



LUẬT SƯ TLT – TLT LEGAL

Website: TLTLegal.com – Tel: 0862667736

Phòng 1206 Tầng 12, Tòa nhà Citilight, 45 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.HCM

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

Ths. Luật sư Nguyễn Quang Trung

TP.HCM, tháng 5 năm 2021

Tính đến tháng 5/2021, Việt Nam đã tham gia và đang đàm phán 17 Hiệp định thương mại tự do. Đó là kết quả của quá trình chủ động, tích cực, từng bước khẳng định vai trò trong nền kinh tế khu vực và quốc tế¹. Cùng với quá trình hội nhập, những năm gần đây lao động nước ngoài vào làm việc tại Việt Nam có xu hướng tăng lên qua các năm. Theo tổng hợp của Cục Việc làm - Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, tính đến hết tháng 7/2019, có 91.200 người nước ngoài đang làm việc tại Việt Nam, đến từ hơn 100 quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới².

Với sự hội nhập kinh tế ngày càng sâu, rộng, Việt Nam dần trở thành điểm đầu tư hấp dẫn đối với các doanh nghiệp nước ngoài. Từ đó kéo theo số lượng người lao động nước ngoài đến Việt Nam ngày một gia tăng, và mang theo nhu cầu chỗ ở ổn định. Các quy định cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam đã có từ khi bắt đầu mở cửa. Tuy nhiên, chỉ từ khi Luật Nhà ở năm 2014 được ban hành và có hiệu lực thì Việt Nam mới thực sự dỡ bỏ nhiều rào cản người nước ngoài được dễ dàng sở hữu nhà ở hơn, và trên thực tế đã có nhiều tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất³. Mặc dù vậy, nhiều ý kiến cho rằng các quy định hiện nay đã thoáng hơn trước, nhưng việc thực thi trên thực tế còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc làm hạn chế khả năng sở hữu nhà ở của người nước ngoài, đồng thời cần nói “room” cho người nước ngoài sở hữu nhà để giải quyết hàng tồn kho cao cấp⁴. Vì vậy, bài viết này sẽ tập trung phân tích các quy định pháp luật và một số nội dung còn vướng mắc về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài, qua đó đề xuất một số giải pháp tạo điều kiện để cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

¹ Tuệ Minh, Ngọc Hân, 2021. Hội nhập kinh tế quốc tế: Hiện thực hóa tầm nhìn và khát vọng Việt Nam. <<https://congthuong.vn/hoi-nhap-kinh-te-quoc-te-hien-thuc-hoa-tam-nhin-va-khat-vong-viet-nam-152015.html>>. [Ngày truy cập: 15/5/2021]

² Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội, 2019. Lao động nước ngoài vào Việt Nam: Tăng sếp, giảm lao động kỹ thuật. <<http://www.molisa.gov.vn/Pages/tintuc/chitiet.aspx?tintucID=221087>>. [Ngày truy cập: 15/5/2021]

³ Ngọc Khanh, 2020. Kích cầu bất động sản với người nước ngoài. <<https://thoibaonganhngang.vn/kich-cau-bat-dong-san-voi-nguoi-nuoc-ngoai-103411.html>>. [Ngày truy cập: 31/5/2021]

⁴ Diệu Hoa, 2020. Nói “room” cho người nước ngoài mua nhà. <<https://cafef.vn/noi-room-cho-nguoi-nuoc-ngoai-mua-nha-20200901084949981.chn>>. [Ngày truy cập: 31/5/2021]

1. Lý luận về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

1.1. Quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài

Quá trình hội nhập kinh tế thế giới, Việt Nam đã ban hành nhiều chính sách thu hút đầu tư và tạo điều kiện cho phép các chuyên gia nước ngoài vào làm việc. Trong đó việc cho phép cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở được đánh giá là chính sách quan trọng và phù hợp để các người nước ngoài yên tâm lao động tại Việt Nam.

Từ năm 1991, Pháp lệnh số 51-LCT/HĐNN8 về nhà ở đã quy định mở đường cho người nước ngoài sở hữu nhà ở, cụ thể *“người nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở trong thời gian tiến hành đầu tư hoặc trong thời gian định cư, thường trú dài hạn tại Việt Nam”*⁵. Theo đó, *“cá nhân là người nước ngoài định cư ở Việt Nam được mua 1 nhà ở của các doanh nghiệp Nhà nước chuyên kinh doanh nhà ở của Việt Nam để ở cho bản thân và các thành viên gia đình họ tại địa phương được phép định cư”*⁶.

