

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN

**PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở CHO NGƯỜI VIỆT NAM
ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VÀ NGƯỜI NƯỚC NGOÀI
Ở VIỆT NAM**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

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 Doãn Hồng Nhung**

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

A. PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	3
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Những đóng góp của đề tài.	5
7. Kết cấu của luận văn.	5
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VÀ NGƯỜI NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM	6
1.1. Một số khái niệm về nhà ở, sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam.	6
1.1.1. Khái niệm về nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam	6
1.1.2. Tổng quan về người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam	6
1.1.3. Khái niệm về quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam	6
1.1.4. Nhận diện người nước ngoài tại Việt Nam	7
1.2. Phân loại đối tượng sở hữu nhà ở có yếu tố nước ngoài ở Việt Nam.....	7
1.2.1. Đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam	7
1.2.2. Đối tượng người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.....	7
1.3. Pháp luật về nhà ở cho người nước ngoài ở một số nước trên thế giới và bài học rút ra cho Việt Nam	8
1.4. Pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam	8
1.4.1. Các quy định về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam.....	8
1.4.2. Đối chiếu các quy định của pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam với pháp luật về đầu tư, kinh doanh nhà ở	8
1.4.3. So sánh quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với người Việt Nam ở trong nước.....	9

Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VÀ NGƯỜI NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM..... 10

2.1. Điều kiện được sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam.....	10
2.1.1. Điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài	10
2.1.2. Điều kiện được sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam	10
2.2. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam.....	10
2.2.1. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.....	11
2.2.2. Quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam	11
2.3. Những đặc thù cơ bản trong hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam	11
2.3.1. Một số nội dung pháp lý cơ bản về hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở có yếu tố nước ngoài	11
2.3.2. Chủ thể hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài tại Việt Nam	11
2.3.3. Đối tượng hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam	11
2.3.4. Hình thức của hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam.....	12
2.3.5. Nội dung của hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam	12
2.3.6. Quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia hợp đồng mua bán nhà ở.....	12
2.4. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam.....	14
2.4.1. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài	14
2.4.2. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam	14
2.5. Quy định xử lý vi phạm về sở hữu nhà ở của của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam	14
2.5.1. Thẩm quyền xử lý các vi phạm về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam	14

2.5.2. Xử lý các vi phạm về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam	15
2.6. Thực trạng về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam.....	15
2.6.1. Thực trạng về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài.....	15
2.6.2. Thực trạng về sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam.....	15
2.7. Thực thi pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của người nước ngoài tại Việt Nam	15
2.7.1. Thực thi pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài	15
2.7.2. Thực thi pháp luật về sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam	15
2.8. Những khó khăn, tồn tại, những kết quả đạt được trong những năm vừa qua. Nguyên nhân của những khó khăn, tồn tại đó.....	16
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VÀ NGƯỜI NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM.....	17
3.1. Hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của người nước ngoài tại Việt Nam.....	17
3.1.1 Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của người nước ngoài tại Việt Nam	18
3.1.2. Một số kiến nghị hoàn thiện cơ chế tổ chức thực hiện sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của người nước ngoài tại Việt Nam	18
3.2. Một số giải pháp khác	19
PHẦN KẾT LUẬN.....	20

A. PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Theo thống kê mới nhất từ Cục Việc làm, Bộ Lao động-Thương binh và Xã hội vào năm 2013, lực lượng người nước ngoài vào Việt Nam làm việc năm sau luôn tăng hơn năm trước, theo số liệu mới nhất con số đã trên 74.000 người.

Đồng thời, theo báo cáo của Ủy ban Nhà nước về người Việt Nam ở nước ngoài tại Hội nghị người Việt Nam ở nước ngoài hội nhập và phát triển cùng đất nước do Bộ ngoại giao tổ chức vào ngày 27/9/2012, cộng đồng người Việt Nam ở nước ngoài tiếp tục tăng về số lượng và mở rộng địa bàn cư trú. Đến nay, đã có hơn 4,5 triệu người Việt đang sinh sống, lao động, học tập tại 103 nước và vùng lãnh thổ. Có thể nói, số lượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài và số lượng người nước ngoài định cư ở Việt Nam là rất đông, kéo theo đó là nhu cầu sở hữu nhà ở của họ cũng tăng lên, bởi vì nhà ở là nhu cầu cấp thiết cho sinh hoạt của mỗi con người. Là nơi đi, chốn về của những người nước ngoài sinh sống tại Việt Nam hoặc những người con Việt Nam đang ở nước ngoài có nhu cầu trở lại quê hương.

