

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Số: 82/2020/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 08 năm 2020

*“V/v Nên hay không nên giới hạn
“trần” sở hữu nhà trong dự án nhà ở
thương mại cho tổ chức, cá nhân
nước ngoài và việc mua căn hộ du
lịch (condotel) ?!”*

Kính gửi:

- Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, trong thời gian gần đây, có một số ý kiến đề xuất **nới giới hạn “trần”** quy định tỷ lệ nhà ở mà **tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu** trong dự án nhà ở thương mại, bao gồm căn hộ chung cư, biệt thự, nhà phố (*sau đây gọi chung là “căn nhà”*) và cho phép **tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu căn hộ du lịch**, biệt thự du lịch, nhà phố du lịch (*sau đây gọi chung là “căn hộ condotel”*). Hiệp hội có ý kiến, như sau:

1/- Đánh giá tác động của chính sách cho người nước ngoài mua và sở hữu nhà:

(1) Sau khi nước ta bình thường hóa quan hệ ngoại giao với Hoa Kỳ và gia nhập Asean năm 1995 và trở thành thành viên chính thức của WTO năm 2007, thì đã ngày càng hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu. Hệ thống pháp luật dần được hoàn thiện, trong đó, Luật Nhà ở 2014 cho phép cá nhân nước ngoài nhập cảnh hợp pháp vào nước ta, được mua và sở hữu 1 căn nhà trong dự án nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh, trong thời hạn 50 năm và có thể được gia hạn thêm. Chính sách này đã khẳng định nước ta “*mở cửa*” và tương đồng với pháp luật của các nước khác.

(2) Chính sách cho người nước ngoài sở hữu nhà tại nước ta, cũng nhằm mục tiêu thu hút đầu tư nước ngoài (*FDI*) và cũng là hình thức “*xuất khẩu tại chỗ*”, kích cầu tiêu dùng để đáp ứng nhu cầu đa dạng của người nước ngoài sau khi mua nhà.

(3) Ngay từ năm 2014, Hiệp hội đã nhận định, không nên “*ảo tưởng*” sẽ có một “*làn sóng*” người nước ngoài ồ ạt mua nhà tại nước ta và thực tế tình hình người nước ngoài mua nhà tại nước ta trong 05 năm qua đã chứng minh cho nhận định này. Qua tìm hiểu của Hiệp hội, thì phần lớn người **Châu Âu, Bắc Mỹ, Australia, Nhật Bản... thường lựa chọn thuê nhà**. Người nước ngoài có xu hướng mua nhà thường đến từ một số nước và vùng lãnh thổ thuộc khu vực Đông Á và Đông Nam Á, như **Trung Quốc, Hàn Quốc, Đài Loan, Hongkong, Singapore**.

(4) Cần lưu ý là Bộ Quốc phòng đã cảnh báo về tình trạng một số người nước ngoài “*mua chui*” bất động sản, kể cả dùng thủ đoạn “*nhờ*” doanh nghiệp hoặc cá nhân người Việt đứng tên mua nhà tại một số địa điểm “*nhạy cảm*”, có ảnh hưởng đến quốc phòng và an ninh.

(5) Tháng 07/2020, nhiều cơ quan thông tấn báo chí đã đưa thông tin về Báo cáo số 548/2020 của Bộ Công an kiến nghị Thủ tướng Chính phủ **không phát triển thêm các dự án condotel, tourist villa và officetel, không hợp thức hóa các loại hình này thành nhà ở**.

(6) Hiện nay, có **một số nước đang điều chỉnh chính sách** cho người nước ngoài mua và sở hữu nhà theo hướng **thắt chặt hơn, để chống tình trạng đầu cơ**(*như Hàn Quốc*), hoặc tình trạng người nước ngoài **mua quá nhiều nhà, dẫn đến giá nhà tăng cao, làm cho người bản địa có thu nhập trung bình và có thu nhập thấp khó tạo lập nhà**(*như Australia*).