Kế thừa quan điểm này, quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tiếp tục được ghi nhận và đã được công nhận rõ tại khoản 3 Điều 7 Luật Nhà ở. Đồng thời, Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu về nhà ở của các chủ sở hữu⁷. Như vậy, với các quy định về quyền sở hữu tại Bộ luật Dân sự hiện hành, người nước ngoài cũng có đầy đủ các quyền: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản. Tuy nhiên, quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài vẫn có các giới hạn nhất định so với cá nhân trong nước như giới hạn về khu vực địa lý được sở hữu, số lượng nhà ở được sở hữu và thời gian sở hữu.

1.2. Các giới hạn về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

1.2.1. Giới hạn về các hình thức để có quyền sở hữu nhà ở

Cá nhân nước ngoài chỉ cần được nhập cảnh vào Việt Nam là có thể có quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, Khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở quy định giới hạn cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở theo các hình thức bao gồm:

- *“Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án...;”*

⁵ Điều 16 Pháp lệnh số 51-LCT/HĐNN8 ngày 06/4/1991

⁶ Điều 19 Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994

⁷ Khoản 1 Điều 5 Luật Nhà ở

- *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”⁸*

Như vậy, cá nhân nước ngoài sẽ không được quyền sở hữu nhà ở do nhận góp vốn, nhận trao đổi nhà ở.

1.2.2. Giới hạn về khu vực địa lý có nhà ở được sở hữu

Cũng với quy định tại Khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở nêu trên, cá nhân nước ngoài bị 2 hạn chế về khu vực được quyền sở hữu nhà ở:

- Không được quyền sở hữu nhà ở nằm ngoài các dự án nhà ở thương mại;
- Không được quyền sở hữu nhà ở trong khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh.

1.2.3. Giới hạn về số lượng nhà ở được sở hữu

So với Luật Nhà ở năm 2004, Luật Nhà ở năm 2014 nói lỏng rất nhiều các điều kiện để người nước ngoài mua và sở hữu nhà ở. Người nước ngoài đến Việt Nam làm ăn, đầu tư với nguồn lực tài chính mạnh làm nảy sinh lo ngại đầu cơ nhà ở, đẩy giá nhà ở vượt quá khả năng của người dân trong nước. Vì vậy, Luật Nhà ở cũng đã thiết kế các quy định để hạn chế số lượng nhà ở mà cá nhân nước ngoài được sở hữu. Theo đó khoản 3, 4 Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP:

- Đối với nhà chung cư
 - *“Cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ của một tòa nhà chung cư;*
 - *Trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều tòa nhà chung cư để bán, cho thuê mua thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% số căn hộ của mỗi tòa nhà chung cư và không quá 30% tổng số căn hộ của tất cả các tòa nhà chung cư này”⁹.*
- Đối với nhà ở riêng lẻ trên một địa bàn có dân số tương đương một đơn vị hành chính cấp:
 - *“Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ dưới 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số lượng nhà ở trong dự án đó;*

⁸ Khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở

⁹ Khoản 3 Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

- Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ tương đương 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 250 căn;
- Trường hợp có từ hai dự án trở lên mà tổng số nhà ở riêng lẻ trong các dự án này ít hơn hoặc bằng 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% số lượng nhà ở của mỗi dự án”¹⁰.

1.2.4. Giới hạn về thời gian sở hữu

Trong khi công dân Việt Nam và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở ổn định lâu dài, thì người nước ngoài bị giới hạn về thời hạn sở hữu nhà ở tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm nếu có nhu cầu¹¹.

Chỉ khi nào người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu nhà ở ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam¹².

Với quyền sở hữu bị giới hạn về thời gian như trên, trước khi hết thời hạn mà người nước ngoài có các lựa chọn sau:

- Gia hạn quyền sở hữu;
- Bán, tặng cho nhà ở cho chủ sở hữu khác.

Nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà người nước ngoài không thực hiện bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc sở hữu nhà nước¹³.

