

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN THỊ BĂNG TÂM

PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở ĐỐI
VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI ĐẦU TƯ
TẠI VIỆT NAM

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 60380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2019

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Hà Thị Mai Hiên

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm Luận văn thạc sĩ họp
tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1.Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2.Tình hình nghiên cứu.....	2
3.Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
5. Phương pháp nghiên cứu	4
6. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu	5
7. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	6
8. Cấu trúc của luận văn	6
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI ĐẦU TƯ TẠI VIỆT NAM	7
1.1. Khái quát về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.....	7
1.1.1. Khái niệm nhà ở và quyền sở hữu nhà ở.....	7
1.1.2 Khái niệm người nước ngoài và tổ chức người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.....	7
1.2. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.....	8
1.2.1. Khái niệm về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam.....	8
1.2.2. Đặc điểm pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam	8
1.2.3.Vai trò pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam	9
1.3. Hệ thống pháp luật điều chỉnh quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam và chính sách của nước ta về nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam.....	9
1.3.1. Hệ thống pháp luật điều chỉnh quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam	9
1.3.2. Chính sách của nước ta về nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam Gồm 3 giai đoạn.....	9
1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật và thực hiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam..	9
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	10

Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI ĐẦU TƯ TẠI VIỆT NAM..... 11

2.1. Thực trạng pháp luật về quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam	11
2.1.1. Đối tượng là người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam	11
2.1.2. Căn cứ phát sinh quyền sở hữu và điều kiện của tổ chức, cá nhân người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam.....	11
2.1.2.1. Căn cứ phát sinh quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam.....	11
2.1.2. Điều kiện của tổ chức, cá nhân người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam	11
2.1.2.1. Điều kiện đối với cá nhân người nước ngoài.....	11
2.1.2.2. Điều kiện đối với tổ chức nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.....	12
2.1.3. Hạn mức được sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt	12
2.1.4. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam.....	12
2.1.5. Nội dung các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của tổ chức cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam.....	13
2.1.5.1. Quy định về chủ thể của hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam	13
2.1.5.2. Quy định pháp luật về hình thức hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam.....	14
2.1.5.3. Nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam.....	14
2.1.5.4. Quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam.....	14
2.1.6. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân người nước ngoài khi sở hữu nhà ở tại Việt Nam	15
2.1.6.1. Quyền của tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam	15
2.1.6.2. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam	16
2.1.6.3. Nghĩa vụ về thuế nhà ở, đất ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam	16

2.1.7. Quy định về phương thức giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam	16
2.1.7.1. Quy định pháp luật về phương thức giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.....	16
2.1.7.2. Xử lý vi phạm về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.	16
2.2. Tổng quan về tình hình nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam và đánh giá thực hiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam	16
2.2.1. Tổng quan về tình hình nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam và những vấn đề còn tồn tại về mặt thực tiễn về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam.....	17
2.2.2. Đánh giá thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở đối với cá nhân, tổ chức người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam	17
2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc trong thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam.....	18
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	18
Chương 3. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI ĐẦU TƯ VÀO VIỆT NAM	20
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam	20
3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện có hiệu quả pháp luật về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.....	20
3.2.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân, tổ chức tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.....	20
3.2.2. Nhóm giải pháp tổ chức thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam	21
3.2.2.1. Đối với vấn đề quản lý việc sở hữu nhà ở của người nước ngoài	21
3.2.2.2. Cần đơn giản hóa các thủ tục hành chính.....	22
3.2.2.3. Nhà nước cần tạo sự bình đẳng giữa các cá nhân tổ chức trong và ngoài nước	22

3.2.2.4. Chính phủ cần khuyến khích các ngân hàng đưa ra những chính sách ưu đãi cho cá nhân, tổ chức người nước ngoài vay tiền sử dụng vào mục đích mua nhà tại Việt Nam.....	23
3.2.2.5. Các giải pháp khác	23
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....	23
PHẦN KẾT LUẬN.....	25

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong xu hướng hội nhập kinh tế quốc tế, tự do hóa thương mại cùng với việc Việt Nam thực hiện các cam kết thương mại khi ngày càng gia nhập nhiều sân chơi quốc tế. Đây vừa là cơ hội, vừa là thách thức để Việt Nam phát triển trong thời kỳ mới, hội nhập ngày một sâu rộng, khẳng định một quốc gia dân chủ, phát triển và thịnh vượng. Một trong những chính sách được đề ra qua các kỳ Đại hội Đảng đó là thu hút đầu tư, nhân tài, các chuyên gia, nhà khoa học, kỹ sư nước ngoài vào Việt Nam làm việc và đóng góp. Để thực hiện tốt mục tiêu trên, Đảng và Nhà nước ta đã thực hiện nhiều chính sách ưu đãi đối với các đối tượng là tổ chức, cá nhân người nước ngoài vào Việt Nam làm việc, sinh sống. Cùng với tiến trình hội nhập với thế giới, Nhà nước ta đã đưa ra các chính sách thông thoáng hơn cho phép người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Đây được coi là sự thay đổi lớn so với những quy định cũ trước đây về việc người nước ngoài muốn sở hữu nhà ở. Những quy định pháp luật hiện hành như “ tạo một luồng gió mới “ vào thị trường bất động sản, giải quyết được phần nào tình trạng “ đóng băng “ thị trường Bất động sản, cũng như thu hút một lượng lớn nguồn tiền từ nước ngoài đổ vào Việt Nam. Ngoài ra, việc tạo điều kiện cho người nước ngoài mua nhà và định cư cũng bổ sung thêm một lượng đội ngũ chuyên gia có trình độ chuyên môn, kỹ thuật cao về làm việc, tạo tiền đề cho sự phát triển đất nước. Tuy nhiên, bên cạnh những tích cực do luật mang lại, một số quy định hiện hành và tình hình thực tiễn đối với việc đảm bảo quyền sở hữu nhà ở cho người nước ngoài vẫn còn nhiều vướng mắc, một số chưa rõ ràng và còn có sự phân biệt đối xử, gây cản trở lớn cho hoạt động kinh doanh bất động sản, hạn chế rất nhiều việc thu hút các nguồn lực đầu tư từ nước ngoài, cũng như hạn chế sự phát triển của các hoạt động kinh doanh khác như: việc quy định về quyền sử dụng đất của người nước ngoài tại Việt Nam đang có sự thiếu đồng bộ giữa Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2014; việc các cơ quan chức năng chưa quy định cụ thể về khu vực an ninh quốc phòng; việc hạn chế số lượng sở hữu nhà ở của tổ chức cá nhân người ngoài hiện nay tại Việt Nam ... Từ những bất cập còn tồn tại trên có thể thấy việc xem xét, đánh giá những quy định yếu kém còn tồn tại để hoàn thiện hơn nữa cơ chế pháp luật về nhà ở nhằm tạo điều kiện thông thoáng, cởi mở để người nước ngoài được dễ dàng sở hữu tại Việt Nam là điều hết sức cấp thiết và bức bách.

