

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI  
KHOA LUẬT**

**Hoàng Tám Phi**

**Pháp luật Việt Nam về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài và  
người Việt Nam định cư ở nước ngoài**

*Chuyên ngành: Luật Quốc tế*  
*Mã số : 60 38 60*

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**Hà Nội – 2012**

**Công trình được hoàn thành  
tại Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội**

***Người hướng dẫn khoa học: TS. Trần Minh Ngọc***

***Phản biện 1:***

***Phản biện 2:***

**Luận văn được bảo vệ tại Hội đồng chấm luận văn, họp tại Khoa Luật  
- Đại học Quốc gia Hà Nội.**

Vào hồi ..... giờ ....., ngày ..... tháng ..... năm 20....

**Có thể tìm hiểu luận văn tại:**

**Trung tâm tư liệu Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội**

**Trung tâm tư liệu – Thư viện Đại học Quốc gia Hà Nội**

## MỤC LỤC

|   | Trang |
|---|-------|
| <b>MỞ ĐẦU</b> .....   | 1     |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài .....  | 1     |
| 2. Tình hình nghiên cứu .....   | 1     |
| 3. Phạm vi nghiên cứu.....  | 2     |
| 4. Nhiệm vụ nghiên cứu .....  | 2     |
| 5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu .....  | 3     |
| 6. Ý nghĩa lý luận, thực tiễn và những đóng góp về khoa học của luận văn ....   | 3     |
| 7. Kết cấu của luận văn .....   | 3     |
| <b>Chương 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ BẢO ĐẢM QUYỀN CÓ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI VÀ NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI</b> ..... | 4     |
| 1.1. Tổng quan về người nước ngoài .....  | 4     |
| <i>1.1.1. Khái niệm người nước ngoài</i> .....  | 4     |
| <i>1.1.2. Đặc điểm</i> .....  | 5     |
| <i>1.1.3. Bảo đảm quyền cho người nước ngoài</i> .....  | 5     |
| 1.2. Tổng quan về người Việt Nam định cư ở nước ngoài.....  | 5     |
| 1.3. Những vấn đề lý luận cơ bản về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài .....   | 5     |
| <i>1.3.1. Một số khái niệm có liên quan</i> .....   | 5     |
| <i>1.3.1.1. Khái niệm quyền tự do đi lại, cư trú</i> .....  | 6     |
| <i>1.3.1.2. Khái niệm quyền có nhà ở</i> .....  | 6     |
| <i>1.3.1.3. Chính sách nhà ở cho người nước ngoài</i> .....   | 7     |
| <i>1.3.2. Nội dung quyền có nhà của người nước ngoài</i> .....  | 7     |
| <i>1.3.3. Bảo vệ quyền của quyền có nhà ở của người nước ngoài</i> .....  | 8     |
| <b>TIỂU KẾT CHƯƠNG 1</b> .....  | 8     |

|   |     |
|---|-----|
| <b>Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM QUYỀN CÓ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ TẠI NƯỚC NGOÀI</b> .....   | 10  |
| 2.1. Tình hình người nước ngoài tại Việt Nam và nhu cầu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam .....   | 10  |
| 2.2. Thực trạng pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài .....   | 12  |
| 2.2.1. Chính sách, pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam trước khi ban hành Nghị quyết số 19/2008/QH12 về thí điểm tổ chức, cá nhân nước ngoài, , người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam..... | 12  |
| 2.2.2. Thực trạng pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài từ khi có Nghị quyết số 19/2008/QH12 về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam đến nay .....   | 12  |
| 2.3. Những bất cập, hạn chế pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam .....   | 13  |
| 2.3.1. Thực trạng các giao dịch nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam .....   | 13  |
| 2.3.2. Những bất cập, hạn chế trong các quy định pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam.....   | 13  |
| 2.4. Nhà ở cho người nước ngoài, kinh nghiệm của Trung Quốc.....  | 13  |
| 2.5..Nhà ở cho người nước ngoài, kinh nghiệm của Indonesia.....   | 14  |
| TIÊU KẾT CHƯƠNG 2.....  | 144 |
| <b>Chương 3: QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM QUYỀN CÓ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI</b> .....   | 16  |

|  |           |
|--|-----------|
| 3.1. Cơ sở của việc đề xuất quan điểm, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài hiện nay .....  | 16        |
| 3.1.1. Sự mở rộng và mức độ ảnh hưởng của hội nhập quốc tế đến mọi mặt của đời sống kinh tế xã hội nước ta .....   | 16        |
| 3.1.2. Bảo đảm sự phát triển cân đối, đa dạng hàng hóa cho thị trường bất động sản Việt Nam .....  | 16        |
| 3.1.3. Cụ thể hóa chính sách ưu đãi, thu hút kiều bào về làm ăn, sinh sống, học tập lâu dài ở trong nước, tạo cầu nối cho người Việt Nam ở nước ngoài cống hiến cho đất nước ..... | 16        |
| 3.1.4. Thu hút nguồn vốn đầu tư vào thị trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay .....  | 16        |
| 3.2. Một số quan điểm, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài hiện nay .....                  | 16        |
| <b>KẾT LUẬN CHUNG .....</b>  | <b>19</b> |

# MỞ ĐẦU

## 1. Tính cấp thiết của đề tài

“An cư lạc nghiệp” đã trở thành nguyên lý cho sự tồn tại và phát triển của mỗi con người đã được ông cha đúc kết, lưu truyền qua nhiều thế hệ. Nói như vậy có nghĩa là, nhà ở giữ vai trò quan trọng đối với sự sống của con người, nhà ở không chỉ là tài sản lớn của mỗi cá nhân, hộ gia đình, nhà ở cũng được coi là điều kiện cần thiết đứng thứ ba sau ăn và mặc để giúp con người có thể yên tâm tham gia lao động, tạo ra của cải vật chất cho xã hội. Do đó, nhu cầu có nhà ở để sinh sống và làm việc là đòi hỏi khách quan của mọi người không phân biệt dân tộc, thành phần xuất thân, quốc tịch, tôn giáo...

