QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI TẠI MỘT SỐ NƯỚC ĐÔNG NAM Á VÀ KHUYẾN NGHỊ CHO VIỆT NAM

PGS-TS LƯU QUỐC THÁI
Khoa Luật Thương mại, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh
Faculty of Commercial Law, Ho Chi Minh City University of Law
Email: lqthai@hcmulaw.edu.vn

Tóm tắt

Việc cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở tại một quốc gia là yêu cầu rất quan trọng để hội nhập quốc tế và thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, chính sách này cần được xem xét ở nhiều khía cạnh nhằm tránh tác động tiêu cực đến khả năng tiếp cận nhà ở của người dân trong nước. Bài viết này sẽ phân tích quy định về sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài ở một số nước Đông Nam Á có trình độ kinh tế - xã hội không quá tương đồng với Việt Nam như Thái Lan, Malaysia, Indonesia nhằm rút ra bài học kinh nghiệm cho việc hoàn thiện pháp luật về sở hữu nhà ở đối với người nước ngoài tại Việt Nam.

Từ khóa: *sở hữu nhà ở, người nước ngoài, Đông Nam Á, Việt Nam*

Abstract

Allowing foreigners to own houses in a country is a very important requirement for international integration and promoting socio-economic development. However, this policy should be considered from multiple perspectives to avoid negative impacts on domestic access to housing. This article will analyze the regulations on foreign individual house ownership in some Southeast Asian countries with similar socio-economic levels to that of Vietnam such as Thailand, Malaysia, and Indonesia, to draw lessons for improving the law on housing ownership for foreigners in Vietnam.

Keywords: *house ownership, foreigners, Southeast Asia, Vietnam*

DOI: https://doi.org/10.70236/khplvn.834
Ngày nhận bài: 12/02/2026 **Ngày duyệt đăng: 15/8/2026**

1. Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại một số nước Đông Nam Á

1.1. Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Thái Lan

1.1.1. Quy định chung

Nhà ở là tài sản gắn liền với đất đai nên chịu sự chi phối lớn của pháp luật đất đai. Các quy định pháp luật về đất đai ở Thái Lan chủ yếu nằm trong Bộ luật Đất đai năm 1954 (sửa đổi, bổ sung năm 2008).[1] Bộ luật này đóng vai trò quan trọng trong việc quản lý quyền sở hữu tài sản và các giao dịch bất động sản (BĐS). Đây là pháp lý quan trọng của Thái Lan trong việc bảo vệ lợi ích quốc gia, đồng thời cung cấp các cách thức cho công dân Thái Lan và người nước ngoài đầu tư vào thị trường BĐS sôi động của đất nước.[2]

Theo Bộ luật Đất đai Thái Lan, theo đó, chỉ công dân Thái Lan mới được phép sở hữu đất đai hoặc được công nhận quyền sở hữu đất đai. Người nước ngoài không được sở hữu đất đai trừ khi có hiệp ước hoặc miễn trừ cho phép người nước ngoài sở hữu đất đai ở Thái Lan (Điều 86 Bộ luật Đất đai). Hiện tại, Thái Lan không ký hiệp định với bất kỳ quốc gia nào cho phép người nước ngoài mua đất ở Thái Lan. Bất kỳ người nước ngoài nào vi phạm các hạn chế về quyền sở hữu đất đai của người nước ngoài đều có thể bị phạt tiền và/hoặc bị phạt tù lên đến 2 năm (Điều 111 Bộ luật Đất đai). Chỉ người nước ngoài đủ điều kiện theo Điều 96 bis của Bộ luật Đất đai mới được sở hữu tới 1600 mét vuông (hoặc 1 rai - đơn vị đo diện tích của Thái Lan) đất để làm nhà ở tại các khu vực được chỉ định. Quyền sở hữu đất đai của người nước ngoài theo Điều 96 bis cùng với các điều

1 Land Act 2497, Thailand Law Library, 2008.
2 Silk Legal, "The law of the land in Thailand: a comprehensive guide for foreigner investors", https://silklegal.com/the-law-of-the-land-in-thailand-a-comprehensive-guide-for-foreign-investors/, truy cập ngày 23/4/2025.

khác yêu cầu phải đầu tư không dưới 40 triệu Baht vào trái phiếu và tài sản của Thái Lan được Ủy ban Đầu tư - Ủy ban Đầu tư (*Board of Investment,* BOI) chấp thuận, trái phiếu và tài sản này phải có lợi cho nền kinh tế Thái Lan và phải được Bộ trưởng Nội vụ chấp thuận. Nếu được cấp quyền sở hữu đất nước ngoài theo miễn trừ này thì quyền sở hữu đất nước ngoài sẽ bị giới hạn trong suốt cuộc đời của người được cấp quyền sở hữu đất (không được chuyển nhượng, không được thừa kế). Quyền sở hữu đất dành cho nước ngoài theo Điều 96 bis của Bộ luật Đất đai hiếm khi được áp dụng hoặc cấp.[3]

Các công ty nước ngoài hoạt động kinh doanh tại Thái Lan có thể trong suốt thời gian kinh doanh tại Thái Lan được hưởng các đặc quyền và miễn trừ đặc biệt đối với quyền sở hữu đất thông qua Hội đồng Đầu tư theo Điều 27 của Đạo luật Khuyến khích đầu tư và theo Điều 44 của Đạo luật Cơ quan Quản lý khu công nghiệp Thái Lan hoặc Điều 65 của Đạo luật Dầu khí. Việc miễn trừ này yêu cầu phải đầu tư lớn và bị giới hạn trong thời gian kinh doanh của họ.