Việc Quốc hội thông qua chính sách cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam đã thể hiện được quan điểm của Đảng và Nhà nước Việt Nam về thực hiện xã hội công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Cụ thể là thu hút đầu tư, nhân tài từ nước ngoài vào Việt Nam, tranh thủ mọi cơ hội để phát triển kinh tế của đất nước nhưng vẫn phải giữ vững độc lập và chủ quyền quốc gia, đồng thời đảm bảo cho người dân Việt Nam định cư ở nước ngoài khi trở về quê hương có thể có nơi sinh sống ổn định, lành mạnh, góp phần thực hiện chính sách an sinh xã hội của đất nước.

Quốc hội đã đặc biệt quan tâm và dành riêng Chương IX, Luật nhà ở năm 2014 để cụ thể hóa các quy định về quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài. Trong đó, quyền năng của những người nước ngoài định cư ở Việt Nam được thể hiện rõ nét, cụ thể hơn, qua đó thúc đẩy cho sự phát triển của thị trường bất động sản, tác động đến sự phát triển kinh tế của nước nhà.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy vẫn còn nhiều chính sách liên quan đến quyền lợi của người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài về mua và sở hữu nhà ở Việt Nam gặp vướng mắc trong quá trình triển khai và còn thiếu những chính sách, biện pháp cụ thể hóa dẫn đến việc không phát huy được chính sách của Đảng và Nhà nước về thu hút nhân tài, đầu tư nước ngoài.

Trong nền kinh tế phát triển hội nhập quốc tế hiện nay, những quy định về nhà ở của người nước ngoài định cư ở Việt Nam và người Việt Nam định cư ở nước ngoài cần phải mang tính chất cụ thể hơn để khẳng định tầm quan trọng của mình, phát huy tốt vai trò thể hiện chính sách của Đảng. Bởi, cùng với sự phát triển của nền kinh tế, kéo theo các giao dịch dân sự ngày càng đa dạng hơn, các quy định của pháp luật về nhà ở đã dần bộc lộ những bất cập, thiếu tính đồng bộ, chưa đáp ứng được yêu cầu điều chỉnh một cách hữu hiệu các quan hệ phát sinh. Từ đó dẫn đến các tranh chấp ngày càng gia tăng với giá trị tranh chấp cao, chủ thể vi phạm khó xử lý, tính chất phức tạp, khó khăn trong việc giải quyết.

Vì vậy, tôi lựa chọn đề tài: “*Pháp luật về nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài ở Việt Nam*” làm đề tài nghiên cứu cho Luận văn của mình. Việc nghiên cứu dựa trên cơ sở lý luận và phân tích, bình luận các điểm tồn đọng, hạn chế trên thực tế không những có ý nghĩa về mặt lý luận mà còn có giá trị thực tiễn sâu sắc.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Bài viết “*Một số vấn đề pháp lý về người Việt Nam định cư ở nước ngoài*” của tác giả Nguyễn Hồng Bắc, tạp chí Luật học, trường Đại học Luật Hà Nội, số 2/2002.

Bài viết “*Hành lang pháp lý mới cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất ở tại Việt Nam*” của tác giả Doãn Hồng Nhung, tạp chí Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, số 1/2005.

Bài viết “*Hướng xử lý việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà, đất nhưng nhờ người khác đứng tên hộ*” của tác giả Tường Duy Lượng, tạp chí Tòa án nhân dân, Tòa án nhân dân tối cao, số 6/2008.

Sách chuyên khảo “*Pháp luật về nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam*” của tác giả Doãn Hồng Nhung (2010), NXB Xây dựng.

Bài viết “*Có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia trong giao dịch dân sự về nhà ở, trường hợp nào thì áp dụng Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/07/2008 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, trường hợp nào thì không áp dụng*” của tác giả Duy Kiên, Tạp chí Tòa án nhân dân, Tòa án nhân dân tối cao, số 3/2010.

Bài viết “*Xác định quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tranh chấp đất đai từ quy định của Luật đất đai năm 2003*” của các tác giả Nguyễn Minh Hằng, Nguyễn Thùy Trang, tạp chí Nghề luật, Học viện Tư pháp, số 6/2011.