Thời gian qua, Nhà nước ta đã ban hành nhiều chính sách về nhà ở có liên quan đến người nước ngoài như Luật đất đai năm 2003, Luật nhà ở năm 2005, Luật kinh doanh bất động sản năm 2006... Các chính sách này đã góp phần thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, từng bước tạo điều kiện để người nước ngoài được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam. Do vậy, chưa khuyến khích được nhiều người, đặc biệt là các chuyên gia giỏi, những người có tay nghề cao vào Việt Nam làm việc. Chính vì vậy, tác giả lựa chọn nội dung “**Pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài**” làm đề tài nghiên cứu cho Luận văn thạc sĩ luật học của mình là vấn đề có ý nghĩa lý luận và thực tiễn sâu sắc.

## 2. Tình hình nghiên cứu

Bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài sinh sống làm việc, học tập tại Việt Nam là vấn đề vừa mang tính xã hội, vừa mang tính “nhạy cảm”, nhất là trong điều kiện chính trị thế giới còn nhiều bất ổn. Do đó, khi đề cập đến vấn đề quyền có nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam đã thu hút được sự quan tâm của nhiều giới, nhiều ngành. Dù còn nhiều e ngại khi quyết

định cho người nước ngoài sinh sống làm việc, học tập tại Việt Nam, song khi Luật đất đai 2003 có hiệu lực, các quy định về quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất, Luật nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và đặc biệt là Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 06 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam đã tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài tham gia đầu tư, các chuyên gia, các nhà khoa học, các nhà quản lý giỏi có điều kiện sinh sống ổn định, yên tâm làm việc lâu dài tại Việt Nam Tuy nhiên, các nghiên cứu mang tính hệ thống, có tính chuyên sâu đối với lĩnh vực pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam lại chưa có nhiều.

### **3. Phạm vi nghiên cứu**

Tập trung làm sáng tỏ hơn các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có liên quan trực tiếp đến chính sách, pháp luật, so sánh đối chiếu với các cam kết quốc tế về mở cửa thị trường bất động sản, các cam kết thương mại song phương giữa Việt Nam và các đối tác thương mại, nhằm tìm ra hạn chế, bất cập của pháp luật, từ đó đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam.

### **4. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Trên cơ sở phạm vi nghiên cứu như trên, đề tài tập trung vào những nhiệm vụ chủ yếu sau đây:

- Tổng kết những vấn đề lý luận về người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Khái quát quá trình hình thành và phát triển pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam;

- Phân tích thực trạng pháp luật hiện hành của Việt Nam về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam;

- Nghiên cứu đề xuất các nhóm giải pháp góp phần hình thành phân khúc thị trường nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

## **5. Phương pháp nghiên cứu**

Để đạt được phạm vi và nhiệm vụ nghiên cứu trên, luận văn được thực hiện trên quan điểm, chính sách của Đảng cộng sản Việt Nam về việc cho phép người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam kết hợp với chủ nghĩa duy vật biện chứng, chủ nghĩa duy vật lịch sử thông qua các phương pháp nghiên cứu sau: phương pháp so sánh, phân tích tài liệu, phương pháp tổng hợp cũng như những thành tựu của khoa học luật tư pháp quốc tế và các công trình nghiên cứu của các tác giả trong và ngoài nước.

## **6. Ý nghĩa lý luận, thực tiễn và những đóng góp về khoa học của luận văn**

Ý nghĩa lý luận và thực tiễn quan trọng của luận văn là ở chỗ tác giả đã làm rõ những vấn đề lý luận cơ bản về quyền có nhà ở của người nước ngoài, các biện pháp bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài ở Việt Nam làm tiền đề cho việc phân tích, bình luận, đánh giá mức độ phù hợp của pháp luật hiện hành trong việc bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài trong điều kiện hội nhập quốc tế hiện nay.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn được kết cấu làm 03 chương:

*Chương 1.* Lý luận chung về pháp luật bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài



*Chương 2.* Thực trạng pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

*Chương 3.* Quan điểm, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

# **Chương 1: LÝ LUẬN CHUNG VỀ PHÁP LUẬT BẢO ĐẢM QUYỀN CÓ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ TẠI NƯỚC NGOÀI**

## **1.1. Tổng quan về người nước ngoài**

### **1.1.1. Khái niệm người nước ngoài**

Hiện nay, khái niệm người nước ngoài ở nước ta được quy định ở nhiều văn bản pháp luật khác nhau. tặc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài.

