

Luật Đất đai sửa đổi tạo điều kiện cho Việt kiều trực tiếp tham gia giao dịch, đầu tư bất động sản như thế nào?

17:50 15/02/2024

Theo chuyên gia pháp lý bất động sản Nguyễn Văn Đình, Luật Đất đai sửa đổi giúp người Việt Nam định cư ở nước ngoài dễ dàng hơn trong việc sở hữu bất động sản trong nước, góp phần giúp thị trường bất động sản phát triển; thêm vốn đầu tư vào các dự án bất động sản...



Luật Đất đai sửa đổi tạo điều kiện cho Việt kiều trực tiếp tham gia giao dịch, đầu tư bất động sản như thế nào? Ảnh internet.

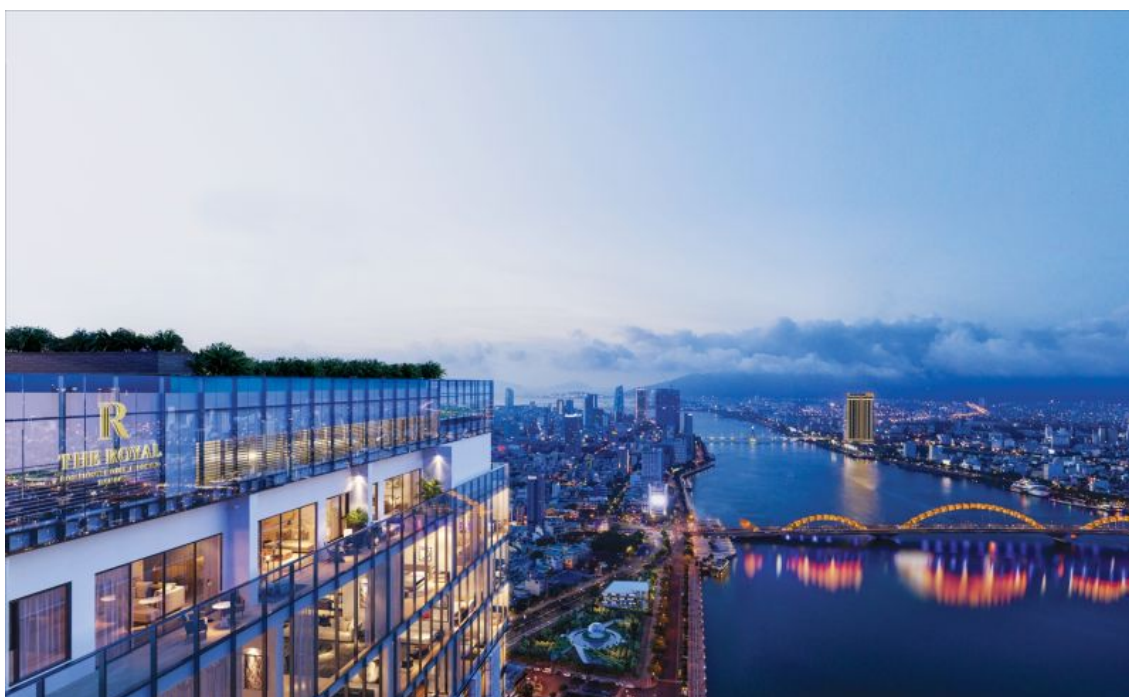
Luật Đất đai 2013 có phân biệt quyền tiếp cận đất đai giữa " cá nhân trong nước " với " người Việt Nam định cư ở nước ngoài ". Tuy nhiên, khoản 3, Điều 4 của Luật Đất đai sửa đổi đã quy định, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam thì có đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai như công dân Việt Nam ở trong nước.

Theo các chuyên gia, việc mở rộng quyền sử dụng đất với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, trong đó quy định về nhận quyền sử dụng đất, tạo điều kiện cho họ trực tiếp tham gia vào giao dịch bất động sản trong nước...tránh được bất cập như trước đây khi muốn sử dụng đất trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải nhờ người thân trong nước đứng tên thực hiện giao dịch chuyển nhượng, đã không ít tranh chấp phát sinh từ việc nhờ người đứng tên nhận chuyển nhượng, quản lý quyền sử dụng đất đại này.

Trước đó, Việt kiều Peter Hồng, Phó Chủ tịch thường trực Hiệp hội Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài cho biết, rất nhiều kiều bào muốn về nước định cư, đầu tư nhưng không biết được sở hữu bất động sản thế nào?