2/- Tình hình người nước ngoài mua nhà trong 05 năm qua:

2.1)- Số lượng nhà đã bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài:

Hiệp hội đã thống kê sơ bộ về tình hình bán nhà cho tổ chức, cá nhân nước ngoài trong 05 năm qua (2015-2020) của 17 Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản lớn, như sau:

Số thứ tự	Tên Tập đoàn, Doanh nghiệp	Số lượng nhà đã bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài		Ghi chú
		Tổng số	TP Hồ Chí Minh	
1	Tập đoàn Vingroup	4.918	3.285	
2	Tập đoàn Novaland	1.825	1.825	Khách hàng Trung Quốc: 3.02%; Hàn Quốc: 1.56% ; Quốc tịch khác: 1.92%
3	Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng	1.600	1.600	Chiếm 7,32% khách hàng trong tổng số 21.845 căn hộ của 114 dự án
4	CBRE	1.300	1.000	
5	Tập đoàn Hưng Thịnh	928	826	
6	Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản TNR Holdings Việt Nam	360	80	Chiếm 4% khách hàng
7	Công ty CP Bất động sản Tiên Phước	320	320	
8	Tập đoàn CT	257	257	Chiếm 17,5% khách hàng, trong đó 90% là khách Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản, Đài Loan, Singapore
9	Công ty CP Bất động sản Sơn Kim (<i>SonKim Land</i>)	215	215	Chiếm 29,4% khách hàng, ngoài ra còn có 90 cá nhân nước ngoài thuê mua căn hộ (<i>leasing</i>) trong tổng số 729 căn hộ của 03 dự án. Riêng dự án Gateway Thảo Điền có 36% cá nhân nước ngoài mua nhà (30%) và thuê mua nhà (6%), nên hội nghị nhà chung cư đã bầu Ông Timen Swijtink (<i>quốc tịch Hà Lan</i>) là Trưởng Ban Quản trị nhà chung cư.
10	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Phúc Khang	180	180	Chiếm 9% khách hàng
11	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	129	129	Chiếm 9% khách hàng
12	Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	115	115	Chiếm 14,8% khách hàng

13	Công ty CP Đầu tư Nam Long	90	90	
14	Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức	29	29	Chiếm 14,8% khách hàng, trong đó 93% là khách Hàn Quốc trong tổng số 199 căn hộ dự án Cantavil Premier
15	Công ty CP Địa ốc Việt (<i>Vietcomreal</i>)	28	28	
16	Công ty CP Địa ốc và Xây dựng SSG2	26	26	Ngoài ra còn có 15 người ký hợp đồng thuê mua dài hạn (<i>leasing</i>)
17	Công ty CP Địa ốc Phú Long	15	15	Ngoài ra còn có 147 người ký hợp đồng thuê mua dài hạn (<i>leasing</i>)
Tổng cộng:		12.335	10.020	Thành phố Hồ Chí Minh chiếm 81,2% số người nước ngoài mua nhà

2.2)- Nhận xét:

(1) - Nếu giả định 17 Tập đoàn và doanh nghiệp lớn (*trên đây*) chiếm khoảng 70-80% thị phần nhà ở bán cho các cá nhân nước ngoài, thì có thể ước số lượng căn nhà mà người nước ngoài đã mua trong 05 năm qua **trên phạm vi cả nước chỉ vào khoảng 14.800 - 16.000 căn**. Trong đó, **05 Tập đoàn hàng đầu (Vingroup, Novaland, Phú Mỹ Hưng, CBRE, Hưng Thịnh) được nhiều người nước ngoài lựa chọn mua nhà, với 10.571 căn, chiếm 85,7% tổng số nhà đã bán cho người nước ngoài, riêng Tập đoàn Vingroup chiếm tỷ lệ 40%, cao nhất.**

Đối chiếu với số liệu báo cáo thị trường bất động sản cả nước trong 10 năm (2009-2019) của Bộ Xây dựng, thì đã có 5.000 dự án nhà ở với 3.774.000 căn nhà, bình quân mỗi 05 năm phát triển được khoảng 787.000 căn nhà. **Nếu so sánh với số lượng 16.000 căn nhà mà người nước ngoài đã mua trong 05 năm qua, thì chỉ chiếm tỷ lệ 2% tổng số nhà ở.**

Thực tế thị trường cho thấy, **không có “làn sóng” người nước ngoài mua nhà tại nước ta trong 05 năm qua**. Nhưng, đã cho thấy những dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà chung cư **cao cấp, hiện đại, có đầy đủ dịch vụ, tiện ích, an ninh an toàn, giao thông thuận tiện**, thì mới thu hút được người nước ngoài lựa chọn cư trú hoặc mua nhà.

(2) Các chủ đầu tư dự án nhà ở đã **chấp hành nghiêm túc quy định giới hạn “trần” 30%** số lượng căn hộ được bán cho người nước ngoài. Một số dự án đã đạt “trần” 30%, như các dự án Gateway Thảo Điền, Nassim, Thảo Điền Pearl, thì người nước ngoài chuyển sang ký “*Hợp đồng thuê mua nhà (leasing)*” dài hạn 50 năm.