Từ đó, ta có thể định nghĩa: *người nước ngoài là người có quốc tịch của một quốc gia khác đang lao động, công tác, học tập hoặc đang sinh sống trên lãnh thổ tại quốc gia sở tại.*

Từ định nghĩa này, cho phép chúng ta rút ra những nhận định cơ bản sau đây:

- Người nước ngoài là người không mang quốc tịch ở quốc gia sở tại, họ có thể mang quốc tịch một hoặc một vài nước khác hoặc không mang quốc tịch nước nào.

- Người nước ngoài có thể cư trú hoặc không cư trú trên lãnh thổ của quốc gia sở tại. Trong nội dung Luận văn này, khái niệm người nước ngoài được hiểu là người nước ngoài cư trú trên lãnh thổ Việt Nam.

### **1.1.2. Đặc điểm**

*Thứ nhất*, người nước ngoài là người không mang quốc tịch của quốc gia sở tại đang làm ăn sinh sống, làm việc.

*Thứ hai*, so với công dân của quốc gia sở tại, nội dung quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài hẹp hơn nhiều.

*Thứ ba*, việc xác định chế độ pháp lý cho người nước ngoài của mỗi quốc gia chịu sự chi phối khá lớn của Luật quốc tế.

*Thứ tư*, người nước ngoài chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật mà người đó mang quốc tịch, của quốc gia sở tại và luật quốc tế.

*Thứ năm*, người nước ngoài rất đa dạng, họ đến từ nhiều quốc gia khác nhau với mang theo nhiều nét truyền thống văn hóa của quốc gia mình.

### **1.1.3. Bảo đảm quyền cho người nước ngoài**

Một là, chế độ pháp lý chủ yếu, được áp dụng đối với người nước ngoài đến làm ăn sinh sống trên lãnh thổ quốc gia khác. Những người này sẽ được hưởng các chế độ sau:

- *Chế độ đãi ngộ quốc gia (NT – National treatment)*
- *Chế độ đãi ngộ tối huệ quốc (MFN – Most favoured nation)*

Hai là, chế độ đãi ngộ đặc biệt dành cho người nước ngoài. Theo chế độ này, người nước ngoài được hưởng các quyền và ưu đãi đặc biệt mà chính công dân nước sở tại cũng không được hưởng, đồng thời người nước ngoài không phải chịu trách nhiệm pháp lý mà công dân nước sở tại phải gánh chịu trách nhiệm trong các trường hợp tương tự.

Ba là, cư trú chính trị. Cư trú chính trị là việc một quốc gia cho phép người nước ngoài đang bị truy nã tại quốc gia mà họ mang quốc tịch do những hoạt động và quan điểm về chính trị, khoa học và tôn giáo... được quyền nhập cảnh và cư trú trên lãnh thổ nước sở tại.

## **1.2. Những vấn đề lý luận cơ bản về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư tại nước ngoài**

### **1.2.1. Một số khái niệm có liên quan**

#### **1.2.1.1. Khái niệm quyền tự do đi lại, cư trú**

Nghiên cứu các quy định quốc tế về quyền tự do đi lại, cư trú của các công ước quốc tế, cho phép chúng ta rút ra những nhận định cơ bản sau đây:

*Thứ nhất*, tự do đi lại là điều kiện không thể thiếu đối với sự phát triển tự do của cá nhân. Thông qua quyền tự do đi lại, các quyền cơ bản của con

người từng bước được cụ thể hóa, nó là phương tiện quan trọng để phẩm giá của con người được khẳng định.

*Thứ hai*, các quốc gia có thể đặt ra những giới hạn nhất định về quyền tự do đi lại, tuy nhiên, những giới hạn đặt ra không được làm vô hiệu nguyên tắc tự do đi lại, và phải dựa trên những căn cứ quy định trong Khoản 3 Điều 12 Tuyên ngôn Quốc tế Nhân quyền và phải phù hợp với các quyền khác được ICCPR công nhận.

*Thứ ba*, quyền tự do đi lại không chỉ được áp dụng với các công dân mà còn với người nước ngoài đang cư trú hoặc hiện diện hợp pháp trên lãnh thổ nước khác. Việc cho phép nhập cảnh và tư cách “hợp pháp” của một người nước ngoài trên lãnh thổ của một nước phụ thuộc vào quy định pháp luật quốc gia và phù hợp với những nghĩa vụ quốc tế của nước đó.

*Thứ tư*, quyền tự do đi lại được áp dụng trên toàn bộ lãnh thổ của một nước, kể cả những phần hợp thành trong trường hợp một quốc gia theo thể chế liên bang.

*Thứ năm*, việc bảo đảm quyền đi lại và tự do lựa chọn nơi sinh sống trong phạm vi lãnh thổ của quốc gia không phụ thuộc vào mục đích hay lý do của việc đi lại hay của việc lựa chọn nơi cư trú. Bất cứ sự hạn chế nào với quyền này phải căn cứ vào quy định trong Khoản 3 Điều 12 Tuyên ngôn Quốc tế Nhân quyền.

