

BÀN VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI THEO QUI ĐỊNH CỦA LUẬT NHÀ Ở 2023

HÀ VIỆT HƯNG

Khoa Pháp luật quốc tế, Trường Đại học Luật Hà Nội

Nhận bài ngày 10/10/2025. Sửa chữa xong 06/11/2025. Duyệt đăng 11/11/2025.

Abstract

This article analyzes the provisions of Vietnam's 2023 Housing Law regarding the housing ownership rights of foreign individuals. Based on this examination, the author proposes several legal recommendations aimed at improving the effectiveness of implementing these regulations in the current context, thereby ensuring clearer legal guidance and enhancing the protection of legitimate rights and interests for foreigners residing and investing in Vietnam.

Keywords: Foreigners, housing ownership rights, legal improvement.

1. Đặt vấn đề

Trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế và toàn cầu hóa hiện nay, sự phát triển của các quan hệ dân sự thương mại trên phạm vi quốc tế diễn ra ngày càng mạnh mẽ. Ở Việt Nam trong những năm vừa qua với chính sách mở cửa phát triển nền kinh tế, thu hút vốn đầu tư nước ngoài đã có nhiều người nước ngoài đầu tư và sở hữu tài sản, nhà ở tại Việt Nam và có nhiều công dân Việt Nam đi đầu tư kinh doanh ở nước ngoài. Thực tế đó đòi hỏi cần phải nghiên cứu đánh giá quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam, trên cơ sở đó đưa ra các kiến nghị góp phần hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài

Hiện nay pháp luật Việt Nam chưa có một văn bản thống nhất chung quy định sở hữu tài sản của các loại người nước ngoài. Chính vì vậy, việc xem xét, nghiên cứu về sở hữu của người nước ngoài ở Việt Nam phải căn cứ vào rất nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Trên thực tế, các văn bản pháp luật qui định liên quan đến quyền sở hữu của người nước ngoài tại Việt Nam ngày càng được hoàn thiện hơn nhằm đảm bảo quyền sở hữu của người nước ngoài tại Việt Nam.

Pháp luật Việt Nam có quy định về khái niệm người nước ngoài trong nhiều văn bản pháp luật hiện hành. Tại khoản 5 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định: "Người nước ngoài cư trú ở Việt Nam là công dân nước ngoài và người không quốc tịch thường trú hoặc tạm trú ở Việt Nam".

Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2023 quy định: "Người nước ngoài là người mang giấy tờ xác định quốc tịch nước ngoài và người không quốc tịch nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú tại Việt Nam"¹.

Dựa vào các định nghĩa cả trong nước và quốc tế nêu trên, có thể thấy, việc xác định một cá nhân là người nước ngoài đa số dựa trên dấu hiệu nhận biết là quốc tịch. Pháp luật các quốc gia đều xác định, nước ngoài là người không mang quốc tịch của quốc gia sở tại, bao gồm người có quốc tịch của quốc

1) Khoản 1, Điều 3 Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2023.

Email: hunghv258@gmail.com.

gia khác và người không quốc tịch. Song tùy vào các điều kiện khác xoay quanh hoàn cảnh lịch sử và chính trị riêng của từng quốc gia mà được quy định chi tiết phù hợp với đặc điểm quốc gia mình. Bên cạnh đó, đối với khái niệm người nước ngoài theo pháp luật Việt Nam, có thể thấy phạm vi khái niệm người nước ngoài không chỉ được xác định theo nghĩa hẹp, là cá nhân nước ngoài mà còn được xác định theo nghĩa rộng, bao gồm cả các tổ chức và cá nhân nước ngoài.

Về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam, nhà nước ta trong thời gian qua đã có những quy định đảm bảo và mở rộng hơn quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam. Trong thực tế những qui định về quyền sở hữu tài sản có yếu tố nước ngoài tại Việt Nam đặc biệt là quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài trong lĩnh vực sở hữu nhà tại Việt Nam so với trước đây đã có những điểm tiến bộ phù hợp với sự phát triển kinh tế xã hội cũng như sự giao lưu hợp tác phát triển với các quốc gia trên thế giới.