(3) Việc thực hiện chính sách cho người nước ngoài sở hữu nhà ở, **bước đầu đã có tác động tích cực** đối với thị trường bất động sản, nhưng **chưa tác động tiêu cực quá lớn** đối với người có thu nhập trung bình, có thu nhập thấp trong việc tạo lập nhà ở.

(4) **Thành phố Hồ Chí Minh** là địa phương thu hút nhiều người nước ngoài mua nhà nhất, chiếm khoảng 80% tổng số người nước ngoài mua nhà tại nước ta.

(5) Lần đầu tiên, đã có **người nước ngoài** được tin nhiệm bầu giữ chức **Trưởng Ban Quản trị nhà chung cư**, sẽ truyền cảm hứng cho các Ban Quản trị nhà chung cư và nâng cao tính minh bạch, chuyên nghiệp trong công tác quản lý vận hành nhà chung cư.

3/- Một số bất cập, hạn chế của chính sách cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua nhà và công tác thực thi pháp luật:

3.1)- Về giới hạn “trần” số lượng nhà ở được bán cho người nước ngoài:

a. Quy định của pháp luật về nhà ở:

- Khoản (2.a) Điều 161 Luật Nhà ở, quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài “*Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư; nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá hai trăm năm mươi (250) căn nhà. Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì Chính phủ quy định, cụ thể số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu*”.

- Khoản 3 và Khoản 4 Điều 76 Nghị định 99/2015/NĐ-CP, quy định: “*3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ của một tòa nhà chung cư; trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều tòa nhà chung cư để bán, cho thuê mua thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% số căn hộ của mỗi tòa nhà chung cư và không quá 30% tổng số căn hộ của tất cả các tòa nhà chung cư này. 4. Trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trong đó có nhà ở riêng lẻ để bán, cho thuê mua thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu số lượng nhà ở riêng lẻ theo quy định sau đây: a) Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ dưới 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số lượng nhà ở trong dự án đó; b) Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ tương đương 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 250 căn; c) Trường hợp có từ hai dự án trở lên mà tổng số nhà ở riêng lẻ trong các dự án này ít hơn hoặc bằng 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% số lượng nhà ở của mỗi dự án*”.

b. Nhận xét:

(1) Quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ của một tòa nhà chung cư; hoặc không quá 30% tổng số căn hộ của tất cả các tòa nhà chung cư trên địa bàn cấp phường, là hợp lý và phù hợp với thực tiễn.

(2) Một bất cập là quy định: “*nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá hai trăm năm mươi (250) căn nhà*”. Bởi lẽ, Ủy ban nhân dân phường khó có điều kiện để kiểm soát và thực thi trách nhiệm này, còn các chủ đầu tư dự án nhà ở cũng khó thực hiện theo quy định này.

(3) Một bất cập là quy định trên địa bàn một đơn vị hành chính cấp phường, đối với “*Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ dưới 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số lượng nhà ở trong dự án đó; Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ tương đương 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 250 căn; Trường hợp có từ hai dự án trở lên mà tổng số nhà ở riêng lẻ trong các dự án này ít hơn hoặc bằng 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% số lượng nhà ở của mỗi dự án*”.

Hiệp hội nhận thấy, quy định giới hạn “trần” này là **thấp và không phù hợp**, đối với một số phường tập trung đông người nước ngoài sinh sống, ví dụ: **Khu đô thị mới Phú Mỹ**

Hưng có quy mô hơn 400 hécta (Khu A) chủ yếu thuộc địa bàn phường Tân Phong và phường Tân Phú, quận 7, đã và đang triển khai 114 dự án thành phần với 21.845 căn nhà (chủ yếu là căn hộ). Trên địa bàn hai phường này, còn có các doanh nghiệp khác đang triển khai nhiều dự án nhà ở thương mại khác, nên quy định giới hạn “trần” (nêu trên) không phù hợp với thực tế là hiện nay, quận 7 có khoảng 20.000 người nước ngoài thường trú, chủ yếu là tại khu đô thị Phú Mỹ Hưng.

(4) Một bất cập nữa là quy định: “Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì Chính phủ quy định, cụ thể số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu”.

