh doanh bất động sản dưỡng lão bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do nhà nước ban hành và bảo đảm thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của nhà nước điều chỉnh các quan hệ xã hội về quản lý và sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản đáp ứng nhu cầu dưỡng lão nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên; quyền, lợi ích hợp pháp của nhà nước, của xã hội; góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trong kinh doanh bất động sản nói chung và trong kinh doanh bất động sản dưỡng lão nói riêng ở nước ta.*

Pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão vừa mang các đặc điểm chung của pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS, vừa có một số các đặc điểm riêng sau đây:

Thứ nhất, pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão là lĩnh vực pháp luật tổng hợp. Nó bao gồm quy phạm pháp luật của một số đạo luật có liên quan, như: Luật Đất đai, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh BĐS, Bộ luật Dân sự, Luật Người cao tuổi, Luật Chăm sóc sức khỏe nhân dân, Luật Các tổ chức tín dụng và pháp luật thuế, Luật Môi trường, Luật Di sản văn hóa,...

Thứ hai, pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão chịu sự điều chỉnh trực tiếp và trước hết của Luật Đất đai và Luật Kinh doanh BĐS.

Luật Đất đai quy định về căn cứ, nguyên tắc, hình thức, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất vào mục đích kinh doanh BĐS dưỡng lão; quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sử dụng vào mục đích kinh doanh BĐS dưỡng lão...

Luật Kinh doanh BĐS quy định về điều kiện, nguyên tắc kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS dưỡng lão nói riêng; quy định về quyền và nghĩa vụ của người kinh doanh BĐS dưỡng lão; quy định về các loại hình kinh doanh BĐS dưỡng lão; quy định về quản lý nhà nước đối với kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS dưỡng lão nói riêng...

Thứ ba, pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão bao gồm các quy định vừa mang tính pháp lý, vừa mang tính kỹ thuật, chuyên môn, bao gồm quy định về đăng ký đất đai; lập hồ sơ địa chính; lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích kinh doanh BĐS dưỡng lão,...

2. Cấu trúc pháp luật về đất trong kinh doanh bất động sản dưỡng lão

Một là, nhóm các quy định chung bao gồm quy định về đối tượng và phạm vi điều chỉnh; quy định về các hành vi bị cấm về sử dụng đất trong kinh

doanh BĐS dưỡng lão; quy định về nguyên tắc sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão;...

Hai là, nhóm các quy định về chế độ quản lý nhà nước về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão: nội dung quản lý nhà nước về đất đai trong kinh doanh BĐS dưỡng lão; hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão...

Ba là, nhóm các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là cá nhân, tổ chức trong kinh doanh BĐS dưỡng lão.

Bốn là, nhóm quy định về trình tự, thủ tục về sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão; bao gồm các quy định về trình tự, thủ tục giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại, tố cáo tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai sử dụng vào mục đích kinh doanh BĐS dưỡng lão.

3. Yêu cầu điều chỉnh của pháp luật về đất trong kinh doanh bất động sản dưỡng lão

Một là, sự điều chỉnh của pháp luật đối với quan hệ sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão không được gây trở ngại cho các chủ đầu tư kinh doanh BĐS dưỡng lão.

Kinh doanh BĐS dưỡng lão là một dạng cụ thể của kinh doanh BĐS và mặc nhiên đòi hỏi các quy định của pháp luật điều chỉnh không được gây trở ngại, cản trở hoặc làm đình trệ hoạt động đầu tư, sản xuất - kinh doanh của các doanh nghiệp. Để có thể thành công trong kinh doanh, các doanh nghiệp phải chủ động, nhạy bén nắm bắt thời cơ, không bỏ lỡ cơ hội đầu tư, kinh doanh. Vì vậy, sự điều chỉnh của pháp luật về tiếp cận đất đai, về sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão không được gây khó khăn, trở ngại hoặc làm ngưng trệ hoạt động đầu tư kinh doanh nói chung và hoạt động kinh doanh loại hình này nói riêng mà trái lại, pháp luật phải đóng vai trò kiến tạo, đồng hành giúp các doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn, vượt qua thách thức, sự biến động mau lẹ của thị trường mang lại. Điều này lại càng đúng đối với việc sử dụng đất trong kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS dưỡng lão nói riêng; do số vốn vay “khổng lồ” để tiếp cận đất đai thực hiện dự án viện dưỡng lão,

trung tâm dưỡng lão, trung tâm chăm sóc sức khỏe cho người cao tuổi... của chủ đầu tư kinh doanh BĐS dưỡng lão từ hệ thống các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng.

