



# QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CỦA MỘT SỐ QUỐC GIA VỀ SỞ HỮU ĐẤT ĐAI, SỞ HỮU NHÀ Ở VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI VÀ MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ CHO VIỆT NAM

NGUYỄN HOÀNG NAM

Viện Nghiên cứu kinh doanh (UEH)

## Tóm tắt:

*Những quy định về quyền sở hữu đất, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài có sự khác nhau giữa các quốc gia. Hiện nay, trên thế giới có ba hệ thống pháp luật phổ biến nhất, đó là hệ thống pháp luật Dân luật, Thông luật và Luật Tôn giáo. Phạm vi bài viết này sẽ tập trung tìm hiểu pháp luật các quốc gia ở 2 khía cạnh: (1) Quy định về quyền sở hữu đất đai và (2) pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài, tại 5 quốc gia: Mỹ, Vương quốc Anh, Pháp, Ấn Độ và Trung Quốc. Trong đó, Mỹ và Vương quốc Anh mang hệ thống pháp luật Thông luật. Pháp là quốc gia có nền tảng hệ thống pháp luật Dân luật. Ấn Độ là nước đặc trưng của hệ thống luật tôn giáo. Ngoài ra, Trung Quốc được xếp vào hệ thống pháp luật xã hội chủ nghĩa, nhưng quy trình tố tụng và các thiết chế tòa án mang đậm nét Dân luật cũng được lựa chọn.*

*Từ khóa:* Hệ thống pháp luật, sở hữu đất đai, sử dụng đất đai, sở hữu nhà ở của người nước ngoài.

*Ngày nhận bài:* 14/4/2023. *Ngày sửa chữa:* 21/4/2023. *Ngày duyệt đăng:* 26/4/2023.

## Some international regulations on foreigners' land and housing ownership and recommendations for Vietnam

### Abstract:

*Regulations on land ownership, land use rights and home ownership rights of foreigners are differences between countries. Currently, there are three most common legal systems in the world, which are civil law, common law and religious law. The scope of this article will focus on understanding the laws of countries in two aspects: (1) Regulations on land ownership and (2) laws on home ownership rights of foreigners, in 5 countries: United States, United Kingdom, France, India and China. In particular, the United States (US) and the United Kingdom (UK) have common law systems. France is a country with civil law system. India is a country characterized by religious law system. In addition, China is classified as a socialist legal system, but procedural processes and judicial institutions imbued with civil law are also selected.*

*Key words:* Legal system, land ownership, land use, home ownership by foreigners.

*JEL Classifications:* R14, O13, Q15, R21, R30, R33, R52.

### 1. QUY ĐỊNH VỀ QUYỀN SỞ HỮU ĐẤT ĐAI TẠI CÁC QUỐC GIA

#### Tại Mỹ

Tại Mỹ, Đạo luật điều chỉnh về sở hữu đất đai ở phạm vi bao quát nhất là Đạo luật quản lý và chính sách đất đai liên bang năm 1976. Chính sách quản lý đất của Mỹ phân chia đất đai thành 2 loại: đất công và đất tư. Theo đó, các khu đất công thuộc quyền sở hữu của Liên bang Mỹ. Còn đất tư bao gồm đất của tiểu bang, đất sở hữu cá nhân hoặc đất bản địa của bộ lạc, thổ dân sẽ thuộc sở hữu tư nhân.

Chủ sở hữu đất trong Đạo luật quản lý và chính sách đất đai liên bang năm 1976 được định nghĩa là bất kỳ tổ chức chính quyền cấp tiểu bang hoặc địa phương, cá nhân, đối tác, công ty, hiệp hội hoặc tổ chức kinh doanh nào khác nhận hoặc sử dụng quyền ưu tiên (bao gồm quyền sử dụng, quyền cho thuê, quyền chiếm hữu hoặc quyền đi qua các khu đất công).

