

Thực trạng về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

Current status of land use rights and housing ownership rights of foreign individuals in Vietnam

Nguyễn Thị Lan Phương¹, Phạm Thị Thanh Mừng^{2*}

Tóm tắt

Trong xu thế phát triển, hội nhập chung, Việt Nam trở thành điểm đến của người nước ngoài từ các quốc gia trên thế giới đến sinh sống, làm việc và du lịch. Trước bối cảnh đó, nghiên cứu thực hiện đánh giá thực trạng về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam. Nghiên cứu sử dụng các phương pháp phổ biến gồm phương pháp thu thập dữ liệu và phương pháp phân tích dữ liệu. Kết quả nghiên cứu đã đánh giá quy định pháp luật từ trước đến nay về quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất ở đối với cá nhân nước ngoài; đánh giá thực tiễn khi triển khai thực hiện các quy định nhằm chỉ ra các tồn tại. Trên cơ sở đó nghiên cứu đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện chính sách về quyền sở hữu nhà ở của các cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

Từ khóa: quyền sử dụng, quyền sở hữu, pháp luật, nhà ở, cá nhân nước ngoài

Abstract

In the trend of development and integration, Vietnam has become a destination for foreigners from countries from around the world to live, work and travel. In that context, the study assesses the current status of land use rights and housing ownership rights of foreign individuals in Vietnam. The study employs common methods including data collection and data analysis. The research results have evaluated the legal regulations up to now on home ownership rights attached to land for foreign individuals; evaluating the practice when implementing the regulations to point out the shortcomings. On that basis, the study proposes a number of recommendations to improve the policy regarding housing ownership rights of foreign individuals in Vietnam.

Key words: rights of use, ownership, law, housing, foreign individuals

¹Tiến sỹ, Kiến trúc sư, Bộ môn Quản lý Bất động sản, Khoa Quản lý đô thị,

^{2*}Thạc sỹ, Bộ môn Quản lý Bất động sản,

Khoa Quản lý đô thị

Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

Email: mungptt@hau.edu.vn; ĐT: 0919826122

Ngày nhận bài: 05/8/2024

Ngày sửa bài: 08/8/2024

Ngày duyệt đăng: 02/7/2024

1. Đặt vấn đề

Việt Nam được bạn bè quốc tế biết đến hình ảnh quốc gia thân thiện, hòa bình. Trong xu thế phát triển, hội nhập chung, Việt Nam hiện trở thành điểm đến của nhiều lao động từ các quốc gia trên thế giới. Cùng với dòng vốn FDI đang ngày "chảy" mạnh, lượng người nước ngoài đến sinh sống và làm việc lâu dài tại Việt Nam cũng tăng lên hàng năm. Năm 2005, số lượng lao động nước ngoài ở Việt Nam là 12.000 người, năm 2010 là 55.000, năm 2015 là 83.600 và năm 2019 là 117.800 người [1]. Số lao động nước ngoài được cấp phép làm việc tại Việt Nam tính đến tháng 3 năm 2022 là 100.000 người, tăng gấp gần 10 lần so với năm 2005 [2]. Tính hết năm 2023, có khoảng 136.800 người nước ngoài làm việc tại Việt Nam. Lý do khiến người lao động nước ngoài lựa chọn Việt Nam làm việc liên quan đến điều kiện sống: (1) Việt Nam mang đến những "trải nghiệm mới trong công việc và cuộc sống", (2) thu nhập cao hơn so với nước đang sống và chi phí cho mức sống thấp hơn và (3) "đất nước Việt Nam có tình trạng an toàn về mặt địa lý và chính trị". Việc làm ăn lâu dài ở Việt Nam cũng như nhu cầu đầu tư trước sức hút từ tiềm năng đầu tư BĐS tại Việt Nam chắc chắn sẽ nảy sinh nhu cầu sở hữu nhà ở, căn hộ [3].

Trước bối cảnh về số người nước ngoài đến Việt Nam làm việc và sinh sống ngày càng tăng, các cơ quan quản lý cũng có những chính sách điều chỉnh, khuyến khích người nước ngoài đến Việt Nam. Bên cạnh các chính sách về nhập cư, các chính sách liên quan đến vấn đề chỗ ở trong đó có việc sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam cũng được cơ quan Nhà nước quan tâm và thay đổi để phù hợp với tình hình thực tế, phù hợp với chính sách mở cửa và hội nhập kinh tế quốc tế. Từ khi Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực, Nhà nước ta bắt đầu mở ra cơ chế cho phép cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam, trong khi trước đó Luật giới hạn phạm vi tiếp cận chỉ cho đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Sau thời gian áp dụng các quy định pháp luật vào thực tiễn đã đạt được kết quả nhất định. Bên cạnh đó vẫn còn nhiều vấn đề về các quy định pháp luật khi áp dụng thực tiễn, đòi hỏi cần có sự đánh giá thực trạng, từ đó đưa ra giải pháp về chính sách nhằm hoàn thiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