Hai là, sự điều chỉnh của pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão vừa đảm bảo quyền tự do kinh doanh, vừa bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nhà nước, của xã hội trong lĩnh vực đất đai.

Quyền tự do kinh doanh là một trong những quyền cơ bản của con người, quyền cơ bản của công dân được Hiến pháp năm 2013 quy định tại Điều 33. Để thực thi quyền năng này của công dân, Nhà nước có các giải pháp pháp lý đảm bảo như thể chế quyền tự do kinh doanh trong từng ngành, nghề, lĩnh vực kinh doanh thông qua các quy định về điều kiện kinh doanh, cấp giấy phép kinh doanh, quyền và nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh... Sự điều chỉnh của pháp luật không được gây trở ngại, can thiệp không cần thiết vào hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS dưỡng lão của các doanh nghiệp. Xét trong lĩnh vực đất đai, các quy định của pháp luật phải đảm bảo môi trường pháp lý bình đẳng, công khai minh bạch trong tiếp cận đất đai của nhà đầu tư kinh doanh BĐS dưỡng lão; quyền và nghĩa vụ bình đẳng đối với mọi chủ thể sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão... Bên cạnh việc bảo đảm quyền tự do kinh doanh, pháp luật đất đai cũng phải chú trọng bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, của xã hội về đất đai trong kinh doanh BĐS dưỡng lão. Có nghĩa là pháp luật có các quy định nghiêm cấm những hành vi vi phạm pháp luật đất đai gây thiệt hại đến lợi ích của nhà nước, của xã hội; quy định tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế sử dụng đất, phí, lệ phí về đất đai vào ngân sách nhà nước hoặc quy định không được sử dụng đất để kinh doanh BĐS dưỡng lão tại các khu vực quốc phòng, an ninh...

Ba là, sự điều chỉnh của pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão phải tôn trọng và phù hợp các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường.

Suy cho cùng, pháp luật là sản phẩm do con

người sáng tạo ra. Nó kết tinh trí tuệ, chất xám của con người nên khó tránh khỏi sự ảnh hưởng của yếu tố chủ quan của các nhà làm luật cho dù khi xây dựng pháp luật bắt buộc các nhà làm luật phải nghiên cứu, nắm bắt các yêu cầu, đòi hỏi của thực tế cuộc sống nhằm đảm bảo tính khả thi. Trong nền kinh tế thị trường, hoạt động kinh doanh BĐS dưỡng lão diễn ra sôi động, mau lẹ, nhạy bén nhưng không kém phần cạnh tranh gay gắt, khốc liệt. Hoạt động này không chỉ chịu sự điều chỉnh của chính sách, pháp luật, mà còn bị tác động bởi các quy luật khách quan của kinh tế thị trường và các yếu tố khác. Các quy luật khách quan của kinh tế thị trường hoàn toàn nằm ngoài ý muốn chủ quan của con người nói chung và của nhà làm luật nói riêng. Muốn hoạt động sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão chịu sự quản lý của nhà nước thì pháp luật về lĩnh vực này phải đi vào cuộc sống và phát huy hiệu quả tích cực trong điều chỉnh hành vi sử dụng đất của các chủ thể kinh doanh. Điều này chỉ có được khi sự điều chỉnh của pháp luật phù hợp với đòi hỏi của thực tiễn, phù hợp với các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường.

Bốn là, sự điều chỉnh của pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão phải ngăn ngừa; phát hiện kịp thời những mảnh khoe và xử lý nghiêm minh hành vi vi phạm pháp luật đất đai của các chủ thể trong kinh doanh BĐS dưỡng lão.

Kinh doanh BĐS dưỡng lão là hoạt động phức tạp, khó khăn và chịu sự cạnh tranh gay gắt, khốc liệt cũng như tác động của nhiều yếu tố khách quan và chủ quan trong bối cảnh xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa (XHCN) và hội nhập quốc tế ở nước ta. Vì vậy, muốn có doanh thu và lợi nhuận, chủ đầu tư kinh doanh BĐS dưỡng lão phải là người thông minh, quyết đoán, nhạy bén nắm bắt cơ hội kinh doanh, rất giỏi và thông thạo trong việc tính toán, xác định hiệu quả kinh tế; có kinh nghiệm, bản lĩnh kinh doanh vững vàng... Để điều chỉnh hành vi sử dụng đất của các chủ đầu tư kinh doanh BĐS dưỡng lão theo đúng “quỹ đạo” quản lý của nhà nước, đòi hỏi các nhà làm luật phải nhận diện, dự liệu các tình huống để ngăn ngừa,

phát hiện kịp thời những mảnh khóc và xử lý nghiêm minh những hành vi vi phạm pháp luật đất đai của các chủ thể này trong kinh doanh BĐS dưỡng lão,...