#### Tại Vương quốc Anh

Nhìn chung, pháp luật ở Vương quốc Anh ghi nhận sở hữu tuyệt đối với bất động sản là quyền tài sản và lợi ích hợp pháp của người dân, hay nói cách khác, quy định tại Anh cho phép sở hữu tư nhân đối với đất đai với điều kiện hoàn thành nghĩa vụ hàng năm về phí và thuế đất theo quy định tại Điều 1 Đạo luật tài sản của Vương Quốc Anh 1925.

Số liệu thống kê trong quyển sách “Who Owns England?” (Ai sở hữu nước Anh?) ra đời vào năm 2019 cho thấy, có đến ½ nước Anh đất đai thuộc sở hữu của 25.000 chủ đất, tỷ lệ này chưa đến 1% dân số, cụ thể: 30% thuộc về tầng lớp thượng lưu và quý tộc; 18% nằm trong tay các tập đoàn; 17% đến từ quan chức chính trị và chủ ngân hàng thành phố; 17% là những cá nhân, tổ chức không có tài khoản; 8,5% thuộc về khu vực công như chính quyền trung ương, địa phương, trường học, bệnh viện; 5% là những gia chủ; 2% đất của các tổ chức từ thiện tiêu biểu như National

Trust và Woodland Trust; 1,4% sở hữu của hoàng gia; 0,5% là các nhà thơ tại Anh và con số còn lại thuộc về một số ít cá nhân cực kỳ giàu có. Trong thực tế ở Anh ghi nhận, quyền sở hữu đất đai hầu như không thay đổi trong nhiều thế kỷ ở tầng lớp thượng lưu quý tộc.

Đất đai ở Anh được xem là nguồn của cải, tác động đến giá nhà và nguồn thu lương thực. Các tranh chấp liên quan đến đất đai sẽ dựa trên những quy định cụ thể. Đối với đất đai hợp pháp, lợi ích và chi phí phát sinh từ bất động sản trong hoặc trên đất đai xem xét theo lợi ích công bằng. Ngược lại, đối với đất đai không hợp pháp, lợi ích và chi phí trong hoặc trên đất đai đánh giá dựa trên lợi ích công bằng và quyền bình đẳng. Đơn cử như trong trường hợp bất động sản hợp pháp bị ảnh hưởng là đất định cư, người thuê suốt đời hoặc chủ sở hữu theo luật định sẽ có nghĩa vụ thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ công bằng, quy định bởi Đạo luật Đất định cư 1925.

Về quyền định đoạt đối với đất đai, chủ sở hữu quy định tại khoản 4 Điều 7 Đạo luật tài sản của Vương Quốc Anh 1925, bất kỳ quyền định đoạt hợp pháp nào được thực thi bởi một người không phải là chủ sở hữu di sản, thì quyền đó, khi có thể, sẽ được thực hiện dưới danh nghĩa thay mặt cho chủ sở hữu di sản. Liên quan đến vấn đề này, pháp luật tại Anh quy định không có giới hạn nào đối với người nước ngoài mua bất động sản.

#### Tại Ấn Độ

Pháp luật về đất đai ở Ấn Độ đề cập đến các quy tắc xác định quyền sử dụng, chuyển nhượng và chuyển giao đất đai cho người khác. Với đặc điểm của pháp luật tôn giáo, Hiến pháp Ấn Độ quy định quyền tự do tôn giáo theo lựa chọn của một người. Vì vậy, cách thức tiếp cận về đất đai phần nào sẽ bị ảnh hưởng bởi những quy tắc tôn giáo tại địa phương, nơi có bất động sản. Để đảm bảo tính thống nhất, liên quan đến việc bảo vệ quyền con người hoặc các nghĩa vụ xã hội, chính phủ Ấn Độ đã đặt ra các chính sách cơ bản thông qua luật chung.

