

**ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT NHÀ Ở NĂM 2023 VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN TIẾP TỤC HOÀN THIỆN**

**NGÔ GIA HOÀNG\***

**NGUYỄN THỊ MỸ NƯƠNG\*\***

*Ngày nhận bài: 24/05/2024*

*Ngày phản biện: 05/06/2024*

*Ngày đăng bài: 30/09/2024*

**Tóm tắt:**

Luật Nhà ở năm 2023 tiếp tục kế thừa Luật Nhà ở năm 2014 và bổ sung một số quy định mới về quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài. Bài viết này sẽ phân tích các quy định liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài tại Việt Nam theo Luật Nhà ở năm 2023, trên cơ sở so sánh đối chiếu với các quy định hiện hành cũng như các quy định của pháp luật có liên quan như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai,... từ đó chỉ ra một số nội dung cần tiếp tục làm rõ, gợi mở hướng hoàn thiện các quy định hướng dẫn nhằm triển khai có hiệu quả Luật Nhà ở năm 2023 và các luật khác có liên quan.

**Từ khóa:**

Luật Nhà ở năm 2023, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, quyền sở hữu nhà ở

**1. Đặt vấn đề**

Việc cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân là người nước ngoài được sở hữu, sử dụng bất động sản, đặc biệt là nhà ở, được xem là một vấn đề

**Abstract:**

The Law on housing 2023 builds upon the foundations of the Law on Housing 2014 and introduces several new provisions regarding housing ownership for overseas Vietnamese and foreign individuals. This article will analyze the regulations concerning the establishment of housing ownership by overseas Vietnamese and foreign individuals in Vietnam under the Law on Housing 2023. It will do so by comparing these new regulations with the current legal framework, including relevant laws such as the Law on Real Estate Business and the Law on Land. The article will also identify areas that require further clarification and offer recommendations for improving and implementing the Law on Housing 2023 and related legal provisions effectively.

**Keywords:**

The Law on housing 2023, the overseas Vietnamese, the foreign individuals, housing ownership

\* Khoa Luật Thương mại, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh. *Email: nghoang@hcmulaw.edu.vn*

\*\* Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm, tỉnh Đồng Nai. *Email: nguyenmynuong195@gmail.com*

nhạy cảm, hệ trọng, liên quan đến nhiều lĩnh vực, đặc biệt là vấn đề an ninh, quốc phòng của quốc gia. Nhìn chung, pháp luật qua các thời kỳ có xu hướng ngày càng mở rộng hơn việc xác lập quyền sở hữu nhà ở cho các đối tượng này, qua đó giúp Việt Nam trở thành nơi có môi trường đầu tư hấp dẫn, thu hút nguồn ngoại tệ, kiều hối từ nước ngoài, kích cầu cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, điều này cũng đặt ra những thách thức về vấn đề an ninh, quốc phòng, tăng giá nhà ở khi nhu cầu nhà ở được mở rộng hay gia tăng tình trạng tội phạm xuyên quốc gia. Để các quy định mới về quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được áp dụng hiệu quả trong thực tiễn, đòi hỏi các quy định hướng dẫn của Chính phủ phải chặt chẽ, vừa tạo thuận lợi về thủ tục cho các đối tượng này dễ dàng tiếp cận nhà ở, vừa giám sát, kiểm soát việc sở hữu nhà ở của các đối tượng này để chính sách này không bị lạm dụng, gây bất ổn cho nền kinh tế, xã hội.

## **2. Các quy định về quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo Luật Nhà ở năm 2023**

### **2.1. Quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài**

Thực hiện chủ trương “Hoàn chỉnh và xây dựng mới các chính sách thu hút người Việt Nam ở nước ngoài hoạt động đầu tư, kinh doanh ở trong nước”<sup>1</sup>, điểm b khoản 2 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Quy định này cho thấy:

- Về điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ cần “được phép nhập cảnh vào Việt Nam” thì có thể sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

- Về hình thức có nhà ở: Luật Nhà ở năm 2023 không quy định cụ thể cách thức để người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhà ở tại Việt Nam như Luật Nhà ở năm 2014<sup>2</sup> mà dẫn chiếu đến pháp luật đất đai để bảo đảm tính thống nhất trong hệ thống pháp luật. Qua đó thể hiện nguyên tắc lập pháp là Luật Nhà ở chỉ tập trung quy định về nhà ở, trong đó có sở hữu về nhà ở của các tổ chức, cá nhân, vấn đề liên quan đến đất ở, quyền sử dụng đất ở sẽ do Luật Đất đai điều chỉnh.

Theo đó, Luật Đất đai năm 2024 đã xác định rõ hơn quy định về người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và mở rộng hơn quyền sử dụng đất chủ thể này. Cụ thể, nếu như Luật Đất đai năm 2013 không phân biệt giữa công dân Việt Nam

---

<sup>1</sup> Nghị quyết số 36/NQ-TW ngày 26/3/2004 của Bộ Chính trị về công tác đối với người Việt Nam ở nước ngoài.

<sup>2</sup> Theo điểm b khoản 2 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở thông qua những hình thức sau: (i) mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; (ii) mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; (iii) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật;

định cư ở nước ngoài và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 đã đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với quy định của Luật Quốc tịch Việt Nam khi phân loại người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thành 02 nhóm:

*Một là, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam*

Theo khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024, người sử dụng đất bao gồm “*Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân)*”, do đó hiểu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn giữ quốc tịch Việt Nam (công dân Việt Nam) sẽ có đầy đủ quyền như cá nhân trong nước, trong đó có quyền tiếp cận đất đai. Cụ thể, cá nhân (bao gồm người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam) được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế quyền sử dụng đất (điểm b, điểm e, điểm g khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai năm 2024).