Tại kỳ họp thứ tám, Quốc hội Khóa XIII, ngày 25 tháng 11 năm 2014, Quốc Hội đã thông qua Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, mở rộng quy định cho người nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam, thu hút thêm nhiều đối tượng người nước ngoài vào Việt Nam đầu tư, học tập, sinh sống và làm việc. Luật Nhà ở năm 2014 ra đời thực sự đã đem lại hiệu quả trên thực tế về thu hút người nước ngoài vào nước ta đầu tư, sinh sống, làm việc và đáp ứng phần nào nhu cầu sở hữu nhà ở của nhóm đối tượng này.

Tiếp tục chủ trương thu hút đầu tư và nguồn nhân lực chất lượng cao từ nước ngoài, Luật Nhà ở năm 2023 ra đời thay thế cho Luật Nhà ở năm 2014, gồm 13 Chương, 198 điều, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024. Những điểm mới, quy định được sửa đổi, bổ sung trong Luật Nhà ở năm 2023 được kỳ vọng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân, tổ chức trong nước và nước ngoài được tiếp cận, phát triển nhà ở. Những điểm mới của Luật Nhà ở năm 2023 tiếp tục được kỳ vọng sẽ đem lại hiệu quả hơn nữa trong việc đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam.

Luật Nhà ở 2023 đã quy định rõ ràng hơn về quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam, thể hiện sự thống nhất với các luật chuyên ngành khác và có nhiều điểm mở rộng so với Luật Nhà ở 2014. So với Luật Nhà ở 2014, Luật 2023 linh hoạt hơn khi mở rộng quyền sở hữu cho người nước ngoài gắn với vợ, chồng trong trường hợp vợ, chồng là người Việt Nam trong nước hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Những điều chỉnh này vừa tạo điều kiện khuyến khích đầu tư nước ngoài một cách minh bạch, bền vững, vừa bảo đảm lợi ích và an ninh quốc gia.

Quy định về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở theo khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở 2023 thì đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: tổ chức cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, vốn đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

Như vậy, Luật Nhà ở 2023 đã quy định tương đối cụ thể về điều kiện sở hữu nhà ở của người nước ngoài, bao gồm tổ chức nước ngoài và cá nhân nước ngoài.

(i) Đối với tổ chức nước ngoài

Đối tượng sở hữu nhà ở tại Việt Nam gồm 02 trường hợp chính.

- Trường hợp thứ nhất là “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam” theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và quy định khác của pháp luật có liên quan. Tức là, trong trường hợp này, tổ chức nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam dưới tư cách là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và pháp luật chuyên ngành mà chủ yếu là Luật Kinh doanh bất động sản.

- Trường hợp thứ hai, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam. Trong trường hợp này, dấu hiệu quan trọng nhất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài là dấu hiệu đang hoạt động tại Việt Nam.

(ii) Đối với cá nhân nước ngoài

Pháp luật nhà ở chỉ quy định một trường hợp là “cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam”. Điều kiện nhập cảnh vào nước ta được quy định tại Điều 20 Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2023. Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở giải thích Luật Nhà ở 2023 tại Điều 3 quy định giấy tờ chứng minh đối tượng sở hữu nhà ở có nêu rõ: “c) Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu nước ngoài và cam kết bằng văn bản về việc không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự”².

Căn cứ theo Điều 19 Luật Nhà ở 2023, số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam được quy định họ chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư, nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có quy mô về dân số tương đương một phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà.

Như vậy, người nước ngoài chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ trong một tòa chung cư. Đối với nhà ở riêng lẻ, bao gồm biệt thự và nhà liền kề, trong một khu vực có quy mô dân số tương đương với một phường, họ được phép mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà. Trường hợp khu vực có dân số tương đương một phường nhưng bao gồm nhiều tòa chung cư, hoặc đối với nhà ở riêng lẻ nằm trên cùng một tuyến phố, số lượng căn hộ hay nhà ở riêng lẻ mà người nước ngoài được phép mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu cũng không vượt quá các giới hạn nêu trên.