Quyền sử dụng đất ở Ấn Độ được bảo vệ và điều chỉnh bởi nhiều đạo luật như Đạo luật Hợp đồng 1872, Đạo luật chuyển nhượng tài sản 1882, Đạo luật Đăng ký 1908, Đạo luật quản lý ngoại hối năm 1999, Đạo luật Phát triển và Quy định Bất động sản (RERA) 2016. Tuy mỗi bang ở quốc gia sẽ có những quy định riêng về sử dụng đất đai, nhưng nhìn chung quyền sử dụng đất đai ở Ấn Độ chia làm 3 nhóm: (1) Đất Chính phủ; (2) Đất tư nhân và (3) Đất chung cộng đồng. Đất Chính phủ bao gồm đất đai được nắm giữ bởi các Bộ, cơ quan Trung ương; Cục Doanh thu Nhà nước về đất đai; Cục lâm nghiệp nhà nước; Cơ quan Quốc phòng và Đường sắt; Các tổ chức chính phủ và Bộ Ngoại giao; Các tổ chức thiết chế tự quản địa phương ở đô thị và nông thôn.

Ấn Độ quy định một số quyền cơ bản liên quan đến đất đai như: quyền cho thuê, quyền sở hữu toàn quyền, quyền chuyển nhượng, quyền phát triển và quyền thế chấp. Theo pháp luật sở hữu đất đai ở Ấn Độ, quyền của chủ sở hữu

đất đai được xác định và bảo vệ thông qua các tài liệu đất đai khác nhau như tài liệu thuế tài sản, chứng thư mua bán đã đăng ký và hồ sơ khảo sát của chính phủ. Ngoài ra, quy định việc thu hồi đất phải tuân thủ theo Đạo luật thu hồi đất 1894 của Ấn Độ, một số hoạt động sẽ được đánh giá như: (1) Quá trình điều tra sơ bộ; (2) Tuyên bố rằng đất là cần thiết cho mục đích công cộng; (3) Thủ tục đo đạc của cơ quan có thẩm quyền; (4) Nghe phản đối từ bên bị thu hồi đất; (5) Bồi thường thiệt hại.

Điều 300-A đã được đưa vào Hiến pháp Ấn Độ 1978, quy định "không ai bị tước đoạt tài sản của mình trừ khi có thẩm quyền của pháp luật", cụ thể tại điểm f khoản 1 Điều 19 quy định công dân có quyền tự do trong việc mua, nắm giữ và định đoạt tài sản trong lãnh thổ Ấn Độ. Trước năm 1978, tại Ấn Độ, quyền đối với tài sản được coi là quyền cơ bản. Tuy nhiên, sau lần sửa đổi Hiến pháp lần thứ 44 năm 1978, quyền đối với tài sản không còn là quyền cơ bản nhưng vẫn tiếp tục là quyền hiến định. Điều này đặt ra những tranh cãi về quan điểm "Tài sản tư nhân là quyền con người".

#### Tại Pháp

Tại Pháp, quy định tại Luật gắn kết và tái tạo đô thị thiết lập các kế hoạch đô thị (SCoT) và kế hoạch sử dụng đất địa phương, công dân có quyền sở hữu đối với đất đai. Trong thực tế hiện nay, hầu hết đất đai ở Pháp thuộc sở hữu tư nhân, và một phần đất dưới hình thức sở hữu nhà nước. Ngoài quyền sở hữu độc quyền, hệ thống pháp luật bất động sản của Pháp công nhận sự phân chia quyền sở hữu giữa quyền hưởng dụng (quyền nhận thu nhập và sản xuất từ bất động sản mà không có quyền sở hữu hoàn toàn) và quyền sở hữu trần (sở hữu không có quyền sử dụng và thu lợi nhuận từ bất động sản).

Về chính sách thu hồi đất, tương tự như các quốc gia khác, đất đai ở Pháp có thể bị thu hồi bởi tất cả các cấp chính quyền vì mục đích phát triển tiện ích công cộng. Đồng thời, quy định khẳng định việc thu hồi đất đai để sử dụng cho mục đích tư nhân là không thể. Bên cạnh đó, xu hướng ở các quốc gia châu Âu, những hạn chế đối với người nước ngoài trong việc giao dịch đất đai sẽ dần được xóa bỏ.