Hiệp hội nhận thấy, hiện nay, đang có xu thế chuyển dịch dòng vốn đầu tư nước ngoài vào nước ta, dẫn đến khả năng kéo theo nhiều chuyên gia, nhà quản lý nước ngoài tập trung sinh sống ở một số địa phương. Do vậy, nên giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ người nước ngoài được sở hữu nhà tại đơn vị hành chính cấp phường, để phù hợp với đặc điểm tình hình của địa phương, trừ trường hợp số lượng người nước ngoài sở hữu nhà tại một đơn vị hành chính cấp phường chiếm tỷ lệ cao (có thể từ 20% trở lên), thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo để Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

(5) Người nước ngoài có thu nhập cao, khi mua nhà thường có xu thế sống cùng nhau, thường lựa chọn các dự án nhà chung cư cao cấp tại những khu vực có đầy đủ dịch vụ, tiện ích, an ninh an toàn, giao thông thuận tiện, ví dụ: Tại thành phố Hồ Chí Minh, người nước ngoài tập trung sinh sống tại một số khu vực, như các phường trung tâm quận 1; phường 19, phường 25, quận Bình Thạnh; các phường Thảo Điền, An Phú, Bình An, quận 2.

3.2)- Về cấp “Giấy chứng nhận” (sổ hồng) cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở:

a. Quy định pháp luật có liên quan:

- Điều 26 và Điều 161 Luật Nhà ở, tổ chức, cá nhân nước ngoài sau khi mua nhà, thì được cấp “Giấy chứng nhận” (sổ hồng), thời hạn tối đa 50 năm (và có thể được gia hạn).

- Khoản 2 Điều 75 Nghị định 99/2015/NĐ-CP, quy định: “2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để làm căn cứ chỉ đạo Sở Xây dựng xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở”.

b. Bất cập và hạn chế:

Hiệp hội được biết, vào tháng 03 và tháng 05/2017, Bộ Quốc phòng và Bộ Công an đã có Văn bản hướng dẫn các địa phương về các khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh, để làm căn cứ xem xét cấp “Giấy chứng nhận” (sổ hồng) công nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài đã mua nhà hợp pháp. Nhưng đến nay, nhiều địa phương, trong đó có thành phố Hồ Chí Minh chưa kịp thời thực hiện công tác cấp “sổ hồng” cho người nước ngoài theo quy định, dẫn đến phát sinh khiếu kiện, tranh chấp giữa khách hàng mua nhà với chủ đầu tư dự án nhà ở.

4/- Về đề xuất cho người nước ngoài mua căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà phố du lịch (sau đây gọi chung là “căn hộ condotel”):

Ngày 25/07/2020, Hiệp hội đã có Văn bản số 74/2020/CV-HoREA kiến nghị Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, chỉ đạo xây dựng hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh loại hình dự án căn hộ du lịch -condotel(đính kèm).

5/- Kiến nghị:

a. Về giới hạn “trần” tỷ lệ nhà ở mà người nước ngoài được sở hữu trong dự án:

(1) Đề nghị **vấn giữ giới hạn “trần”** số lượng nhà ở, mà người nước ngoài sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư, **không nên nói giới hạn “trần”** này.

(2) Đề nghị **giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ người nước ngoài được sở hữu nhà** tại đơn vị hành chính cấp phường, để phù hợp với đặc điểm tình hình của địa phương, **trừ trường hợp** số lượng người nước ngoài sở hữu nhà tại một đơn vị hành chính cấp phường **chiếm tỷ lệ khá lớn (có thể từ 20% trở lên)**, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo để Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

b. Về cấp “Giấy chứng nhận” (sổ hồng) cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở:

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng **khẩn trương thực hiện cấp “Giấy chứng nhận” (sổ hồng) cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở**, theo quy định của pháp luật.

c. Về đề xuất cho người nước ngoài mua căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà phố du lịch (sau đây gọi chung là “căn hộ condotel”):

Trên cơ sở nghiên cứu ý kiến cảnh báo của Bộ Quốc phòng và kiến nghị của Bộ Công an, Hiệp hội đề nghị **chưa cho phép người nước ngoài mua và sở hữu căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà phố du lịch (condotel)**. Người nước ngoài có nhu cầu đầu tư vào các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ condotel, thì thực hiện theo phương thức đầu tư tài chính theo quy định của Luật Đầu tư.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo TƯ về CSNO&TTBDS;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Tư pháp; Bộ Giao thông Vận tải;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com

Đính kèm:

Văn bản số 74/2020/CV-HoREA ngày 25/07/2020 của Hiệp hội.