Các công trình kể tên trên đã nghiên cứu một số vấn đề về sở hữu nhà ở của người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam. Tuy nhiên, chỉ mới đề cập đến những quy định chung về pháp luật nhà ở áp dụng đối với người nước ngoài và người Việt Nam ở

nước ngoài giai đoạn Luật Nhà ở năm 2005 đang có hiệu lực. Còn hiện nay, khi Luật Nhà ở năm 2014 đã có hiệu lực, thì vấn đề pháp lý về sở hữu nhà ở của nhóm đối tượng này và thực trạng sở hữu nhà ở của họ ra sao hiện vẫn chưa có nhiều bài viết đánh giá. Hướng nghiên cứu của luận văn “*Pháp luật về nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài ở Việt Nam*” theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 hy vọng sẽ nêu lên thực trạng áp dụng pháp luật, nguyên nhân bất cập, hướng hoàn thiện.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu:

Nghiên cứu cơ sở lí luận về nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài ở Việt Nam theo quy định pháp luật, đồng thời xem xét, đánh giá thực trạng pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng qua nghiên cứu, phân tích, bình luận các trường hợp vướng mắc trên thực tế từ đó tìm ra nguyên nhân tranh chấp, những bất cập từ các quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở cho người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài ở Việt Nam.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu:

- Nghiên cứu các quy định của pháp luật về nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài ở Việt Nam, từ đó nêu ra những bất cập, chồng chéo trong các quy định của pháp luật.

- Đánh giá thực trạng sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam.

- Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong thực tiễn.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu:

Phân tích các quy định của pháp luật về đối tượng mua và sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài ở Việt Nam.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Vấn đề về nhà ở của người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài, các quy định của pháp luật về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam ở nước ngoài.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu:

Việc nghiên cứu đề tài được thực hiện trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác – Lênin; tư tưởng Hồ Chí Minh; chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước đồng thời sử dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học như phương pháp phân tích, phương pháp tổng hợp, phương pháp so sánh...

5.2. Phương pháp nghiên cứu:

Phương pháp thu thập, phân tích, liệt kê, tổng hợp; Phương pháp khảo sát thực tế; Phương pháp so sánh đồng thời sử dụng phương pháp diễn giải, quy nạp.

6. Những đóng góp của đề tài.

- Nghiên cứu cơ sở lý luận và cơ sở thực tiễn về sở hữu nhà ở của đối tượng là người nước ngoài, người Việt Nam ở nước ngoài.
- Góp phần hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam ở nước ngoài.
- Nghiên cứu tầm quan trọng trong việc thực hiện các chính sách thu hút đầu tư, thu hút nhân tài, phát triển kinh tế của Đảng và Nhà nước ta.
- Nêu lên ý nghĩa của việc cho phép người nước ngoài, người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam trong bối cảnh hội nhập quốc tế hiện nay.

7. Kết cấu của luận văn.

Gồm có 3 chương:

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VÀ NGƯỜI NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

1.1. Một số khái niệm về nhà ở, sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam.

1.1.1. Khái niệm về nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

Khái niệm nhà ở được quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014 như sau: “*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*”.

Nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam có thể được hiểu là nơi phục vụ nhu cầu sinh hoạt của cá nhân, tổ chức người Việt Nam định cư ở nước ngoài dưới các hình thức như nhà ở và họ được chiếm hữu, sử dụng, định đoạt nhà ở đó.

1.1.2. Tổng quan về người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam *cư trú, làm ăn, sinh sống lâu dài hoặc đang thường trú hoặc tạm trú ở nước ngoài vẫn mang quốc tịch Việt Nam*. Trong quá trình sinh sống, làm ăn lâu dài ở nước ngoài họ có nhập quốc tịch của một nước khác hoặc chưa nhập quốc tịch của bất kỳ quốc gia nào.

1.1.3. Khái niệm về quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật (Điều 158 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan (khoản 12 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014).

Hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở và có quyền sở hữu đối với nhà ở (Điều 4 Luật Nhà ở năm 2014).

1.1.4. Nhận diện người nước ngoài tại Việt Nam

- Không phải là công dân Việt Nam, không có quốc tịch Việt Nam.
- Là người đang thường trú hoặc tạm trú tại Việt Nam.