Trường hợp, người nước ngoài bán hoặc tặng cho nhà ở cho cá nhân khác¹⁴:

- Không còn giới hạn về thời hạn sở hữu nếu người nhận chuyển quyền sở hữu là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
- Tiếp tục áp dụng giới hạn thời hạn sở hữu là thời gian còn lại nếu người nhận chuyển quyền sở hữu là tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

¹⁰ Khoản 4 Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

¹¹ Điểm c Khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014

¹² Điểm c Khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014

¹³ Điểm đ Khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014

¹⁴ Khoản 4 Điều 7 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

1.3. Gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của người nước ngoài

Với thời hạn sở hữu tối đa là 50 năm, thậm chí nếu người nước ngoài là người nhận chuyển quyền sở hữu nhà ở với thời hạn sở hữu còn lại rất ngắn. Vì vậy, Nhà nước cho phép người nước ngoài gia hạn thêm thời hạn sở hữu nhà ở để ổn định chỗ ở như sau:

- “*Trước khi hết hạn sở hữu nhà ở 03 tháng, nếu chủ sở hữu có nhu cầu gia hạn thêm thì phải có đơn ghi rõ thời hạn đề nghị gia hạn thêm ... gửi cho UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở đó xem xét, giải quyết*”;
- “*Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị của chủ sở hữu, UBND cấp tỉnh xem xét và có văn bản đồng ý gia hạn 1 lần thời hạn sở hữu nhà ở ... nhưng tối đa không quá 50 năm...*” ;
- “*Trường hợp khi hết hạn sở hữu lần đầu mà cá nhân nước ngoài... bị cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam quyết định buộc xuất cảnh... thì không được gia hạn thêm thời hạn sở hữu*”¹⁵.

2. Thực trạng sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam

2.1. Số lượng người nước ngoài mua nhà ở còn thấp

Theo số liệu của Cục Việc làm (Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội), tính đến hết tháng 7/2019, có 91.200 người nước ngoài đang làm việc tại Việt Nam¹⁶. Đi kèm với việc vào Việt Nam lao động luôn là nhu cầu có chỗ ở ổn định. Theo điều tra của Diễn đàn Doanh nghiệp, “*số lượng dự án được phép cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu ngày một nhiều, tuy nhiên đến nay số lượng người nước ngoài mua chưa đến 1%*”¹⁷. Ngoài ra, “*theo số liệu tổng hợp từ 17 tập đoàn và doanh nghiệp BĐS lớn trên cả nước, trong 5 năm (kể từ tháng 7.2015), có 12.335 cá nhân nước ngoài đã mua nhà ở VN từ các doanh nghiệp này*”¹⁸. Số liệu trên cho thấy, mặc dù điều kiện sở hữu nhà ở của người nước ngoài hiện nay đã rất dễ dàng, tuy nhiên việc triển khai lại chưa được như kỳ vọng.

¹⁵ Khoản 1, 3 Điều 77 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

¹⁶ Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, 2019. Lao động nước ngoài vào Việt Nam: *Tăng sếp, giảm lao động kỹ thuật*. <<http://www.molisa.gov.vn/Pages/tintuc/chitiet.aspx?tintucID=221087>>. [Ngày truy cập: 15/5/2021]

¹⁷ Diệuhoa, 2021. *Vì sao người nước ngoài không dễ sở hữu nhà tại Việt Nam?*. <<https://enternews.vn/vi-sao-nguoi-nuoc-ngoai-khong-de-so-huu-nha-tai-viet-nam-180971.html>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]

¹⁸ Hùng Võ, 2020. *Người nước ngoài đã mua bao nhiêu nhà tại Việt Nam trong 5 năm qua?*. <<https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/nguoi-nuoc-ngoai-da-mua-bao-nhieu-nha-tai-viet-nam-trong-5-nam-qua-326940.html>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]

2.2. Bán nhà ở khi dự án chưa được công bố thuộc khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở

Cá nhân nước ngoài không được quyền sở hữu nhà ở trong khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh. Theo đó, “*Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để làm căn cứ chỉ đạo Sở Xây dựng xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở*”¹⁹. Như vậy, điều kiện để có thể bán nhà ở cho người nước ngoài là dự án nhà ở thương mại phải không nằm trong danh mục các dự án nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài không được quyền sở hữu.

