

Số: **104/UBKT12**
*“V/v chính sách thí điểm cho
người nước ngoài được mua
nhà ở tại Việt Nam”*

Hà Nội, ngày 17 tháng 12 năm 2007

BÁO CÁO MỘT SỐ Ý KIẾN
Về chính sách thí điểm cho người nước ngoài
được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam

Kính trình: Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Để chuẩn bị cho phiên họp thứ 4 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (*từ ngày 17-22/12/2007*), Thường trực Ủy ban Kinh tế đã họp Thường trực Ủy ban mở rộng tại Hà Nội để nghe Báo cáo của Chính phủ về chính sách thí điểm cho người nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Tham dự phiên họp có Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Đức Kiên, Phó Chủ tịch Quốc hội Uông Chu Lưu, đại diện Hội đồng dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội và các cơ quan hữu quan. Thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, Lãnh đạo Bộ Xây dựng đã báo cáo những nội dung trên.

Trên cơ sở Tờ trình số 110/TTr-CP của Chính phủ ngày 12 tháng 11 năm 2007 về chính sách thí điểm cho người nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, qua ý kiến của các đại biểu dự họp và tổng hợp ý kiến bằng văn bản của các thành viên Ủy ban Kinh tế, Thường trực Ủy ban Kinh tế xin báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội một số vấn đề như sau:

1- Về sự cần thiết ban hành chính sách thí điểm cho người nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

Những năm vừa qua, Nhà nước đã ban hành một số chính sách liên quan đến vấn đề nhà ở đối với người nước ngoài hoạt động, làm việc tại Việt Nam. Điều 19, Nghị định số 61-CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở quy định: *“Cá nhân là người nước ngoài định cư ở Việt Nam được mua 1 nhà ở của các doanh nghiệp Nhà nước chuyên kinh doanh nhà ở của Việt Nam để ở cho bản thân và các thành viên gia đình họ tại địa phương được phép định cư”*. Trên

thực tế, quy định tại Nghị định số 61-CP chưa được thực hiện vì vướng mắc với những quy định trong các văn bản pháp luật khác.

Sau đó Chính phủ ban hành Nghị định số 81/2001/NĐ-CP ngày 5/11/2001 về việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà tại Việt Nam⁽¹⁾; Ủy ban Thường vụ Quốc hội có Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia⁽²⁾.

Nghị quyết số 36-NQ-TW ngày 26/3/2004 của Bộ Chính trị về công tác đối với người Việt Nam ở nước ngoài, trong đó có chủ trương tiếp tục giải quyết những vấn đề tồn tại về mua nhà ở trong nước cho người Việt Nam ở nước ngoài.

Ngoài ra, các vấn đề có liên quan đến nhà ở còn được quy định trong Hiến pháp, Bộ luật dân sự, Luật nhà ở, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đầu tư,... Tuy nhiên, những vấn đề có liên quan đến người nước ngoài được quyền mua nhà ở tại Việt Nam thì chưa được quy định trong các văn bản pháp luật này. Như vậy, theo các quy định pháp luật hiện hành thì người nước ngoài chưa được mua, nhận, tặng, cho, nhận thừa kế nhà ở.

Về vấn đề này, đa số ý kiến trong Thường trực Ủy ban Kinh tế đều thống nhất với Tờ trình của Chính phủ về sự cần thiết ban hành chính sách cho người nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, trước hết là thí điểm một số năm và cho rằng đây là chính sách lớn, mang nhiều ý nghĩa. Trên thực tế, ngày càng nhiều người nước ngoài đến đầu tư, làm việc tại Việt Nam trong thời gian tương đối dài (*thời hạn được cấp phép của dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài thường từ 30-50 năm*), nhiều người mong muốn Nhà nước có chính sách cho phép họ được sở hữu nhà ở để làm việc và cùng gia đình sinh sống ổn định tại Việt Nam. Xuất phát từ yêu cầu thực tế, việc ban hành chính sách cho người nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam là đúng hướng, là thông điệp tốt gửi đến các nhà đầu tư nước ngoài, một yếu tố tạo môi trường đầu tư tốt hơn, góp phần tăng cường thu hút đầu tư nước ngoài, rất nhiều nước trên thế giới đều có chính sách cho người nước ngoài được mua nhà

¹ Quy định về quyền thừa kế của người nước ngoài (Điều 10 khoản 4 điểm b)

² Quy định về các trường hợp thừa kế nhà ở được mở trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 đối với người đó nhập quốc tịch nước ngoài nhưng chưa thôi quốc tịch Việt Nam được xác lập quyền sở hữu nhà ở đối với phần thừa kế của mình (Điều 22 khoản 1 điểm a); người đó nhập quốc tịch nước ngoài và đó thôi quốc tịch Việt Nam hoặc người gốc Việt Nam nhưng chưa từng có quốc tịch Việt Nam thì được hưởng giá trị phần thừa kế đó (Điều 22 khoản 1 điểm b).

gắn với đất. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý rằng, nên cân nhắc trên góc độ tổng thể nền kinh tế khi so sánh giữa lợi ích về cho thuê nhà ở hiện nay với lợi ích thu được khi ban hành chính sách cho phép người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam.