#### *1.2.1.2. Khái niệm quyền có nhà ở*

Mác đã từng khẳng định, trước khi con người tham gia vào các hoạt động chính trị, tôn giáo, thực hiện các công việc của chính quyền, con người cần được ăn, ở, đi lại. Nói cách khác, quyền cư trú, quyền có chỗ ở hợp pháp được coi là những quyền cơ bản của con người. Dưới góc độ Luật quốc tế, quyền cư trú, quyền có chỗ ở là một trong những quyền *được hưởng và duy trì tiêu chuẩn sống thích đáng (right to gain and sustain an adequate*

*standard of living*) được đề cập trong Khoản 1 Điều 25 Tuyên ngôn Quốc tế Nhân quyền (UDHR), trong đó nêu rằng, *mọi người đều có quyền được hưởng một mức sống thích đáng, đủ để đảm bảo sức khỏe và phúc lợi của bản thân và gia đình, về các khía cạnh ăn, mặc, ở, chăm sóc y tế và các dịch vụ xã hội cần thiết, cũng như có quyền được bảo hiểm trong trường hợp thất nghiệp, đau ốm, tàn phế, góa bụa, già nua hoặc thiếu phương tiện sinh sống do những hoàn cảnh khách quan vượt quá khả năng đối phó của họ*

### **1.2.1.3. Chính sách nhà ở cho người nước ngoài**

Chính sách (policy) là từ quen thuộc trong các hoạt động quản lý nhà nước về chính trị, kinh tế, xã hội, quân sự, ngoại giao, môi trường... Chính sách cũng có thể là của đảng hay của doanh nghiệp, thậm chí là của cá nhân, nhưng khi là của Nhà nước thì gọi là chính sách công, hoặc đơn giản là chính sách.

Từ những phân tích trên, có thể rút ra khái niệm chính sách nhà ở cho người nước ngoài như sau: *Chính sách nhà ở cho người nước ngoài là tổng thể các quan điểm, tư tưởng chỉ đạo của Đảng và Nhà nước qua các giai đoạn phát triển khác nhau nhằm xác lập các khâu, các bước để hình thành quỹ nhà ở cho người có thu nhập thấp nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam.*

### **1.2.2. Nội dung quyền có nhà của người nước ngoài**

Về cơ bản, chính sách nhà ở cho người nước ngoài ở quốc gia sở tại bao gồm những nội dung sau đây:

*Thứ nhất*, Nhà nước bảo đảm quyền sở hữu nhà ở cho người nước ngoài.

*Thứ hai*, bảo đảm quyền thuê nhà ở cho người nước ngoài.

*Thứ ba*, Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi về đất đai cho người nước ngoài tạo lập nhà ở cho riêng mình cũng như thực hiện các dự án đầu tư nhà ở cho người nước ngoài.

*Thứ tư*, Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài tham gia vào các giao dịch mua bán, thuê nhà ở

*Thứ năm*, trong chừng mực nhất định, với chính sách đại đoàn kết toàn dân và từng bước thu hút dân cư nước mình đang sinh sống, làm việc tại nước ngoài về nước tham gia đầu tư, sinh sống, các Nhà nước có thể quy định chính sách “đặc thù” đối với những đối tượng này.

### **1.2.3. Bảo vệ quyền có nhà ở của người nước ngoài**

Nhìn chung, có những biện pháp bảo vệ quyền có nhà ở cho người nước ngoài như sau:

*Thứ nhất*, bảo vệ bằng con tố tụng tại tòa án nhân dân.

*Thứ hai*, bảo vệ bằng con đường ngoại giao thông qua việc các nhà nước ký kết các hiệp định thương mại song phương

*Thứ ba*, bảo vệ thông qua các tổ chức là đại diện của người nước ngoài ở quốc gia sở tại.

*Thứ tư*, bảo vệ bằng các tổ chức quốc tế, đặc biệt trong lĩnh vực lao động.

## **TIỂU KẾT CHƯƠNG 1**

Nhà ở cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là một chính sách lớn của bất kỳ quốc gia nào trong quá trình phát triển kinh tế xã hội mở cửa và hội nhập quốc tế, là một thực tế chứng minh sự hiện diện của người nước ngoài là một quy luật tất yếu khách quan, là quy luật không thể cưỡng lại được của bất kỳ quốc gia nào. Tùy thuộc vào điều kiện phát triển, các quốc gia sẽ cho phép người nước ngoài được mua, sở hữu, hoặc thuê nhà ở phục vụ cho mục đích sinh hoạt của mình khi cư trú tại quốc gia sở tại.

Cũng như các quốc gia khác, Việt Nam đang thực hiện quá trình hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế văn hóa, xã hội toàn cầu. Sự hiện diện của

người nước ngoài trên lãnh thổ Việt Nam phần nào chứng minh chính sách mở cửa đúng đắn của Đảng và Nhà nước ta trong thời kỳ đổi mới và hội nhập quốc tế. Hệ quả của chính sách mở cửa đã dẫn đến sự hiện diện của người nước ngoài trên lãnh thổ Việt Nam ngày càng đông hơn. Thực tế này đòi hỏi Nhà nước trong quá trình phát triển phải bảo đảm quyền có chỗ ở, quyền cư trú hợp pháp cho họ để họ tiến hành các hoạt động đầu tư, nghiên cứu khoa học, góp phần quan trọng vào việc thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội.

Bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài là sự thể hiện chính sách đối ngoại của các quốc gia trong quá trình phát triển, thể hiện mức độ phát triển của quan hệ ngoại giao của các quốc gia, là một trong những biểu hiện của việc bảo đảm những quyền cơ bản của con người. Những vấn đề lý luận được trình bày trong Chương này đã làm rõ cơ sở lý luận của pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài làm tiền đề cho việc phân tích các quy định pháp luật của Việt Nam ở Chương 2 và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật ở Chương 3.