Việc giới hạn số lượng nhà ở mà người nước ngoài được phép sở hữu không chỉ là một biện pháp mang tính kỹ thuật mà còn phản ánh rõ nét chiến lược quản lý và bảo vệ chủ quyền, an ninh quốc gia. Trước tiên, điều này nhằm đảm bảo rằng quyền sở hữu của người nước ngoài không gây tác động tiêu cực đến an ninh quốc gia, đặc biệt trong bối cảnh bất động sản có thể liên quan đến những khu vực nhạy cảm hoặc chiến lược. Việc kiểm soát này giúp tránh các rủi ro tiềm ẩn đối với an ninh lãnh thổ, đặc biệt khi thị trường bất động sản có xu hướng thu hút nhiều sự quan tâm từ các nhà đầu tư nước ngoài.

Bên cạnh đó, việc đặt ra giới hạn này còn đóng vai trò như một biện pháp để duy trì sự ổn định và lành mạnh của thị trường bất động sản nội địa. Trong trường hợp không có các giới hạn phù hợp, việc người nước ngoài tham gia quá nhiều vào thị trường có thể dẫn đến tình trạng lũng đoạn giá cả, gây áp lực lớn lên người dân địa phương trong việc tiếp cận nhà ở và tạo ra sự mất cân bằng cung cầu trên thị trường. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến người mua nhà mà còn tác động đến các doanh nghiệp trong ngành bất động sản và toàn bộ nền kinh tế trong bối cảnh hội nhập quốc tế.

Đối với tổ chức nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng không quá thời hạn ghi trong giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này. Trước khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này, chủ sở hữu có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền tặng cho hoặc bán nhà ở này cho đối tượng thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc tài sản công.

Theo Điều 20 Luật Nhà ở 2023, tổ chức và cá nhân nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở tương tự như công dân Việt Nam, nhưng phải tuân theo các quy định cụ thể, bao gồm việc mua, thuê, nhận tặng cho, thừa kế theo số lượng được quy định tại Điều 19. Trường hợp tổ chức hoặc cá nhân nước ngoài nhận tặng cho, thừa kế nhà ở không thuộc phạm vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 của Luật này, hoặc vượt quá số lượng nhà ở được phép sở hữu, hoặc thuộc khu vực cần đảm bảo quốc phòng, an ninh, thì chỉ được hưởng giá trị nhà ở. Đối với cá nhân nước ngoài, quyền sở hữu nhà ở được xác định theo

2) Điểm c, khoản 2, Điều 3, Nghị định của Chính phủ số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở giải thích Luật Nhà ở 2023

thỏa thuận trong giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, thừa kế, nhưng thời hạn sở hữu không vượt quá 50 năm kể từ ngày được cấp sổ đỏ. Thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ ràng trong sổ đỏ. Trong trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam

Luật nhà ở 2023 đã mở rộng quyền của người nước ngoài trong lĩnh vực sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài nhằm thu hút nhân tài, nguồn lực cho đầu tư, phát triển kinh tế xã hội của đất nước, góp phần thúc đẩy hội nhập kinh tế quốc tế. Pháp luật Việt Nam quy định mở rộng hơn quyền sở hữu nhà của người nước ngoài tại Việt Nam, nhưng trên thực tế, do một số nguyên nhân việc triển khai áp dụng pháp luật vẫn còn bất cập, chậm đi vào cuộc sống, chưa đảm bảo sự thông thoáng cho việc thực hiện quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam.

2.2. Một số kiến nghị hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng các qui định của pháp luật Việt Nam về quyền sở hữu nhà của người nước ngoài

Luật Nhà ở năm 2023 có sự thay đổi quan trọng khi có sự điều chỉnh toàn bộ nội dung về đối tượng và hình thức sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam. Theo thống kê của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs), giai đoạn 2018-2022, số người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam chỉ chiếm 0,53%. Nhưng thị trường này bắt đầu bùng nổ từ đầu năm 2023. Tính đến nay, có khoảng 4 triệu người có nhu cầu mua nhà Việt Nam trong tương lai, bao gồm cả những người nước ngoài và Việt kiều³. Theo thống kê của Bộ Xây dựng, tính từ năm 2015 đến hết quý III/2023 đã có hơn 3.000 người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam, chủ yếu là các căn hộ chung cư ở dự án nhà thương mại và tập trung ở các tỉnh, thành phố lớn. Trong đó, Hà Nội chiếm hơn phân nửa với 1,765 căn, TPHCM 850 căn, Bắc Ninh 110 căn, Bình Dương 210 căn, Bà Rịa - Vũng Tàu 50 căn... Phần lớn người mua đến từ Trung Quốc, Hàn Quốc, Singapore, Mỹ, Australia, Nhật Bản, Malaysia. Tuy nhiên, Hội môi giới bất động sản Việt Nam (VARs) đánh giá, số người nước ngoài đã mua nhà Việt Nam vẫn ít. Trong khi nhu cầu sở hữu nhà để ở và nhu cầu kinh doanh thực tế của họ rất lớn, sẽ vào khoảng 4 triệu người, bao gồm cả người nước ngoài lẫn Việt kiều.