1.1.2. Quyền sở hữu căn hộ chung cư của người nước ngoài tại Thái Lan[4]

Người nước ngoài và pháp nhân nước ngoài có thể sở hữu một căn hộ trong một tòa nhà đã đăng ký và cấp phép theo Đạo luật Chung cư của Thái Lan.[5] Mục 19 của Đạo luật này quản lý quyền sở hữu căn hộ chung cư của người nước ngoài, trong đó giới hạn quyền sở hữu của người nước ngoài trong một tòa nhà chung cư và không quá 49% tổng số căn hộ trong một dự án chung cư có thể do người nước ngoài sở hữu. Khi tổng diện tích sàn của tất cả các căn hộ cộng lại là 6.000 mét vuông thì 2.940 mét vuông có thể do người nước ngoài sở hữu hoặc trong trường hợp có 100 căn hộ bằng nhau trong một tòa nhà chung cư thì tối đa 49 căn hộ có thể do người nước ngoài sở hữu, 51 căn hộ trở lên phải do người Thái sở hữu. Ngoài ra, người nước ngoài phải đủ điều kiện sở hữu theo Mục 19, trong đó phải mang vào Thái Lan số tiền ngoại tệ ít nhất bằng tổng giá trị mua căn hộ chung cư và đã đổi số tiền này sang Baht Thái. Ngân hàng nhận tiền tại Thái Lan sẽ cung cấp các chứng từ chuyển tiền và đổi ngoại tệ, và phải nộp các bằng chứng đó cho Sở Đất đai để đăng ký quyền sở hữu của người nước ngoài. Cần lưu ý rằng, quyền sở hữu của người nước ngoài là quyền cá nhân của người nước ngoài đủ điều kiện theo Điều 19 và do đó quyền sở hữu của người nước ngoài đối với đơn vị không được chuyển nhượng cho người nước ngoài khác trừ khi người nước ngoài này (bao gồm cả người thừa kế nước ngoài) cũng là cá nhân đủ điều kiện sở hữu theo Điều 19 của Đạo luật Chung cư.

Trong trường hợp các căn hộ sở hữu vĩnh viễn của người nước ngoài trong một dự án chung cư không còn nữa, các căn hộ còn lại có thể được cho người nước ngoài thuê.[6] Pháp luật cho thuê tài sản thông thường áp dụng cho việc cho thuê chung cư của người nước ngoài (được quy định trong Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan). Không có luật riêng nào được ban hành để điều chỉnh việc cho thuê hoặc thuê các căn hộ chung cư của người nước ngoài trái ngược với việc mua bán chung cư.

Quyền sở hữu của người nước ngoài chỉ tồn tại trong một chung cư được đăng ký và cấp phép theo Đạo luật Chung cư. Tại các khu du lịch của Thái Lan thường có các tòa nhà chung cư không được đăng ký và cấp phép như một chung cư (vì thuộc loại căn hộ du lịch). Những tòa nhà chung cư này về cơ bản giống như bất kỳ tòa nhà nào khác và chủ sở hữu có thể cho thuê một phần tòa nhà của mình theo các điều khoản và điều kiện

3 Thailand Law Online, "Primary sources of Thai property law for foreigners", *Thailand Property Law Overview*, 2024, https://www.thailand-lawonline.com/thai-real-estate-law/ownership-and-buying-real-estate-in-thailand#1 , truy cập ngày 21/3/2025.

4 Wanno Fongsuwan, "Foreign real estate holdings in Thailand's special autonomous systems (SAS) Bangkok and Pattaya: A structural equation model", *Research Journal of Business Management,* Vol. 8(4) 2014, tr. 538-551, https://doi.org/10.3923/rjbm.2014.538.551

5 Condominium Act B.E. 2522 (1979) được sửa đổi năm 2008.

6 Thai Coast Realty, *Freehold and Leasehold in Thailand*, https://thaicost.com/en/all/freehold-and-leasehold-in-thailand/, truy cập 27/9/2026.

của riêng mình. Loại hình này có thể được bán như một loại chia sẻ thời gian (*time-share*), trong đó các đơn vị được bán thông qua hợp đồng cho thuê cho nhiều bên khác nhau, mỗi bên có một khoảng thời gian cụ thể mà họ có thể sử dụng căn hộ.[7]

Luật Chung cư Thái Lan cho phép người nước ngoài sở hữu tới 49% số căn hộ trong bất kỳ tòa nhà chung cư nào. Tuy nhiên, người mua nước ngoài phải tuân thủ các quy định nghiêm ngặt, bao gồm chuyển tiền từ nước ngoài và xin Biểu mẫu giao dịch ngoại hối từ ngân hàng địa phương.

Quyền sở hữu chung cư ở Thái Lan mang lại một số lợi thế sau:

- Quyền sở hữu vĩnh viễn: người nước ngoài có toàn quyền sở hữu căn hộ, bao gồm khả năng bán hoặc chuyển nhượng BĐS.

- Không có mối quan ngại về quyền sở hữu đất: vì chung cư gắn liền với đất nên người mua nước ngoài không phải chịu các hạn chế về quyền sở hữu đất áp dụng cho người nước ngoài.

- Thỏa thuận thuê dài hạn: đảm bảo quyền sử dụng lâu dài.