Đây là quy định mới của Luật Đất đai năm 2024 so với Luật Đất đai năm 2013. Bởi lẽ, theo Luật Đất đai năm 2013, trường hợp có nhu cầu sử dụng đất nhằm mục đích để ở, tất cả người Việt Nam định cư ở nước ngoài nói chung (không phân biệt có quốc tịch Việt Nam hay không) chỉ được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua các giao dịch về nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở (điểm đ khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013). Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng quyền tiếp cận đất đai cho nhóm đối tượng sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn quốc tịch Việt Nam (công dân Việt Nam). Họ sẽ không bị giới hạn về loại đất cũng như khu vực được nhận chuyển nhượng giống như trước.

Chính sách này vừa đáp ứng tâm tư, nguyện vọng của kiều bào muốn gắn bó với quê hương, vừa góp phần vào việc huy động nguồn lực đầu tư về Việt Nam, thực hiện chủ trương của Đảng, Nhà nước trong việc đối xử bình đẳng giữa các công dân Việt Nam trong và ngoài nước, không phân biệt nơi cư trú, sinh sống. Theo số liệu của câu lạc bộ Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HREC), hiện có trên 10 triệu người Việt Nam ở nước ngoài trên 200 quốc gia và có khoảng 3,8 triệu người đã đến tuổi nghỉ hưu. Số người có tài sản và nhu cầu về Việt Nam sinh sống rất nhiều<sup>3</sup>. Do đó, nhu cầu tham gia các giao dịch để xác lập quyền sở hữu nhà ở của nhóm đối tượng này được dự báo sẽ có xu hướng tăng cao trong thời gian tới. Việc Luật Đất đai năm 2024 mở rộng khả năng nhận quyền sử dụng đất của nhóm đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn quốc tịch Việt Nam sẽ góp phần tăng thêm lượng kiều hối đổ về Việt Nam, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản.

*Hai là, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài*

---

<sup>3</sup> Lam Thanh, *Luật Đất đai (sửa đổi): Kiều bào mua nhà trong nước sẽ dễ dàng hơn*, truy cập tại <https://1thegioi.vn/luat-dat-dai-sua-doi-kiều-bào-mua-nhà-trong-nuoc-se-de-dang-hon-213753.html>, truy cập ngày 02/02/2024

## TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT, ĐẠI HỌC HUẾ

Luật Đất đai năm 2024 quy định người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là một chủ thể sử dụng đất độc lập tại khoản 6 Điều 4. Theo Luật Quốc tịch Việt Nam, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài (khoản 4 Điều 3). Đây là những Việt Kiều đang định cư ở nước ngoài mà không còn giữ quốc tịch Việt Nam.

Luật Đất đai năm 2024 vẫn giữ chính sách phân biệt như pháp luật hiện hành đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài. Theo điểm h khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai năm 2024, họ được quyền có nhà ở thông qua những hình thức sau:

- *Mua, thuê mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở*: Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép mua, thuê mua nhà ở tại Việt Nam thì họ sẽ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với ngôi nhà đó, trở thành chủ thể sử dụng đất thông qua việc mua nhà.

- *Nhận quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở*: Trường hợp người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở thì chỉ được nhận chuyển nhượng trong các dự án phát triển nhà ở, và họ phải xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

- *Nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự*: Loại đất mà người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận thừa kế phải là “quyền sử dụng đất ở” và “các loại đất khác” trong cùng thửa đất có nhà ở, bao gồm cả đất nông nghiệp.

Trường hợp người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì chỉ được nhận giá trị (bằng tiền) của quyền sử dụng đất thừa kế. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận cho những người này mà họ chỉ được hưởng giá trị quyền sử dụng đất được thừa kế thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất (người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng) hoặc tặng cho quyền sử dụng đất (người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai năm 2024, tức những đối tượng được nhận tặng cho quyền sử dụng đất của cá nhân), trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho. Trong trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện theo ủy quyền bằng văn bản nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại tổ chức đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính (khoản 3 Điều 44 Luật Đất đai năm 2024).

- *Nhận tặng cho nhà ở gắn liền với QSDĐ ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự*: Luật Đất đai năm 2024 đã giới hạn về chủ thể tặng cho quyền sử dụng đất cho người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài phải là “những người thuộc hàng thừa kế”. Quy định này có phần hạn chế hơn so với quy định

hiện hành vì Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định “nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở”, mà không hạn chế chủ thể tặng cho (điểm đ khoản 1 Điều 169).

## 2.2. *Quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài*

Trước khi có Luật Nhà ở năm 2014, Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội 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 người 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. Chỉ sau khi Quốc hội thông qua Luật Nhà ở năm 2014 theo hướng mở rộng đối tượng, điều kiện cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì số lượng giao dịch về nhà ở của nhóm đối tượng này mới tăng lên đáng kể, trong đó chủ yếu là cá nhân nước ngoài mua nhà. Thống kê của Bộ Xây dựng cho hay, kể từ khi Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực đến nay, đã có khoảng 3.035 người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam, trong đó cá nhân là 2.775, tổ chức là 260, chủ yếu là các căn hộ chung cư tại dự án nhà ở thương mại<sup>4</sup>.