4. Các điều kiện đảm bảo thực hiện pháp luật về đất trong kinh doanh bất động sản dưỡng lão

Thứ nhất, đảm bảo về chính trị.

Chính trị là biểu hiện tập trung đường lối, quan điểm của Đảng cầm quyền. Ở nước ta, đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam có ý nghĩa quyết định đối với sự nghiệp xây dựng và phát triển đất nước. Đảng ta là lực lượng lãnh đạo nhà nước và xã hội. Quan điểm, đường lối của Đảng là tư tưởng chỉ đạo cho việc xây dựng pháp luật. Do vậy, pháp luật phải thấm nhuần các quan điểm, đường lối chính trị của Đảng với phương châm chính trị là linh hồn của pháp luật. Đường lối của Đảng ta được "luật hóa", được "hóa thân" vào các quy định của pháp luật nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội theo mục tiêu bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cơ quan nhà nước, tổ chức, xã hội và cá nhân. Như vậy, có thể nói việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật là kết quả tất yếu phải gắn chặt với quá trình thể chế hóa đường lối của Đảng trên các lĩnh vực của đời sống xã hội, trong đó có lĩnh vực sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão.

Thứ hai, đảm bảo về pháp lý.

Là sự đồng bộ, tương thích, thống nhất của hệ thống pháp luật áp dụng để điều chỉnh hoạt động sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão. Hiện nay, hệ thống văn bản pháp quy về đất đai trong kinh doanh BĐS dưỡng lão từng bước được bổ sung, hoàn chỉnh với sự ra đời của Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, BLDS năm 2015, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Xây dựng năm 2013 (sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2020), Luật Du lịch năm 2017, Luật Đất đai năm 2024, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2017 (sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2024) và Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Môi trường năm 2020, Luật Người cao tuổi, Luật Chăm sóc sức khỏe nhân dân... Trong đó, nhiều chế tài đảm bảo cho hoạt động sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão được tuân thủ

ng nghiêm chỉnh, chặt chẽ. Các văn bản này một mặt quy định cụ thể, rõ ràng về trình tự, thủ tục xử lý vi phạm pháp luật đất đai trong kinh doanh BĐS dưỡng lão, mặt khác quy định chi tiết về các hành vi vi phạm về đất đai trong kinh doanh BĐS dưỡng lão bị xử lý, quy định về thẩm quyền xử lý của các cơ quan nhà nước... tạo ra hành lang pháp lý cho quá trình xử lý vi phạm về đất đai trong kinh doanh BĐS dưỡng lão được thực thi một cách nghiêm minh, đúng pháp luật; đồng thời, là cơ sở cho việc xử lý đúng người, đúng tội, ngăn ngừa có hiệu quả hành vi vi phạm pháp luật đất đai xảy ra.

Thứ ba, đảm bảo về nguồn nhân lực.

Nguồn nhân lực được xem xét, đánh giá thông qua trình độ, năng lực, phẩm chất chính trị và đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Trình độ, năng lực, phẩm chất chính trị và đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai là một trong những yếu tố quyết định bảo đảm thực hiện pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão đạt hiệu quả cao. Sinh thời, Chủ tịch Hồ Chí Minh đã từng nói: "cán bộ là cái gốc của mọi công việc"¹, hoặc "muốn việc thành công hoặc thất bại, đều do cán bộ tốt hoặc kém"². Cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai phải là người có đủ trình độ, năng lực hoàn thành tốt công việc được giao; đồng thời là người có phẩm chất chính trị, đạo đức tốt. Họ phải biết kết hợp giữa quan điểm, đường lối của Đảng; chính sách, pháp luật của Nhà nước với điều kiện kinh tế - xã hội, điều kiện thực tiễn của đất nước, của từng địa phương để thực hiện pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão. Bản thân cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai phải là người gương mẫu trong chấp hành pháp luật, là người có uy tín, có đạo đức trong cộng đồng, trong xã hội thì mới có thể thuyết phục được người khác. Như vậy, để bảo đảm thực hiện pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão đạt hiệu quả cao cần nâng cao kiến thức pháp luật, trình độ chuyên môn, năng lực, kỹ năng nghiệp vụ; bên cạnh đó còn phải tăng cường giáo dục, rèn luyện phẩm chất

chính trị, đạo đức, lối sống cho đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

Thứ tư, đảm bảo về ý thức pháp luật của các chủ thể trong thực hiện pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão.