2. Phương pháp nghiên cứu

* Phương pháp thu thập dữ liệu

Thu thập các dữ liệu từ các văn bản quy phạm pháp luật, bài báo, công trình nghiên cứu, nguồn Internet có liên quan đến cá nhân nước ngoài, sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

* Phương pháp phân tích dữ liệu định tính

Phương pháp phân tích dữ liệu định tính lấy dữ liệu thông qua thu thập dữ liệu từ phương pháp thu thập dữ liệu. Trên cơ sở các dữ liệu thu thập được, tiến hành phân tích, đánh giá, so sánh quy định pháp luật về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài theo từng giai đoạn. Trên cơ sở đó, đề tài đưa ra các giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật hiện nay.

3. Kết quả nghiên cứu và bình luận

3.1. Tình hình sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

Kể từ khi Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực đến nay, đã có khoảng 3.035 người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam, chủ yếu là các căn hộ chung cư ở dự án nhà thương mại. Các tổ chức, cá nhân nước ngoài đã mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua việc ký hợp đồng với chủ đầu tư tại các

Bảng 1. Số lượng GCN cấp cho cá nhân nước ngoài tính đến hết năm 2019. Tác giả tổng hợp từ nguồn [5]

STT	Tên quận	Số lượng GCN	STT	Tên quận	Số lượng GCN
1	Hoàn Kiếm	0	7	Cầu Giấy	5
2	Ba Đình	0	8	Hoàng Mai	4
3	Đống Đa	2	9	Bắc Từ Liêm	0
4	Hai Bà Trưng	2	10	Nam Từ Liêm	18
5	Tây Hồ	3	11	Hà Đông	129
6	Thanh Xuân	16	12	Long Biên	9

dự án phát triển nhà ở, tập trung chủ yếu tại các tỉnh, thành phố lớn như: Hà Nội (1.765), TP.HCM (850), Bắc Ninh (110), Bình Dương (210), Bà Rịa - Vũng Tàu (50) ... Phần lớn các đối tượng này đến từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Singapore, Mỹ, Australia, Nhật Bản, Malaysia [4].

Tuy nhiên, số lượng cá nhân nước ngoài được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là GCN) còn rất hạn chế. Theo số liệu của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, số lượng GCN cấp cho người nước ngoài tại các quận của thành phố Hà Nội còn rất khiêm tốn. (Bảng 1)

Bên cạnh đó, tổng số cá nhân nước ngoài đã mua nhà tại Việt Nam vẫn còn rất ít so với nhu cầu. Số lượng nhà ở được người nước ngoài mua tại Việt Nam kể từ khi Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực chỉ chiếm khoảng 0,53% tổng lượng nhà ở trong cả nước giai đoạn 2018 -2022 [4]. Trong khi đó, nhu cầu mua nhà của người nước ngoài sinh sống và làm việc tại Việt Nam, bao gồm nhu cầu sở hữu nhà để ở và nhu cầu kinh doanh là rất lớn. Theo thống kê của Bộ Xây dựng, có khoảng 4 triệu người muốn mua nhà ở Việt Nam trong tương lai, bao gồm người nước ngoài và Việt kiều [6].

3.2. Cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

3.2.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

Người nước ngoài theo quy định của pháp luật tại Việt Nam 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 (khoản 1 Điều 3 Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam 2014) [7]

Quy định quyền sử dụng đất đối với cá nhân nước ngoài: Kể từ Hiến pháp năm 1980 và Luật Đất đai đầu tiên năm 1987 đến nay đều quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, với tinh thần đất đai là của quốc gia, dân tộc phải thuộc sở hữu chung của toàn dân và được sử dụng phục vụ cho mục đích chung của toàn dân tộc, của nhân dân. Đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định pháp luật. Chính vì vậy, với đối tượng là cá nhân nước ngoài, không có quốc tịch Việt Nam thì không có quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