Đó chính là lý do cho việc lựa chọn đề tài “Pháp luật về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam” làm luận văn cao học của mình.

2. Tình hình nghiên cứu

Liên quan đến việc nghiên cứu các quy định pháp luật về sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam hay pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam trên cơ sở những chương trình thí điểm việc được sở hữu nhà ở của người nước ngoài của Chính Phủ thông qua Luật nhà ở năm 2005, Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 đã có nhiều công trình nghiên cứu như: Luận văn thạc sĩ Luật học của tác giả Nguyễn Mạnh Khởi, Khoa Luật Đại học quốc gia Hà Nội: Pháp luật về đăng ký quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng ở Việt Nam năm 2009; Luận văn thạc sĩ Luật học của tác giả Đặng Thị Hằng, Đại học quốc gia Hà Nội: Những vấn đề pháp lý về sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam năm 2010; Luận văn Thạc sĩ Luật học của tác giả Hoàng Tám Phi, Khoa Luật- Đại học Quốc gia Hà Nội: Pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài năm 2012; Luận văn thạc sĩ Luật học của tác giả Ngô Thanh Hương, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội: Pháp luật về nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam năm 2013; Luận văn thạc sĩ Luật học của tác giả Mai Quang Huy: Xác lập quyền sử dụng đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh nhà ở năm 2014. Bên cạnh đó những bài viết công trình nghiên cứu về sở hữu nhà của người nước ngoài tại Việt Nam như: Chu Mạnh Hùng (2008), “Chính sách mới về nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam”, Tạp chí nghề luật số 03/2008; Doãn Hồng Nhung (2010), “Pháp luật về nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam”, Sách chuyên khảo, Nxb Xây dựng; Nguyễn Minh Hằng và ThS. Nguyễn Thị Thùy Trang (2011), “Một số vướng mắc về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài”, Nguyễn Văn Lộc (2013), Thực tiễn thi hành án dân sự đối với cá nhân, tổ chức là người nước ngoài tại Bình Dương, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Cơ quan của Bộ Tư pháp, số 10 (259) tr. 53.

Các công trình, bài viết nghiên cứu trên đã nghiên cứu những khía cạnh khác nhau của cấp hệ thống lý luận cơ bản về sở hữu nhà ở có yếu tố nước ngoài trước đây, đồng thời đưa ra những điểm hạn chế và vướng mắc trong công tác thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở của tổ

chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam hiện nay. Đây là những vấn đề cần kế thừa, tham khảo trong quá trình nghiên cứu và thực hiện luận văn..Tuy nhiên, thời gian vừa qua, Nhà nước ta vừa mới có sự thay đổi vô cùng lớn trong vấn đề được sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người nước ngoài. Hàng loạt các văn bản pháp luật được thay thế đã kéo theo nhiều thay đổi, mà tiêu biểu ở đây là quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam. Thiết nghĩ, các bài nghiên cứu của các tác giả trước đó đã không còn mới, không phù hợp với tình hình thực tế hiện nay và đồng nghĩa với việc không thể tiếp tục đáp ứng được yêu cầu mới của xã hội. Chính vì lẽ đó, cần nên có sự nhìn nhận, xem xét khách quan lại với tình hình thực tế để có được một cái nhìn mới, gỡ những nút thắt đang tồn tại nhằm hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật Việt Nam, mà ở đây là những quy định pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam

3.Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu

3.1 Mục đích nghiên cứu

Luận văn làm rõ một số vấn đề lý luận, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt nam. Trên cơ sở đó, đề xuất, luận giải phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt nam

3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu

Trên cơ sở mục đích nghiên cứu, đề tài sẽ thực hiện những nhiệm vụ dưới đây:

- Phân tích, làm rõ khái niệm, đặc điểm của nhà ở, khái niệm người nước ngoài và tổ chức người nước ngoài, các vấn đề lý luận pháp luật về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam hiện nay.

- Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam từ đó làm rõ những hạn chế, bất cập và nguyên nhân khó khăn khi thực hiện các quy định pháp luật sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam;

- Nêu, phân tích, luận giải một số định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1 Đối tượng nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu và hoàn thành luận văn này, tác giả đã nghiên cứu những đối tượng sau đây:

- Các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng, Nhà nước về pháp luật nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài ở Việt Nam hiện nay; bản chất pháp lý của các khái niệm về quyền sở hữu nhà ở được thể hiện trong Chương 1 của luận văn.

- Các quy định của pháp luật hiện hành về quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam, trong đó có nghiên cứu, so sánh với những văn bản quy pháp luật trước đây về sở hữu nhà ở đối với người nước ngoài tại Việt Nam được thể hiện trong Chương 2 của luận văn.

- Thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam hiện nay.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung: Luận văn tiếp cận và phân tích, bình luận các quy định của Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành như; ND 99/2015 ND- CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà Ở 2014; Thông tư 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và ND 99/2015 ND- CP ngày 20/10/2015 và những văn bản pháp luật có liên quan khác.

- Về thời gian: từ năm 2009 đến tháng 6 năm 2018.

- Về không gian: Việt Nam

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1 Phương pháp luận nghiên cứu

Quan điểm tiếp cận của luận văn là dựa trên cơ sở các nguyên tắc cơ bản của chủ nghĩa duy vật biện chứng, chủ nghĩa duy vật lịch sử, cơ sở lý luận chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật, quan điểm của Đảng và Nhà nước về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam để nghiên cứu các nguyên tắc pháp lý cũng như các quy định pháp luật của Việt Nam hiện hành trong lĩnh vực sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau: Đề tài sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp các thông tin, tư liệu liên quan đến nội dung nghiên cứu như các quan điểm, đường lối của Đảng và Nhà nước; các số liệu về nhu cầu và thực trạng sở hữu nhà ở của người

nước ngoài tại Việt Nam tại các cơ quan quản lý nhà ở; tham khảo các công trình nghiên cứu trong nước và nước ngoài về sở hữu nhà ở có yếu tố nước ngoài;

- Phương pháp khảo sát thực tế để tìm ra những vấn đề vướng mắc, tồn tại trong lĩnh vực nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam;

- Phương pháp so sánh, đánh giá được sử dụng để phân tích, so sánh các quy định pháp luật của Việt Nam về pháp luật về quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam (theo Luật Nhà ở năm 2005, Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành); tìm ra nguyên nhân của những ưu điểm, tồn tại, hạn chế được thể hiện tại Chương 2 của luận văn. Từ đó kiến nghị giải pháp hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam.