#### Tại Trung Quốc

Pháp luật điều chỉnh đất đai của Trung Quốc được quy định tại Luật quản lý đất đai của Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa 1986. Tại Điều 2, Trung Quốc thực hiện chế độ sở hữu công cộng xã hội chủ nghĩa đối với đất đai, cụ thể là sở hữu toàn dân và sở hữu tập thể của nhân dân lao động. Trong đó, đất đai trong đô thị thuộc sở hữu nhà nước; còn ruộng đất ở nông thôn, ngoại thành thuộc sở hữu của tập thể nông dân, bao gồm cả các khu nhà ở và các mảnh đất trồng trọt và đất đồi tư nhân thuộc sở hữu của các tập thể nông dân, trừ những phần đất thuộc nhà nước theo quy định của pháp luật.

Hay nói cách khác, đất đai thuộc sở hữu nhà nước do Hội đồng nhà nước thay mặt nhà nước thực hiện.



Tuy nhiên, nhà nước có thể, vì lợi ích công cộng, thu hồi hoặc trưng dụng đất một cách hợp pháp và bồi thường tương ứng. Nhà nước sẽ áp dụng chế độ đền bù sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quyền sử dụng đất được Nhà nước giao. Ở điểm này, nhìn chung, quy định về quyền sở hữu đất đai của Trung Quốc có những điểm gần tương đồng với Việt Nam.

Điểm khác biệt là Trung Quốc đưa ra những quy định về chính sách khen thưởng. Cụ thể, chính quyền nhân dân sẽ khen thưởng đơn vị, cá nhân có thành tích xuất sắc trong việc bảo vệ và phát triển tài nguyên đất, sử dụng đất hợp lý và nghiên cứu khoa học có liên quan, tại Điều 7. Về thiết lập hệ thống thống kê đất đai trong quản lý, số liệu thống kê về diện tích đất do sở địa chính và sở thống kê phối hợp công bố là cơ sở để chính quyền nhân dân các cấp lập quy hoạch sử dụng đất tổng thể.

Tại Trung Quốc, người nước ngoài không được phép sở hữu đất đai vì đất đai ở Trung Quốc thuộc về nhà nước và tập thể. Để sở hữu nhà ở, nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng quy định yêu cầu về giấy tờ hồ sơ, có thể kể đến các loại giấy tờ thông thường như: giấy phép thường trú, hợp đồng lao động, giấy phép lao động hoặc bằng chứng về tình trạng nhân thân.

## 2. PHÁP LUẬT CÁC NƯỚC VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI

### Tại Mỹ

Không có quy định về việc hạn chế người nước ngoài mua bất động sản ở Mỹ. Nhà đầu tư nước ngoài có thể sở hữu đất nếu thực hiện đầy đủ trách nhiệm liên quan đến việc chuyển nhượng đất và hoàn tất các nghĩa vụ thuế.

### Tại Vương quốc Anh

Theo nghiên cứu mới nhất của Benham and Reeves trong năm 2022 về các đại lý cho thuê và bất động sản ở London thì số lượng nhà đứng tên sở hữu bất động sản là người nước ngoài trên lãnh thổ nước Anh và xứ Wales rơi vào khoảng gần 25.000 chủ đất.

Pháp luật tại Vương quốc Anh không hạn chế quyền sở hữu đất đối với người nước ngoài. Tuy nhiên, một số ràng buộc được quy định đối với người nước ngoài có thời hạn định cư dưới 2 năm, đang thất nghiệp sẽ phải thực hiện quy trình, thủ tục giao dịch phức tạp hơn và cần đặt cọc một khoản tiền lớn hơn so với những giao dịch mua bán đất đai thông thường khác. Bên cạnh đó, để xác lập quyền sở hữu, người nước ngoài cần phải đăng ký chính thức quyền lợi với Cơ quan đăng ký đất đai của Vương quốc Anh (HM Land Registry).