Quy định quyền sở hữu nhà ở đối với cá nhân nước ngoài: Bộ Luật Dân sự 2015 [8] quy định, quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định. Luật Nhà ở năm 2014 [9] và Luật Nhà ở năm 2023 [10] cũng quy định các hình thức tạo lập nhà ở hợp pháp ở Việt Nam như đầu tư xây dựng nhà, nhận quyền sở hữu nhà thông qua các giao dịch về nhà ở; tuy nhiên có sự phân hóa rất rõ về cách thức tạo lập và xác lập quyền sở hữu nhà ở của cá nhân trong

nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài. Cá nhân nước ngoài chỉ có quyền mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh. Về giao dịch cũng chỉ giới hạn trong bốn loại giao dịch mua, thuê mua và thừa kế, tặng cho nhà. Cá nhân nước ngoài hoàn toàn không có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự xây dựng nhà ở như người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cũng không được nhận nhà thông qua tất cả các giao dịch dân sự về nhà ở như cá nhân trong nước, chẳng hạn như không được nhận góp vốn, nhận đổi nhà. Mặc dù khác nhau về căn cứ xác lập quyền sở hữu, khác về cách thức tạo lập nhà ở, nhưng quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài cũng được pháp luật bảo hộ như công dân Việt Nam. Luật Nhà ở cũng quy định nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì Nhà nước quyết định mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

Vì vậy, cá nhân nước ngoài không có quyền sử dụng đất tại Việt Nam nhưng quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đai là nhà ở của cá nhân nước ngoài được nhà nước bảo hộ một cách toàn vẹn, không chủ thể nào có quyền xâm phạm đến. Và hiện nay theo quy định pháp luật, cá nhân nước ngoài cũng không có quyền sở hữu các loại tài sản khác trừ nhà ở gắn liền với đất đai.

3.2.2. Quy định cụ thể

* Điều kiện được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của cá nhân nước ngoài

Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội [11] đã thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Đây là văn bản đầu tiên điều chỉnh chi tiết vấn đề cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở nhưng chỉ với loại nhà là căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại. Nghị quyết cũng giới hạn đối tượng được thí điểm mua nhà ở gồm 5 nhóm: (1) có đầu tư trực tiếp tại Việt Nam hoặc được doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam thuê giữ chức danh quản lý trong doanh nghiệp; (2) có công đóng góp cho Việt Nam (được Chủ tịch nước tặng huân, huy chương, có đóng góp đặc biệt cho Việt Nam); (3) đang làm việc trong lĩnh vực kinh tế - xã hội, có trình độ đại học trở lên; (4) người có kỹ năng đặc biệt mà Việt Nam có nhu cầu; (5) kết hôn với công dân Việt Nam. Điều kiện để được mua và sở hữu nhà là phải có thể thường trú hoặc thẻ tạm trú hoặc giấy tờ chứng nhận được phép cư trú tại Việt Nam ít nhất 12 tháng. Pháp luật về nhà ở giai đoạn này đã mở ra cho cá nhân nước ngoài cơ hội sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhưng vẫn còn rất khắt khe về đối tượng và điều kiện.

Luật Nhà ở năm 2014 ra đời đã quy định đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài là cá

nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam. Luật Nhà ở năm 2023 vẫn hiện giữ nguyên quy định này.

Như vậy, đối với cá nhân nước ngoài, pháp luật hiện hành chỉ cần một điều kiện duy nhất là được phép nhập cảnh vào Việt Nam, bỏ điều kiện về thời hạn cư trú từ 01 năm trở lên. Bên cạnh đó, xét về đối tượng của quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài hiện nay cũng được mở rộng hơn so với quy định tại Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12. Người nước ngoài vẫn chỉ được mua nhà ở thương mại trong dự án nhưng được mở rộng thêm cả nhà ở riêng lẻ.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ Việt Nam. Hiện nội dung này không có thay đổi trong Điều 17 Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024).

* Số lượng nhà ở cá nhân nước ngoài được phép sở hữu tại Việt Nam

Cá nhân và tổ chức nước ngoài chỉ được phép sở hữu một số lượng nhà ở nhất định. Số lượng và cách thức xác định số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu được quy định chi tiết tại Luật Nhà ở năm 2023. Cá nhân nước ngoài 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. Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ theo quy định nêu trên.

* Thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

Trong khi tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở ổn định lâu dài, không hạn chế số năm; thì cá nhân nước ngoài chỉ 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 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và được gia hạn một lần với thời hạn không quá 50 năm nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như người Việt Nam định cư ở nước ngoài; Trước khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, 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.

Trường hợp bán hoặc tặng cho nhà ở cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì bên mua, bên nhận tặng cho được sở hữu nhà ở

ổn định lâu dài. Trường hợp bán hoặc tặng cho nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì bên mua, bên nhận tặng cho chỉ được sở hữu nhà ở trong thời hạn còn lại; khi hết thời hạn sở hữu còn lại mà chủ sở hữu có nhu cầu gia hạn thêm thì được Nhà nước xem xét, gia hạn thêm theo quy định của Chính phủ; Bên bán, bên tặng cho nhà ở phải nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam.