Ý thức pháp luật thể hiện sự nhận thức của các chủ thể và thái độ của họ đối với các quy định của pháp luật. Pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão được thực hiện tốt hay không phụ thuộc vào nhiều yếu tố; trong đó ý thức pháp luật của các chủ thể là yếu tố chủ quan có ý nghĩa rất quan trọng. Các chủ thể trong thực hiện pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão, bao gồm: các cơ quan nhà nước, cán bộ, công chức nhà nước có thẩm quyền, doanh nghiệp, chủ đầu tư kinh doanh BĐS, người mua, người thuê, người thuê mua BĐS; người già, người cao tuổi và tổ chức, cá nhân có liên quan... Trong nhiều trường hợp vi phạm pháp luật có nguyên nhân do trình độ văn hóa thấp, thiếu hiểu biết pháp luật của một bộ phận nhân dân nói chung, chủ đầu tư kinh doanh BĐS và khách hàng nói riêng. Còn có trường hợp công dân có trình độ văn hóa nhất định, có hiểu biết pháp luật nhưng đạo đức, nhân cách kém nên vẫn cố tình vi phạm pháp luật hoặc một bộ phận cán bộ, công chức nhà nước có thẩm quyền lợi dụng chức vụ quyền hạn, công việc được giao để tham nhũng, tiêu cực, trục lợi, thực hiện hành vi trái pháp luật. Sự bảo đảm thực hiện pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão không chỉ xuất phát từ ý thức pháp luật của các

cơ quan nhà nước, cán bộ, công chức nhà nước có thẩm quyền, các tổ chức, đoàn thể mà còn từ ý thức pháp luật của doanh nghiệp, chủ đầu tư kinh doanh BĐS; người mua, người thuê, người thuê mua BĐS... Do vậy, nâng cao ý thức pháp luật của các chủ thể trong thực hiện pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão là một giải pháp hữu hiệu để bảo đảm thực hiện hiệu quả lĩnh vực pháp luật này.

Thứ năm, đảm bảo về nguồn vốn, cơ sở vật chất.

Thực hiện pháp luật nói chung và thực hiện pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão nói riêng đòi hỏi phải có những chi phí nhất định. Thực tế đã chứng minh làm bất cứ điều gì mà thiếu kinh phí, cơ sở vật chất thì khó có thể thực hiện được. Lĩnh vực sử dụng đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão cũng không phải là một trường hợp ngoại lệ. Muốn thực hiện pháp luật về đất trong kinh doanh BĐS dưỡng lão có hiệu quả phải đầu tư trụ sở làm việc, mua sắm trang thiết bị, phương tiện làm việc và trả lương cho đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai; đo vẽ, lập bản đồ địa chính... Hiện nay, nguồn kinh phí đầu tư cho hoạt động này phần lớn do ngân sách nhà nước chi trả. Trong điều kiện ngân sách nhà nước còn nhiều hạn chế, chúng ta cần xã hội hóa một số hoạt động dịch vụ về đăng ký đất đai, đo vẽ thửa đất sử dụng vào mục đích kinh doanh BĐS dưỡng lão để giảm tải gánh nặng cho ngân sách nhà nước ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Hồ Chí Minh (2000), Toàn tập, Tập 1, Nxb Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội, tr.269

²Hồ Chí Minh (2000), Toàn tập, Tập 1, Nxb Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội, tr.240

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội Nước CHXH Chủ nghĩa Việt Nam (2013). Hiến pháp năm 2013.
2. Quốc hội CHXH Chủ nghĩa Việt Nam (2006). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.
3. Quốc hội CHXH Chủ nghĩa Việt Nam (2014). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

4. Quốc hội CHXH Chủ nghĩa Việt Nam (2023). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
5. Hồ Chí Minh (2000), Toàn tập, Tập 1, Nxb Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.

Ngày nhận bài: 13/6/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 30/6/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 14/7/2024

Thông tin tác giả:

ThS. HOÀNG THẾ CƯỜNG

Giảng viên Khoa Luật Dân sự

Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh

LAW ON LAND FOR NURSING HOME REAL ESTATE BUSINESSES IN VIETNAM

● Master. **HOANG THE CUONG**

Lecturer, Faculty of Civil Law,
Ho Chi Minh City University of Law

ABSTRACT:

Along with the rapid development of the socio-economy, the demand for nursing homes has increased and has led to the growth of nursing home real estate businesses in Vietnam. It is necessary to improve the legal framework on land for the nursing home real estate business. This study analyzed some theoretical legal issues of land for nursing home real estate businesses in Vietnam. This study clarified the concept, characteristics, content structure, requirements for land law in nursing home real estate businesses, and conditions to ensure their implementation in order to create a basis for perfecting regulations on land in nursing home real estate businesses in Vietnam.

Keywords: land, nursing home real estate business.