Bên cạnh đó, có ý kiến cho rằng, đây là vấn đề nhạy cảm, liên quan đến vấn đề sở hữu đã được quy định trong Bộ luật dân sự, Luật đất đai, Luật nhà ở. Vấn đề này đã được Quốc hội khóa XI, thảo luận khi thông qua Luật nhà ở (có hiệu lực từ 1/7/2006), trong đó chưa quy định về việc cho phép người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam. Vì vậy, đặt vấn đề cần ban hành chính sách thí điểm khi Luật nhà ở mới có hiệu lực áp dụng hơn một năm là chưa thật sự thuyết phục. Thực tế, hiện nay người nước ngoài đang sinh sống tại Việt Nam dưới các hình thức rất đa dạng (thuê chung cư, căn hộ cao cấp, thuê khách sạn, thuê của các hộ gia đình, sinh hoạt ngay tại văn phòng làm việc,...) và việc bảo đảm an ninh, trật tự cho họ vẫn rất tốt. Trong thời gian qua, khi chưa có chính sách cho họ mua nhà ở thì Việt Nam vẫn là nơi có lợi thế trong thu hút đầu tư nước ngoài. Qua nghiên cứu kinh nghiệm một số nước thì tác động thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển chủ yếu từ nội lực, không phải do có yếu tố nước ngoài. Ngoài ra thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay còn tiềm ẩn nhiều phức tạp, biến động, quản lý thị trường bất động sản còn có những bất cập do năng lực bộ máy quản lý còn hạn chế, hệ thống pháp luật đi kèm chưa đầy đủ, như: Luật thuế tài sản, thuế bất động sản,... chưa được ban hành. Mặt khác, đề án kèm theo Tờ trình của Chính phủ cũng chưa định lượng, đánh giá cụ thể về những tác động tích cực, tiêu cực của chính sách này. Vì vậy, đề nghị cần cung cấp thêm thông tin, tài liệu tham khảo, phân tích, đánh giá sâu hơn, toàn diện hơn về vấn đề này, kinh nghiệm của các nước có điều kiện tương tự để trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định.

2. Về hình thức ban hành văn bản

Theo Tờ trình, Chính phủ đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội ra Nghị quyết thí điểm cho phép người nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, trên cơ sở đó, Chính phủ sẽ hướng dẫn tổ chức thực hiện. Tuy nhiên, căn cứ vào Hiến pháp, luật, nghị quyết của Quốc hội (Điều 13, Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật), Thường trực Ủy ban Kinh tế đề nghị đây là vấn đề phức tạp, mang nội dung chính sách quan trọng, vì vậy để ban hành chính sách này thì cần phải trình Quốc hội xem xét, quyết định với hình thức Quốc hội ra Nghị quyết thí điểm cho phép người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam. Sau thời gian Chính phủ chỉ đạo thí điểm sẽ tổng kết, đánh giá, rút kinh nghiệm rồi mới

bổ sung quy định trong các luật hiện hành.

Một số ý kiến đề nghị, pháp luật Việt Nam hiện nay chưa cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua nhà ở tại Việt Nam. Để người nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, Quốc hội cần sửa đổi, bổ sung, quy định cụ thể vấn đề này tại các Luật có liên quan như Luật nhà ở, Luật đất đai,...

3- Về quan điểm chỉ đạo xây dựng cơ chế thí điểm

Thường trực Ủy ban Kinh tế nhất trí với các quan điểm nêu trong Tờ trình của Chính phủ, nhưng đề nghị không nên đưa ra quan điểm bảo đảm phù hợp với thông lệ quốc tế bởi vì các nước có điều kiện, hoàn cảnh khác nhau có các chính sách đất đai, nhà ở khác nhau.

4- Về đối tượng được mua và được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Theo Tờ trình của Chính phủ quy định thì sẽ có 6 loại đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Thường trực Ủy ban Kinh tế cho rằng, quy định như vậy đối với việc thực hiện chính sách thí điểm là quá rộng, vì số lượng người nước ngoài được tặng bằng khen, kỷ niệm chương hiện nay không ít, chúng ta cũng chưa thể kiểm soát được việc cấp bằng khen, chứng chỉ tay nghề đối với công nhân nước ngoài và thẩm định được công nhân nước ngoài có đúng đối tượng được mua hay không... Do vậy, Thường trực Ủy ban Kinh tế đề nghị nên bổ sung thêm quy định về điều kiện nhằm hạn chế loại đối tượng và quản lý chặt chẽ được đối tượng được mua nhà gắn với quyền sử dụng đất trong đó ưu tiên những người có công với nước, các nhà khoa học thực sự đem lại lợi ích cho Việt Nam; người có trình độ chuyên môn hoạt động trong các ngành, lĩnh vực mà Việt Nam đang rất cần.