- Phương pháp logic được sử dụng để gắn kết những luận điểm, vấn đề đặt ra đã được chứng minh, phân tích trong nội dung từng chương và gắn kết giữa các chương trong luận văn. Ở Chương 1, tác giả tập trung nghiên cứu các vấn đề lý luận mang tính khái quát chung; tại Chương 2 sẽ đi sâu phân tích thực tiễn, thực trạng của vấn đề để tìm ra những vướng mắc, bất cập từ các quy định pháp luật và trong thực tiễn thực hiện pháp luật về nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam. Trên cơ sở đó, ở Chương 3 tác giả sẽ đề xuất những giải pháp cụ thể để khắc phục những tồn tại, hạn chế và định hướng hoàn thiện pháp luật nhằm đáp ứng mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu đã đề ra.

6. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu

6.1. Câu hỏi nghiên cứu

Khi nghiên cứu đề tài, luận văn đã dựa trên một số câu hỏi sau:

- Vai trò và nội hàm khung pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức nước ngoài đầu tư tại Việt Nam là gì?

- Chính sách pháp luật Việt Nam hiện nay quy định như thế nào về vấn đề sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam?

- Nội dung quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam?

- Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, lệ phí đăng ký được quy định như thế nào?

- Thực trạng pháp luật và thực tiễn tổ chức thi hành pháp luật về sở hữu nhà ở đối với người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam hiện nay?

- Định hướng và giải pháp nào nhằm hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam?

6.2. Giả thuyết nghiên cứu

Một trong những thay đổi về chính sách quản lý, sử dụng đất hiện nay là cho phép đối tượng tổ chức, cá nhân người nước ngoài có nhiều quyền năng hơn trước về sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Nhà nước đã thiết lập một hành lang pháp lý thông thoáng, công bằng, vững chắc, tạo điều kiện ổn định về mặt tâm lý cho các đối tượng này khi họ có nguyện vọng đầu tư, sinh sống tại Việt Nam. Tuy nhiên, các quy định pháp luật về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài còn nhiều bất cập cần phải bổ sung và hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả công tác, tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, nâng cao hiệu quả kinh tế đầu tư tại Việt Nam.

7. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

Ý nghĩa lý luận: Những kết quả nghiên cứu của đề tài góp phần hiểu rõ hơn về sự đổi mới trong nhận thức pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam và có cái nhìn hệ thống về những vấn đề pháp lý liên quan đến quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam.

Ý nghĩa thực tiễn: Kết quả nghiên cứu góp phần hoàn thiện hơn cơ chế pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài nhằm giải quyết hiệu quả những kế hoạch, mục tiêu mà Đảng và Nhà nước ta đã đề ra. Một khi những vấn đề pháp lý về nhà ở cho người nước ngoài được kiện toàn sẽ tạo ra được những tác động tích cực cho nền kinh tế của đất nước, đặc biệt là giải quyết tình trạng “đóng băng” một thời gian dài của thị trường bất động sản, cùng với đó là thu hút nhân tài, công nghệ, góp phần tạo điều kiện cho các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.

8. Cấu trúc của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và tài liệu tham khảo, luận văn cấu trúc ba chương sau đây:

Chương 1. Cơ sở lý luận của pháp luật về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt nam

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt nam

Chương 3. Phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt nam

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI ĐẦU TƯ TẠI VIỆT NAM

1.1. Khái quát về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

1.1.1. Khái niệm nhà ở và quyền sở hữu nhà ở

Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Để phân biệt nhà ở với các công trình xây dựng khác thì pháp luật về nhà ở đã đưa ra một số đặc điểm của nhà ở:

Một là, nhà ở phải do con người xây dựng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế riêng và được xây dựng bằng các loại vật liệu mà Nhà nước quy định;

Hai là, nhà ở phải luôn gắn liền với đất, có đủ điều kiện để phân cấp, phân loại theo quy định và có tuổi thọ nhất định;

Ba là, nhà ở phải được thiết kế có đầy đủ công năng để phục vụ nhu cầu ở và sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân như: có phòng ở, sinh hoạt chung, bếp, công trình phụ; trong đó các công trình phụ có thể được xây dựng khép kín trong cùng một căn hộ hoặc xây dựng tách biệt.

1.1.2 Khái niệm người nước ngoài và tổ chức người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

*** Khái niệm người nước ngoài**

Người nước ngoài là người không có quốc tịch của nước nơi mà họ đang cư trú. Phân tích khái niệm trên ta thấy bất kỳ một cá nhân nào cư trú trên lãnh thổ một nước nhất định mà không mang quốc tịch của quốc gia đó đều là người nước ngoài. Quốc tịch luôn là căn cứ để xác định người đó là công dân nước nào hoặc là người không thuộc công dân nước nào (người không quốc tịch).

*** Khái niệm tổ chức nước ngoài đầu tư tại Việt Nam**

Tổ chức người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được hiểu là việc tổ chức cá nhân ngoài nước tiến hành góp vốn việc đầu tư vào Việt Nam và có tỉ lệ vốn đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thuộc trường hợp nhà đầu tư nước ngoài. Như vậy, theo quy định của pháp luật nhà đầu tư nước ngoài, trước khi thành lập tổ chức kinh tế thì phải có dự án đầu tư, thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

1.2. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

1.2.1. Khái niệm về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam có thể được hiểu là một phạm trù pháp lý bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh, bảo vệ quyền năng của chủ sở hữu là người nước ngoài tại Việt Nam đối với tài sản là nhà ở. Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam là quyền của chủ sở hữu trong việc thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản, sử dụng và định đoạt tài sản - nhà ở thuộc sở hữu của mình. Người nước ngoài tại Việt Nam có đầy đủ quyền năng của chủ sở hữu (quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt) nhưng phải tuân theo quy định riêng và có những điểm hạn chế hơn so với công dân trong nước

Pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam như sau: Pháp luật sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam là tập hợp các quy định của pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh giữa các chủ thể trong quá trình các chủ thể trong vấn đề sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Đồng thời quy định quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân trong hoạt động sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam.

1.2.2. Đặc điểm pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài so với quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam thì có những đặc điểm riêng và đặc biệt hơn ở một số điểm như sau:

Thứ nhất, chủ thể của quyền sở hữu nhà ở này là người nước ngoài.

Thứ hai, quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài mang tính chất tương đối.

