

HÀNH LANG PHÁP LÝ MỚI CHO NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

ThS. DOÃN HỒNG NHUNG *

Trong quan hệ hợp tác quốc tế hiện nay, sự hợp tác song phương và đa phương đã trở thành xu thế tất yếu của sự phát triển kinh tế, chính trị, xã hội ở hầu hết các quốc gia trên thế giới. Việt Nam đã và đang mở rộng quan hệ hợp tác, thu hút vốn đầu tư... thúc đẩy nền kinh tế phát triển, đưa đất nước ta hội nhập với kinh tế khu vực và thế giới. Việt Nam đang có sự biến đổi lớn lao trên nhiều lĩnh vực của đời sống xã hội, chính trị, kinh tế, văn hoá... Một trong những thay đổi về chính sách quản lý, sử dụng đất của Nhà nước là cho phép đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thuê đất với các quyền tương ứng với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hay trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trong trường hợp được phép đầu tư kinh doanh nhà ở thì họ có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ. Trên cơ sở đó, Nhà nước thiết lập hành lang pháp lý thông thoáng, công bằng, vững chắc, tạo điều kiện ổn định về mặt tâm lý cho đối tượng này khi họ có nguyện vọng đầu tư, sinh sống tại Việt Nam. Trong bài viết này, tác giả bình luận về quyền và nghĩa vụ mới của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi

hành trên toàn quốc từ ngày 1/7/2004.

Trước hết, người nước ngoài, cá nhân nước ngoài bao gồm hai đối tượng được quy định tại khoản 5, 6 Điều 2 Luật quốc tịch Việt Nam năm 1998 đó là người nước ngoài cư trú ở Việt Nam và người nước ngoài thường trú ở Việt Nam. Trong khi đó, các đối tượng sử dụng đất được quy định tại khoản 5, 6, 7 Điều 9 Luật đất đai năm 2003 là các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Các chủ thể này khác với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 9 Luật đất đai năm 2003 ở yếu tố nước ngoài. Điều đó có nghĩa là các tổ chức, cá nhân nước ngoài có sự di chuyển khỏi biên giới quốc gia nơi họ mang quốc tịch để tiến hành việc thuê đất thực hiện các hoạt động đầu tư tại Việt Nam. Trên cơ sở những đòi hỏi của quá trình hội nhập, Luật đất đai năm 1993 đã qua hai lần sửa đổi, bổ sung vào các năm 1998, 2001 song vẫn tồn tại nhiều hạn chế, bất cập. Thực tiễn những năm qua, số lượng người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam ngày càng nhiều nhưng sự bảo hộ của pháp luật đối với quyền lợi của họ còn chưa tương thích trong các lĩnh vực kinh tế, hôn nhân và gia

* Giảng viên Khoa luật Đại học quốc gia Hà Nội

đình, nhà ở... Để xác lập hành lang pháp lý mới, thuận lợi cho các chủ thể nước ngoài sử dụng đất đồng thời nâng cao khả năng thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài vào Việt Nam và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, Luật đất đai năm 2003 đã sửa đổi, bổ sung các quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài. Những quy định này được Luật đất đai năm 2003 đề cập gồm 4 điều (từ Điều 118 đến Điều 121) tại Mục 4, Chương IV: Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Các quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài và của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được xây dựng trong cùng một chương với tiêu đề: “Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất” đã xóa bỏ sự phân biệt và xác lập trật tự pháp lý công bằng, bình đẳng cho các chủ thể sử dụng đất. Điều này được thể hiện, trước tiên người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất cũng được pháp luật đất đai cho hưởng quyền chung của người sử dụng đất, bao gồm:

“1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;

3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;

4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo bồi bổ đất nông nghiệp;

5. Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất

của mình;

6. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai”.⁽²⁾

Đồng thời, họ cũng phải thực hiện các nghĩa vụ chung của người sử dụng đất như sau:

“1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;

2. Đăng kí quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

4. Thực hiện biện pháp bảo vệ đất;

5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;

6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất”.⁽³⁾

Hơn nữa, Luật đất đai năm 2003 đã quy định cụ thể đối tượng là người nước ngoài sử dụng đất, bao gồm:

- Các tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao bao gồm: Cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức

năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất;⁽⁴⁾

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hoá, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất, được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;⁽⁵⁾

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất.⁽⁶⁾

Tương ứng với mục đích và từng đối tượng sử dụng đất mà pháp luật quy định các quyền sử dụng đất khác nhau:

Thứ nhất, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất. Ngoài ra, họ còn được phép:

" - Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

- Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất;

- Được hưởng các quyền theo Điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã kí kết hoặc gia nhập; được hưởng các quyền khác ghi trong hợp đồng thuê đất".⁽⁷⁾ Bên cạnh đó, các tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc có thể lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc Nhà nước có thể thu tiền thuê đất một lần

cho cả thời gian thuê.⁽⁸⁾

Thứ hai, người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam (theo Luật Quốc tịch - đó là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, làm ăn sinh sống lâu dài ở nước ngoài) nếu sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ tương tự như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, cụ thể như sau: "a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất; b) Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất; c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật; đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất kinh doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật".⁽⁹⁾