1.1.3. Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tách biệt với đất

Quyền sở hữu nhà ở tại Thái Lan có thể được chuyển nhượng tách biệt với đất nơi nhà ở tọa lạc. Đất và nhà có thể có chủ sở hữu khác nhau và trong một hợp đồng cho thuê dài hạn, người mua nên tuân thủ đúng thủ tục để có được quyền sở hữu hợp pháp đối với ngôi nhà. Việc chuyển nhượng một công trình tách biệt với đất phải được lập thành văn bản và được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền (tức là chi nhánh của Sở Đất đai hoặc văn phòng tỉnh). Quyền sở hữu một tòa nhà trên đất của người khác luôn liên quan đến thời hạn quyền sử dụng và sở hữu đất (tức là thời hạn thuê đất và/hoặc thời hạn quyền bề mặt).[8]

1.2. Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Malaysia

Về mặt pháp lý, việc mua nhà ở của người nước ngoài tại Malaysia ("Mua lại của nước ngoài") được điều chỉnh bởi Bộ luật Đất đai quốc gia năm 1965 (*National Land Code*, NLC), Hướng dẫn của Đơn vị kế hoạch kinh tế (*Economic Planning Unit,* EPU) về việc Mua lại BĐS ("Hướng dẫn EPU") và các quy định do mỗi tiểu bang ban hành liên quan đến các vấn đề về đất đai. NLC quy định về quyền sở hữu đất đai của người không phải công dân hoặc các công ty nước ngoài (Mục 433A & 433B của NLC), trong khi Hướng dẫn của EPU giải thích về thủ tục mua BĐS, bao gồm cả người nước ngoài. Tuy nhiên, việc mua lại nhà ở của người nước ngoài không cần sự chấp thuận của EPU (Mục 2.3 của Hướng dẫn EPU), vì nhà nước có thể áp đặt các yêu cầu khác đối với việc mua lại của nước ngoài.[9]

1.2.1. Quy định chung

(i) Loại bất động sản

Theo Hướng dẫn của EPU, người nước ngoài thường bị cấm mua các loại BĐS sau:[10]

1) BĐS có giá trị dưới 1.000.000 Ringgit Malaysia (RM)[11] cho mỗi đơn vị;

2) Đơn vị nhà ở thuộc loại giá rẻ và giá trung bình thấp theo quy định của Cơ quan nhà nước;

3) BĐS được xây dựng trên đất dành riêng cho người Mã Lai; và

7 Robert M. Spelde, "Buying property in Thailand", *Overview Property Law Thailand*, 2025, https://www.samuiforsale.com/knowledge/overview-property-law-thailand.html, truy cập ngày 23/4/2025.

8 Muhammad Syukur, "The influence of foreign ownership on tax avoidance in Thailand: A study from an emerging economy", *Journal of Tax Reform*, Vol. 9(1), 2023, tr. 98-109, https://doi.org/10.15826/jtr.2023.9.1.131

9 Mohammad Mujaheed Hassan, Nobaya Ahmad, Ahmad Hariza Hashim, "Housing property investment opportunity in Malaysia: Things that new investor should know", *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences,* Vol. 12(1), 2022, https://doi.org/10.6007/IJARBSS/v12-i1/12003

10 Mục 10 của Hướng dẫn EPU.

11 Tỷ giá vào tháng 4/2025: 1 RM = 5.932 VND

4) BĐS được phân bổ cho quyền sở hữu của người Bumiputera[12] trong một dự án phát triển theo quy định của cơ quan nhà nước.

(ii) Ngưỡng tối thiểu

Ngưỡng tối thiểu cho việc mua lại của nước ngoài thay đổi tùy theo tiểu bang. Tuy nhiên, tại tiểu bang Pulau Pinang, Hội đồng nhà ở Penang (LPNPP) đã gia hạn Chiến dịch sở hữu nhà ("HOC 3.0 Plus") cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Theo HOC 3.0 Plus - Home Ownership Campaign 3.0 Plus (Chiến dịch sở hữu nhà 3.0 Plus), người nước ngoài có cơ hội mua BĐS "tồn kho" (*overhang property*)[13] ở Pulau Pinang với ngưỡng thấp hơn, từ 400.000 RM đến 1,5 triệu RM.[14]

(iii) Sự đồng ý của Nhà nước

Như đã đề cập trước đó, các vấn đề về đất đai thuộc thẩm quyền của Nhà nước. Mục 433B của NLC yêu cầu những người không phải là công dân và các công ty nước ngoài phải xin sự đồng ý của Nhà nước trước khi mua bất kỳ đất đai nào tại Malaysia. Do đó, người nước ngoài có ý định mua BĐS tại Malaysia trước tiên phải xin được sự chấp thuận của Nhà nước từ cơ quan nhà nước nơi BĐS tọa lạc. Vì liên quan đến các tiểu bang khác nhau nên quy trình phê duyệt có thể khác nhau về mức độ phức tạp, khung thời gian và lệ phí nộp đơn.

1.2.2. Các vấn đề quan trọng cần lưu ý khi người nước ngoài mua nhà ở Malaysia

(i) Thuế tem (*stamp duty*)

Thuế tem ở Malaysia là một loại thuế đánh vào các công cụ pháp lý và tài chính, được quản lý bởi Đạo luật Tem năm 1949 và do Hội đồng doanh thu nội địa (LHDN) quản lý. Thuế này đóng vai trò kép trong việc tạo ra doanh thu cho chính phủ và điều chỉnh các hoạt động kinh tế, đặc biệt là trên thị trường BĐS và tài chính. Thuế được phân loại thành thuế theo giá trị (dựa trên giá trị giao dịch) và thuế cố định (một số tiền danh nghĩa), với mức thuế suất khác nhau tùy thuộc vào loại công cụ và giá trị liên quan. Các công cụ chính phải chịu thuế tem bao gồm chuyển nhượng tài sản, hợp đồng thuê nhà, hợp đồng cho vay và chuyển nhượng cổ phần.[15] Theo Đạo luật Tem năm 1949, sửa đổi trong Luật Ngân sách Malaysia năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/01/2024, những người không phải công dân và các công ty nước ngoài (trừ thường trú nhân) phải chịu mức thuế tem cố định là 4% khi chuyển nhượng BĐS.[16]

(ii) Thuế thu nhập từ bất động sản

Người nước ngoài đã từng mua BĐS nhà ở tại Malaysia khi bán BĐS đó phải chịu thuế RPGT. Mức thuế RPGT dành cho người nước ngoài được quy định theo Đạo luật Thuế thu nhập từ BĐS năm 1976 như sau:[17]

Năm định đoạt (chuyển nhượng)	**Thuế suất RPGT**
Trong 5 năm từ khi xác lập quyền sở hữu	30%
Sau 5 năm từ khi xác lập quyền sở hữu	10%

12 Một tộc người ở Malaysia. Vào năm 2024, số liệu thống kê dân số tộc người này khoảng 21,6 triệu. Xem: Deparment of Statistics Malaysia (Ministry of Economy), *Bumiputera Statistics, 2024,* Jabatan Perangkaan Malaysia, December 2024.