Thứ ba, khách thể của quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam là nhà ở trong các dự án phát triển nhà ở thương mại hoặc nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài.

Cũng giống như những tài sản khác thì chủ sở hữu nhà ở là người nước ngoài khi có quyền sở hữu cũng có ba quyền như sau: quyền chiếm hữu, quyền định đoạt và quyền sử dụng nhà ở.

1.2.3. Vai trò pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

Một là, thông qua việc hoàn thiện các quy định của pháp luật sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam sẽ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về vấn đề này

Hai là, vấn đề sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam có vai trò to lớn, góp phần quan trọng trong việc đảm bảo thực hiện các quy định có liên quan cũng như là một yếu tố trong hoàn thiện cơ chế đầu tư của người nước ngoài vào Việt Nam và là một trong những nội dung cơ bản của quản lý nhà nước nói chung.

Ba là, đối với xã hội, vấn đề sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam có vai trò đặc biệt to lớn trong xây dựng chiến lược phát triển bền vững của quốc gia.

Bốn là, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam là lĩnh vực rộng lớn nên hoạt động quản lý nhà nước về sở hữu nhà ở tác động nhiều đến kinh tế và xã hội

Năm là, pháp luật về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư ở Việt Nam có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo cho con người được sống và làm việc ổn định.

1.3. Hệ thống pháp luật điều chỉnh quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam và chính sách của nước ta về nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

1.3.1. Hệ thống pháp luật điều chỉnh quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

Pháp luật điều chỉnh về sở hữu nhà ở cho tổ chức cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam bao gồm Luật Hiến Pháp, Luật Nhà ở 2014, Luật Đất đai 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan.

1.3.2. Chính sách của nước ta về nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam Gồm 3 giai đoạn

Giai đoạn trước năm 2008.

Giai đoạn từ năm 2008 đến năm 2014

Giai đoạn từ năm 2014 đến nay

1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật và thực hiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

Gồm các yếu tố sau đây:

- Yếu tố hệ thống văn bản pháp luật
- Yếu tố về cơ cấu tổ chức các cơ quan có thẩm quyền

- Yếu tố về con người
- Yếu tố về kinh tế
- Yếu tố về ý thức chấp hành pháp luật

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam là một chế định pháp lý quan trọng, là cơ sở cần thiết trong việc thiết lập và hoàn chỉnh một hệ thống pháp luật về nhà ở nước ta hiện nay. Việc xác định khái niệm, vai trò, những yếu tố đảm bảo trong việc sở hữu nhà ở của người nước ngoài trong lĩnh vực này sẽ hỗ trợ một phần lớn trong việc thiết lập các quy phạm pháp luật chặt chẽ nhằm hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật về nhà ở tại Việt Nam. Đây là nhiệm vụ quan trọng đối với nước ta trong quá trình xây dựng và phát triển đất nước, đảm bảo hài hoà giữa phát triển kinh tế và nhà ở. Đồng thời, còn bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các chủ thể khi tham gia vào quan hệ xã hội trong lĩnh vực nhà ở. Góp phần quan trọng trong hoạt động nhà ở trong khu vực và trên thế giới. Cùng với thời gian thì những quy định về sở hữu nhà ở của người nước ngoài đã được thay đổi nhằm phù hợp hơn với sự phát triển kinh tế - xã hội ở nước ta. Qua đó, đảm bảo hoạt động thực hiện pháp luật sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài là quá trình đưa pháp luật vào đời sống, áp dụng những quy định trong văn bản vào hiện thực, góp phần đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật. Chương 1 của Luận văn đã phân tích một cách khái quát cơ sở lý luận của việc xử lý vi phạm pháp luật về môi trường ở nước ta hiện nay, bao gồm: Khái niệm, vai trò của pháp luật trong sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài, các yếu tố đảm bảo cho quá trình xử lý trong lĩnh vực này. Trên cơ sở lý luận về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài ở Chương 1, tác giả đi sâu, nghiên cứu quy định pháp luật về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam và thực tiễn áp dụng ở nước ta hiện nay, đánh giá tình hình thi hành pháp luật, kết quả đạt được trong việc áp dụng và những hạn chế, khó khăn gặp phải trong quá trình thi hành, từ đó tìm ra nguyên nhân của những kết quả đạt được cũng như nguyên nhân của những hạn chế được trình bày trong Chương 2 của luận văn

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI ĐẦU TƯ TẠI VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

2.1.1. Đối tượng là người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Theo quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Nhà ở 2014 quy định đối tượng tổ chức, cá nhân người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm:

- (i) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam;
- (ii) Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và văn bản pháp luật liên quan;
- (iii) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài).

2.1.2. Căn cứ phát sinh quyền sở hữu và điều kiện của tổ chức, cá nhân người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam

2.1.2.1. Căn cứ phát sinh quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

Theo quy định tại Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014, cá nhân nước ngoài có thể được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua 2 hình thức: Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án hoặc thông qua giao dịch xác lập quyền sở hữu nhà ở.

2.1.2. Điều kiện của tổ chức, cá nhân người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam

2.1.2.1. Điều kiện đối với cá nhân người nước ngoài

Thứ nhất, cá nhân người nước ngoài muốn sở hữu nhà tại Việt Nam phải có các giấy tờ chứng minh mình đối tượng, có điều kiện được mua, được thừa kế, được tặng cho và sở hữu nhà ở ở tại Việt Nam cụ thể:

(i) Người nước ngoài nhập cảnh hợp pháp mới được mua nhà đất tại Việt Nam.

(ii) Nếu là cá nhân nước ngoài khi mua nhà thì phải có hộ chiếu còn giá trị và được đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý có thẩm quyền của Nhà nước.

(iii) Người nước ngoài cần chứng minh được tài chính khi mua nhà đất tại Việt Nam.

Thứ hai, về điều kiện cư trú, cá nhân nước ngoài phải có thẻ thường trú hoặc thẻ tạm trú tại Việt Nam. Các giấy tờ liên quan này phải do cơ quan quản lý xuất nhập cảnh cấp có thời hạn 12 tháng trở lên.

2.1.2.2. Điều kiện đối với tổ chức nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

(i) Đối với chủ thể là tổ chức nước ngoài đầu tư xây dựng tại Việt Nam phải có giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong các dự án theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật có liên quan.

(ii) Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam thì điều kiện đặt ra là chỉ cần có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc các giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp thì được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

2.1.3. Hạn mức được sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt

Đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu nhà tại Việt Nam những đối tượng này, loại nhà ở mà họ được sở hữu là căn hộ và nhà riêng lẻ (Biệt thự và nhà phố) trong các dự án nhà ở thương mại. Cách thức xác định số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu được quy định chi tiết tại Điều 29 Thông tư 19/2016- TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và ND 99/2015 ND-CP đối với tòa nhà chung cư, xác định số lượng nhà ở riêng lẻ, cách xác định số dân trong một dự án đầu tư.