Tuy nhiên, trên thực tế, nhiều chủ đầu tư vẫn bán nhà cho người nước ngoài khi dự án chưa được công bố thuộc khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Ví dụ: “*dự án Trung tâm thương mại Bờ Biển Vàng - Gold Coast tại số 01 Trần Hưng Đạo, Thành phố Nha Trang nằm ở vị trí gần cơ quan cần được bảo vệ nghiêm ngặt về an ninh, trật tự; dự án chung cư 40 tầng Napoleon Castel 1 ở số 25-26 Nguyễn Đình Chiểu, Thành phố Nha Trang*”²⁰.

2.3. Người Việt Nam đứng tên hộ quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất

Ngoài ra, hiện nay có tình trạng người nước ngoài mua nhà, đất nhưng để công dân Việt Nam đứng tên quyền sở hữu. Tình trạng này cho thấy bên cạnh nhu cầu sở hữu nhà ở, người nước ngoài còn có nhu cầu về quyền sử dụng đất. Điều này làm dấy lên lo ngại ảnh hưởng đến an ninh, quốc phòng. Theo Bộ Quốc phòng, “*từ năm 2011 - 2015, trên địa bàn khu vực biên giới biển Thành phố Đà Nẵng có 134 lô, 1 thửa đất liên quan đến cá nhân, doanh nghiệp người Trung Quốc đang sở hữu, “núp bóng” sở hữu và thuê của UBND Thành phố Đà Nẵng*”. Bộ Công an, năm 2019, cũng khẳng định “*còn tình trạng doanh nghiệp, cá nhân người Trung Quốc “núp bóng” người Việt mua bán bất động sản tại các khu vực ven biển để chuyển mục đích sử dụng sang đất thương mại, thuê tóm các vị trí đất đẹp, trung tâm...*”²¹.

¹⁹ Khoản 2 Điều 75 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

²⁰ Vietnamnet, 2019. *Đứng tên mua nhà cho người nước ngoài là tội danh*. <<https://vietnamnet.vn/vn/kinh-doanh/dau-tu/dung-ten-mua-nha-cho-nguoi-nuoc-ngoai-la-toi-danh-584281.html>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]

²¹ Lê Hiệp, 2020. *Người Trung Quốc 'núp bóng' mua đất trọng yếu: Bộ trưởng chưa làm hết trách nhiệm*. <<https://thanhnien.vn/thoi-su/nguoi-trung-quoc-nup-bong-mua-dat-trong-yeu-bo-truong-chua-lam-het-trach-nhiem-1228447.html>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]

Như vậy, với tình trạng trên cho thấy, người nước ngoài có khả năng thông qua các tổ chức, cá nhân Việt Nam để sở hữu nhà ở, thậm chí quyền sử dụng đất nằm trong khu vực phải bảo đảm quốc phòng, an ninh, đồng thời có thể vượt số lượng giới hạn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Nguyên nhân và giải pháp kiến nghị thúc đẩy số lượng người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Với thực trạng thực thi pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài như trên. Một số công trình nghiên cứu đã được thực hiện và chỉ ra được các nguyên nhân khiến cho số lượng người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam chưa nhiều, chưa đạt kỳ vọng mong muốn. Trong đó nguyên nhân chủ yếu đến từ chính các quy định pháp luật chưa thật sự phù hợp.

3.1. Quyền sở hữu nhà không gắn với quyền sử dụng đất²²

Hiện nay theo quy định tại Luật Đất đai, cá nhân nước ngoài không thuộc các trường hợp là người sử dụng đất²³. Do vậy mặc dù được quyền sở hữu nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2014. Tuy nhiên nhà ở là loại tài sản hầu như luôn luôn được gắn liền với đất đai. Do đó, việc chỉ được sở hữu nhà ở mà không có quyền sử dụng đất tạo ra nhiều sự băn khoăn cho người sở hữu nhà.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014, “*Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam...*”. Với quy định này, người nước ngoài một khi đã có quyền sở hữu nhà ở thì họ sẽ có các quyền của chủ sở hữu như thế chấp, tặng cho, mua bán... Tuy nhiên, việc họ không có quyền sử dụng đất sẽ là rào cản rất lớn đến khả năng thực thi các quyền của người sở hữu nhà ở. Ví dụ:

- Cá nhân nước ngoài muốn bán nhà ở cho công dân Việt Nam, cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì liệu người được nhận chuyển quyền sở hữu nhà ở có quyền sử dụng đất hay không?
- Cá nhân nước ngoài muốn thế chấp nhà ở của mình để vay vốn thì sẽ khó để ngân hàng đồng ý nhận tài sản bảo đảm là nhà ở không gắn với quyền sử dụng đất.