1.2. Phân loại đối tượng sở hữu nhà ở có yếu tố nước ngoài ở Việt Nam

1.2.1. Đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam gồm có:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.
- Tổ chức, cá nhân nước ngoài.

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

- Những người trực tiếp hoạt động đầu tư tại Việt Nam theo quy định của pháp luật đầu tư; người được các doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định về pháp luật doanh nghiệp thuê giữ các chức danh quản lý tại doanh nghiệp.

- Các cá nhân nước ngoài có công đóng góp với đất nước được Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tặng thưởng huân chương, huy chương; người có đóng góp đặc biệt cho Việt Nam do Thủ tướng Chính phủ quy định.

- Các cá nhân nước ngoài làm việc trong lĩnh vực kinh tế - xã hội có trình độ đại học hoặc tương đương trở lên, có kỹ năng đặc biệt mà Việt Nam có nhu cầu.

- Cá nhân người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam.

- Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam theo pháp luật đầu tư.

1.3. Pháp luật về nhà ở cho người nước ngoài ở một số nước trên thế giới và bài học rút ra cho Việt Nam

Các nước ở khu vực Châu Á có chính sách rộng mở nhất về việc cho phép người nước ngoài mua bất động sản là Nhật, Singapore, Hong Kong, Malaysia.

Ở các quốc gia Châu Âu, Hoa Kỳ được xem là nước tiên phong khi có chính sách độc đáo, khác biệt khi người nước ngoài có thể đầu tư hơn cả một thị trấn tại đây.

Khác với các quốc gia trên thế giới, đất đai của Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước đại diện sở hữu chứ không phải thuộc sở hữu tư nhân.

1.4. Pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

1.4.1. Các quy định về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

Điều 47 Hiến pháp năm 2013; Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về căn cứ xác lập quyền sở hữu.

Điều 4, Điều 169 và Điều 172 Bộ luật Lao động năm 2012

Luật nhà ở năm 2014; Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014

1.4.2. Đối chiếu các quy định của pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam với pháp luật về đầu tư, kinh doanh nhà ở

- Luật nhà ở năm 2014 quy định đối với cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam và thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong 01 tòa nhà chung cư hoặc không quá 250 căn nhà đối với nhà ở riêng lẻ trong 01 khu dân cư tương đương 01 đơn vị hành chính cấp phường.

- Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định tổ chức, cá nhân người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam không những tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê mà còn được quyền xây dựng nhà ở để cho thuê mua, được quyền tham gia cải tạo sửa chữa nhà có sẵn.

1.4.3. So sánh quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với người Việt Nam ở trong nước

Quyền được sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người nước ngoài hiện nay hạn chế hơn rất nhiều so với công dân Việt Nam trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài hạn chế về số lượng nhà ở được sở hữu; thời gian sở hữu nhà ở; hạn chế hơn về các quyền lợi khi của chủ sở hữu nhà ở và chặt chẽ hơn về các nghĩa vụ khi sở hữu nhà ở,...

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VÀ NGƯỜI NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

2.1. Điều kiện được sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

2.1.1. Điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

- Được phép nhập cảnh vào Việt Nam

Được xác lập quyền sở hữu nhà thông qua các hình thức như: *mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản; mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; 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.*

2.1.2. Điều kiện được sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam

- Phải sinh sống tại Việt Nam và được phép cư trú tại Việt Nam từ 01 năm trở lên.

- Được cơ quan có thẩm quyền nơi người đó sinh sống xác nhận đang cư trú tại Việt Nam liên tục trên 05 năm.

- Nhà ở được mua và sở hữu là căn hộ chung cư trong các dự án phát triển thương mại và không thuộc khu vực cấm/hạn chế người nước ngoài.

2.2. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

2.2.1. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và chủ sở hữu là công dân Việt Nam ở trong nước là hoàn toàn giống nhau, đảm bảo nguyên tắc công bằng giữa hai nhóm đối tượng này.

2.2.2. Quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Được hưởng các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam.

2.3. Những đặc thù cơ bản trong hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

2.3.1. Một số nội dung pháp lý cơ bản về hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở có yếu tố nước ngoài

Được quy định trong nhiều văn bản khác nhau như Bộ luật Dân sự, Luật nhà ở, Luật Thương mại và Luật kinh doanh bất động sản, các văn bản pháp luật này đều có những quy định điều chỉnh về vấn đề nhà ở, phạm vi thực hiện, đối tượng tham gia giao dịch.