### Tại Ấn Độ

Tại Ấn Độ, để mua nhà ở, nhà đầu tư nước ngoài phải cư trú tại Ấn Độ. Quy định hiện nay không cho phép công dân của một quốc gia khác, cư trú bên ngoài Ấn Độ hoặc những người không phải là người gốc Ấn Độ mua tài sản ở Ấn Độ.

## Sự khác biệt giữa các đối tượng trong quy định về giao dịch bất động sản của Ấn Độ

| Hành động trên tài sản                             | Công dân Ấn Độ | Người Ấn Độ không thường trú (NRI) | Công dân ở nước ngoài của Ấn Độ (OCI) |
|--|----------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Mua  | Có             | Có                                 | Có                                    |
| Bán  | Có             | Có                                 | Có                                    |
| Nhận quà tặng hoặc thừa kế từ cư dân Ấn Độ         | Có             | Có                                 | Có                                    |
| Mua hoặc bán đất nông nghiệp// đồn điền/trang trại | Có             | Không                              | Không                                 |
| Nhận quà tặng hoặc thừa kế là đất nông nghiệp      | Có             | Không                              | Không                                 |

(Nguồn: Aman Saxena, 2022)

Cụ thể, NRI được định nghĩa là một công dân Ấn Độ cư trú ở nước ngoài hơn 182 ngày một năm. Còn OCI là công dân có quốc tịch Ấn Độ, đang sinh sống ở nước ngoài Đạo luật quản lý ngoại hối cho phép OCI hoặc người cư trú bên ngoài Ấn Độ nắm giữ, sở hữu hoặc chuyển nhượng bất kỳ tài sản nào họ sở hữu khi còn là cư dân hoặc được thừa kế từ một cư dân Ấn Độ.

Trường hợp nhận thừa kế theo quy định, người không cư trú và không phải là công dân Ấn Độ sẽ phải thông qua Ngân hàng Dự trữ Ấn Độ (RBI) chấp thuận cho việc được chuyển nhượng hoặc bán.

### Tại Pháp

Tương tự như Anh, pháp luật tại Pháp cũng không có quy định nào hạn chế về quyền mua bất động sản của người nước ngoài ở Pháp. Tuy nhiên, thủ tục giấy tờ sẽ mất nhiều thời gian của người mua hơn, so với người mua có quốc tịch trong khu vực Liên minh châu Âu (EU); Hơn nữa, người nước ngoài mua nhà ở Pháp còn phải chi trả một số khoản phí cao hơn.

Về quyền sở hữu, người châu Âu có quyền tự động sở hữu bất động sản ở bất kỳ quốc gia nào thuộc Khu vực kinh tế châu Âu (EEA). Tuy nhiên, một bộ phận không nhỏ người địa phương vẫn đang phản đối chính sách về quyền sở hữu đất của người nước ngoài. Việc giao dịch, bán hoặc mua một tài sản ở Pháp với số tiền vượt quá 15 triệu Euro đối với người không cư trú ở Pháp phải được báo cáo cho Ngân hàng Trung ương Pháp (BDF) để phục vụ thống kê.

### Tại Trung Quốc

Ở Trung Quốc, người nước ngoài chỉ có thể sở hữu một tài sản ở Trung Quốc và tài sản đó phải là nhà ở. Điều kiện để mua nhà ở là người nước ngoài phải học tập hoặc làm việc ở Trung Quốc ít nhất một năm trước khi mua bất động sản. Đất đai ở Trung Quốc thuộc về nhà nước và tập thể nên người nước ngoài không có quyền sở hữu đất.

Gần đây, chính quyền tỉnh Quảng Đông đã thí điểm chính sách đồng sở hữu nhà ở giữa nhà đầu tư nước ngoài và chính phủ. Đây được xem là cách tiếp cận mới về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Trung Quốc nhưng vẫn còn nhiều hạn chế nhất định.