Đây là vướng mắc lớn gây khó khăn cho người nước ngoài thực hiện các quyền của mình đối với nhà ở. Do vậy, cần sớm có sự hướng dẫn, sửa đổi pháp luật theo hướng cho phép

²² Nguyễn Thị Thanh Xuân, Trần Vang Phú, 2019. *Chế định về sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam*. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 1(377) - kỳ 1, tháng 1/2019

²³ Điều 5 Luật Đất đai năm 2013

người nước ngoài có quyền sử dụng đất tương ứng với thời hạn sở hữu nhà để bảo vệ quyền lợi chính đáng của họ.

3.2. Chậm công bố khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh

Theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, “*Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để làm căn cứ chỉ đạo Sở Xây dựng xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở*”. Như vậy, việc xác định khu vực nào, dự án nào cá nhân nước ngoài không được quyền sở hữu nhà ở phải chờ đợi vào việc công bố của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trên thực tế, việc công bố danh mục các dự án nhà ở mà người nước ngoài được phép mua sở hữu tại các địa phương là rất chậm trễ. Ngoài ra, đối với các dự án nhà ở thương mại mới, các chủ đầu tư sẽ khó có thể biết được dự án của mình có được phép bán cho người nước ngoài sở hữu hay không. Ví dụ, ngày 3/4/2021, Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng đã công bố danh sách 17 dự án nhà ở thương mại cho phép và không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn. Tuy nhiên, danh sách này lại chưa xem xét đến các dự án không nằm trong danh sách này²⁴.

Việc chậm trễ trong việc công bố danh mục này có thể dẫn đến rủi ro các nhà đầu tư phải bồi thường nếu đã bán cho người nước ngoài nhưng dự án nhà ở lại không được phép bán cho người nước ngoài sở hữu. Do đó, để giải quyết vướng mắc này, sự phối hợp giữa các cơ quan Nhà nước là rất quan trọng và cần thiết phải có quy trình phối hợp và các nguyên tắc xác định khu vực quốc phòng, an ninh để đẩy nhanh tiến độ công bố danh mục dự án nhà ở người nước ngoài được quyền sở hữu và dự án mà người nước ngoài không được sở hữu để đáp ứng kịp thời nhu cầu của các chủ đầu tư và những người nước ngoài mong muốn sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

3.3. Phương pháp xác định số lượng nhà ở được bán cho người nước ngoài

Nhà nước đặt ra các quy định hạn chế số lượng nhà ở của người nước ngoài trên một địa bàn dân cư nhằm bảo đảm quốc phòng, an ninh. Đây là yêu cầu phù hợp để bảo vệ đất nước. Mặc dù đã có Thông tư số 19/2016/TT-BXD hướng dẫn cách xác định số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam mà tổ chức, cá nhân nước

²⁴ Hồ Giáp, 2021. *Đà Nẵng công bố 17 dự án người nước ngoài được sở hữu nhà ở*. <<https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/du-an/da-nang-cong-bo-17-du-an-nguoi-nuoc-ngoai-duoc-so-huu-nha-o-727425.html>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]

ngoài được sở hữu, tuy nhiên, việc xác định khu vực nào có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường là một vấn đề còn gặp khó khăn như: Khu vực đó có cần thiết trùng với phạm vi ranh giới một hoặc nhiều phường hay không? Khu vực đó có thể chồng lấn giữa nhiều phường hay không? Bởi lẽ việc xác định ranh giới sẽ ảnh hưởng đến kết quả xác định số lượng dân cư của khu vực đang được xác định. Quy định hiện hành còn rất chung, gây nhiều khó khăn cho cả cơ quan nhà nước và cho các chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Do vậy, cần thiết phải có các hướng dẫn chi tiết hơn đối với phương pháp xác định địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường, và địa bàn này cũng cần được công bố kèm với danh mục các dự án nhà ở mà người nước ngoài được phép mua sở hữu để tăng tính minh bạch giữa các chủ đầu tư.