13 Nếu một bất động sản vẫn chưa bán được sau chín tháng kể từ khi ra mắt, thì bất động sản đó sẽ được coi là bất động sản "tồn kho". xem: Mudah.my, "What is a property overhang?", 2019, https://insights.mudah.my/just-what-is-a-property-overhang-mudah-explains/, truy cập ngày 25/4/2025.

14 Tiếp tục thực hiện Chiến dịch sở hữu nhà (HOC 3.0 Plus) và Cơ sở kích thích ngành bất động sản xếp hạng của tiểu bang Penang cho năm 2024, ngày 29 tháng 12 năm 2023 [LPNPP/08/0151/1/3 (19)].

15 Cleartax, "Stamp duty in Malaysia [2026]: Rates, exemptions & penalties", *Defmacro software SDN BHD,* https://www.cleartax.com/my/en/stamp-duty-malaysia, truy cập ngày 25/4/4025.

16 Điểm 32(aa) thuộc Danh mục thứ nhất của Đạo luật Thuế tem năm 1949 (Stamp Act 1949).

17 Phần III, Phụ lục 5 của Đạo luật Thuế thu nhập từ lãi chuyển nhượng bất động sản năm 1976 (Real Property Gains Tax Act 1976).

Các quy định trên cho thấy, pháp luật Malaysia về quyền sở hữu nhà ở đối với người nước ngoài đáp ứng được yêu cầu hội nhập nhưng đồng thời cũng đảm bảo được cơ hội tiếp cận nhà ở của công dân trong nước thông qua quy định về "ngưỡng" giá trị nhà ở mà người nước ngoài được sở hữu. Đồng thời, chính sách thuế tem và thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS đối với người nước ngoài không chỉ giúp tăng thu ngân sách mà còn giúp điều tiết thị trường BĐS, hạn chế hành vi đầu cơ từ nước ngoài.

1.3. Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Indonesia

1.3.1. Quyền của người nước ngoài đối với đất đai và nhà ở

Theo pháp luật Indonesia, các nhà đầu tư nước ngoài cần có quyền xây dựng hoặc quyền sử dụng đất (QSDĐ). Người nước ngoài có thể có một số quyền đối với đất đai và BĐS, chẳng hạn như QSDĐ trong một thời hạn nhất định, quyền thuê tòa nhà (quyền sở hữu cho thuê), quyền sở hữu đối với căn hộ và nhà ở (nhà đất). Quyền sở hữu các quyền này bao gồm Luật số 5 năm 1960 về quy định cơ bản về nguyên tắc nông nghiệp (Luật Nông nghiệp cơ bản), Luật số 11 năm 2020 về tạo việc làm và quyền quản lý, QSDĐ và quyền sở hữu căn hộ. Quyền này được quy định theo quy định của Chính phủ số 18 năm 2021 và quy định về đăng ký đất đai.[18] Về nguyên tắc, người nước ngoài không được trực tiếp sở hữu đất đai ở Indonesia.[19]

Đối với BĐS tại Indonesia, người nước ngoài có thể có các quyền sau:

(i) QSDĐ có thời hạn nhất định: vấn đề này được quy định tại Điều 42 khoản b Luật Nông nghiệp cơ bản. Điều 49 khoản (2) khoản e – Quy định của Chính phủ điện tử số 18 năm 2021 quy định rằng người nước ngoài cư trú tại Indonesia có thể có QSDĐ trong một thời hạn nhất định. Quyền sử dụng là quyền sử dụng và/hoặc thu thập đất do Nhà nước trực tiếp kiểm soát hoặc đất do người khác sở hữu, trao cho họ các quyền và nghĩa vụ được chỉ định trong các quyết định do các quan chức có thẩm quyền cấp. Quyền này không phải là hợp đồng cho thuê hoặc hợp đồng canh tác đất, trừ khi vi phạm tinh thần và các quy định của Luật Phân phối đất đai. Các thửa đất có thể được cấp quyền sử dụng trong một thời hạn nhất định là đất của Nhà nước.

Đối với đất thuộc sở hữu của Nhà nước: QSDĐ Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Đất đai và quy hoạch không gian cấp theo Nghị định. Thời hạn sử dụng tối đa là 30 năm, có thể gia hạn tối đa là 20 năm và có thể gia hạn thêm 30 năm.

(ii) Quyền thuê nhà: Người nước ngoài cư trú tại Indonesia có thể trở thành người nắm giữ quyền thuê nhà. Nếu đất của người khác có thể được sử dụng cho mục đích xây dựng bằng cách trả tiền thuê cho chủ sở hữu, thì người đó có quyền thuê đất. Người thuê có thể trả tiền thuê như sau: a) Một lần hoặc vào bất kỳ thời điểm nào; b) Trước hoặc sau khi sử dụng đất. Hợp đồng thuê đất không được kèm theo các điều kiện bao gồm các yếu tố cưỡng đoạt hay tống tiền.

(iii) Quyền sở hữu đơn vị nhà ở: Đơn vị nhà ở là đơn vị nhà ở có mục đích sử dụng chính cho cá nhân với chức năng chính là để ở và có các phương án kết nối với đường công cộng. Căn hộ có thể được xây dựng trên đất có quyền xây dựng hoặc quyền sử dụng trên đất của Nhà nước hoặc đất có quyền hành chính. Hơn nữa, quyền sở hữu đối với đơn vị căn hộ là quyền sở hữu đối với đơn vị căn hộ khác với quyền chung đối với các phần được chia sẻ, các đối tượng thông thường và đất công.