### 3. Đánh giá chung

Nhìn nhận tổng quan, pháp luật đối với quyền sở hữu đất và nhà ở của người nước ngoài có sự khác nhau trong chính sách của từng quốc gia.

## Bảng tóm tắt những quy định về quyền sở hữu đất và nhà ở của người nước ngoài

| Tên nước       | Người nước ngoài sở hữu đất | Người nước ngoài sở hữu nhà ở |
|----------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Mỹ             | Không hạn chế               | Không hạn chế                 |
| Vương quốc Anh | Không hạn chế               | Không hạn chế                 |
| Ấn Độ          | Không cho phép              | Hạn chế                       |
| Pháp           | Không hạn chế               | Không hạn chế                 |
| Trung Quốc     | Không cho phép              | Hạn chế                       |

(Nguồn: Tập hợp của tác giả)

Chính sách về quyền sở hữu hay quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có tác động đến thực trạng đầu cơ tích trữ đất đai. Tại nhiều quốc gia, công cụ thuế được xem là phương thức để hạn chế vấn nạn đầu cơ bất động sản. Đơn cử như quy định tại Vương quốc Anh, người mua đất ở phải nộp tờ khai Thuế đất đai (SDLT) và nộp thuế trong vòng 14 ngày kể từ ngày sở hữu bất động sản.

### Mức thuế đóng dấu tại Vương Quốc Anh

| Giá mua bất động sản  | Nhà ở chính | Nhà bổ sung |
|-----------------------|-------------|-------------|
| £0 – £250,000         | 0.00%       | 3.00%       |
| £250,001 – £925,000   | 5.00%       | 8.00%       |
| £925,001 – £1.5 triệu | 10.00%      | 13.00%      |
| £1,5 triệu +          | 12.00%      | 15.00%      |

(Nguồn: Cơ quan Thuế của Chính phủ Anh, HMRC)

Hay ở Pháp, Thuế chuyển nhượng giao động quanh mức 5,09–5,81% trên tổng giá thanh toán cho bất động sản, con số thuế cụ thể sẽ được xem xét dựa vào loại và vị trí của bất động sản trong thực tế. Ngoài ra, các giao dịch liên quan đến bất động sản hoặc quyền đối với bất động sản phải đóng góp bảo đảm an ninh bất động sản (de sécurité immobilière) bằng 0,1% giá thanh toán cho bất động sản hoặc quyền đối với bất động sản.

Tại Việt Nam, quy định về thuế, phí liên quan đến đất đai có thể kể đến như: (1) tiền sử dụng đất; (2) tiền thuê đất; (3) lệ phí trước bạ; (4) thuế sử dụng đất nông nghiệp; (5) thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; (6) thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (7) các loại phí liên quan khác như phí thẩm định hồ sơ, phí công chứng, phí cấp sổ đỏ,...

## 4. MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ CHO VIỆT NAM

Trong 50 quốc gia và vùng lãnh thổ độc lập ở châu Á, chỉ có 7 quốc gia, bao gồm Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, Japan, Malaysia, Singapore, UAE (Dubai) và Thái Lan đã thiết lập những quy định đối với sở hữu đất đai của người nước ngoài. Trong số 7 quốc gia hiện nay cho phép người nước ngoài sở hữu đất đai, có 2 quốc gia thuộc khu vực Đông Nam Á là Thái Lan và Malaysia. Việt Nam là quốc gia không cho phép sở hữu tư nhân đất đai và cũng chưa nhất quán trong quy định về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài.

Thông qua những phân tích về các quy định hiện hành ở một số quốc gia, trong thời gian tới Việt Nam có thể tham khảo và cân nhắc áp dụng các khuyến nghị sau:

*Một là*, pháp luật ở Trung Quốc và Ấn Độ quy định sở hữu đất đai là sở hữu chung trên nền tảng sở hữu toàn dân và nhà nước làm đại diện. Ngược lại, Vương quốc Anh cho phép sở hữu tư nhân đối với đất đai. Còn một số quốc gia

khác như Mỹ và Pháp cho thấy việc tồn tại các hình thức sở hữu công và tư trong quản lý đất đai quốc gia có thể giúp hài hòa quyền và lợi ích của các bên. Qua đó, lựa chọn mà Việt Nam có thể xem xét là đa dạng hóa quyền sở hữu đất, bao gồm: sở hữu nhà nước, sở hữu tư nhân, sở hữu cộng đồng (sở hữu chung).