5- Về lựa chọn địa phương thực hiện cơ chế thí điểm và thời gian thực hiện thí điểm

Thường trực Ủy ban Kinh tế đề nghị, để giới hạn phạm vi thực hiện chính sách thí điểm, chỉ cần quy định chặt chẽ về đối tượng được mua nhà ở tại Việt Nam, về không gian nên áp dụng thí điểm trên phạm vi toàn quốc để đảm bảo tính công bằng, tránh tình trạng “xin cho”, ngoài ra, các địa phương có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn cũng cần được áp dụng chính sách này để khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài, các chuyên gia vào đầu tư, làm việc tại địa phương.

Tuy nhiên, cũng có ý kiến cho rằng, chính sách này lần đầu được áp dụng tại Việt Nam, vì vậy, nên giới hạn phạm vi thí điểm tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và 2-3 địa phương có nhiều dự án đầu tư, có đông người nước ngoài sinh sống và làm việc và đề nghị trong Dự thảo Nghị quyết nêu tên cụ thể các tỉnh, thành phố thực hiện việc thí điểm.

Về thời gian thực hiện thí điểm, nên chọn khoảng thời gian từ 3-5 năm để Chính phủ chủ động trong việc tổng kết, đánh giá cơ chế và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung luật pháp nếu thấy cần thiết.

6- Về thời hạn sở hữu nhà ở

Dự thảo Nghị quyết quy định thời hạn được sở hữu nhà ở tối đa là 70 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với tất cả các đối tượng.

Thường trực Ủy ban Kinh tế đề nghị Chính phủ cần quy định thời hạn cụ thể sở hữu nhà đối với từng loại đối tượng theo hướng: đối với doanh nghiệp thì thời hạn sở hữu nhà ở tương ứng thời hạn đầu tư tại Việt Nam, đối với cá nhân thì cần căn cứ vào thời hạn cư trú và hoạt động tại Việt Nam. Để đảm bảo quyền lợi cho người nước ngoài đang sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Chính phủ cần quy định cụ thể về điều kiện, thủ tục để gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở khi người nước ngoài được gia hạn thời hạn đầu tư, làm việc tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

7- Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận được mua nhà

Thường trực Ủy ban Kinh tế nhận thấy, để giảm bớt các thủ tục hành chính, hạn chế các tiêu cực, tạo thuận lợi cho các đối tượng mua nhà ở thì không cần quy định phải có Giấy chứng nhận được mua nhà ở do Cơ quan quản lý nhà ở Trung ương cấp, chỉ cần đủ điều kiện theo quy định thì Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người nước ngoài, cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại địa phương có trách nhiệm thông báo về Cơ quan quản lý nhà ở Trung ương để có một đầu mối quản lý thông tin thống nhất và kiểm soát số lượng nhà người nước ngoài đã mua (mỗi cá nhân chỉ được quyền sở hữu 1 nhà ở).

8- Về tổ chức thực hiện cơ chế thí điểm

Chính phủ cần quy định trách nhiệm cụ thể của các Bộ, ngành liên quan đến việc thực hiện cơ chế thí điểm để vừa bảo đảm quản lý nhà nước, vừa bảo đảm thủ

tục thuận tiện cho người nước ngoài được thực hiện quyền sở hữu nhà ở theo quy định, có kế hoạch, quy hoạch cụ thể để phát triển quỹ nhà, quỹ đất đáp ứng nhu cầu mua nhà ở của người nước ngoài.

Hàng năm, đánh giá tình hình thực hiện chính sách, sau thời hạn thí điểm tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện chính sách báo cáo Quốc hội xem xét.

Một số vấn đề có liên quan đến quy trình, thủ tục, kỹ thuật văn bản và câu chữ trong Dự thảo Nghị quyết, Thường trực Ủy ban Kinh tế đề nghị Bộ Xây dựng giúp Chính phủ chỉnh lý trong quá trình hoàn thiện Dự thảo Nghị quyết này.

Kính thưa Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Trên đây là báo cáo một số ý kiến về chính sách thí điểm cho người nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trên cơ sở Tờ trình của Chính phủ, Thường trực Ủy ban Kinh tế xin kính trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên,
- Chủ nhiệm, các PCN, UVTT, các đ/c thành viên Ủy ban Kinh tế,
- Lưu VT, Vụ KT.

TM. ỦY BAN KINH TẾ CỦA QUỐC HỘI

CHỦ NHIỆM

(đã ký)

Hà Văn Hiến