18 Listyowati Sumanto, "Controversy on Regulation of foreigners property ownership in Indonesia", *2nd International Conference on Business Law and Local Wisdom in Tourism (ICBLT 2021)*, Atlantis Press, 2021, https://doi.org/10.2991/assehr.k.211203.065

19 Habib Adjie, "Land ownership in Indonesia for foreigner citizens", *International Journal of Criminal Justice Sciences,* Vol. 18(02), 2023, https://doi.org/10.5281/zenodo.4756301

Căn hộ chung cư cho người nước ngoài được quy định tại Điều 143 – 145 Luật số 11 năm 2020. Theo Điều 144(1) của Đạo luật Tạo việc làm, quyền sở hữu căn hộ chung cư có thể được cấp cho công dân Indonesia, pháp nhân Indonesia, người nước ngoài có giấy phép theo yêu cầu của luật pháp và quy định, pháp nhân nước ngoài được đại diện hợp pháp tại Indonesia hoặc Indonesia có đại diện từ các tổ chức nước ngoài và quốc tế được đại diện. Theo Điều 144 đoạn (1) của Đạo luật Tạo việc làm, quyền sở hữu có thể được cấp cho các đơn vị nhà ở Quyền sở hữu của các đơn vị nhà ở của người nước ngoài được quy định tại Điều 67 đoạn (1) (c) của Nghị định số 18 năm 2021 của Chính phủ rằng người nước ngoài có giấy phép theo luật định có các quy định rằng quyền sở hữu có thể được cấp cho các đơn vị nhà ở.

Quy định này mở rộng rõ ràng quyền sở hữu căn hộ cho người nước ngoài sở hữu các giấy tờ nhập cư bắt buộc và các pháp nhân nước ngoài có văn phòng đại diện tại Indonesia. Ngoài ra, người nước ngoài sở hữu các giấy tờ nhập cư bắt buộc có thể sở hữu nhà ở trên đất có Quyền sử dụng và căn hộ trên đất có Quyền sử dụng hoặc Quyền xây dựng. Do đó, người nước ngoài có thể sở hữu Căn hộ sở hữu vĩnh viễn được xây dựng trên đất có Quyền xây dựng.[20] Giấy tờ nhập cư là thị thực, hộ chiếu hoặc giấy phép cư trú do cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về nhập cư. Điều này được coi là không rõ ràng và có khả năng gây ra tranh cãi kéo dài trong cộng đồng. Tuy nhiên, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và cơ quan quy hoạch không gian/đất đai quốc gia đã xác định rằng người nước ngoài chỉ được sở hữu Căn hộ. Giấy phép này được cấp cho người nước ngoài vì Căn hộ hoặc Căn hộ chung cư khác với nhà ở trên đất.

1.3.2. Quyền sở hữu nhà ở

Người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Indonesia theo quy định của pháp luật. Có một số tùy chọn như sau:[21]

Quyền sở hữu Strata: quyền này cấp cho người nước ngoài cơ hội sở hữu một căn hộ (không phải đất);

Thỏa thuận cho thuê có thể chuyển đổi: Đây là hợp đồng thuê dài hạn có khả năng thay đổi sang quyền sở hữu khác (lâu dài hơn) nếu luật BĐS của Indonesia thay đổi;

Quyền xây dựng (Hak Guna Bangunan), Quyền sở hữu: quyền này cho phép người nước ngoài có quyền xây dựng trên đất thuê;

Mua đất của công ty nước ngoài: nếu thực hiện kinh doanh tại Indonesia, người nước ngoài có thể mua và sở hữu đất tại đó;

Thỏa thuận cho thuê: Tương tự như ở Vương quốc Anh, luật Malaysia cho phép bạn sử dụng BĐS trong khoảng 25-30 năm với khả năng gia hạn.

Tuy nhiên, người nước ngoài chỉ có thể mua căn hộ tại các khu kinh tế đặc biệt, khu thương mại tự do hoặc khu cảng, khu công nghiệp hoặc các khu kinh tế khác. "Khu kinh tế khác" có nghĩa là khu đô thị hoặc ngoại thành, khu du lịch hoặc khu vực phù hợp để phát triển nhà ở cao tầng và có tác động tích cực đến nền kinh tế của cộng đồng. Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài được cấp với các hạn chế sau: a) giá tối thiểu, b) diện tích thửa đất, c) số lượng thửa đất hoặc căn hộ, và d) chỉ định nhà ở hoặc nhà ở vì các quy định trước đây quy định rằng BĐS do người nước ngoài sở hữu phải tuân theo các hạn chế về giá tối thiểu, diện tích sàn, diện tích đất, số lượng căn hộ và phân vùng (phải nằm trong các khu vực được phân vùng cho mục đích dân cư). Hiện tại, các hạn chế về giá tối

20 Sudiro Ahmad, "Measuring the openness of land investment policy related to housing or residential ownership by foreigners in Indonesia", *European Research Studies Journal*, Anixis Vol. 21(02), 2018, tr. 165-177.