2.1.4. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người nước ngoài bao gồm:

đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (tiếng Việt và tiếng Anh); giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được mua và sở hữu nhà ở; hợp đồng mua bán, tặng cho, giấy tờ về thừa kế nhà ở; giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở của bên bán, bên tặng cho, bên để thừa kế; biên lai nộp thuế, lệ phí trước bạ và nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai (nếu có) nơi có nhà ở

Có 4 bước để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người nước ngoài nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở Bộ xây dựng

Bước 1: Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nộp một bộ hồ sơ hợp lệ tại Sở Xây dựng nơi có nhà ở. Người tiếp nhận hồ sơ sẽ lập phiếu tiếp nhận hồ sơ, trong đó ghi rõ ngày, giờ, địa điểm trả kết quả.

Bước 2: Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng thể hiện các nội dung trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật nhà ở. Đồng thời trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ký Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Bước 3: Sau khi ký Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chuyển lại cho Sở Xây dựng để giao cho chủ sở hữu. Người đến nhận giấy chứng nhận phải xuất trình phiếu tiếp nhận hồ sơ, nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận và ký nhận vào Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

Bước 4: Cá nhân người nước ngoài phải gửi cho Bộ Xây dựng các thông tin về họ tên, số hộ chiếu, nơi cấp, ngày cấp, địa chỉ căn hộ mua, số giấy chứng nhận và ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Các thông tin này nhằm giúp cho Bộ Xây dựng đưa thông tin lên trang Web của Bộ để quản lý tình trạng mua nhà của người nước ngoài và giới hạn số lượng sở hữu theo quy định của pháp luật. Người nước ngoài đợi lấy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

2.1.5. Nội dung các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của tổ chức cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

2.1.5.1. Quy định về chủ thể của hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

Với hợp đồng mua bán nhà ở thì hiện diện hai chủ thể là bên bán và bên mua nhà ở như sau:

- Bên bán của hợp đồng mua bán nhà ở: về cơ bản phải có quyền định đoạt đối với ngôi nhà. Trong đó, quyền định đoạt xuất phát từ một trong ba dạng: chủ sở hữu; được ủy quyền của chủ sở hữu; có quyền định đoạt theo thỏa thuận với chủ sở hữu (chẳng hạn như ngôi nhà đang bị cầm cố, thế chấp hoặc nhà ở thi hành án...)

- Bên mua của nhà ở: những đối tượng là người nước ngoài tại Việt Nam được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chủ thể khi tham gia hợp đồng mua bán phải đáp ứng

được các điều kiện về năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với hợp đồng tặng cho nhà ở mà bên nhận tặng cho là người nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu nhà ở theo pháp luật về nhà ở.

2.1.5.2. Quy định pháp luật về hình thức hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

Hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của tổ chức cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam phải đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của hợp đồng mua bán nhà ở nói chung.

Thứ nhất, hợp đồng mua bán nhà ở phải do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản được quy định tại Điều 121 Luật nhà ở 2014. Hợp đồng mua bán nhà ở cho đối tượng là người nước ngoài tại Việt Nam phải theo mẫu hợp đồng của Bộ Xây dựng ban hành.

Thứ hai, việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện bởi tổ chức hành nghề công chứng, còn chứng thực hợp đồng loại này được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 122 Luật nhà ở 2014.

2.1.5.3. Nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

Theo quy định tại Điều 121 của Luật Nhà ở thì hợp đồng mua bán nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam phải thể hiện đầy đủ các nội dung như: Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên; Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó.

Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu; giá, thời hạn và phương thức thanh toán; thời gian giao nhận nhà ở; quyền và nghĩa vụ của các bên; cam kết của các bên; các thỏa thuận khác (nếu có); ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng; chữ ký của các bên (nếu là tổ chức thì phải đóng dấu và ghi rõ chức vụ của người ký)

2.1.5.4. Quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

Khi tham gia vào các giao dịch mua bán nhà ở, hai bên thực hiện việc xác lập hợp đồng với nhau. Trong trường hợp này hình thành nên quyền lợi và nghĩa vụ đối xứng giữa các bên: Đối với bên mua nhà ở có các quyền và nghĩa vụ như sau: Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo

thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; Yêu cầu bên mua nhận nhà theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng; Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra; Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên mua vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật; Bên bán phải cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp; Giao nhà cho bên mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; - Bảo hành nhà trong trường hợp có thỏa thuận về việc bảo hành; Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; Thực hiện các nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

Còn đối với quyền và nghĩa vụ của bên mua thì cũng song song với đó và được quy định như sau: Được nhận nhà ở theo thỏa thuận; Yêu cầu bên bán nhà hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, chuyển giao quyền sở hữu nhà ở; Yêu cầu bên bán nhà ở bảo hành nhà ở theo thỏa thuận; Yêu cầu bên bán nhà bồi thường thiệt hại do việc giao nhà không đúng thời hạn, không đúng chất lượng, không đúng các cam kết khác của hợp đồng; Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên bán nhà vi phạm các điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hợp pháp luật có quy định; Bên mua nhà có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bên bán nhà theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; Nhận nhà theo đúng chất lượng, thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng; Sử dụng nhà đúng công năng, thiết kế; Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

2.1.6. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân người nước ngoài khi sở hữu nhà ở tại Việt Nam

2.1.6.1. Quyền của tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Theo quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành thì những đối tượng này được hưởng các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam. Đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam thì cũng có các quyền cơ bản giống như những đối tượng được trình bày ở trên và thêm một trường hợp nữa là nếu những đối tượng này xây dựng nhà ở trên đất thuê thì đương nhiên chỉ được quyền cho thuê nhà ở. Trường hợp hết thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam (quá hạn) mà chủ sở hữu nhà ở là người nước ngoài không thực hiện việc bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc sở hữu nhà nước.

2.1.6.2. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Song song với các quyền mà người nước ngoài khi sở hữu nhà ở tại Việt Nam như trình bày ở Mục 2.1.6 .1 nêu trên thì họ cũng phải thực hiện các nghĩa vụ tương ứng theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo sự công bằng và lợi ích quản lý cho Nhà nước nói riêng và xã hội nói chung.