## **Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM QUYỀN CÓ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI**

Các nghiên cứu về người nước ngoài đã chỉ rõ, trong lịch sử phát triển khách quan của các quốc gia, công dân của nước này, nước kia cùng chung sống trên lãnh thổ của một quốc gia là do nhiều nguyên nhân khác nhau, có thể kể đến những nguyên nhân sau: i) Do chiến tranh dẫn đến việc di cư ồ ạt; ii) Do việc chia, tách lãnh thổ quốc gia; iii) Do hậu quả của tự nhiên như động đất, núi lửa; iv) Do thay đổi chế độ chính trị, kinh tế; v) Hệ quả của quá trình hợp tác kinh tế, khoa học công nghệ, giao lưu văn hóa nghệ thuật giữa các nước... Do vậy, việc công dân của nước này cùng chung sống với công dân nước sở tại là một hiện tượng tất yếu khách quan. Nhiệm vụ của các nhà nước là phải giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa người nước ngoài và công dân nước mình, nhất là bảo đảm quyền được cư trú, quyền có chỗ ở ổn định, phù hợp với nhu cầu của họ tại quốc gia mình. Việt Nam cũng không nằm ngoài quy luật này.

### **2.1. Tình hình người nước ngoài tại Việt Nam và nhu cầu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam**

Kể từ khi Việt Nam thực hiện công cuộc đổi mới, với chính sách đa phương hoá, Nhà nước Việt Nam muốn là bạn với tất cả các nước trên thế giới thì Việt Nam đã là điểm đến của nhiều người nước ngoài, không chỉ là việc các nước mở Đại sứ quán, Lãnh sự quán để tăng cường hợp tác với Việt Nam, thúc đẩy đầu tư vào Việt Nam mà còn hợp tác trong nhiều lĩnh vực như y tế, giáo dục, văn hoá, khoa học - kỹ thuật... Xu hướng này đã tạo thành bức tranh đa dạng, phong phú về tình hình người nước ngoài đang sinh sống và làm việc tại Việt Nam.



Theo thống kê từ năm 2004 đến hết năm 2007 đã có khoảng hơn 80.000 người vào Việt Nam làm ăn, học tập và sinh sống, trong đó có khoảng gần 25.000 người vào Việt Nam làm ăn theo con đường hợp tác đầu tư, khoảng 1.600 người vào Việt Nam làm việc cho các Cơ quan đại diện nước ngoài, các Tổ chức quốc tế và hơn 54.000 người nước ngoài vào Việt Nam sinh sống và làm việc trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hoá thể thao, kinh tế.

Tính đến hết năm 2007 đã có hơn 60 Đại sứ quán và hơn 30 Tổng Lãnh sự quán có trụ sở tại Việt Nam, trong số khoảng 1.600 người nước ngoài đang làm việc trong lĩnh vực ngoại giao tại Việt Nam thì có khoảng gần 1.400 người làm việc cho các Đại sứ quán và hơn 200 người đang làm việc trong các Lãnh sự quán. Ngoài số lượng nêu trên thì còn có khoảng hơn 30 người nước ngoài đang làm việc cho 16 Tổ chức quốc tế đang hoạt động tại Việt Nam (bao gồm Tổ chức của Liên Hiệp quốc như UNICEF, UNPA, UNDP..., các Tổ chức quốc tế khác như Ngân hàng thế giới WB, Ngân hàng Châu á ADB, Quỹ tiền tệ quốc tế IMF...).

iii) Chính sách về nhà ở cho người nước ngoài thời gian qua về cơ bản phù hợp với các nguyên tắc của pháp luật Việt Nam và các điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc gia nhập; đảm bảo tính công khai, minh bạch, không gây phiền hà, không tạo cơ chế xin - cho khi thực hiện chính sách; bảo đảm phù hợp với điều kiện chính trị, kinh tế- xã hội của nước ta trong từng thời kỳ.

iv) Chính sách nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam đã góp phần quan trọng vào việc hình thành thị trường nhà ở với chất lượng cao dành riêng cho người nước ngoài, tạo tiền đề quan trọng cho việc thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam trong đó có thị trường bất động sản.

v) Về cơ bản, chính sách nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam đã giải quyết hài hòa nhu cầu nhà ở của người nước ngoài gắn với việc bảo đảm

an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội cũng như bảo đảm quyền có nhà ở của người dân trong nước.

## **2.2. Thực trạng pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam**

### ***2.2.1. Chính sách, pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam trước khi ban hành Nghị quyết số 19/2008/QH12 về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam***

Nội dung pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài ở Việt Nam đã được Nhà nước ta quan tâm xây dựng, áp dụng góp phần quan trọng vào việc thu hút nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản; đồng thời cũng tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài được tham gia vào các giao dịch liên quan đến nhà ở phù hợp với khả năng, nhu cầu của người nước ngoài. Mặc dù vậy, có thể nhận thấy, pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở cho cá nhân nước ngoài tại Việt Nam vẫn còn tồn tại nhiều bất cập, hạn chế, nhất là, Nhà nước ta vẫn còn khá dè dặt trong việc cho phép người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam bằng việc quy định rất nhiều rào cản pháp lý cho họ thực hiện quyền này.