21 Martin Roestamy, "Indonesian property Law in Global competition", *Law and Humanities Quarterly Reviews,* Vol.1(02), 2022, https://ssrn.com/abstract=4146073

thiểu được đặt ra trong Quy định số 29 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp. Ví dụ, giá tối thiểu cho một căn hộ được phép sở hữu bởi người nước ngoài tại tỉnh Jakarta là 3 tỷ IDR (khoảng 200.000 USD). Quy định số 13 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và quy hoạch không gian/người đứng đầu Cơ quan đất đai quốc gia, trong đó đặt ra mức giá thấp nhất cho người nước ngoài mua nhà ở gia đình đơn lẻ hoặc căn hộ chung cư, đã bị bãi bỏ.[22]

Nếu người nước ngoài qua đời, nhà ở có thể được thừa kế bởi những người thừa kế. Nếu người thừa kế cũng là người nước ngoài, người đó phải có giấy tờ nhập cư theo quy định của pháp luật. Người thụ hưởng là người nước ngoài sở hữu nhà được xây dựng trong vòng một năm trên đất sử dụng hoặc quyền xây dựng hoặc dựa trên thỏa thuận với chủ sở hữu quyền đất không còn cư trú tại Indonesia sẽ thực hiện. Trong trường hợp đó, người thụ hưởng phải từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền đối với ngôi nhà và chuyển nhượng đất cho một bên khác đáp ứng các yêu cầu.

Công dân Indonesia kết hôn với người nước ngoài có cùng quyền tài sản như công dân Indonesia nếu họ là chủ sở hữu chung.[23] Các quy định khác về thủ tục cấp và hạn chế quyền sở hữu nhà ở, nơi cư trú cho người nước ngoài quy định tại Điều 69 đến Điều 72 được quy định tại Quy định của Bộ trưởng chưa có giá trị pháp lý.

Bên cạnh đó, chính sách thuế phí cũng là vấn đề cần lưu ý khi người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Indonesia. Cụ thể:[24]

- Thuế xác lập quyền sở hữu, còn được gọi là thuế chuyển nhượng tài sản: 5% giá trị tài sản
- Thuế GTGT - chỉ dành cho tài sản mới xây: 11%
- Phí công chứng: 1% hoặc phí cố định
- Phí đăng ký: khoảng 0,2%
- Phí pháp lý 0,5% đến 1,5%
- Thuế đất đai và xây dựng - hàng năm 0,5% một năm.

Như vậy, việc sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Indonesia được quy định linh hoạt nhưng kèm theo nhiều điều kiện và tốn kém về chi phí để xác lập quyền sở hữu. Điều này cũng hướng đến việc bảo hộ quyền sở hữu nhà ở đối với công dân trong nước.[25]

2. Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam

2.1. Về khái niệm người nước ngoài

Theo khoản 1 Điều 3 của Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam năm 2014 thì "*Người nước ngoài* là người mang giấy tờ xác định quốc tịch nước ngoài và người không quốc tịch nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú tại Việt Nam". Theo khoản 3, 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008 thì "*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài* là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài" và "*Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài* là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài".

Như vậy, xét về phương diện pháp lý, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người nước ngoài vì hiện tại họ không có quốc tịch Việt Nam. Tuy nhiên, họ còn được

22 Listyowati Sumanto, *tldd*, 2021.
23 Yubaidi, Ricco Survival, "The future of land ownership regulation in Indonesia", *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Vol. 6(06), 2019, tr. 712-720, http://dx.doi.org/10.26532/ijlr.v7i1.30507
24 Alex Beaney, "Buying property in Indonesia as a foreigner", *Wise Payments Limited*, 2024, https://wise.com/gb/blog/buy-property-in-indonesia, truy cập ngày 26/4/2024.
25 Putu Kharisa Pramudya, "Legal protection of ownership of flats units against foreign nationals in Indonesia", *Notariil Jurnal Kenotariatan*, Vol. 8(1), 2023, tr. 37-43, https://doi.org/10.22225/jn.8.1.2023.37-43

gọi với cái tên là "Người Việt Nam định cư ở nước ngoài". Trong quan hệ pháp luật đất đai, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được coi là một chủ thể sử dụng đất (Điều 4 Luật Đất đai năm 2024); trong quan hệ pháp luật kinh doanh BĐS , họ được coi là một chủ thể kinh doanh (Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023) nhưng cá nhân người nước ngoài khác thì không. Trong quan hệ sở hữu nhà ở, quyền sở hữu nhà ở của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được quy định riêng, được đối xử như người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và có sự phân biệt so với công dân nước ngoài khác. Vì vậy, bài viết này chỉ bàn về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân người nước ngoài không bao gồm người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.[26]

2.2. Khái quát quy định về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam

2.2.1. Giai đoạn trước khi Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực

Quyền sở hữu nhà ở của cá nhân trong và ngoài nước lần đầu tiên được chính thức quy định trong Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 về quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở tại đô thị (hết hiệu lực từ 01/8/2005). Theo Điều 18 Nghị định này thì "Cá nhân nước ngoài định cư ở Việt Nam được sở hữu một nhà ở cho bản thân và các thành viên gia đình họ trên đất ở thuê của Nhà nước Việt Nam trong thời gian định cư tại Việt Nam, trừ trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thoả thuận với Chính phủ các nước và các tổ chức quốc tế có quy định khác". Tuy nhiên, quy định này không thể thực hiện được trên thực tế do thiếu quy định hướng dẫn thi hành và vướng mắc về pháp luật đất đai khi chưa có quy định cho thuê đất đối với cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Khi Luật Nhà ở năm 2005 ra đời, đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam trong trường hợp đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê (Điều 125 Luật Nhà ở năm 2005). Trường hợp cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở phục vụ mục đích sử dụng không được quy định. Mãi đến khi Quốc hội ban hành Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì tổ chức, cá nhân nước ngoài không có dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam mới được mua và sở hữu căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại và không thuộc khu vực hạn chế hoặc cấm người nước ngoài cư trú, đi lại.[27]

Theo Điều 2 Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12, cá nhân nước ngoài không kinh doanh nhà ở sau đây được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam trong các trường hợp:

(i) Cá nhân nước ngoài có đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc được doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, bao gồm doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê giữ chức danh quản lý trong doanh nghiệp đó;

(ii) Cá nhân nước ngoài có công đóng góp cho Việt Nam được Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tặng thưởng Huân chương, Huy chương; cá nhân nước ngoài có đóng góp đặc biệt cho Việt Nam do Thủ tướng Chính phủ quyết định;

(iii) Cá nhân nước ngoài đang làm việc trong lĩnh vực kinh tế – xã hội có trình độ đại học hoặc tương đương trở lên và người có kiến thức, kỹ năng đặc biệt mà Việt Nam có nhu cầu;

(iv) Cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam.