Luật Nhà ở năm 2023 tiếp tục kế thừa Luật Nhà ở năm 2014 và luật hóa các quy định của Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014 về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam. Trong đó, cá nhân nước ngoài cơ bản có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam, nhưng có sự hạn chế về đối tượng được phép sở hữu nhà ở, về hình thức sở hữu, loại nhà, số lượng nhà ở, thời hạn sở hữu,... Cụ thể như sau:

- *Về đối tượng và điều kiện có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam:* Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam và phải không thuộc trường hợp được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật. (khoản 3 Điều 18 Luật Nhà ở năm 2023). Điều kiện “*được phép nhập cảnh vào Việt Nam*” là kế thừa từ Luật Nhà ở năm 2014 và đã được quy định trong pháp luật về nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam<sup>5</sup>. Như vậy, cá nhân nước ngoài có nhu cầu sử dụng nhà ở để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của mình trong thời gian cư trú tại Việt Nam thì chỉ cần chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự. Luật không quy định mục đích cá nhân nước ngoài nhập cảnh vào Việt Nam để làm gì (đi du lịch, đi học, lao động,...) cũng như không quy định về thời gian được nhập cảnh là bao lâu, nghĩa là chỉ cần được nhập cảnh 01 ngày cũng có thể mua nhà ở tại Việt Nam. Quy định này cho

<sup>4</sup> Đ. Khoa, *Quy định chặt chẽ quyền sở hữu nhà ở gắn với sở hữu đất của cá nhân người nước ngoài*, truy cập tại <http://baokiemtoan.vn/quy-dinh-chat-che-quyen-so-huu-nha-o-gan-voi-so-huu-dat-cua-ca-nhan-nguoi-nuoc-ngoai-24072.htm>, truy cập ngày 12/4/2024

<sup>5</sup> Xem thêm Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam 2014 (sửa đổi bổ sung năm 2019, năm 2023)

thấy quan điểm của các nhà lập pháp về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài không gắn với việc họ phải sinh sống, cư trú lâu dài ở Việt Nam.

- *Về loại nhà ở được sở hữu*: cá nhân nước ngoài được sở hữu cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ (gắn với quyền sử dụng đất) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam. Quy định này được kế thừa từ Luật Nhà ở năm 2014 nhằm tạo điều kiện đa dạng về loại hình nhà ở, khuyến khích và tăng lựa chọn về nhà ở cho người nước ngoài, thu hút đầu tư, thúc đẩy kinh tế phát triển, khuyến khích tổ chức, cá nhân nước ngoài vào Việt Nam đầu tư, làm ăn sinh sống, trên thực tế đã thực hiện và phát huy hiệu quả từ năm 2015 đến nay.

- *Về hình thức xác lập quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam*: Cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây:

Một là, mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh; (điểm b khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở năm 2023)

Cá nhân nước ngoài chỉ được mua nhà ở thương mại trong dự án của chủ đầu tư là quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và tiếp tục được kế thừa trong Luật Nhà ở năm 2023 nhằm bảo đảm kiểm soát chặt chẽ số lượng nhà ở được sở hữu của đối tượng này. Theo đó, người nước ngoài không được mua nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư, không được mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cho công nhân,... Họ chỉ được mua nhà ở thương mại, loại nhà ở được các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thị trường (khoản 4 Điều 2, Điều 36 Luật Nhà ở năm 2023). Đồng thời, dự án nhà ở thương mại phải nằm trong khu vực được phép bán cho người nước ngoài (ngoài khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh), thuộc danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền công bố (Điều 16 Luật Nhà ở năm 2023). Những hạn chế này vừa bảo đảm an ninh, quốc phòng, vừa nhằm mục đích không làm ảnh hưởng đến các loại hình nhà ở cho đối tượng khó khăn.

Hai là, mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở năm 2023

Đây là quy định mới của Luật Nhà ở năm 2023, vì Luật Nhà ở năm 2014 không quy định “*mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở*” là một hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài (khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014). Tuy nhiên, tại điểm đ khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014 có đề cập đến việc cá nhân nước ngoài có thể tặng cho hoặc bán nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam trước khi hết hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này. Đồng thời tại khoản 2 Điều 76 Nghị định 99/2015/NĐ-

CP hướng dẫn Luật Nhà ở thì “*Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam chỉ được mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 7 của Nghị định này*”. Nghĩa là, quyền mua, nhận tặng cho nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở tại Việt Nam trước đó thật ra đã được pháp luật hiện hành ghi nhận, không hẳn là một hình thức xác lập quyền sở hữu nhà ở mới được ghi nhận tại Luật Nhà ở năm 2023. Luật Nhà ở năm 2023 chỉ bổ sung thêm nội dung này để thể hiện một cách minh thị, tạo điều kiện cho người nước ngoài có thể tiếp cận các quy định về quyền xác lập nhà ở của mình dễ dàng hơn. Theo Bộ Xây dựng, kể từ khi Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực, số lượng nhà được người nước ngoài mua và sở hữu tại Việt Nam không lớn, với khoảng hơn 3.500 tổ chức, cá nhân. Họ chủ yếu mua chung cư ở Hà Nội, TP HCM, Bắc Ninh, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu. Người mua chủ yếu đến từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Singapore, Mỹ, Australia, Nhật Bản, Malaysia.<sup>6</sup> Do đó, nhà ở được sở hữu bởi những người nước ngoài khác cũng là một nguồn cung nhà ở mà người nước ngoài có thể tiếp cận, tuy nhiên nguồn này sẽ không nhiều.

- *Về số lượng nhà ở cá nhân nước ngoài được sở hữu*: Luật Nhà ở năm 2023 tiếp tục kế thừa từ Luật Nhà ở năm 2014, chỉ giới hạn số lượng nhà ở mà người nước ngoài được sở hữu theo từng tòa nhà chung cư, từng khu vực mà không hạn chế số lượng tối đa đối với từng cá nhân. Theo đó, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư, không quá 250 căn nhà riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề trên một khu vực có quy mô về dân số tương đương một phường (Điều 19 Luật Nhà ở năm 2023). Quy định này nhằm bảo đảm hài hòa giữa mục tiêu thu hút, khuyến khích đầu tư với bảo đảm an ninh, quốc phòng và không ảnh hưởng đến thị trường trong nước. Tuy nhiên, việc cho phép người nước ngoài được sở hữu nhà ở mà không giới hạn số lượng nhà ở mà họ được sở hữu có thể dẫn đến nguy cơ đầu cơ nhà ở.