2.1.6.3. Nghĩa vụ về thuế nhà ở, đất ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

Sau khi ký hợp đồng mua, bán nhà, các bên có thể tự thỏa thuận để quyết định bên nào có nghĩa vụ nộp thuế nhà ở, đất ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài. Các tổ chức phải hoàn thiện các chính sách về Thuế như sau: (i) Lệ phí trước bạ; (ii) Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (iii) Lệ phí địa chính; (iv) Phí công chứng.

2.1.7. Quy định về phương thức giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

2.1.7.1. Quy định pháp luật về phương thức giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

- Giải quyết tranh chấp bằng hòa giải
- Giải quyết tranh chấp bằng Tòa án

2.1.7.2. Xử lý vi phạm về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.

Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng những biện pháp mang tính chất mệnh lệnh, quyền uy đối với cá nhân, pháp nhân có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở.

Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở theo quy định của Luật nhà ở 2014 bao gồm: xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự và có thể áp dụng trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở gây ra thiệt hại cho chủ thể khác.

2.2. Tổng quan về tình hình nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam và đánh giá thực hiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

2.2.1. Tổng quan về tình hình nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam và những vấn đề còn tồn tại về mặt thực tiễn về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam

Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực từ tháng 7/2015 đã mở rộng đối tượng được sở hữu nhà tại Việt Nam. Các quy định mới đã đáp ứng được mong muốn cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài vào đầu tư, làm việc, sinh sống tại Việt Nam được có nhà ở, đồng thời, góp phần tạo môi trường đầu tư tốt, thu hút các nhà đầu tư nước ngoài cũng như kích thích nền kinh tế phát triển, phù hợp với chủ trương của nhà nước và xu hướng toàn cầu hóa hiện nay. Trong năm 2016, số lượng người nước ngoài sinh sống và làm việc tại Việt Nam lên đến hơn 320.000 người. Con số này vẫn tiếp tục gia tăng trong năm 2017 và kéo theo nhu cầu sở hữu nhà lớn của người nước ngoài tại Việt Nam. Sau 03 năm luật nhà ở năm 2014 có hiệu lực, theo thông kê của Bộ xây dựng tính đến nay đã có trên 750 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) được cấp cho cá nhân và tổ chức người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam. Con số này nhiều gấp gần 6 lần so với 8 năm thực thi chính sách cũ theo Nghị quyết 19/2008. Riêng tại Tp.HCM trong 6 tháng (từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2015), hơn 1000 căn hộ đã được bán cho khách nước ngoài, cao gấp 4 lần số căn hộ bán cho người nước ngoài bán trong 5 năm trước. Tuy nhiên con số này vẫn chưa như kỳ vọng, sau vài năm Luật Nhà ở 2014 sửa đổi, nhiều khách nước ngoài đã bày tỏ sự quan tâm đến thị trường bất động sản tại các thành phố lớn, nhất là thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng. Tuy vậy, số lượng sổ đỏ được cấp cho tổ chức và cá nhân người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam còn thấp so với sự quan tâm và nhu cầu của khách hàng.

2.2.2. Đánh giá thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở đối với cá nhân, tổ chức người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

Một là, về vấn đề quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở là hai vấn đề có quan hệ mật thiết và gắn bó với nhau.

Hai là, về vấn đề xác định khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, việc xác định các khu đảm bảo an ninh quốc phòng

Ba là, về thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại Việt Nam, vấn đề thời hạn sở hữu nhà ở và vấn đề gia hạn Như đã trình bày ở trên thì cá nhân là người nước ngoài được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không quá 50 năm và được gia hạn một lần cũng với thời hạn đó

Bốn là, vấn đề về hạn mức nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam

Năm là, vấn đề về thời hạn VISA (thị thực) Theo quy định của pháp luật hiện hành về vấn đề cấp thị thực cho cá nhân là người nước ngoài vào Việt Nam

Sáu là, cần phải chú tâm xem xét, đó chính là vấn đề điều kiện về loại nhà mà tổ chức, cá nhân người nước ngoài được mua tại Việt Nam. Theo quy định về loại nhà người nước ngoài được phép mua tại Việt Nam thì pháp luật chỉ quy định người nước ngoài chỉ được mua nhà ở thương mại, không có quy định về giá trị nhà được mua.

2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc trong thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam

Nguyên nhân thứ nhất: Hệ thống các quy định pháp luật về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam chưa thật sự chặt chẽ và hoàn thiện

Nguyên nhân thứ hai: công tác quản lý thị trường bất động sản của Nhà nước ta vẫn chưa hiệu quả.

Nguyên nhân thứ ba: công tác tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật của Nhà nước ta vẫn còn hạn chế

Nguyên nhân thứ tư: nhiều ngân hàng mạnh dạn trong việc hỗ trợ nhà đầu tư nước ngoài thực hiện các thủ tục cần thiết để tiến hành mua bất động sản tại Việt Nam hay chưa có quy định liên quan đến việc người nước ngoài được vay tiền mua nhà từ các ngân hàng trong nước.

Nguyên nhân thứ năm: Việc kiểm tra, giám sát thực hiện pháp luật nhà ở chưa đạt hiệu quả cao. Đồng thời, quá trình để xảy ra tình trạng vi phạm quy định về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong những năm gần đây, các lực lượng chức năng, các cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành thực hiện các quy định về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Vấn đề đặt ra là cần phải đảm bảo quản lý, kiểm tra, giám sát thực hiện quy định sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam. Việc thi hành và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở tại một số địa phương đã đạt được những kết quả khả quan, đem lại lợi ích cho xã hội nói chung và cho cộng đồng nói riêng.

Bên cạnh những kết quả quan trọng thì vẫn có những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Các quy định của pháp luật trong lĩnh vực này chưa được cấp có thẩm quyền triển khai kịp thời cho các xã, phường, thị trấn. Ở một số địa phương, sự phối hợp giữa các cơ quan có thẩm quyền như Ủy ban nhân dân các cấp, các và bản thân các chủ thể chưa thực sự đạt hiệu quả; công tác quản lý còn lỏng lẻo, chưa thực sự quan tâm tới công tác tuyên truyền và phổ biến pháp luật đến quần chúng nhân dân. Nguyên nhân là do hệ thống các quy định pháp luật về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư chưa thật sự chặt chẽ và hoàn thiện; cơ quan, tổ chức thực hiện kiểm tra, giám sát, xử lý và giáo dục chưa làm tròn trách nhiệm theo quy định của pháp luật về vấn đề này; sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng chưa đồng bộ. Chương 3 dưới đây tác giả sẽ đưa ra một số phương hướng và giải pháp nâng cao hiệu quả sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

Chương 3

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI ĐẦU TƯ VÀO VIỆT NAM

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

Một là, hoàn thiện các quy định của pháp luật về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài là việc thể chế hoá quan điểm, chủ trương phát triển của Đảng, bảo đảm hài hoà giữa phát triển kinh tế, bảo đảm công bằng xã hội, nhằm phát triển bền vững đất nước; bảo đảm quyền con người được sở hữu nhà ở.