*Hai là*, để xuất nối lỏng và thống nhất những quy định hiện hành đối với quyền sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức nước ngoài. Xu hướng các nước lớn hiện nay đều đang chuyển dần theo hướng cho phép nhà đầu tư nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở. Pháp luật về nhà ở cần đồng bộ với các luật liên quan để công nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đầu tư nước ngoài trên lãnh thổ Việt Nam một cách hợp pháp; thiết lập cơ sở pháp lý vững chắc để tạo niềm tin, động lực cho các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam sở hữu nhà ở.

*Ba là*, Việt Nam cần hài hòa chính sách thuế đối với bất động sản nói riêng và thuế tài sản nói chung. Bên cạnh việc mở rộng chính sách cho người nước ngoài sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, Chính phủ nước ta cũng cần hạn chế tình trạng đầu cơ tích trữ đất trên thị trường thông qua công cụ thuế.

Nhiều quan điểm cho rằng, tỷ lệ đánh thuế bất động sản của Việt Nam, gồm đất và tài sản gắn liền với đất hiện nay thấp hơn khá nhiều so với mặt bằng chính sách chung trên thế giới. Điều này vừa đóng góp tích cực khi thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam; vừa ảnh hưởng tiêu cực, có thể dẫn đến đầu cơ nhà đất. Trong đó, xem xét tăng đánh thuế đất với người nước ngoài để tránh hoạt động đầu cơ tích trữ đất, ổn định thị trường bất động sản và gián tiếp tăng nguồn thu hợp lý cho ngân sách nước nhà. Ngoài ra, phân loại chính sách áp thuế với từng loại nhà ở theo hướng: (1) tăng thuế với căn hộ cao cấp; (2) giảm thuế với nhà ở nông thôn, miền núi; (3) miễn thuế với nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

*Bốn là*, nghiên cứu cũng phần nào tập hợp những quy định của 5 quốc gia lớn, làm đại diện cho 3 hệ thống pháp luật trên thế giới về quyền sở hữu đất, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Các cơ quan ban ngành tại Việt Nam có thể tham khảo những nội dung trong bài viết này để ghi nhận thông tin cần thiết cho các hoạt động tư pháp liên quan sau này■

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Hiến pháp Ấn Độ 1978.
- Đạo luật Thu hồi đất 1894 của Ấn Độ.
- Đạo luật Quản lý và chính sách đất đai liên bang Mỹ năm 1976, sửa đổi bổ sung năm 2001 và 2014.
- Đạo luật tài sản của Vương Quốc Anh 1925.
- Đạo luật Đất định cư 1925.
- Luật Quản lý đất đai của Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa 1986, sửa đổi các năm 1988, 1998 và 2004.
- Aman Saxena (2022), Guide to foreigners/ NRI/ PIO/ OCI buying property in India, Available at <https://wise.com/in/blog/foreigner-nri-pio-oci-buying-property-in-india#can-a-foreigner-buy-property-in-india>.
- Đoàn Văn Bình (2023), Những nước châu Á nào cho người nước ngoài sở hữu đất đai?, tham khảo tại <https://diendandoanhnghiep.vn/nhung-nuoc-chau-a-nao-cho-nguoi-nuoc-ngoi-so-huu-dat-dai-237690.html>.
- Guy Shrubsole (2019), Who Owns England? Publisher by William Collins.
- Matt Thompson (2019), "Who Owns England? How We Lost Our Green & Pleasant Land & How To Take It Back", The Historic Environment: Policy & Practice, Volume 10, No.3-4, pp. 452–453.