- *Về thời hạn được sở hữu nhà ở*: Khác với cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài, điểm c khoản 2 Điều 20 Luật Nhà ở năm 2023 quy định cá nhân nước ngoài 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. Điểm mới của Luật Nhà ở năm 2023 là quy định rõ về việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài, vì nếu Luật không quy định thời gian gia hạn tối đa thì có thể người nước ngoài sẽ được sở hữu nhà ở lâu dài như công dân Việt Nam. Tuy nhiên, trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam thì cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt

<sup>6</sup> Anh Kỳ, *EuroCham sót ruột tiến độ cấp sổ hồng cho người nước ngoài*, truy cập tại <https://vnexpress.net/eurocham-sot-ruot-tien-do-cap-so-hong-cho-nguoi-nuoc-ngoai-4701335.html>, truy cập ngày 17/01/2024

Nam; 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.

Nhìn chung, quy định về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài theo Luật Nhà ở năm 2023 không có nhiều điểm mới, chủ yếu kế thừa các quy định của Luật Nhà ở năm 2014, đồng thời luật hóa các quy định hướng dẫn của Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

### **3. Một số vấn đề đặt ra và kiến nghị**

#### ***3.1. Quy định không giới hạn số lượng nhà ở mà người nước ngoài được phép sở hữu và vấn đề kiểm soát đầu cơ nhà ở***

Kế thừa Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023 không hạn chế số lượng nhà ở mà người nước ngoài được phép sở hữu tại Việt Nam, mà chỉ hạn chế số lượng nhà ở được phép bán cho người nước ngoài theo từng khu vực, từng tòa nhà. Việc tạo điều kiện cho người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam là một chính sách cần thiết, tuy nhiên cần xem xét lại mục tiêu của chính sách này. Bên cạnh kỳ vọng thị dự báo sẽ có những tác động tiêu cực nhất định từ chính sách này, như làm gia tăng nhu cầu về nhà ở, ảnh hưởng đến quan hệ cung cầu của thị trường, từ đó đẩy giá nhà ở lên cao, gây khó khăn cho người dân trong nước trong việc sở hữu một căn nhà với giá cả phù hợp. Việc sở hữu nhà ở nên gắn với mục đích cư trú dài dài, vì bản chất nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt. Nếu nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài sinh sống và đầu tư, làm việc tại Việt Nam (như nội dung mà Bộ Xây dựng đã giải trình) thì cần phải xem xét đến thời gian họ được cư trú ở Việt Nam để hạn chế nạn đầu cơ, hướng đến nhu cầu thực. Thực tế, không phải người nước ngoài nào đến Việt Nam cũng có nhu cầu sở hữu nhà ở, thay vào đó, họ sẽ lựa chọn phương án thuê nhà trả tiền ngắn hạn mà không mua tài sản cố định khi chỉ sử dụng vài tháng trong năm. Trong Báo cáo Hai thập kỷ phát triển, CBRE đưa ra số liệu 60% người nước ngoài mua bất động sản tại Việt Nam là để chờ tăng giá tài sản kiếm lời. Số ít sẽ cho thuê căn hộ của mình như một giải pháp tạm thời trong khi chờ mức giá bán tăng. Không thật sự nhiều người nước ngoài, chủ yếu là những người có kế hoạch sinh sống lâu dài ở Việt Nam sẽ mua nhà với mục đích để sử dụng cho bản thân mình.<sup>7</sup>

“Chủ đầu tư đang lách quy định của Luật Nhà ở về giới hạn số lượng nhà ở cho phép người nước ngoài sở hữu bằng cách ký hợp đồng thuê dài hạn và bên thuê có đầy đủ các quyền như chủ sở hữu nhà ở”.<sup>8</sup>

Thiết nghĩ, pháp luật cần có những quy định nhằm đảm bảo người nước ngoài sau khi mua nhà ở tại Việt Nam phải sử dụng căn nhà đó. Có thể tham khảo kinh

<sup>7</sup> Hà Lễ, *Thấy gì qua việc người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam để chờ tăng giá kiếm lời*, truy cập tại <https://vietstock.vn/2024/03/thay-gi-qua-viec-nguoi-nuoc-ngoai-mua-nha-tai-viet-nam-de-cho-tang-gia-kiem-loi-4220-1168042.htm>, truy cập ngày 13/4/2024

<sup>8</sup> Hà Phong, *Bộ Tài chính: Khó xác minh giá trị thực trong chuyển nhượng bất động sản*, truy cập tại <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/bo-tai-chinh-kho-xac-minh-gia-tri-thuc-trong-chuyen-nhuong-bat-dong-san-20240508150552802.htm>, truy cập ngày 09/5/2024