Thực tế, hiện có khoảng 5,5 triệu người Việt ở nước ngoài và hơn 1 triệu thế hệ F2, F3 có bố, mẹ hoặc ông, bà là người Việt Nam. Trong số này hơn 20% đến tuổi nghỉ hưu, đa số muốn trở về quê hương sinh sống, đầu tư, gắn bó với nguồn cội trong những năm cuối đời.

Một khảo sát của Câu lạc bộ Bất động sản TP. HCM (HREC) cũng cho thấy khoảng 3 triệu Việt kiều có nhu cầu sở hữu bất động sản khi trở về Việt Nam sinh sống, trong đó đa số chọn TP. HCM.



Luật Đất đai sửa đổi tạo điều kiện cho Việt kiều trực tiếp tham gia giao dịch, đầu tư bất động sản như thế nào? Ảnh internet.

Còn theo Hiệp hội Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài, hiện có 600.000 - 700.000 Việt kiều là doanh nhân, trí thức có trình độ cao (chiếm 10 - 12% cộng đồng người Việt Nam ở nước ngoài).

Trong đó, nhiều người muốn trở về quê hương để đầu tư, kinh doanh hoặc sinh sống, nên nhu cầu mua nhà ở tại Việt Nam là rất lớn. Khi chính sách mở rộng cửa hơn, nguồn kiều hối có thể được sử dụng nhiều hơn vào thị trường bất động sản. Hiện tại, nhiều Việt kiều mong muốn định cư tại Việt Nam, nhưng họ gặp khó khăn trong việc mua nhà, không nắm rõ nơi mua, giá cả và quyền sở hữu.

Chuyên gia pháp lý bất động sản Nguyễn Văn Đỉnh cho rằng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn giữ quốc tịch có quyền kinh doanh bất động sản, được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng như công dân Việt Nam ở trong nước theo Luật Đất đai sửa đổi sẽ giúp người Việt Nam định cư ở nước ngoài dễ dàng hơn trong việc sở hữu bất động sản trong nước, góp phần giúp thị trường bất động sản phát triển, có thêm nguồn cầu.

Trước đây, để mua được bất động sản trong nước, nhiều Việt kiều phải nhờ người thân đứng tên, dẫn đến những hệ lụy như kiện cáo, tranh chấp vì pháp lý thiếu minh bạch. Sửa đổi lần này ở Luật Kinh doanh bất động sản đã tạo sự bình đẳng giữa người dân trong nước và kiều bào trong việc mua bất động sản.

Đánh giá nhu cầu mua nhà ở Việt Nam của bà con Việt kiều, ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt, Giám đốc Kinh doanh CBRE Việt Nam thông tin, nhu cầu mua nhà của lượng kiều hối rất cao. Trong gần 10 năm qua, với gần 5.000 giao dịch đã được CBRE thực hiện, có tới 45% thuộc về khách hàng nước ngoài và Việt kiều.



Luật Đất đai sửa đổi tạo điều kiện cho Việt kiều trực tiếp tham gia giao dịch, đầu tư bất động sản như thế nào? Ảnh internet.

“Thời gian qua, nguồn cung nhà ở cao cấp chiếm tỷ trọng lớn, nếu nói điều kiện cho phép người nước ngoài được sở hữu sẽ kích cầu mạnh mẽ phân khúc này. Chưa kể, đây cũng là một giải pháp thu hút lao động giỏi, thu hút nhân tài. Khi

những người giỏi vào Việt Nam làm việc, gắn bó lâu dài với Việt Nam thì chắc hẳn họ sẽ có nhu cầu về chỗ ăn, chỗ ở, từ đó kích thích đầu tư bất động sản”, ông Kiệt nhận định.

Chuyên gia kinh tế, TS. Đinh Thế Hiển cũng đánh giá, trước đây với những người Việt ở nước ngoài nhưng không có quốc tịch Việt Nam sẽ không được quyền như người có quốc tịch Việt Nam. Song quy định mới trong Luật Đất đai sửa đổi đã tạo điều kiện cho nhóm người Việt kiều đầu tư, mua nhà ở.

Còn theo ông Nguyễn Anh Quê, Chủ tịch HĐQT Tập đoàn G6, việc mở rộng quy định sẽ tạo sự bình đẳng giữa người dân trong nước và kiều bào trong việc sở hữu đất đai. Khi họ được mua nhà, có quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất như công dân trong nước thì họ sẽ chuyển tiền về đầu tư, mua nhà ở Việt Nam.

Như vậy, thị trường bất động sản sẽ có thêm nhu cầu lớn từ bà con Việt kiều, thêm đầu ra cho nguồn cung nhà ở cao cấp đang vượt cầu. Những đối tượng này sẽ được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê.

Hải Dương (t/h)