### ***2.2.2. Thực trạng pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài từ khi có Nghị quyết số 19/2008/QH12 về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam đến nay***

Để được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng nêu trên phải có các giấy tờ chứng minh, bao gồm hộ chiếu do nước ngoài cấp, kèm theo giấy tờ chứng minh thuộc một trong năm đối tượng này. Ví dụ: để chứng minh là nhà đầu tư nước ngoài thì ngoài hộ chiếu nước ngoài, người mua nhà còn phải xuất trình Giấy chứng nhận đầu tư có ghi tên mình hoặc nếu thuộc trường hợp kết hôn với công dân Việt Nam ở trong nước thì phải có giấy đăng ký kết hôn do Việt Nam hoặc nước ngoài cấp kèm theo hộ chiếu nước ngoài

### **2.3. Những bất cập, hạn chế trong pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài**

#### **2.3.1. Thực trạng các giao dịch nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam**

Mặc dù số lượng người nước ngoài vào Việt Nam thời gian qua không ngừng tăng lên, song các giao dịch liên quan đến nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam vẫn còn khá hạn chế.

#### **2.3.2. Những bất cập, hạn chế trong các quy định pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam**

*Một là*, chưa có quan niệm thống nhất về “người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở” trong các quy định pháp luật

*Hai là*, chính sách quản lý ngoại hối của Việt Nam chưa “mở” cho tổ chức, cá nhân Việt Nam mang tiền ra nước ngoài mua nhà.

*Ba là*, trình tự, thủ tục để mua và sở hữu nhà ở của người nước ngoài ở Việt Nam còn tương đối phức tạp, nhiều tầng nấc và giấy tờ.

### **2.4. Nhà ở cho người nước ngoài, kinh nghiệm của Trung Quốc**

Cũng giống như Việt Nam, Trung Quốc không thừa nhận tư hữu đối với đất đai.

so sánh với Việt Nam, xuất phát điểm và chính sách đất đai của Trung Quốc không có sự khác biệt nào đáng kể. Thậm chí, việc chính thức quốc hữu hóa đất đai đối với đất đô thị ở Trung Quốc (năm 1982) còn chậm hơn so với trường hợp Việt Nam (năm 1980).

Đối với chính sách phát triển phân khúc thị trường nhà ở cho người nước ngoài cũng được Chính phủ Trung Quốc thừa nhận và tạo điều kiện phát triển như một quy luật tất yếu của quá trình phát triển, nhất là khi Chính phủ Trung Quốc có những cải cách căn bản về chế độ sở hữu đối với đất đai. Cụ thể:

- Chính phủ Trung Quốc tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài có nhà ở khi đến làm ăn, sinh sống ở Trung Quốc.

- So với công dân Trung Quốc, người nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở hạn chế hơn, thể hiện ở thời hạn sở hữu nhà ở, hạn chế trong việc tiếp cận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở...

## **2.5. Nhà ở cho người nước ngoài, kinh nghiệm của Indonesia**

Người nước ngoài có thể mua bất động sản thông qua phương thức là có công ty đăng ký và hoạt động tại Indonesia; nói cách khác người nước ngoài thành lập công ty tại Indonesia có thể sở hữu bất động sản. Theo cơ chế này người nước ngoài với tư cách là chủ sở hữu của công ty có thể mua một bất động sản được xây dựng trên đất có chứng nhận quyền xây dựng HGB như các công ty và tổ chức trong nước. Ngoài ra, cũng có thể hiểu rằng nhiều người nước ngoài đang mua các bất động sản thông qua các tổ chức ủy nhiệm giao dịch của Indonesia – một phương thức khá phổ biến ở các khu vực như Bali và Batam. Tuy nhiên cả hai phương thức này được xem là phức tạp và rủi ro; nhiều người nước ngoài không mấy hứng thú khi phải vượt qua những nhiều khe của rào cản về thủ tục hành chính.

Nhiều điểm trong các quy định hiện hành về quyền sở hữu đối với người nước ngoài cần được xem xét lại để giải quyết những tồn tại đang có. Thứ nhất là loại chứng nhận về quyền đối với đất đai dành cho người nước ngoài. Vì người nước ngoài chỉ có thể mua bất động sản được xây dựng trên đất có chứng nhận quyền sở hữu HP nhưng trên thực tế số lượng các bất động sản như thế là rất ít. Hơn thế thời hạn sở hữu 25 năm đối với người nước ngoài là khá ngắn so với các quốc gia khác trong khu vực; cùng với những bất cập về quy định đã phần nào cản trở sự tăng trưởng của thị trường. Vì thế một khi các quy định được điều chỉnh hoặc được ban hành mới hy vọng hoạt động của thị trường sẽ tốt hơn và thu hút nhiều nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào phân khúc bất động sản.

## TIỂU KẾT CHƯƠNG 2

Nghiên cứu thực trạng pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư tại nước ngoài cho thấy, Đảng và Nhà nước ta luôn quan tâm và tạo điều kiện thuận lợi về chỗ ở cho người nước ngoài khi họ vào làm ăn, sinh sống ở Việt Nam vừa thể hiện tinh thần quốc tế cao cả, vừa thể hiện tinh thần “muốn làm bạn, làm đối tác tin cậy” với bạn bè các nước.