nghiệm của Úc: Chính sách nhà ở của Chính phủ Úc hướng nhà đầu tư nước ngoài vào các khu nhà ở mới, nhằm tạo thêm việc làm trong ngành xây dựng, giúp tăng trưởng kinh tế và tăng doanh thu của Chính phủ. Những người nước ngoài không có visa Úc chỉ được phép mua nhà mới hoàn toàn hoặc nhà dự án đang trong quá trình xây cất (còn gọi là off-the-plan). Sau khi mua, nhìn chung không có điều kiện nào liên quan đến việc người nước ngoài sử dụng tài sản, họ có thể chiếm giữ tài sản để ở hoặc cho thuê. Nếu muốn mua nhà ở đã có sẵn thì người nước ngoài phải có thị thực tạm thời (temporary resident) và sẽ phải sử dụng nơi ở này làm nơi cư trú chính của họ khi ở Úc, không được phép mua nhà ở có sẵn để sử dụng cho các mục đích khác như làm tài sản đầu tư, cho thuê, làm nhà nghỉ,... Tất cả cư dân tạm trú đều phải thông báo cho Ủy ban Thẩm định đầu tư nước ngoài (FIRB) khi muốn thực hiện bất cứ giao dịch mua bất động sản nhà ở nào tại Úc. Giá trị nhà ở người nước ngoài được mua có thể bị giới hạn (thông thường đơn đăng ký sẽ được chấp thuận với điều kiện giá mua không lớn hơn giá trị quy định trong phê duyệt, ví dụ ở Queensland cho phép người nước ngoài mua một ngôi nhà mới với giá từ 1 triệu USD trở xuống, nếu mua bất động sản trên 1 triệu USD sẽ bị coi là vi phạm pháp luật và có thể phải chịu hình phạt nặng). Ngoài ra, người nước ngoài phải trả “Phí nhà trống” (vacancy fee) hàng năm nếu nhà ở đó không được sử dụng để ở hoặc cho thuê trong hơn 183 ngày (khoảng 6 tháng) trong một năm. Khoản phí này nhằm mục đích khuyến khích chủ sở hữu nhà ở người nước ngoài cho thuê nhà khi họ không ở, và do đó tăng số lượng nhà có sẵn cho người Úc. Khi người nước ngoài không còn cư trú tại nhà ở đó hoặc họ không còn là người tạm trú thì họ phải bán, chuyển nhượng hoặc xử lý bằng cách khác quyền lợi của họ đối với tài sản đó trong vòng 06 tháng<sup>9</sup>. Đây là những biện pháp cần thiết để đảm bảo nhà ở được sử dụng đúng mục đích và hướng đến những chủ thể có nhu cầu thật sự. Những kinh nghiệm trên hoàn toàn có thể tham khảo khi triển khai thi hành các quy định của Luật Nhà ở năm 2023. Theo đó, khi Luật Nhà ở năm 2023 tạo điều kiện thông thoáng cho người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì cần kiểm soát việc sử dụng nhà ở này của họ; Trường hợp họ không sử dụng nhà ở trong thời hạn quy định thì cần sử dụng công cụ thuế để chống đầu cơ. Vấn đề này cần được xem xét khi sửa đổi các quy định pháp luật về thuế đối với bất động sản trong thời gian tới.

### ***3.2. Quy định về việc chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở thông qua các loại giấy tờ xác nhận có quốc tịch Việt Nam***

Thực tế trong thời gian qua, nhiều người nước ngoài muốn mua nhà tại Việt Nam nhưng còn e dè bởi những vướng mắc về thủ tục. Các quy định của Luật Nhà ở năm 2023 tuy có mở rộng quyền cho cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, song điều này có trở thành hiện thực hay không phụ thuộc rất nhiều vào các

---

<sup>9</sup> Foreign investment in Australian, *Residential land*, truy cập tại <https://foreigninvestment.gov.au/guidance/types-investments/residential-land>, truy cập ngày 13/4/2024

văn bản hướng dẫn. Hiện nay, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài phải có giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở khi tham gia các giao dịch về nhà ở. Cụ thể, theo khoản 2 Điều 3 Nghị định 95/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở: Đối với cá nhân là công dân Việt Nam thì phải có thẻ căn cước hoặc hộ chiếu hoặc các giấy tờ khác có giá trị chứng minh quốc tịch Việt Nam; Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có hộ chiếu nước ngoài hoặc giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế theo pháp luật về xuất nhập cảnh và giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch; 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.

Các loại Giấy tờ làm cơ sở để xác định quốc tịch Việt Nam được liệt kê tại khoản 2 Điều 28 Nghị định 16/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Quốc tịch Việt Nam<sup>10</sup>.

Trình tự, thủ tục cấp các loại Giấy xác nhận có quốc tịch Việt Nam nói trên được hướng dẫn tại khoản 1 Điều 31 Nghị định 16/2020/NĐ-CP:

*“1. Người yêu cầu cấp Giấy xác nhận có quốc tịch Việt Nam lập 01 bộ hồ sơ, gồm Tờ khai theo mẫu quy định, kèm 2 ảnh 4x6 chụp chưa quá 6 tháng và bản sao các giấy tờ sau đây:*

*a) Giấy tờ về nhân thân của người đó như Chứng minh nhân dân, Căn cước công dân, giấy tờ cư trú, thẻ tạm trú, giấy thông hành, giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế hoặc giấy tờ xác nhận về nhân thân có dán ảnh do cơ quan có thẩm quyền cấp;*

*b) Giấy tờ có giá trị chứng minh quốc tịch Việt Nam theo quy định tại Điều 11 Luật Quốc tịch Việt Nam hoặc giấy tờ tương tự do chính quyền cũ trước đây cấp, kể cả Giấy khai sinh trong đó không có mục quốc tịch hoặc mục quốc tịch bỏ trống nhưng trên đó ghi họ tên Việt Nam của người yêu cầu và cha, mẹ của người đó;*

*c) Trong trường hợp không có giấy tờ chứng minh quốc tịch Việt Nam theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, người yêu cầu phải lập bản khai lý lịch, kèm theo một trong các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 28 của Nghị định này để làm cơ sở xác minh quốc tịch Việt Nam.”*

Trong thực tiễn, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi có quốc tịch nước ngoài thường sử dụng hộ chiếu do nước ngoài cấp để di chuyển, nhập cảnh vào Việt Nam. Vấn đề là khi họ nhập quốc tịch nước ngoài thì thông thường họ sẽ đổi tên theo tập tục của một số nước, vì thế tên trên hộ chiếu và tên trên các loại giấy tờ cũ như đã nêu ở trên không khớp với nhau. Để xác định người trên hộ chiếu nước ngoài còn có

---

<sup>10</sup> Các loại Giấy tờ làm cơ sở để xác định quốc tịch Việt Nam bao gồm:

a) Giấy tờ về quốc tịch, hộ tịch, hộ khẩu, căn cước hoặc giấy tờ khác do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp cho công dân Việt Nam qua các thời kỳ từ năm 1945 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2009, trong đó có ghi quốc tịch Việt Nam hoặc thông tin liên quan đến quốc tịch, công dân Việt Nam;

b) Giấy tờ về quốc tịch, hộ tịch, hộ khẩu, căn cước hoặc giấy tờ khác do chế độ cũ ở miền Nam Việt Nam cấp trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 hoặc giấy tờ do chính quyền cũ ở Hà Nội cấp từ năm 1911 đến năm 1956, trong đó có ghi quốc tịch Việt Nam hoặc thông tin liên quan đến quốc tịch, công dân Việt Nam.