Hai là, hoàn thiện các quy định về sở hữu nhà ở nói chung và sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài nói riêng góp phần trong việc quy định cụ thể cũng như thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở tại Việt Nam trong giai đoạn mới.

Ba là, thông qua việc hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở nói chung thì xây dựng và ban hành đầy đủ các quy định về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đảm bảo phù hợp với tình hình nước ta nói riêng và quy định của thế giới nói chung trong giai đoạn hiện nay.

Bốn là, thông qua việc hoàn thiện các quy định pháp luật, nâng cao chất lượng hiệu quả về công tác sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài sẽ tạo tiền đề cơ bản để nước ta thực hiện các cam kết trong quá trình hội nhập và phát triển.

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện có hiệu quả pháp luật về quyền sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

3.2.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân, tổ chức tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.

Thứ nhất cần bổ sung quy định về quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài khi những đối tượng này thực hiện đầu tư tại Việt Nam và thuê đất trong thời gian đầu tư trong Luật Đất đai. Còn đối với trường hợp sở hữu chung cư của người nước ngoài Luật Nhà ở mới và các văn bản hướng dẫn cần bổ sung quy định cá nhân nước ngoài sở hữu căn hộ chung cư tại Việt Nam có quyền sử dụng phần diện tích đất

sử dụng chung của nhà chung cư đó theo hình thức sử dụng đất thuê đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Thứ hai, cần xem xét sửa đổi quy định về số lượng nhà ở người nước ngoài được phép sở hữu

Thứ ba, Cần có những hướng dẫn cụ thể những quy định về vấn đề xác định các khu đảm bảo an ninh quốc phòng. Kiến nghị các cơ quan chức năng cần nhanh chóng xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng, làm căn cứ xác định danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở không cho phép người nước ngoài sở hữu

Thứ tư, về vấn đề cách tính số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân người nước ngoài được ngoài được phép mua trên địa bàn có số dân tương đương cấp phường cần hướng dẫn cụ thể cách xác định địa bàn dân cư để tính, việc biến động dân cư trên địa bàn, việc thống kê số liệu người nước ngoài mua nhà ở giai đoạn chưa được cấp giấy chứng nhận v.v...

Thứ năm, vấn đề về thời hạn Visa, nhằm tạo điều kiện cho các cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam, kiến nghị Bộ Ngoại giao, Bộ Xây dựng, Bộ Công an thống nhất cấp visa với thời hạn dài với khoảng từ 1-3 năm hoặc hơn và được xuất nhập cảnh nhiều lần, phù hợp với thông lệ của quốc tế.

3.2.2. Nhóm giải pháp tổ chức thực hiện pháp luật về sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam

3.2.2.1. Đối với vấn đề quản lý việc sở hữu nhà ở của người nước ngoài

Một là, cần đồng bộ công tác quản lý từ Trung ương xuống địa phương

Hai là, cần sửa đổi, bổ sung Luật Đầu tư quy định thời hạn hoạt động tối đa cho các dự án nhỏ, để cơ quan cấp chứng nhận đầu tư có cơ sở xử lý.

Ba là, cần rà soát, phân loại tất cả các giao dịch về đất đai và sở hữu nhà ở đối với tổ, cá nhân người nước ngoài tại khu vực người nước ngoài đang sinh sống, kinh doanh, để xác định ai là chính chủ, ai là người đứng tên đứng tên trong giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bốn là, mở cuộc vận động nhân dân phát hiện các hành vi đứng tên mua đất, sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài tự nguyện khai báo.

3.2.2.2. Cần đơn giản hóa các thủ tục hành chính

Một là, cần hoàn thiện các quy định về biện pháp thủ tục về sở hữu nhà ở cho cá nhân, tổ chức tổ chức, cá nhân người nước ngoài trong sở hữu nhà ở trong quá trình xây dựng pháp luật về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên trong giao dịch về sở hữu nhà ở

Hai là, trong quá trình thực hiện giao dịch đăng ký sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài thì cần xây dựng hệ thống quy định pháp luật về đăng ký về sở hữu nhà ở một cách thống nhất, công khai trình tự, thủ tục về đăng ký sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền qua đó giảm mạnh thời gian và chi phí thực hiện thủ tục hành chính.

Ba là, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và đề cao trách nhiệm thực thi công vụ của cán bộ, công chức.

Bốn là, tiếp tục giảm mạnh thời gian và chi phí thực hiện thủ tục hành chính về thuế, đất đai, xây dựng, thủ tục sở hữu nhà ở đối với cá nhân, tổ chức người nước ngoài

Năm là, cần đẩy mạnh công khai minh bạch thủ tục hành chính, thời gian giải quyết trên mạng Internet và niêm yết công khai tại trụ sở cơ quan, đơn vị nơi trực tiếp giải quyết thủ tục hành chính về sở hữu nhà ở đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài

Sáu là, đẩy mạnh đổi mới, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý nhà nước về sở hữu nhà ở đối với cá nhân, tổ chức người nước ngoài.

3.2.2.3. Nhà nước cần tạo sự bình đẳng giữa các cá nhân tổ chức trong và ngoài nước

Thứ nhất, nguyên tắc mọi công dân đều bình đẳng trước pháp luật đã trở thành một nguyên tắc hiến định, như vậy mọi công dân đều phải được đảm bảo quyền sở hữu như nhau, kể cả người nước ngoài và tổ chức người nước ngoài tại Việt Nam khi sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Tôi cho rằng các quy định này chưa rõ ràng và cụ thể nên cần xem xét và sửa đổi một cách hiệu quả và cụ thể.

Thứ hai, qua xem xét Luật nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành cần có những quy định rõ ràng về nhằm có sự quy định đồng bộ trong quy định của pháp luật trong vấn đề này đặc biệt là phải đảm bảo các nguyên tắc hiến định được thể hiện một cách triệt để trong quá trình sở hữu nhà ở của người nước ngoài trên thực tế.