3.2.3. Thực tiễn tồn tại trong công nhận quyền sở hữu nhà ở đối với cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

* Tồn tại trong cấp GCN

Vấn đề cấp GCN cho người nước ngoài giữa các địa phương vẫn gặp nhiều khó khăn bởi quan điểm quản lý của từng địa phương. Tại thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2014 - 2016, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đã tiến hành cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở cho người nước ngoài, nhưng sau đó cơ quan này đã tạm ngưng thực hiện thủ tục với lý do chờ xin ý kiến hướng dẫn của các cơ quan ban, ngành về việc xác định khu vực người nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở, hay xác nhận số lượng nhà ở được sở hữu tại từng dự án trên từng địa bàn khu vực. Và cho đến thời điểm hiện tại thì việc cấp Giấy chứng nhận cho người nước ngoài tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa được thực thi trở lại. Trái lại, một số địa phương khác như Bắc Giang, Bình Dương,... thì vẫn đang triển khai thực hiện thủ tục này.

Việc người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam vẫn gây ra tâm lý e ngại, việc người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam sẽ tạo sức ép, cạnh tranh, gây tăng giá nhà ở tại Việt Nam. Cùng với đó, vấn đề chính trị cũng khá nhạy cảm, khiến nhà quản lý đất đai cẩn trọng hơn trong việc cấp GCN, nhất là ở các khu vực đô thị, thành phố lớn.

* Về thể hiện thông tin trên Giấy chứng nhận đối với quyền sở hữu nhà ở cấp cho cá nhân nước ngoài

Hiện nay, theo Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT [12] và trước đây theo Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đều không có quy định nào thể hiện thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với người nước ngoài. Như đã nêu ở trên, người nước ngoài không có quyền sử dụng đất, tuy nhiên nhà ở là tài sản gắn liền với đất, nên khi thể hiện thông tin trên GCN không thể không nêu các thông tin về thửa đất, trong đó có phần "Hình thức sử dụng". Việc không quy định cụ thể cũng là nguyên nhân gây khó khăn trong công tác cấp GCN

* Nghĩa vụ tài chính

Ở nhiều nước trên thế giới áp dụng thuế đối với nhà ở. Ở Mỹ, thuế nhà ở dao động trong khoảng 1-5% trên tổng giá trị bất động sản mỗi năm. Ở Đài Loan, áp dụng mức thuế 1,2 - 2% đối với nhà chung cư; khoảng 1,4% đối với nhà riêng; 3 - 5% đối với công trình thương mại [14]... Trong khi ở Việt Nam hiện nay, không đánh thuế đối với loại tài sản là nhà ở nhưng đánh thuế đối với các loại đất, chủ yếu thu thuế từ đất phi nông nghiệp thuế suất đất ở là 0,03% với các trường hợp diện tích trong hạn mức. Theo Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010 [15] thì đối tượng chịu thuế và người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế.

Như vậy, người nước ngoài khi sở hữu nhà ở tại Việt Nam không phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cũng như không phải chịu bất kỳ thuế nào về nhà ở. Xét về phía chủ thể cá nhân nước ngoài, đây là một điểm thuận lợi khiến người nước ngoài với khả năng tài chính thấp có thể dễ dàng

sở hữu nhà ở tại Việt Nam, so với các quốc gia đang quy định về thuê nhà ở.

Tuy nhiên, điều này cũng gây ra sự thất thoát cho ngân sách nhà nước, bởi cá nhân nước ngoài mặc dù không được công nhận về quyền sử dụng đất cũng đang vô hình chung sử dụng phần đất tương ứng với diện tích nhà ở được sở hữu do nhà ở là tài sản gắn liền, không thể tách rời với đất đai.

* Số lượng giao dịch về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài

Quy định pháp luật đã nêu phần trên cho thấy, giao dịch về nhà ở của cá nhân nước ngoài còn rất hạn chế, cùng với việc cá nhân nước ngoài không được công nhận về quyền sử dụng đất khiến cho giá trị bất động sản gồm đất đai và nhà ở gắn liền với đất đai bị giảm đi đáng kể so với bất động sản cùng loại trong một tòa nhà chung cư hay một dự án bất động sản.