quốc tịch Việt Nam thông thường họ còn cần cung cấp thêm xác nhận nhập quốc tịch nước ngoài. Ví dụ: Ông A có quốc tịch Việt Nam khi nhập quốc tịch Hoa Kỳ thường sẽ đổi tên Việt Nam thành tên thường sử dụng ở Hoa Kỳ. Khi nhập quốc tịch Hoa Kỳ, ông A sẽ có tờ giấy chứng nhận đã nhập quốc tịch, trong đó có nêu một số thông tin như: “ông A có ngày tháng năm sinh..., số hộ chiếu... do cơ quan đại diện của Việt Nam cấp... được nhập quốc tịch Hoa Kỳ và có tên là....” Nếu họ không giữ giấy xác nhận này thì việc xác định là người gốc Việt Nam hay người nhận thừa kế theo pháp luật sẽ rất khó khăn vì không có căn cứ chứng minh họ là người thuộc hàng thừa kế theo quy định của Bộ Luật Dân sự 2015. Theo thủ tục quy định tại Nghị định 16/2020/NĐ-CP thì chỉ xác định được người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn giữ quốc tịch Việt Nam, tuy nhiên không có nội dung xác định người có tên trên hộ chiếu là người có tên trên giấy khai sinh để nhận thừa kế. Khi bị thất lạc giấy chứng nhận đã nhập quốc tịch, họ có thể xin cấp lại nhưng là ở cơ quan có thẩm quyền tại quốc gia nhập quốc tịch, điều này sẽ rất tốn kém chi phí, thời gian và công sức. Việc xác nhận còn giữ quốc tịch Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo thủ tục quy định tại Nghị định 16/2020/NĐ-CP chỉ giúp giải quyết bài toán được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhưng hoàn toàn không giải quyết được bài toán “chứng minh thân phận” để nhận thừa kế theo pháp luật khi nhận thừa kế theo quy định tại Bộ Luật Dân sự 2015 (chứng minh thuộc các hàng thừa kế). Đối với các trường hợp nhận thừa kế và để sở hữu nhà ở tại Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không chỉ còn giữ quốc tịch Việt Nam mà còn phải chứng minh bản thân mình đủ điều kiện để nhận thừa kế theo pháp luật liên quan. Còn đối với các trường hợp chỉ nhận giá trị tài sản khi nhận thừa kế thì họ chỉ cần chứng minh họ đủ điều kiện nhận thừa kế theo quy định.

Hiện nay, nước ta đang tiến hành và đi đến hoàn thiện thủ tục thu thập dữ liệu dân cư, mỗi cá nhân đều có một số định danh riêng. Nếu cơ quan có thẩm quyền có thể chia sẻ dữ liệu của cả người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhưng còn quốc tịch Việt Nam, có liên kết các loại giấy tờ tùy thân, hộ chiếu với nhau thì bài toán “chứng minh thân phận” nêu trên sẽ dễ giải hơn. Nếu những dữ liệu này không thể chia sẻ với cơ quan công chứng thì có thể giao thẩm quyền cho cơ quan công an tại địa phương có thể tra xuất dữ liệu và xác nhận thông tin “hai người là một” như tình huống đã đưa ra. Như thế, vấn đề xác minh về người Việt Nam ở nước ngoài đủ điều kiện mua, nhận thừa kế nhà ở tại Việt Nam sẽ đơn giản hơn cho cả người dân, cơ quan công chứng và cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.

### ***3.3. Quy định về thủ tục chuyển nhượng, tặng cho di sản thừa kế là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam***

Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 đều chỉ quy định trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không

thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế. Trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính<sup>11</sup>. Tuy nhiên, cả hai đạo luật này đều không quy định rõ trường hợp chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất thì họ có phải đi đăng ký để cập nhật vào hồ sơ địa chính trước khi thực hiện quyền hay không? Thủ tục cập nhật vào hồ sơ địa chính mà không cấp Giấy chứng nhận được thực hiện như thế nào?

Thời gian qua, khi bên nhận thừa kế không đủ điều kiện đứng tên trên Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho, Văn phòng đăng ký đất đai tại các địa phương thường xử lý theo hai hướng: (1) cho bên nhận thừa kế thực hiện việc đăng ký song song với việc cập nhật thông tin trên Giấy chứng nhận khi họ trực tiếp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, (2) yêu cầu bên nhận thừa kế phải đăng ký vào Sổ địa chính nhưng không cấp Giấy chứng nhận, sau đó họ mới được thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho.

Quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho của các đối tượng trên, công chứng viên bắt gặp một số hồ sơ của người dân có tờ xác nhận đã cập nhật vào Sổ địa chính, đã nộp lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân sau khi họ nộp hồ sơ đăng ký và hoàn thành nghĩa vụ tài chính; có trường hợp người dân đã thực hiện nộp hồ sơ đăng ký nhưng không có tờ xác nhận đã đăng ký vào sổ địa chính mà chỉ có xác nhận đã nộp lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân của Chi cục thuế; có địa phương cập nhật thông tin người nhận thừa kế là người nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam đã đăng ký vào hồ sơ địa chính tại mục “Ghi chú” tại Trang 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 thì người sử dụng đất có nghĩa vụ “Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.” Cụ thể, “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền... thừa kế... quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” thì phải đăng ký biến động (điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 202). Như vậy, có thể hiểu rằng người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam mà được thừa kế quyền sử dụng đất ở thuộc sẽ trường hợp phải đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