Nội dung các quy định pháp luật về nhà ở cho người nước ngoài ở Việt Nam bao gồm quyền sở hữu và quyền thuê nhà ở; trình tự, thủ tục thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam; trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc thực hiện quyền có nhà ở cho người nước ngoài. Nhìn chung các quy định này đã góp phần quan trọng vào việc tạo lập cơ sở pháp lý cho người nước ngoài tham gia các giao dịch liên quan đến nhà ở.

Tuy nhiên, pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư tại nước ngoài cũng mới chỉ dừng lại ở chính sách thí điểm nên không có tính pháp lý rõ ràng, vững chắc; nhiều thủ tục liên quan đến giao dịch nhà ở của người nước ngoài thể hiện tinh thần “kiểm soát” chặt chẽ, nên đã cản trở tương đối lớn đến việc tham gia giao dịch của người nước ngoài. Một trong những nguyên nhân của tình trạng này là Nhà nước ta vẫn còn khá thận trọng khi cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở Việt Nam.

Trong tương lai, khi Việt Nam hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế thế giới những giới hạn về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài sẽ dần phải được tiếp tục sửa đổi, bổ sung và tạo lập cơ sở pháp lý thống nhất cho người nước ngoài khi tham gia vào các giao dịch nhà ở tại Việt Nam.

**Chương 3: QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN  
PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM QUYỀN CÓ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI NƯỚC  
NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI**

**3.1. Cơ sở của việc đề xuất quan điểm, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài**

*3.1.1. Sự mở rộng và mức độ ảnh hưởng của hội nhập quốc tế đến mọi mặt của đời sống kinh tế xã hội nước ta*

*3.1.2. Bảo đảm sự phát triển cân đối, đa dạng hàng hóa cho thị trường bất động sản Việt Nam*

*3.1.3. Cụ thể hóa chính sách ưu đãi, thu hút kiều bào về làm ăn, sinh sống, học tập lâu dài ở trong nước, tạo cầu nối cho người Việt Nam ở nước ngoài cống hiến cho đất nước*

*3.1.4. Thu hút nguồn vốn đầu tư vào thị trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay*

**3.2. Một số quan điểm, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài hiện nay**

*Thứ nhất*, thống nhất quy định về người nước ngoài.

*Thứ hai*, không nên phân biệt người nước ngoài với người Việt Nam định cư ở nước ngoài

*Thứ ba*, Theo chúng tôi, pháp luật nên mở rộng đối tượng người nước ngoài là cá nhân được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo hướng không quy định kèm những điều kiện như Nghị quyết 19/2008/QH12 mà cho phép người nước ngoài cư trú từ 03 tháng trở lên được mua và sở hữu nhà sử dụng vào mục đích để ở.

*Thứ tư*, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến giao dịch về nhà ở cho người nước ngoài tiến tới quy định thống nhất thủ tục mua và sở hữu nhà ở cho người nước ngoài.

*Thứ năm*, cụ thể hóa chính sách ưu đãi cho Việt kiều khi họ quay về phục vụ đất nước

- Cho phép Việt kiều được tự do mua bán nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình, không quy định thời gian sở hữu nhà ở tối thiểu đối với Việt kiều.

- Hỗ trợ cho Việt kiều thuộc đối tượng thu hút nhân tài được mua nhà ngay khi về nước theo yêu cầu của họ.

- Cho phép Việt kiều được sở hữu nhiều nhà ở tùy thuộc vào khả năng của họ.

- Đơn giản hóa thủ tục đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú.

- Xây dựng trang thông tin thủ tục hành chính thiết yếu cho Việt kiều...

*Thứ sáu*, hướng dẫn cụ thể khái niệm “hưởng giá trị nhà ở”. Thuật ngữ giá trị được hiểu ở nhiều khía cạnh khác

*Thứ bảy*, nghiên cứu phát triển khu nhà ở dành riêng cho người nước ngoài phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển của các địa phương

*Thứ tám*, nghiên cứu xây dựng Luật về sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam

*Thứ chín*, phát triển thị trường nhà ở cho thuê cho người nước ngoài. Đây là phân khúc thị trường đầy tiềm năng hiện nay.

*Thứ mười*, khẩn trương tiến hành tổng kết tình hình thực hiện Nghị quyết 19/2008/QH12 làm cơ sở cho việc tổng rà soát những bất cập hạn chế trong việc triển khai chính sách nhà ở cho người nước ngoài, kịp thời sửa đổi, bổ sung những quy định mới phù hợp với tình hình phát triển kinh tế đất nước trong điều kiện hội nhập quốc tế.

*Thứ mười một*, tăng cường các kênh thông tin về giao dịch nhà ở cho người nước ngoài, ngăn ngừa có hiệu quả tình trạng lừa đảo trong các giao dịch nhà ở, nhất là đối với người nước ngoài.

*Thứ mười hai*, tăng cường trật tự kỷ luật thị trường bất động sản, kiểm soát có hiệu quả tình trạng “đứng tên” giùm trong các giao dịch nhà ở của người nước ngoài, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở cho người nước ngoài, xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật hoặc làm cản trở quyền có nhà ở, quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài.