3.2.2.4. Chính phủ cần khuyến khích các ngân hàng đưa ra những chính sách ưu đãi cho cá nhân, tổ chức người nước ngoài vay tiền sử dụng vào mục đích mua nhà tại Việt Nam

Ngân hàng cần có những chính sách tích cực, ưu đãi như về thuế, tiền tệ... với mục đích khuyến khích các ngân hàng đưa ra các chính sách ưu đãi cũng như tạo điều kiện cho người nước ngoài vay tiền để sử dụng vào mục đích mua nhà ở tại Việt Nam

3.2.2.5. Các giải pháp khác

Một là, cần xây dựng một bộ phận chuyên trách làm nhiệm vụ giải đáp, tư vấn và hỗ trợ cho người nước ngoài về các vấn đề liên quan đến sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Bộ phận chuyên trách này có thể là một phòng, ban hoặc một bộ phận của Bộ Tư pháp nhằm thực hiện vai trò cầu nối và giúp đối tượng người nước ngoài hiểu rõ các quy định của pháp luật về vấn đề sở hữu nhà ở

Hai là, bồi dưỡng và đào tạo các cán bộ thực hiện chức năng hướng dẫn, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở giúp họ nhanh chóng tiếp cận với các quy định của pháp luật về vấn đề sở hữu nhà ở của đối tượng người nước ngoài tại Việt Nam, tránh hiện tượng từng địa phương lại hiểu và áp dụng pháp luật khác nhau gây khó khăn người nước ngoài khi đăng ký sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Ba là, đối với vấn đề sở hữu nhà ở của người Việt Nam định người nước ngoài tại Việt Nam thì cần ban hành các văn bản hướng dẫn quy trình, thủ tục, hồ sơ sở hữu nhà ở một cách đồng bộ, thống nhất. Đồng thời, tổ chức tuyên truyền và phổ biến rộng rãi pháp luật sở hữu nhà ở đến người nước ngoài nhằm giúp họ hiểu và nắm rõ các quy định pháp luật của nhà nước ta về sở hữu nhà ở.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Bên cạnh những thuận lợi trong việc sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức người nước ngoài ở hiện nay ở Việt Nam cũng đang phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Để đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả hoạt động sở hữu nhà ở của, tổ chức, cá nhân người nước ngoài trong vấn đề sở hữu nhà ở cần thay đổi tư duy. Tăng cường đầu tư tài lực và nhân lực đối với vấn đề sở hữu nhà ở. Để công tác thi hành các quy định của pháp luật về sở hữu nhà ở, sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức người nước ngoài ở nước ta đạt kết quả tốt, nghiêm chỉnh tuân thủ pháp luật, trên cơ sở lý luận và thực tiễn, tác giả đã xây dựng một số giải pháp. Giải pháp cơ bản nhất là hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức

người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, tăng cường sự lãnh đạo và phát huy năng lực của các chủ thể trong quá trình thi hành pháp luật. Một số giải pháp quan trọng khác như tăng cường công tác hướng dẫn, giải thích pháp luật, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong quá trình thi hành, phối hợp hoạt động của các cơ quan có trách nhiệm áp dụng pháp luật và công tác tuyên truyền, phổ biến cho các chủ thể về pháp luật sở hữu nhà ở cũng như các quy định về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài trong lĩnh vực này. Hy vọng những giải pháp trên sẽ góp phần khắc phục những hạn chế trong công tác sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài nói riêng và ở cả nước nói chung trong thời gian tới.

PHẦN KẾT LUẬN

Vấn đề sở hữu nhà ở của người nước ngoài là một trong những lĩnh vực quan trọng trong hệ thống pháp luật nước ta. Đồng thời có vị trí, vai trò vô cùng quan trọng góp phần hoàn thiện các quy định pháp luật, đáp ứng với chương trình cải cách tư pháp trong tình hình mới. Pháp luật – công cụ quản lý xã hội của nhà nước cũng phát huy tốt ý nghĩa của mình trong việc sở hữu nhà ở và sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài trong vấn đề này. Nhìn chung Luật nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành đã quy định tương đối đầy đủ, hợp lý những vấn đề cần thiết, là cơ sở pháp lý quan trọng để xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở. Tuy nhiên, trong thực tế, khi triển khai, do nhiều nguyên nhân khác nhau, các quy định sở hữu nhà ở chưa thực sự được áp dụng phổ biến, nhiều vi phạm về vấn đề này đã có những tác động không nhỏ đến cộng đồng, đồng thời những ảnh hưởng của các hành vi đó mang tính chất lâu dài, nghiêm trọng và khó khắc phục về tình trạng ban đầu. Do đó, các cơ quan chức năng cần có những biện pháp hữu hiệu để thực hiện có hiệu quả những quy định của pháp luật về vấn đề này một cách chính xác các quyền lợi mà pháp luật đã trao. Từ đó, khẳng định tính tất yếu về việc thực hiện các quy định trong lĩnh vực này được thực hiện một cách chặt chẽ và đầy đủ, giúp cho các cơ quan thực thi pháp luật có thể áp dụng pháp luật một cách linh hoạt, hợp lý bảo vệ quyền và lợi ích của các chủ thể được pháp luật quy định.

Ở nước ta, việc áp dụng các quy định pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam đã đạt được nhiều kết quả tốt, cần tiếp tục phát huy. Tuy nhiên bên cạnh những ưu điểm, vẫn còn những khó khăn và hạn chế xuất phát từ các cơ quan có thẩm quyền thi hành pháp luật, các cơ quan, tổ chức chịu trách nhiệm thi hành, các lực lượng được giao quyền tiến hành các hoạt động sở hữu nhà ở của người nước ngoài. ... Để khắc phục được những hạn chế này, luận văn đã đưa ra được một số giải pháp bên cạnh việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài như: Định hướng về hoàn thiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tăng cường sự chỉ đạo của Đảng. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về sở hữu nhà ở và sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài trong lĩnh vực này.

Trên đây là công trình nghiên cứu của tác giả về quyền sở hữu nhà ở

của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Việc nghiên cứu đề tài này đã mang lại ý nghĩa, góp phần trong việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở và giúp đánh giá được thực tiễn thi hành pháp luật ở nước ta trong giai đoạn hiện nay. Trong khuôn khổ của luận văn thạc sĩ, người viết không có tham vọng trình bày được đầy đủ tất cả những vấn đề liên quan đến vấn đề sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam mà chỉ tập trung giải quyết những vấn đề nổi bật và cơ bản nhất. Hy vọng bằng những giải pháp tích cực sẽ tạo nên một hành lang pháp lý vững chắc, thông suốt, phát huy tính tích cực, khắc phục những hạn chế của các quy định về sở hữu nhà ở ở nước ta. Mặt khác, nâng cao hiệu quả công tác tổ chức thực hiện pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài nói riêng và pháp luật nhà ở nói chung, góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật ở nước ta đáp ứng với yêu cầu của công cuộc xây dựng nhà nước pháp quyền trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.