4. Kết luận và kiến nghị

Trên cơ sở tồn tại thực tế khi thực thi các chính sách pháp luật trong thời gian qua đối với vấn đề sử dụng đất, sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam, cùng với mong muốn mở rộng hợp tác quốc tế, nghiên cứu xin đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện chính sách liên quan đến quyền sở hữu của cá nhân nước ngoài như sau:

Một là, cơ quan quản lý về đất đai cần sớm có chủ trương thống nhất việc cấp GCN cho cá nhân nước ngoài, triển khai

nhau chóng việc cấp GCN tại các địa phương trên toàn quốc;

Hai là, bổ sung quy định thể hiện thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hiện nay đối với cá nhân nước ngoài;

Ba là, nhanh chóng hoàn thiện luật thuế bất động sản. Để tránh tình trạng đầu cơ, cần bổ sung điều kiện gắn liền với nền kinh tế quốc gia khi cá nhân nước ngoài mua nhà, thông qua một số lượng nhà ở nhất định. Áp dụng thuế bất động sản, lũy tiến tăng theo số lượng bất động sản đã mua, mức thuế có thể nâng cao dần nếu chủ sở hữu bất động sản không đưa bất động sản tham gia hoạt động kinh doanh; xem xét áp dụng thuế nhà ở đối với cá nhân nước ngoài khi sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

Bốn là, đối với các giao dịch chuyển quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài, yêu cầu bắt buộc phải tiến hành định giá toàn bộ bất động sản tương đương với các bất động sản đang giao dịch trên thị trường;

Bên cạnh những kiến nghị từ những tồn tại nêu trên, trên cơ sở đánh giá về số lượng và khả năng tài chính của cá nhân nước ngoài và trước tình hình thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn như hiện nay, nghiên cứu đề xuất mở rộng cho phép cá nhân nước ngoài có thể mua các bất động sản du lịch. Đây là sản phẩm cao cấp, khó thanh khoản. Việc bán nhà cho người nước ngoài sẽ có thể giải quyết lượng lớn tồn kho, giúp thị trường bất động sản trở nên sôi động hơn./.

Tài liệu tham khảo

1. TS. Vũ Thanh Liêm, “Lao động nước ngoài ở Việt Nam qua con số thống kê”, *Tạp chí con số và sự kiện*, 2021.
[Online] Available: <https://consosukien.vn/lao-dong-nuoc-ngoai-o-viet-nam-qua-con-so-thong-k-h.htm#:~:text=N%C4%83m%202005%2C%20s%E1%BB%91%20l%C6%B0%E1%BB%A3ng%20lao,%C4%91%E1%BA%A1%20l17%2C8%20ngh%C3%ACn%20ng%C6%B0%E1%BB%9Di>, ngày truy cập: 31/7/2024.
2. Tổ chức Lao động Quốc tế và Tổng cục Thống kê, *Khoảng trống về số liệu trong thống kê lao động di cư quốc tế ở Việt Nam*, 2022.
3. Trung Nam, “Việt Nam ngày càng hấp dẫn lao động nước ngoài”, *Người lao động*, 2024.
[Online] Available: <https://nld.com.vn/viet-nam-ngay-cang-hap-dan-lao-dong-nuoc-ngoai-196240501210913263.htm>, ngày truy cập: 31/7/2024.
4. Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS), “Bản nhà cho người nước ngoài: Xóa bỏ rào cản”, *Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam*, 2023.
[Online] Available: <https://vars.com.vn/tin-tuc/ban-nha-cho-nguoi-nuoc-ngoai-xoa-bo-rao-can-n1230>, ngày truy cập: 29/7/2024.
5. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, *Báo cáo ngày 20/12/2019 về kết quả hoạt động của VPĐKKĐĐ*, 2019.
6. Bộ xây dựng, “Sức hút thị trường bất động sản Việt Nam”, 2024.
[Online] Available: <https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1184/79646/suc-hut-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam.aspx>, ngày truy cập: 31/7/2024.
7. Quốc hội, *Luật số 47/2014/QH13 Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài*, 2014.
8. Quốc hội, *Luật số 91/2015/QH13 Luật Dân sự*, 2015.
9. Quốc hội, *Luật số 65/2014/QH13 Luật Nhà ở*, 2014.
10. Quốc hội, *Luật số 27/2023/QH15 Luật Nhà ở*, 2023.
11. Quốc hội, *Nghị quyết 19/2008/NQ-QH12 về việc thi điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam*, 2008.
12. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 10/2024/TT Quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*, 2024.
13. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, 2014.
14. Báo Tuổi trẻ, “Các quốc gia trên thế giới đánh thuế nhà đất ra sao?”, 2018.
[Online] Available: <https://tuoitre.vn/cac-quoc-gia-tren-the-gioi-danh-thue-nha-dat-ra-sao-20180416170956049.htm>, ngày truy cập: 14/8/2024.
15. Quốc hội, *Luật số 48/2010/QH12 Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*, 2010.