---

26 Đã từng có bài viết về vấn đề này và coi người nước ngoài bao gồm cả người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài. Xem thêm: Vũ Hùng Đức, "Quyền cư trú và quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người nước ngoài", *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, 2018, https://danchuphap-luat.vn/quyen-cu-tru-va-quyen-so-huu-nha-o-tai-viet-nam-cua-nguoi-nuoc-ngoai, truy cập ngày 25/3/2025.

27 Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày 01/1/2009 và được thí điểm trong 05 năm.

Về điều kiện sở hữu, cá nhân nước ngoài phải đang sinh sống tại Việt Nam, cư trú tại Việt Nam từ 01 năm trở lên và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự. Loại nhà được sở hữu căn hộ chung cư với số lượng duy nhất 01 căn hộ với thời hạn tối đa là 50 năm (Điều 4 Nghị quyết 19/2008/QH12). Họ chỉ được dùng nhà ở vào mục đích để ở, không được dùng để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác (Điều 6 Nghị quyết 19/2008/QH12). Có thể thấy, điều kiện sở hữu nhà ở của người nước ngoài trong giai đoạn này được quy định rất khắt khe.

2.2.2. Giai đoạn từ khi Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực

Sau 6 năm thực hiện thí điểm, để đáp ứng yêu cầu hội nhập, đồng thời giải quyết những khó khăn cho thị trường BĐS lúc bấy giờ, Luật Nhà ở năm 2014 (thay thế Luật Nhà ở năm 2005) và Nghị định 99/2015/NĐ-CP đã mở rộng nhóm đối tượng cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà tại Việt Nam. Luật Nhà ở năm 2023 (thay thế Luật Nhà ở năm 2014) có hiệu lực từ 01/8/2024 và văn bản quy định thi hành là Nghị định 95/2024/NĐ-CP cũng có quy định tương tự. Theo đó, cá nhân nước ngoài chỉ cần được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự là được phép sở hữu căn hộ chung cư thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ. Để chứng minh đủ điều kiện sở hữu căn hộ chung cư thì cá nhân nước ngoài chỉ cần có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của Cơ quan Quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam và không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho Cơ quan Đại diện ngoại giao, Cơ quan Lãnh sự và Cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam (khoản 1, Điều 74 Nghị định 99/2015/NĐ-CP; điểm c, khoản 2, Điều 3 Nghị định 95/2024/NĐ-CP) mà không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.

Về loại nhà và phương thức xác lập quyền sở hữu, cá nhân nước ngoài có thể thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh (điểm b, khoản 2, Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014; điểm b, khoản 2, Điều 17 Luật Nhà ở năm 2023). Về số lượng nhà ở được sở hữu, 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 quy mô về dân số tương đương một phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà (khoản 2, Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1, Điều 19 Luật Nhà ở năm 2023). Có thể thấy pháp luật nhà ở giai đoạn này không giới hạn số lượng nhà ở tối đa của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam mà chỉ quy định theo khu vực dân cư. Loại nhà ở mà người nước ngoài có thể sở hữu là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà liền kề). Những quy định này cho thấy quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài có thay đổi "đột biến" so với giai đoạn thí điểm, mặc dù việc sở hữu nhà ở riêng lẻ của cá nhân nước ngoài còn vướng mắc do pháp luật đất đai chưa coi người nước ngoài là một loại chủ thể sử dụng đất (Điều 5 Luật Đất đai năm 2013, Điều 4 Luật Đất đai năm 2024).

Về thời hạn sở hữu, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong thời hạn 50 năm và được gia hạn một lần với thời hạn không quá 50 năm nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận (điểm c, khoản 2, Điều 20 Luật Nhà

ở năm 2023). Về quyền, nghĩa vụ, cá nhân nước ngoài được cho thuê nhà ở để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm nhưng trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (điểm a, khoản 2, Điều 162 Luật Nhà ở năm 2014; điểm a, khoản 2, Điều 21 Luật Nhà ở năm 2023). Nếu cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam thì có nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì có nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như người Việt Nam định cư ở nước ngoài (điểm a, khoản 2, Điều 21 Luật Nhà ở năm 2023).

2.3. Một số đánh giá và kiến nghị

Những thông tin trên cho thấy, các nước Đông Nam Á trong phạm vi nghiên cứu của bài viết cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở nhưng đều hạn chế quyền sở hữu đất đai tại quốc gia của mình. Vì vậy, nhà ở mà người nước ngoài được sở hữu ở các nước Thái Lan, Malaysia, Indonesia chủ yếu là căn hộ chung cư. Trường hợp Việt Nam, dưới chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, pháp luật không coi cá nhân nước ngoài là một chủ thể sử dụng đất nhưng lại có quy định cho phép cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở riêng lẻ gắn liền với đất. Chính sách này tỏ ra khá thoáng so với các nước khác nhưng lại làm cho lĩnh vực pháp luật nhà ở và đất đai thiếu sự đồng bộ.