## KẾT LUẬN CHUNG

1. Chính sách nhà ở cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư tại nước ngoài là chính sách đúng đắn của Đảng và Nhà nước, là hệ quả tất yếu của quá trình hội nhập quốc tế trên tất cả các lĩnh vực của đời sống xã hội. Bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam là sự thể hiện cam kết bảo đảm các quyền cơ bản của con người đã được Liên hợp quốc thông qua mà Việt Nam là thành viên tích cực. Thông qua chính sách nhà ở cho người nước ngoài ở Việt Nam cho thấy, bằng nỗ lực của toàn xã hội, Nhà nước quyết tâm bảo đảm nguyên tắc đối xử công bằng, tạo cơ hội cho người nước ngoài có được nhà ở ổn định, giúp họ yên tâm khi làm ăn, sinh sống ở Việt Nam.

Nghiên cứu lý luận pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài cho thấy, mỗi quốc gia, tùy thuộc vào tốc độ phát triển, tương quan phát triển, mở rộng quan hệ giữa quốc gia về kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội, quốc phòng an ninh sẽ cho phép người nước ngoài từng bước tham gia vào giao dịch nhà nước và được bảo hộ ở mức độ nhất định.

Với tư cách là chủ thể của tư pháp quốc tế, người nước ngoài khi sinh sống, làm việc ở quốc gia mà mình không có quốc tịch cũng được quốc gia sở tại bảo đảm các quyền cơ bản, trong đó có quyền cư trú, quyền có chỗ ở và được tôn trọng. Mỗi quốc gia, tùy thuộc vào quan hệ ngoại giao đã được thiết lập sẽ dành cho người nước ngoài những chế độ ưu đãi nhất định.

2. Việt Nam là quốc gia đang phát triển, trong quá trình đó, Việt Nam đã có nhiều bước tiến trong việc cải cách thể chế, mở rộng quan hệ ngoại giao với các quốc gia, vùng lãnh thổ. Tùy thuộc vào mức độ mở rộng quan hệ với các quốc gia, Việt Nam cũng có chính sách bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài khi họ sinh sống và làm việc ở Việt Nam.

Trước tiến hành đổi mới, người nước ngoài ở Việt Nam được giới hạn trong “phe xã hội chủ nghĩa”. Khi đất nước mở cửa đổi mới, Việt Nam muốn làm bạn, làm đối tác tin cậy với tất cả các nước không phân biệt chế độ chính trị, trên cơ sở tôn trọng độc lập, chủ quyền thống nhất và toàn vẹn lãnh thổ của nhau, không can thiệp vào công việc nội bộ của nhau đã làm cho số lượng người nước ngoài không ngừng gia tăng.

Người nước ngoài vào Việt Nam với nhiều mục đích khác nhau, nhưng họ đều có chung nhu cầu – có chỗ ở ổn định. Do vậy, Nhà nước ta đã có nhiều quy định bảo đảm quyền có nhà ở cho người nước ngoài như pháp luật về đất đai cho người nước ngoài sử dụng, chế độ pháp lý về thuê nhà của người nước ngoài và cao nhất là Nhà nước thừa nhận quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam. Đây thực sự là bước tiến quan trọng mang ý nghĩa ở tầm chiến lược của quá trình đổi mới tư duy lý luận và thực tiễn của ta trong quá trình phát triển đất nước. Đây là dấu ấn quan trọng ghi nhận sự tham gia ngày càng sâu rộng của Việt Nam vào cộng đồng quốc tế. Nhìn chung, pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài của Việt Nam tập trung vào hai nội dung là bảo đảm quyền đi thuê và quyền sở hữu nhà ở phù hợp với nhu cầu của người nước ngoài ở Việt Nam.

3. Pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam đã tạo lập hành lang pháp lý cho phép người nước ngoài tham gia vào các giao dịch nhà ở, là sự bảo đảm bằng pháp luật đối với các quyền của người nước ngoài liên quan đến nhà ở tại Việt Nam... Mặc dù đã đạt được nhiều kết quả, song pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam mới dừng lại ở một chính sách “thí điểm”, do vậy vẫn còn mang nặng tính kiểm soát, cho phép của Nhà nước. Điều này đã ảnh hưởng đáng kể đến việc thực thi chính sách này trên thực tế..

4. Quá trình hội nhập quốc tế của Việt Nam ngày càng mở rộng và sâu sắc hơn. Điều này sẽ làm gia tăng đáng kể lượng người nước ngoài vào Việt Nam. Từ đó có thể nhận thấy nhu cầu có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam ngày càng gia tăng. Điều này đòi hỏi các quy định pháp luật phải không ngừng hoàn thiện để bảo đảm cho người nước ngoài có nhà ở khi vào Việt Nam, đồng thời tạo lập một kênh hữu hiệu để thu hút nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam.

Các đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam hy vọng sẽ là nguồn tham khảo quan trọng cho các nhà hoạch định chính sách, pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam ở hiện tại và tương lai. Tác giả không có hoài bão những kiến nghị này sẽ nhanh chóng làm thay đổi ngay những bất cập khi tham gia giao dịch của người nước ngoài đối với lĩnh vực nhà ở.

Trong phạm vi đề tài nghiên cứu, tác giả không có tham vọng giải quyết hết những vấn đề lý luận và thực tiễn đối với lĩnh vực pháp luật về bảo đảm quyền có nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam, bởi đây là một vấn đề lớn, có mức độ ảnh hưởng rộng đối với nhiều chính sách của Nhà nước. Tác giả chỉ hy vọng góp thêm một vài thiếu ý vào vấn đề lớn, hy vọng sẽ khơi lên sự quan tâm của các nhà khoa học trong tương lai.