Một số quy định trong Luật Nhà ở 2023 vẫn còn khá chung chung, thiếu sự chi tiết cần thiết, dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng và quản lý. Ví dụ, quy định về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài chỉ yêu cầu “được phép nhập cảnh vào Việt Nam” nhưng lại không nêu rõ các tiêu chí cụ thể như thời hạn thị thực, mục đích cư trú hay mức độ đóng góp kinh tế của đối tượng. Sự mơ hồ này có thể gây khó khăn cho các cơ quan chức năng trong việc xác định và kiểm soát các đối tượng đủ điều kiện sở hữu nhà ở, đồng thời làm giảm tính minh bạch trong thực thi pháp luật.

Việc triển khai các quy định mới trong Luật Nhà ở đòi hỏi một sự đồng bộ và phối hợp chặt chẽ giữa các cấp quản lý, từ trung ương đến địa phương, nhằm đảm bảo tính hiệu quả và nhất quán trong quá trình thực thi. Đầu tiên, các cơ quan trung ương cần ban hành các văn bản hướng dẫn cụ thể, chi tiết và kịp thời để làm cơ sở cho các địa phương triển khai. Những văn bản này cần làm rõ các nội dung liên quan đến quy trình, trách nhiệm và quyền hạn của từng cấp quản lý để tránh những trường hợp áp dụng không đồng đều hoặc hiểu sai các quy định.

2.2.1. Trong thời gian tới Việt Nam nên có một văn bản thống nhất chung qui định sở hữu tài sản của các loại người nước ngoài tránh việc qui định về sở hữu của người nước ngoài phải căn cứ vào rất nhiều văn bản pháp luật khác nhau như hiện nay. Cần xây dựng hệ thống văn bản pháp luật trong nước thống nhất với hệ thống pháp luật quốc tế về sở hữu đặc biệt là liên quan đến sở hữu bất động sản của người nước ngoài

2.2.2. Để đáp ứng xu hướng hội nhập quốc tế cũng như thực tiễn nhu cầu của người nước ngoài về sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cần đẩy mạnh ký kết các điều ước quốc tế, hiệp định tương trợ tư pháp quốc tế trong lĩnh vực dân sự. Việc đẩy mạnh ký kết các điều ước quốc tế, đặc biệt là các hiệp định tương trợ

3) Báo Ngọc (2023), *Khoảng 4 triệu người nước ngoài, Việt kiều có nhu cầu mua nhà ở Việt Nam*, Tuổi trẻ online, ngày 13/7/2023, nguồn: <https://tuoitre.vn/khoang-4-trieu-nguoi-nuoc-ngoai-viet-kieu-co-nhu-cau-mua-nha-o-viet-nam-20230713120341707.htm>, truy cập ngày 5/10/2025.

tư pháp trong lĩnh vực dân sự, là một giải pháp quan trọng nhằm tạo nền tảng pháp lý vững chắc cho người nước ngoài khi tham gia vào các quan hệ sở hữu bất động sản tại Việt Nam. Ngoài ra, việc tăng cường ký kết các hiệp định tương trợ tư pháp còn góp phần nâng cao uy tín của Việt Nam trên trường quốc tế, khẳng định cam kết xây dựng môi trường pháp lý minh bạch, phù hợp với các tiêu chuẩn toàn cầu. Điều này sẽ giúp thị trường bất động sản Việt Nam trở nên hấp dẫn hơn trong mắt các nhà đầu tư quốc tế, đồng thời thúc đẩy sự hợp tác song phương và đa phương giữa Việt Nam và các quốc gia khác.