Khi có tranh chấp xảy ra các bên thỏa thuận chọn con đường Tòa án hoặc Trọng tài để giải quyết.

2.3.2. Chủ thể hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài tại Việt Nam

Là người mua và người bán, tuy nhiên bên bán và bên mua cũng cần phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 119 Luật nhà ở năm 2014.

2.3.3. Đối tượng hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

Nhà ở mà người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang có hoặc muốn có.

2.3.4. Hình thức của hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

Phải được lập thành văn bản theo mẫu quy định của Nhà nước có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường xã về tình trạng ngôi nhà không có tranh chấp trên cơ sở đó Công chứng hoặc Ủy ban nhân dân huyện chứng thực.

2.3.5. Nội dung của hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

- 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.
- Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá;
- Thời hạn và phương thức thanh toán tiền.
- Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Cam kết của các bên;
- Các thỏa thuận khác;
- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;
- Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;
- Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

2.3.6. Quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia hợp đồng mua bán nhà ở

Quyền và nghĩa vụ khi tham gia Hợp đồng mua bán nhà ở giữa người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với công dân Việt Nam không có sự khác biệt.

Bên bán nhà có các quyền sau:

+ Yêu cầu bên mua: nhận nhà đúng thời hạn, trả tiền đúng thời hạn theo phương thức đã thỏa thuận, hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn đã thỏa thuận

+ Không giao nhà khi chưa nhận đủ tiền nhà như đã thỏa thuận.

Bên bán nhà có các nghĩa vụ sau:

+ Thông báo cho bên mua nhà về các hạn chế quyền sở hữu đối với nhà mua bán nếu có.

+ Bảo quản nhà đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho bên mua

+ Giao nhà ở đúng tình trạng đã ghi trong hợp đồng kèm theo hồ sơ về nhà cho bên mua.

+ Thực hiện đúng các thủ tục mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

Bên mua nhà có các quyền sau đây:

+ Được nhận nhà kèm theo hồ sơ về nhà theo đúng tình trạng đã thỏa thuận;

+ Yêu cầu bên bán: hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn đã thỏa thuận; giao nhà đúng thời hạn, nếu không giao hoặc chậm giao nhà thì phải bồi thường thiệt hại.

Bên mua có các nghĩa vụ sau đây:

+ Trả đủ tiền mua nhà đúng thời hạn, theo phương thức đã thỏa thuận.

+ Nhận nhà và nhận hồ sơ về nhà đúng thời hạn đã thỏa thuận

+ Trong trường hợp mua nhà đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của người thuê như thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

2.4. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

Phải có hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có yếu tố nước ngoài và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2.4.1. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Có hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nộp ở Ủy ban nhân dân quận/huyện hoặc nộp trực tiếp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai để được cấp giấy chứng nhận.

2.4.2. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam

Phải có hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nộp tại Sở Xây dựng nơi có căn hộ. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở quy định tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2.5. Quy định xử lý vi phạm về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

2.5.1. Thẩm quyền xử lý các vi phạm về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

Thẩm quyền sẽ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Xây dựng, Tòa án nhân dân giải quyết tùy từng trường hợp cụ thể.

2.5.2. Xử lý các vi phạm về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

Tùy tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

2.6. Thực trạng về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tại Việt Nam

2.6.1. Thực trạng về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Quy định về điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam của các đối tượng này cũng như đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài còn hạn chế, trình tự, thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cũng còn nhiều khó khăn.

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

Mặc dù pháp luật quy định cho phép người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhưng có rất ít trường hợp người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

2.7. Thực thi pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của người nước ngoài tại Việt Nam

2.7.1. Thực thi pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Pháp luật về nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài thường xuyên được sửa đổi, bổ sung, song thực tiễn thi hành vẫn bộc lộ một số tồn tại. Các chính sách, pháp luật về nhà ở vẫn bộc lộ những yếu kém trong quá trình thực hiện, đặc biệt là việc thực thi các quy định về sở hữu nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

2.7.2. Thực thi pháp luật về sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam

Các quy định về sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam còn mâu thuẫn, chồng chéo. Thủ tục mua bán, đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn còn rất nhiều vướng mắc.