---

<sup>11</sup> Khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013, tương ứng với Khoản 3 Điều 44 Luật Đất đai năm 2024

Kết quả của việc đăng ký là cập nhật vào Sổ địa chính mà không cấp Giấy chứng nhận vì họ không thuộc đối tượng được quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Để khắc phục tình trạng áp dụng pháp luật khác nhau giữa các địa phương, thiết nghĩ các quy định hướng dẫn Luật Đất đai năm 2024 cần hướng dẫn cụ thể thủ tục đăng ký đất đai trong trường hợp chỉ cập nhật vào Sổ địa chính mà không cấp Giấy chứng nhận đối với nhóm đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam mà được thừa kế quyền sử dụng đất ở. Cụ thể, với những trường hợp này, việc đăng ký đất đai để cập nhật vào hồ sơ địa chính cần được quy định là yêu cầu bắt buộc trước khi họ thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất được nhận thừa kế. Đồng thời, việc họ đã thực hiện đăng ký vào Sổ địa chính phải được thể hiện minh thị trên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Có như vậy mới đảm bảo việc áp dụng thống nhất trong cả nước, giúp các công chứng viên thuận lợi hơn khi xác nhận các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho của các chủ thể này.

### ***3.4. Quy định về việc xác lập quyền sở hữu nhà ở thông qua nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai***

Giống như Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023 cũng quy định người nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà không được mua lại nhà ở của cá nhân trong nước. Tuy nhiên, Luật Nhà ở năm 2023 không quy định rõ về việc người nước ngoài có được nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai từ cá nhân trong nước hay không? Các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản (từ Điều 49 đến Điều 52) cũng không quy định rõ về vấn đề này. Thực tiễn áp dụng quy định này của Luật Nhà ở năm 2014, khi trả lời thắc mắc của người dân về việc cá nhân trong nước có được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai cho người nước ngoài không, Bộ Xây dựng đã đối chiếu quy định tại Khoản 2, Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP<sup>12</sup> (hiện nay tương ứng với điểm b khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở năm 2023) để trả lời rằng cá nhân trong nước không được thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở mà họ đã ký với chủ đầu tư cho cá nhân nước ngoài<sup>13</sup>.

Về bản chất, người nước ngoài ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư hay nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán từ chủ thể khác thì cũng đều là giao dịch với chủ đầu tư, bởi lẽ “Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục kế thừa để tiếp tục thực

<sup>12</sup> Khoản 2, Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở quy định: “Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện sở hữu nhà ở tại Việt Nam chỉ được mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại Điểm b, Khoản 4, Điều 7 của Nghị định này”. (Nghị định này hiện nay đã hết hiệu lực)

<sup>13</sup> Tham khảo câu trả lời của Bộ Xây dựng, truy cập tại <https://baochinhphu.vn/duoc-chuyen-nhuong-hop-dong-mua-nha-cho-nguoi-nuoc-ngoai-102232596.htm>, truy cập ngày 13/4/2024

hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên thuê mua công trình xây dựng có sẵn với chủ đầu tư” (khoản 2 Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Thực tế hiện nay gần như 100% các dự án nhà ở, khu đô thị mới đều thực hiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai để huy động vốn ứng trước của khách hàng trong quá trình thực hiện dự án. Nói cách khác, đa số các dự án nhà ở thương mại đều được bán trong giai đoạn chưa hoàn thành việc xây dựng nên nếu không mua nhà trực tiếp từ chủ đầu tư thì người mua nhà thường nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Do đó, việc không cho cá nhân nước ngoài nhận chuyển nhượng hợp đồng là một trong những nguyên nhân “cản bước” người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Trong khi đó, người nước ngoài có thể nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại mà pháp luật không quy định rõ nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở từ ai.

“Đã có những trường hợp người Việt Nam muốn bán nhà ở cho người nước ngoài, họ phải thực hiện các giao dịch giả cách bằng việc “tặng cho”. Và cũng có những trường hợp mà đơn vị công chứng lại đưa ra quan điểm cách hiểu là việc tặng cho đối với người nước ngoài tặng cho người nước ngoài với nhau, nên các đơn vị này từ chối công chứng văn bản người Việt tặng nhà cho người nước ngoài”<sup>14</sup>.

Pháp luật cần quy định rõ cá nhân nước ngoài có được phép nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hay không, nếu không được phép thì phải quy định cấm thực hiện một cách rõ ràng để tránh dẫn đến những cách hiểu khác nhau.

### ***3.5. Vấn đề bảo đảm quyền của người nước ngoài khi sở hữu nhà ở không gắn với quyền sử dụng đất***

Luật Đất đai năm 2024 chỉ quy định cá nhân sử dụng đất bao gồm cá nhân trong nước, và người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, không bao gồm cá nhân nước ngoài. Nói cách khác, kế thừa quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục không công nhận cá nhân nước ngoài là người sử dụng đất ở Việt Nam. Vấn đề này đã từng được đưa ra thảo luận trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai, một số ý kiến đề nghị xem xét quy định về người sử dụng đất là cá nhân người nước ngoài để bảo đảm tính thống nhất của pháp luật vì Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở có quy định đối tượng này. Tuy nhiên, Ủy ban Thường vụ Quốc hội báo cáo rằng: “Việc cá nhân người nước ngoài được sở hữu nhà và công trình xây dựng trên đất là tài sản trên đất là phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản. Vấn đề này đã được thảo luận trong quá trình tổng kết Nghị quyết số 19-NQ/TW và xây dựng Nghị quyết số 18-NQ/TW, tuy nhiên Ban chấp hành Trung

---

<sup>14</sup> Diệu Hoa, *Người nước ngoài khó mua nhà ở tại Việt Nam*, truy cập tại <https://diendandoanhnghep.vn/nguoi-nuoc-ngoai-kho-mua-nha-o-tai-viet-nam-229575.html>, truy cập ngày 13/4/2024

ương không đưa nội dung này vào Nghị quyết số 18-NQ/TW”<sup>15</sup>. Do đó, Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 đã không bổ sung cá nhân nước ngoài là người sử dụng đất. Để đảm bảo tính thống nhất, khoản 1 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 cũng đã quy định nguyên tắc “Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở có quy định khác”. Như vậy, với quy định trên thì pháp luật chỉ cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam mà không gắn với quyền sử dụng đất.