2.2.3. Cần mở rộng các đối tượng người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam và mở rộng hơn nữa quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài. Những đối tượng được sở hữu nhà tại Việt Nam hiện nay thể hiện sự ưu đãi của nhà nước với những người có công, những người quản lý, những người đã và đang trực tiếp cống hiến cho Việt Nam... Tuy nhiên thực tế vẫn còn rất nhiều đối tượng thực sự mong muốn sinh sống lâu dài tại Việt Nam mà chưa được Nhà nước ta tạo điều kiện cho mua và sở hữu nhà ở. Trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế hiện nay việc mở rộng đối tượng người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam là xu thế tất yếu, hơn nữa việc nới lỏng các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở của các tổ chức cá nhân nước ngoài tại Việt Nam cũng góp phần vào việc phát triển thị trường bất động sản.

2.2.4. Đối với qui định về việc gia hạn cho tổ chức, cá nhân khi hết thời hạn sở hữu nhà tại Việt Nam theo qui định của Chính phủ; cần có văn bản hướng dẫn về điều kiện gia hạn, thời gian gia hạn và các loại chi phí cần thiết khi người nước ngoài đăng ký gia hạn về quyền sở hữu nhà ở khi họ được gia hạn tại Việt Nam.

2.2.5. Hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản là một trong những mục tiêu quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở. Một giải pháp quan trọng nhằm hạn chế tình trạng người nước ngoài đầu cơ bất động sản tại Việt Nam là ban hành các quy định chặt chẽ và cụ thể nhằm kiểm soát hoạt động đầu cơ từ đó xây dựng các chính sách phù hợp, đảm bảo sự ổn định và phát triển bền vững của thị trường bất động sản trong nước.

2.2.6. Tiếp tục thúc đẩy số hóa thủ tục, giảm thời gian làm thủ tục mua bán nhà ở. Việc thúc đẩy số hóa các thủ tục hành chính trong quá trình mua bán nhà ở, đặc biệt là đối với người nước ngoài, là một giải pháp quan trọng nhằm cải thiện hiệu quả và rút ngắn thời gian xử lý. Số hóa không chỉ giúp tăng tính minh bạch, đồng bộ hóa các quy trình mà còn giảm thiểu các trở ngại về ngôn ngữ, giấy tờ và thủ tục phức tạp, đặc biệt đối với các nhà đầu tư hoặc cá nhân nước ngoài.

Hệ thống số hóa cần tập trung vào việc xây dựng cổng thông tin điện tử tích hợp, cho phép người dân và nhà đầu tư dễ dàng tra cứu thông tin bất động sản, thực hiện các giao dịch trực tuyến, và theo dõi tiến độ xử lý hồ sơ. Đồng thời, cần áp dụng chữ ký số và thanh toán không dùng tiền mặt để đảm bảo rằng toàn bộ quy trình diễn ra nhanh chóng và an toàn.

2.2.7. Tiếp tục tăng nguồn cung nhà ở, xây dựng các loại sản phẩm phù hợp với nhu cầu nhà ở và đầu tư của người nước ngoài tại Việt Nam tại những khu vực được cho phép, đồng thời với việc cải thiện cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng. Đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường, việc gia tăng nguồn cung nhà ở là một yếu tố then chốt, vừa đáp ứng nhu cầu của người nước ngoài vừa thúc đẩy quá trình thực thi Luật Nhà ở. Các dự án phát triển bất động sản cần được đẩy mạnh tại những khu vực đã được quy hoạch và cho phép đầu tư. Điều này đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ từ các cơ quan quản lý trong việc phê duyệt dự án và hỗ trợ doanh nghiệp thực hiện công trình một cách minh bạch và hiệu quả. Việc gia tăng nguồn cung không chỉ phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân mà còn góp phần mở rộng cơ hội cho các nhà đầu tư nước ngoài.

2.2.8. Cần đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về việc cho phép tổ chức cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cần có những biện pháp tăng cường các kênh thông tin về giao dịch nhà ở cho người nước ngoài. Bên cạnh đó cần đào tạo đội ngũ cán bộ có trình độ chuyên môn sâu, giỏi về chuyên môn nghiệp vụ để thực thi pháp luật một cách linh hoạt hiệu quả, tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam.

Xem tiếp trang 338