2.8. Những khó khăn, tồn tại, những kết quả đạt được trong những năm vừa qua. Nguyên nhân của những khó khăn, tồn tại đó

a) Những khó khăn, tồn tại

- Số lượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép sở hữu nhà ở còn ở mức rất thấp so với nhu cầu thực tế.

- Người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài vẫn chưa được đối xử một cách bình đẳng trong quan hệ sở hữu nhà ở giống như các tổ chức, cá nhân trong nước.

- Người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận các thông tin liên quan đến các điều kiện thủ tục, các chính sách pháp luật về nhà ở.

- Các thủ tục hành chính còn nhiều khâu rườm rà, mất nhiều thời gian.

- Việc cho người nước ngoài mua nhà ở sẽ có tác động đến khả năng cung cầu về nhà ở trên thị trường và tác động tiêu cực về giá cả có thể xảy ra, ảnh hưởng đến thị trường nhà ở nhất là thị trường nhà chung cư cao cấp.

- Việc cho người nước ngoài mua nhà ở cũng sẽ liên quan đến vấn đề an ninh và chủ quyền quốc gia.

- Số lượng người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam còn rất hạn chế.

b) Những kết quả đạt được

- Có chính sách mở cửa cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở.

- Quy định về số lượng căn hộ mà người nước ngoài được phép sở hữu nhằm thắt chặt các thủ tục bán lại.

- Cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở sau khi nhập cảnh tạo ra yếu tố thuận lợi để thu hút, kích thích phát triển nhiều loại hình bất động sản như đầu tư, du lịch, dịch vụ.

c) Nguyên nhân của những khó khăn, tồn tại:

Thiếu tính chặt chẽ, thống nhất, thiếu cụ thể trong các quy định của pháp luật và sự thiếu sót, hạn chế trong việc quy định về trình tự, thủ tục để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VÀ NGƯỜI NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

3.1. Hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của người nước ngoài tại Việt Nam

- Việc hoàn thiện pháp luật về vấn đề sở hữu nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đảm bảo phù hợp với chủ trương, đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước đối với cộng đồng người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; đảm bảo sự đồng bộ trong hệ thống pháp luật; đảm bảo sự hợp lý và hài hòa về quyền sở hữu nhà ở giữa công dân Việt Nam trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài.

- Phù hợp với các công ước, các hiệp định quốc tế mà Việt Nam cam kết tham gia hoặc ký kết.

3.1.1 Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của người nước ngoài tại Việt Nam

- Kiến nghị hoàn thiện Luật Đất đai năm 2013, một số quy định của Luật đất đai chưa cụ thể

- Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần tăng cường quản lý đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà tại Việt Nam.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật liên quan đến trình tự, thủ tục, giấy tờ cần để người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quyền sử dụng đất cũng như mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

- Chính phủ cần khuyến khích các ngân hàng đưa ra những chính sách ưu đãi cũng như tạo điều kiện cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được vay tiền để sử dụng vào mục đích mua nhà ở tại Việt Nam.

- Nhà nước cần nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung các quy định cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được bán/cho thuê nhà trong trường hợp họ được phép đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng xây dựng nhà ở để bán và cho thuê.

3.1.2. Một số kiến nghị hoàn thiện cơ chế tổ chức thực hiện sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của người nước ngoài tại Việt Nam

- Cần triển khai các khóa đào tạo, tập huấn cho đội ngũ cán bộ tại các địa phương nhằm đảm bảo và nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, áp dụng các quy định pháp luật một cách thống nhất.

- Cần đơn giản hóa các thủ tục xác minh, cũng như cần ban hành các văn bản hướng dẫn quy trình, thủ tục sở hữu nhà của các kiều bào; tổ

chức, tuyên truyền và phổ biến rộng rãi nhằm triển khai một cách đồng bộ.

- Phải có những cải cách hành chính để những thủ tục rườm rà phức tạp trở nên linh hoạt nhanh nhẹn hơn.

- Cần công khai, minh bạch quy hoạch sử dụng đất đai nói chung để xây dựng nhà ở cho các đối tượng người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để các đối tượng này có thể chủ động nắm bắt thông tin và thực hiện quyền lợi của mình, tăng sự khách quan, công bằng, tranh những tiêu cực có thể xảy ra.

- Đánh thuế cao đối với các giao dịch Bất động sản nhằm tránh hiện tượng đầu cơ kiếm lời, gây ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường Bất động sản.