Việc đặt ra "ngưỡng tối thiểu" giá trị nhà mà người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Malaysia và Indonesia nhằm bảo hộ cho công dân trong nước tiếp cận nhà ở là quy định cần học hỏi và áp dụng cho Việt Nam, khi mà nước ta có điều kiện kinh tế thấp hơn nhưng giá nhà ở lại quá cao làm cho khả năng tiếp cận nhà ở của người lao động ngày càng trở nên khó khăn.[28] Bên cạnh đó, chính sách thuế, phí (trong đó có thu nhập từ chuyển nhượng BĐS) đối với người nước ngoài cũng cần xem xét và cần có sự phân biệt đối với cá nhân trong nước. Tác giả cho rằng cần học hỏi chính sách của Malaysia và Indonesia về vấn đề này. Chính sách thuế này cũng nên áp dụng cho cả cá nhân trong nước để hạn chế đầu cơ nhà ở. Nếu làm được, Việt Nam có thể nâng tỷ lệ sở hữu nhà chung cư của người nước ngoài lên 49% trong một tòa nhà như ở Thái Lan mà không cần phải giới hạn ở mức 30%.

Bên cạnh đó, Việt Nam nên học tập pháp luật Thái Lan, chỉ cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư lớn hoặc có hiệp định song phương giữa Chính phủ các nước. Nên đặt ra quy định, người nước ngoài muốn sở hữu nhà ở riêng lẻ gắn liền với đất thì phải đầu tư vốn sản xuất, kinh doanh tại Việt Nam với giá trị từ 1,5 triệu USD trở lên. Có như vậy, người dân Việt Nam mới không "hụt hơi" trong việc chạy đua tiếp cận nhà ở.

Kết luận

Việc pháp luật một quốc gia cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở tại nước mình trong thời kỳ hội nhập là điều tất yếu.[29] Tuy nhiên cần thấy rằng, nhà ở là tài sản thiết yếu và hạn chế về nguồn cung, cho nên Nhà nước cần phải có sự cân nhắc thận trọng khi quy định về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài để không gây ra những tác động tiêu cực đến người dân, đời sống kinh tế - xã hội trong nước. Việt

28 Phương Uyên, "Mất bình quân 34 năm thu nhập để mua nhà tại TP. HCM", *VnExpress,* 2025, https://vnexpress.net/mat-binh-quan-34-nam-thu-nhap-de-mua-nha-tai-tp-hcm-4877082.html, truy cập ngày 01/5/2025.

29 Ban Mai, "Tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài được sở hữu nhà ở", *Tạp chí điện tử của Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam,* 2024, https://vneconomy.vn/tao-dieu-kien-thuan-loi-cho-nguoi-nuoc-ngoai-duoc-so-huu-nha-o.htm, truy cập ngày 22/4/2025.

Nam là một quốc gia có mức thu nhập trung bình thấp nhưng giá nhà ở lại quá cao. Chính vì vậy, quy định cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải đặt trên tinh thần đảm bảo sự thuận lợi, an toàn cho người dân trong việc tiếp cận nhà ở nhưng cũng không làm ảnh hưởng đến hội nhập. Việc nghiên cứu, tiếp thu và vận dụng kinh nghiệm từ các nước Đông Nam Á như Thái Lan, Indonesia, Malaysia có thể nói là phù hợp nhất trong giai đoạn hiện nay. ●

Tài liệu tham khảo

[1] Deparment of Statistics Malaysia (Ministry of Economy), *Bumiputera Statistics, 2024,* Jabatan Perangkaan Malaysia, December 2024

[2] Habib Adjie, "Land ownership in Indonesia for foreigner citizens", *International Journal of Criminal Justice Sciences*, Vol. 18(02), 2023, https://doi.org/10.5281/zenodo.4756301

[3] Listyowati Sumanto, "Controversy on Regulation of foreigners property ownership in Indonesia", *2nd International Conference on Business Law and Local Wisdom in Tourism (ICBLT 2021)*, Atlantis Press, 2021, https://doi.org/10.2991/assehr.k.211203.065

[4] Martin Roestamy, "Indonesian property Law in Global competition", *Law and Humanities Quarterly Reviews*, Vol.1(02), 2022, https://ssrn.com/abstract=4146073

[5] Mohammad Mujaheed Hassan, Nobaya Ahmad, Ahmad Hariza Hashim, "Housing property investment opportunity in Malaysia: Things that new investor should know", *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences,* Vol. 12(1), 2022, https://doi.org/10.6007/IJARBSS/v12-i1/12003

[6] Muhammad Syukur, "The influence of foreign ownership on tax avoidance in Thailand: A study from an emerging economy", *Journal of Tax Reform*, Vol. 9(1), 2023, https://.org/10.15826/jtr.2023.9.1.131

[7] Nguyễn Văn Quân, "Vai trò của pháp quyền đối với quyền sở hữu", *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, số 10(194), 2025 [trans: Nguyen Van Quan, "The role of the rule of law in relation to property rights", *Vietnam Journal of Legal Science*, vol. 10(194), 2025], https://doi.org/10.70236/khplvn.354

[8] Putu Kharisa Pramudya, "Legal protection of ownership of flats units against foreign nationals in Indonesia", *Notariil Jurnal Kenotariatan*, Vol. 8(1), 2023, https://doi.org/10.22225/jn.8.1.2023.37-43

[9] Sudiro Ahmad, "Measuring the openness of land investment policy related to housing or residential ownership by foreigners in Indonesia", *European Research Studies Journal*, Anixis Vol. 21(02), 2018

[10] Vũ Hùng Đức, "Quyền cư trú và quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người nước ngoài", *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, 2018 [trans: Residence rights and house ownership rights of foreigners in Vietnam, *Journal of Democracy and Law*]

[11] Wanno Fongsuwan, "Foreign real estate holdings in Thailand's special autonomous systems (SAS) Bangkok and Pattaya: A structural equation model", *Research Journal of Business Management*, Vol. 8(4) 2014, https://doi.org/10.3923/rjbm.2014.538.551

[12] Yubaidi, Ricco Survival, "The future of land ownership regulation in Indonesia", *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Vol. 6(06), 2019, http://dx.doi.org/10.26532/ijlr.v7i1.30507