

# KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI KHU CÔNG NGHIỆP, KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ KHU KINH TẾ - MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

**TRẦN QUANG HUY \***

**Tóm tắt:** Kinh doanh bất động sản trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao và khu kinh tế với kinh doanh bất động sản ngoài các khu vực đặc biệt đó luôn là các vấn đề khác nhau. Từ phạm vi kinh doanh của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đến tiếp cận đất đai là những vấn đề pháp lý liên quan đến hai đạo luật quan trọng là Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản. Bài viết trình bày về các vướng mắc pháp lý trong kinh doanh bất động sản tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao và khu kinh tế đồng thời nêu các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

**Từ khóa:** Luật Đất đai; Luật Kinh doanh bất động sản; khu công nghiệp; khu công nghệ cao; khu kinh tế

Nhận bài: 08/12/2021

Hoàn thành biên tập: 30/5/2022

Duyệt đăng: 30/5/2022

REAL ESTATE BUSINESS IN INDUSTRIAL AREAS, HIGH-TECH AREAS AND ECONOMIC AREAS - SEVERAL PETITIONS FOR COMPLETION

**Abstract:** Real estate business in industrial areas, high-tech areas, economic areas and real estate business outside those areas have always been different issues. Legal issues such as the business scope of domestic and foreign investors and access to land are related to two important laws, namely the Law on Land and Law on Real estate business. This article analyses legal problems in real estate business in industrial areas, high-tech areas, economic areas, and submits petitions for completion of law on these issues.

**Keywords:** Law on Land; Law on Real estate business; industrial area; high-tech areas; economic areas

Received: Dec 8<sup>th</sup>, 2021; Editing completed: May 30<sup>th</sup>, 2022; Accepted for publication: May 30<sup>th</sup>, 2022

## 1. Đặt vấn đề

Hình thành và phát triển song hành với quá trình mở cửa, cải tổ và đổi mới ở Việt Nam từ năm 1986 đến nay, các khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu kinh tế đã và đang đóng vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế ở nước ta, góp phần hội nhập sâu rộng vào đời sống kinh tế quốc tế. Trung bình hàng năm, các khu công nghiệp, khu

công nghệ cao, khu kinh tế đã đóng góp cho ngân sách nhà nước khoảng 5 tỉ USD; giải quyết việc làm cho gần 4 triệu lao động, chiếm 7,3% lực lượng lao động của cả nước; kim ngạch xuất khẩu của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế hằng năm chiếm 55% tổng kim ngạch xuất khẩu của cả nước<sup>1</sup>. Theo thống

---

\* Tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội  
E-mail: tranhuycan91@yahoo.com.vn

---

<sup>1</sup> Trâm Anh, *Tạo sức bật cho khu kinh tế, khu công nghiệp*, <https://kinhtedothi.vn/tao-suc-bat-cho-khu-kinh-te-khu-cong-nghiep.html>, truy cập 25/5/2022.