3.2. Một số giải pháp khác

- Cần nâng cao nguồn cung nhà ở, công khai, minh bạch trong quy hoạch sử dụng đất đai chung và đất để xây dựng nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài nói riêng.

- Xây dựng những chính sách ưu đãi đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi họ có nhu cầu vay vốn để mua nhà ở tại Việt Nam, giảm bớt các điều kiện, các quy định chặt chẽ, khắt khe về trình tự thủ tục vay vốn.

- Nghiên cứu để tạo sự bình đẳng về quyền và nghĩa vụ giữa tổ chức, cá nhân nước ngoài trong việc tham gia đầu tư kinh doanh Bất động sản trên thị trường Bất động sản Việt Nam giống như các tổ chức, cá nhân trong nước.

- Kiến nghị hoàn thiện những quy định liên quan đến giấy tờ xác minh, cơ quan có thẩm quyền xác minh người gốc Việt Nam cần quy định một cách rõ ràng và thống nhất trong một văn bản pháp luật.

PHẦN KẾT LUẬN

Trong xu thế mở rộng hội nhập kinh tế quốc tế, ngày càng có nhiều người nước ngoài đến Việt Nam và người Việt Nam định cư ở nước ngoài muốn quay lại quê hương thông qua đầu tư, kinh doanh, đại diện ngoại giao, hợp tác trên các lĩnh vực khoa học, văn hóa, giáo dục. Đặc biệt từ khi Việt Nam thực hiện công cuộc đổi mới, với chính sách đa phương hóa, Việt Nam đang chủ động hội nhập ngày càng sâu vào khu vực và thế giới. Để đảm bảo quá trình hội nhập đạt hiệu quả tốt, thúc đẩy kinh tế phát triển, vượt qua bẫy thu nhập trung bình và từng bước trở thành nước công nghiệp hiện đại đòi hỏi phải xác lập được hệ thống pháp luật đồng bộ, đầy đủ, mang tính khả thi nhằm đáp ứng được các yêu cầu điều chỉnh nền kinh tế thị trường định hướng Xã hội chủ nghĩa. Việc xây dựng chế định pháp luật về sở hữu nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là một chế định tất yếu, thúc đẩy nền kinh tế phát triển đưa đất nước ta hội nhập với kinh tế khu vực và thế giới. Dẫu vậy, vẫn tồn tại một số các rào cản gây trở ngại cho Người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trong công tác quản lý nhà ở. Đảng và Nhà nước cần quan tâm Điều chỉnh vấn đề nhà ở đối với người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để đảm bảo chủ quyền quốc gia đồng thời vẫn thu hút nhân tài nước ngoài để góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế đất nước.

Pháp luật về sở hữu nhà ở đối với người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trong thời gian qua đã phát huy hiệu quả trong việc tạo điều kiện, đáp ứng nhu cầu của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, đồng thời khuyến khích họ hướng về Việt Nam để đạt được mục tiêu thúc đẩy kinh tế. Việc nghiên cứu các nội dung của pháp luật về người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở

nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam có ý nghĩa thiết thực, vừa thấy được những thành tựu trong việc xây dựng và áp dụng pháp luật, vừa thấy được những hạn chế, bất cập còn tồn tại. Vấn đề nội bất của đề tài là đánh giá thực trạng pháp luật về nhà ở cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam, trên cơ sở đó đưa ra các giải pháp hoàn thiện để đảm bảo tính hiệu quả trong việc quản lý và hỗ trợ cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam.

Trong tương lai, đề công tác thu hút và quản lý nhà ở cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam có kết quả, cần thiết phải xây dựng và không ngừng hoàn thiện pháp lý nói chung và về nhà ở cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam nói riêng. Một cơ chế pháp lý đồng bộ, đội ngũ cán bộ quản lý nhà ở có năng lực và trách nhiệm là cơ sở bảo đảm cho việc quản lý và sử dụng nhà ở cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam được hiệu quả.

Với bối cảnh hiện nay, Việt Nam cần tranh thủ thời cơ để thực hiện sự nghiệp công nghiệp hóa – hiện đại hóa đất nước nhưng thời cơ luôn đi kèm với thách thức. Việt Nam cần tận dụng tốt cơ hội khai thác, phát huy những lợi thế để phát triển bền vững, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam vượt qua thách thức để đưa đất nước vươn tới những tầm cao mới.