Do Luật Đất đai không ghi nhận cá nhân nước ngoài là người sử dụng đất nên nhiều quyền, lợi ích hợp pháp của đối tượng này có thể bị bỏ ngỏ (ví dụ quyền được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư...). Mặt khác, khi người nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở mà không có quyền sử dụng đất thì khi họ ký hợp đồng mua nhà ở với các doanh nghiệp bất động sản có khâu trừ cho họ giá trị quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở hay không? Ngoài ra, do người nước ngoài chỉ có quyền sở hữu nhà ở mà không có quyền sử dụng đất nên họ chỉ được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở mà mình sở hữu (điểm a khoản 2 Điều 20 Luật Nhà ở năm 2023), còn bên bán không chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với nhà ở đã bán nên họ sẽ được cấp Giấy chứng nhận riêng đối với quyền sử dụng đất, tức sẽ làm phát sinh hai giấy chứng nhận khác nhau trên cùng một thửa đất cho người sử dụng đất và chủ sở hữu căn nhà.

Thực tế, khi người nước ngoài mua và sở hữu nhà ở có thời hạn, việc sử dụng căn nhà sẽ luôn đi kèm với việc sử dụng thửa đất gắn liền với căn nhà đó, điều này cũng tương tự như bên bán đã đồng ý cho họ được sử dụng thửa đất gắn liền với nhà ở đã bán. Do đó, khi pháp luật không công nhận quyền sử dụng đất cho họ thì những vấn đề trên cần phải được hướng dẫn rõ ràng, nếu không quyền lợi của người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam sẽ khó đảm bảo, từ đó làm cho chính sách nhà ở dành cho người nước ngoài thực tế không phát huy hiệu quả. Cụ thể, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở, Luật Đất đai cần bổ sung quy định hướng dẫn về thủ tục bán nhà ở cho người nước ngoài theo hướng loại trừ việc bên bán tính giá trị quyền sử dụng đất trong hợp đồng mua bán, quy định cụ thể các quyền của cá nhân nước ngoài được thực hiện đối với nhà ở mà không gắn với quyền sử dụng đất, thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với nhà ở đã mua,...

#### 4. Kết luận

Việc cho phép các chủ thể đang sinh sống nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam luôn là vấn đề nhạy cảm, được cân nhắc thận trọng và kỹ lưỡng. Mặc dù có xu hướng quy định thông thoáng hơn về vấn đề này nhưng pháp luật vẫn có những quy định mang tính hạn chế, phân biệt đối xử. Để các quy định của Luật Nhà ở năm

<sup>15</sup> Báo cáo Tiếp thu, giải trình, chính lý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 15

2023, Luật Đất đai năm 2024 phát huy hiệu quả, cần tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định hướng dẫn theo hướng minh bạch, cụ thể, vừa tạo điều kiện thông thoáng về mặt thủ tục, vừa hướng đến mục tiêu dài hạn, đảm bảo tính công bằng, hướng đến một thị trường bất động sản lành mạnh, bình ổn.

**DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Luật Nhà ở năm 2023
2. Luật Kinh doanh bất động sản 2023
3. Luật Đất đai năm 2024
4. Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam 2014, sửa đổi năm 2019, 2023
5. Nghị định 16/2020/NĐ-CP ngày 03/02/2020 của Chính phủ hướng dẫn Luật Quốc tịch Việt Nam;
6. Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở;
7. Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.
8. Báo cáo Tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của UBNDTVQH khóa 15
9. Foreign investment in Australian, *Residential land*, truy cập tại <https://foreigninvestment.gov.au/guidance/types-investments/residential-land>, truy cập ngày 13/4/2024
10. Đ. Khoa, *Quy định chặt chẽ quyền sở hữu nhà ở gắn với sở hữu đất của cá nhân người nước ngoài*, truy cập tại <https://baokiemtoan.vn/quy-dinh-chat-che-quyen-so-huu-nha-o-gan-voi-so-huu-dat-cua-ca-nhan-nguoi-nuoc-ngoai-24072.htm>, truy cập ngày 12/4/2024
11. Anh Kỳ, *EuroCham sốt ruột tiến độ cấp sổ hồng cho người nước ngoài*, truy cập tại <https://vnexpress.net/eurocham-sot-ruot-tien-do-cap-so-hong-cho-nguoi-nuoc-ngoai-4701335.html>, truy cập ngày 17/01/2024
12. Hà Lễ, *Thấy gì qua việc người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam để chờ tăng giá kiếm lời*, truy cập tại <https://vietstock.vn/2024/03/thay-gi-qua-viec-nguoi-nuoc-ngoai-mua-nha-tai-viet-nam-de-cho-tang-gia-kiem-loi-4220-1168042.htm>, truy cập ngày 13/4/2024
13. Hà Phong, *Bộ Tài chính: Khó xác minh giá trị thực trong chuyển nhượng bất động sản*, truy cập tại <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/bo-tai-chinh-kho-xac-minh-gia-tri-thuc-trong-chuyen-nhuong-bat-dong-san-20240508150552802.htm>, truy cập ngày 09/5/2024
14. Lam Thanh, *Luật Đất đai (sửa đổi): Kiều bào mua nhà trong nước sẽ dễ dàng hơn*, truy cập tại <https://1thegioi.vn/luat-dat-dai-sua-doi-kiieu-bao-mua-nha-trong-nuoc-se-de-dang-hon-213753.html>, truy cập ngày 02/02/2024.