3.4. Không cho phép người nước ngoài có quyền sử dụng đất

Như đã nói ở trên, Luật Đất đai không cho phép người nước ngoài sử dụng đất. Đồng thời Luật Nhà ở đặt ra các hạn chế người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Một mặt, để bảo đảm quốc phòng, an ninh thì các hạn chế này theo pháp luật nhà ở là cần thiết. Tuy nhiên, mặt khác, các hạn chế này có thể dẫn đến hướng người nước ngoài tìm cách sở hữu nhà ở vượt quá số lượng cho phép, vượt ra ngoài phạm vi địa bàn được phép sở hữu, thậm chí người nước ngoài còn tìm cách mua, bán đất đai thông qua việc để công dân Việt Nam đứng tên hộ. Thực tế này đã được Bộ Quốc phòng và Bộ Công an chỉ ra như đã nêu ở phần trên.

Để giải quyết tình trạng này, Nhà nước cần tăng cường theo dõi, kiểm soát nhằm ngăn chặn tình trạng công dân Việt Nam, người Việt Nam ở nước ngoài đứng tên hộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thay cho người nước ngoài. Có ý kiến cho rằng “*cần bổ sung vào Bộ luật Hình sự tội danh "đứng tên cho người nước ngoài trong giao dịch về bất động sản", với tình tiết tăng nặng là bất động sản thuộc khu vực nhạy cảm về an ninh, quốc phòng*”²⁵. Đây là ý kiến có thể cân nhắc áp dụng để bảo vệ pháp luật.

Ngoài ra, Nhà nước có thể xem xét việc cho phép người nước ngoài có quyền sử dụng đất. Bởi lẽ với tình trạng đứng tên hộ như Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đề cập, thì việc phát hiện việc này là rất khó khăn, mà cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khó có khả năng phát hiện được trên hồ sơ. Vì vậy có thể mở rộng quy định để người

²⁵ Linh Tâm, 2019. *Siết giao dịch nhà đất tại Việt Nam: Chặn tình trạng người nước ngoài "núp bóng"*. <<https://vneconomy.vn/siet-giao-dich-nha-dat-tai-viet-nam-chan-tinh-trang-nguoi-nuoc-ngoai-nup-bong.htm>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]

nước ngoài có điều kiện dễ dàng mua nhà ở hơn so với hiện nay, miễn sao Nhà nước kiểm soát được các khu vực cần đảm bảo quốc phòng, an ninh.

4. Kết luận

Việt Nam từ lâu đã có chủ trương cho người nước ngoài sở hữu nhà ở trong quá trình đầu tư. Tuy nhiên, phải đến Luật Nhà ở năm 2014, Việt Nam mới nới lỏng các điều kiện để người nước ngoài sở hữu nhà, và thực tế trong giai đoạn 5 năm từ 2015 đến 2020, “theo thống kê sơ bộ từ 17 tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản lớn, tổng cộng trong 5 năm đã bán được 12.335 ngôi nhà, căn hộ cho tổ chức, cá nhân nước ngoài”, tuy nhiên số lượng này cũng chỉ tương đương 2% tổng số nhà ở 26. Mặc dù vậy, “một số dự án tại khu vực quận 2 đã đạt room 30% nhưng người nước ngoài chuyển sang ký "hợp đồng thuê mua nhà (leasing)" dài hạn 50 năm”.

Các số liệu trên cho thấy rằng, người nước ngoài mua nhà rất ít so với số lượng được phép, và có sự phân bố không đồng đều tại các khu vực mà họ được phép sở hữu. Điều này có nhiều nguyên nhân, có thể nhu cầu của họ chưa đủ lớn, tuy nhiên một phần cũng do việc thực thi pháp luật cho người nước ngoài sở hữu nhà chưa được hiệu quả. Vẫn còn nhiều rào cản, hạn chế khả năng sở hữu nhà ở của người nước ngoài. Khi đã sở hữu nhà ở thì lại gặp các rào cản khác để thực thi quyền của chủ sở hữu.