Riêng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền hàng năm được phép thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài

sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. Hơn nữa, họ còn được bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với thuê đất. Trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân thì được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất và thu tiền thuê hàng năm. Đối với trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất và thu tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm. Người được giao đất, thuê đất tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại. Bên cạnh đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn được Nhà nước cho thuê nhà ở nếu họ là đối tượng được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở. Mặt khác, Luật đất đai năm 1993 quy định thời hạn thuê đất để xây dựng trụ sở cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự của nước ngoài tại Việt Nam là 99 năm nhưng đến Luật đất đai năm 2003 Nhà nước Việt Nam đã cho phép họ được quyền lựa chọn hình thức trả tiền hàng năm hoặc trả một lần cho cả thời gian thuê cho phù hợp với năng lực và điều kiện thực tế của người nước ngoài. Theo đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất và thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất. Ngoài ra, họ còn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; cho thuê lại quyền

sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất. Hơn nữa, trong trường hợp các chủ thể này được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ đồng thời nếu họ mua nhà ở sẽ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.⁽¹⁰⁾

Thứ ba, một nội dung sửa đổi, bổ sung nữa của Luật đất đai năm 2003 là cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc được quyền thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và họ có các quyền bán, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, đất thuê lại đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm.⁽¹¹⁾ Trong quá trình sử dụng, nếu không có nhu cầu sử dụng họ có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử

dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác liên doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong thời hạn thuê đất, thuê lại đất đối với trường hợp sử dụng đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời gian thuê lại (điểm c khoản 2 Điều 120 Luật đất đai năm 2003).

Thứ tư, Luật đất đai năm 2003 còn đề cập vấn đề mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Điều 121. Tuy nhiên, không phải bất cứ người Việt Nam định cư ở nước ngoài nào cũng đều được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà chỉ những đối tượng sau đây mới được pháp luật Việt Nam cho hưởng các quyền này, đó là:

“a) Người về đầu tư lâu dài có nhu cầu nhà ở trong thời gian đầu tư tại Việt Nam; b) Người có công đóng góp với đất nước; c) Những nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước; d) Người có nhu cầu về sống ổn định tại Việt Nam; đ) Các đối tượng khác theo quy định của Ủy ban thường vụ Quốc hội”.⁽¹²⁾

Như vậy, người về đầu tư lâu dài có nhu cầu mua nhà ở trong thời gian đầu tư tại Việt Nam là người trực tiếp đầu tư, hoạt động tuân theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam hoặc Luật khuyến khích đầu tư trong nước. Đối tượng này có thể được cấp giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh của cơ

quan nhà nước có thẩm quyền ở Việt Nam; người có công đóng góp với đất nước là những người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh ưu đãi người có công (29/8/1999). Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất. Ngoài ra, họ còn được quyền bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật đất đai năm 2003; thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; để thừa kế nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về thừa kế. Trường hợp người thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được phép mua nhà ở tại Việt Nam hoặc cá nhân nước ngoài thì sẽ được hưởng giá trị của phần thừa kế đó. Mặt khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn được tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 Luật đất đai năm 2003; họ có thể tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

trong nước hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật đất đai năm 2003. Các quy định mới nêu trên là sự cụ thể hóa chính sách mở cửa, chủ động hội nhập kinh tế khu vực và thế giới trong lĩnh vực đất đai của Nhà nước ta.

Hơn nữa, Việt Nam đang tiến hành cải cách sâu rộng trong lĩnh vực tư pháp, việc quy định các quyền và nghĩa vụ cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong Luật đất đai năm 2003 đã tạo ra hành lang pháp lý thông thoáng hơn. Những quy định trên đã bước đầu điều chỉnh những quan hệ đất đai có yếu tố nước ngoài. Pháp luật Việt Nam hiện nay chưa cho phép mọi đối tượng là người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được thuê đất, thuê nhà ở tại Việt Nam bởi lẽ, do ưu thế về tiềm năng về tài chính, nếu cho phép tất cả mọi đối tượng người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay thì việc cạnh tranh để có được những mảnh đất “đắc địa” ở Việt Nam sẽ là trở lực cho chính người Việt. Việc mở cửa thị trường bất động sản cho người nước ngoài sẽ được thực hiện theo lộ trình từng bước nhằm bảo đảm quá trình hội nhập mà không gây ra những xáo trộn lớn về sự ổn định chính trị và tác động xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Quán triệt sâu sắc nguyên tắc trên, Luật đất đai năm 2003 đã từng bước tạo điều kiện cho

người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Mặc dù Luật đất đai quy định đối tượng được mua nhà còn hạn chế song những nội dung này sẽ giúp cho Luật đất đai năm 2003 có tính khả thi hơn trong đời sống dân sự trong nước và quốc tế.

Để bảo đảm cho hành lang pháp lý mới này được thực thi có hiệu quả thì trong nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 đang được soạn thảo cần quy định cụ thể trình tự, thủ tục và phạm vi, đối tượng, vị trí đất mà Nhà nước cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sử dụng để thực hiện dự án đầu tư; được phép sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế để vừa bảo đảm phát triển kinh tế vừa không gây phương hại đến vấn đề an ninh quốc phòng, an ninh kinh tế và chủ quyền quốc gia. Đây chính là nhân tố khuyến khích, thúc đẩy quá trình đầu tư, hoà nhập với nền kinh tế khu vực và quốc tế./.

(4).Xem: Khoản 5 Điều 9 Luật đất đai năm 2003.

(5).Xem: Khoản 6 Điều 9 Luật đất đai năm 2003.

(6).Xem: Khoản 7 Điều 9 Luật đất đai năm 2003.

(7).Xem: Khoản 2, 3, 4 Điều 118 Luật đất đai năm 2003.

(8).Xem: Điểm g khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 2 Điều 35 Luật đất đai năm 2003.

(9).Xem: Điểm a khoản 1 Điều 119 và khoản 2 Điều 110 Luật đất đai năm 2003.

(10).Xem: Điều 119 Luật đất đai năm 2003.

(11).Xem: Điểm b khoản 2 Điều 120 Luật đất đai năm 2003.

(12).Xem: Khoản 1 Điều 121 Luật đất đai năm 2003.