Vì vậy, Nhà nước cần có các giải pháp để mở rộng khả năng tiếp cận nhà ở của người nước ngoài, mở rộng quyền của họ đối với đất đai có nhà ở. Đồng thời nên cải thiện sự phối hợp giữa các cơ quan Nhà nước để đẩy nhanh các thủ tục công bố dự án nhà ở mà người nước ngoài được phép mua, minh bạch hơn các khu vực người nước ngoài được sở hữu để các chủ đầu tư chủ động hơn trong việc bán nhà ở cho người nước ngoài.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Thị Thanh Xuân, Trần Vang Phủ, 2019. Chế định về sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 1(377) - kỳ 1, tháng 1/2019

²⁶ Cao Nguyên, 2020. Trong 5 năm, người nước ngoài mua 16.000 căn hộ tại Việt Nam. <<https://laodong.vn/bat-dong-san/trong-5-nam-nguoi-nuoc-ngoai-mua-16000-can-nha-tai-viet-nam-827665.lido>>. [Ngày truy cập: 31/5/2021]

2. Linh Tâm, 2019. Siết giao dịch nhà đất tại Việt Nam: Chặn tình trạng người nước ngoài "núp bóng". <<https://vneconomy.vn/siet-giao-dich-nha-dat-tai-viet-nam-chan-tinh-trang-nguoi-nuoc-ngoai-nup-bong.htm>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]
3. Cao Nguyên, 2020. Trong 5 năm, người nước ngoài mua 16.000 căn hộ tại Việt Nam. <<https://laodong.vn/bat-dong-san/trong-5-nam-nguoi-nuoc-ngoai-mua-16000-can-nha-tai-viet-nam-827665.ldo>>. [Ngày truy cập: 31/5/2021]
4. Hồ Giáp, 2021. Đà Nẵng công bố 17 dự án người nước ngoài được sở hữu nhà ở. <<https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/du-an/da-nang-cong-bo-17-du-an-nguoi-nuoc-ngoai-duoc-so-huu-nha-o-727425.html>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]
5. Vietnamnet, 2019. Đứng tên mua nhà cho người nước ngoài là tội danh. <<https://vietnamnet.vn/vn/kinh-doanh/dau-tu/dung-ten-mua-nha-cho-nguoi-nuoc-ngoai-la-toi-danh-584281.html>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]
6. Lê Hiệp, 2020. Người Trung Quốc 'núp bóng' mua đất trọng yếu: Bộ trưởng chưa làm hết trách nhiệm. <<https://thanhnien.vn/thoi-su/nguoi-trung-quoc-nup-bong-mua-dat-trong-yeu-bo-truong-chua-lam-het-trach-nhiem-1228447.html>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]
7. Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, 2019. Lao động nước ngoài vào Việt Nam: Tăng sếp, giảm lao động kỹ thuật. <<http://www.molisa.gov.vn/Pages/tintuc/chitiet.aspx?tintucID=221087>>. [Ngày truy cập: 15/5/2021]
8. Diệu Hoa, 2021. Vì sao người nước ngoài không dễ sở hữu nhà tại Việt Nam?. <<https://enternews.vn/vi-sao-nguoi-nuoc-ngoai-khong-de-so-huu-nha-tai-viet-nam-180971.html>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]
9. Diệu Hoa, 2020. Nói “room” cho người nước ngoài mua nhà. <<https://cafef.vn/noi-room-cho-nguoi-nuoc-ngoai-mua-nha-20200901084949981.chn>>. [Ngày truy cập: 31/5/2021]
10. Hùng Võ, 2020. Người nước ngoài đã mua bao nhiêu nhà tại Việt Nam trong 5 năm qua?. <<https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/nguoi-nuoc-ngoai-da-mua-bao-nhieu-nha-tai-viet-nam-trong-5-nam-qua-326940.html>>. [Ngày truy cập: 23/5/2021]
11. Tuệ Minh, Ngọc Hân, 2021. Hội nhập kinh tế quốc tế: Hiện thực hóa tầm nhìn và khát vọng Việt Nam. <<https://congthuong.vn/hoi-nhap-kinh-te-quoc-te-hien-thuc-hoa-tam-nhin-va-khat-vong-viet-nam-152015.html>>. [Ngày truy cập: 15/5/2021]
12. Ngọc Khanh, 2020. Kích cầu bất động sản với người nước ngoài. <<https://thoibaonganhang.vn/kich-cau-bat-dong-san-voi-nguoi-nuoc-ngoai-103411.html>>. [Ngày truy cập: 31/5/2021]

DANH MỤC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

1. Luật Nhà ở năm 2014
2. Luật Đất đai năm 2013
3. Pháp lệnh số 51-LCT/HĐNN8 ngày 06/4/1991
4. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP
5. Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994