

## **“Lời nhắc nhở cho tân di dân Đông Nam Á làm thế nào để được sở hữu bất động sản tại Đài Loan”**

### **I. Tân di dân chưa có quốc tịch Trung Hoa Dân Quốc làm thế nào để được sở hữu bất động sản Đài Loan?**

Tân di dân tuy đã có thể cư trú, nhưng chưa lĩnh nhận quốc tịch Trung Hoa Dân Quốc, thì vẫn là người nước ngoài, cần xét quốc gia của phối ngẫu người nước ngoài này có điều kiện bình đẳng cùng có lợi với Đài Loan hay không, quy trình tiếp theo sau đều phải thực hiện theo phương thức người nước ngoài được sở hữu bất động sản.

### **II. Làm thế nào để biết được quốc gia của tân di dân có phải là quốc gia bình đẳng cùng có lợi với Đài Loan hay không?**

Quốc gia của tân di dân có phải là quốc gia bình đẳng cùng có lợi hay không, có thể tra cứu tại “Bảng danh sách các quốc gia cùng có lợi dành cho người nước ngoài tại Đài Loan có được hoặc thiết lập quyền lợi về đất đai” do Bộ Nội chính cung cấp.

### **III. Mục đích sử dụng đất đai mà tân di dân được sở hữu tại Đài Loan có bị hạn chế hay không?**

Ngoài việc phải phù hợp với nguyên tắc bình đẳng cùng có lợi ra, hạn chế mục đích sử dụng đất đai do người nước ngoài mua tại khu vực Đài Loan: Người nước ngoài trên cơ sở mục đích làm nhà ở, đầu tư hoặc làm công ích, có thể được sở hữu đất đai dùng vào mục đích làm nơi ở, nơi kinh doanh, nơi làm việc, cửa tiệm, công xưởng, nhà thờ, Bệnh viện, trường học cho học sinh ngoại kiều, Lãnh sự quán, Hội trường của đoàn thể công ích và nghĩa trang, ngoài ra đầu tư có lợi cho kiến thiết quan trọng, kinh tế tổng thể hoặc kinh doanh nông mục đã được các Bộ ngành của Đài Loan cho phép, thì người nước ngoài đều có thể được sở hữu đất đai.

### **IV. Tân di dân cần chuẩn bị hồ sơ và trình tự đăng ký mua bất động sản như thế nào?**

Ngoại trừ trường hợp đầu tư đặc biệt phải được Cơ quan Chủ quản mục đích ngành nghề Trung ương cho phép ra, quy trình cơ bản hầu như giống với hồ sơ mua bán thông thường, người đăng ký ngoài việc phải nộp hồ sơ mua bán thông thường cần thiết ra, còn cần bản dịch hộ chiếu của người nước ngoài và Giấy chứng minh phân khu sử dụng đất đai (không phải đất đai trong quy hoạch đô thị thì miễn nộp). Sau khi Văn phòng Địa chính thu hồ sơ thẩm hoạch không có sai

sót, sẽ gửi công hàm cho Chính phủ trực thuộc thành phố hoặc huyện (thị) hoạch chuẩn. Sau khi được Bộ Nội chính kiểm tra, sẽ gửi thư cho Văn phòng Địa chính thực hiện đăng ký.

- <I> Trước tiên điều tra rõ quốc tịch của phối ngẫu người nước ngoài có phù hợp với Điều 18 Luật đất đai về quốc gia bình đẳng cùng có lợi hay không.
1. Hiện tại Thái Lan, Phillipine có được quyền lợi thiết lập bất động sản, người Singapore được phép sở hữu một trong các tầng nhà từ (gồm cả) tầng 6 trở lên để sử dụng làm nhà ở tại Đà Loan, và cho phép họ lĩnh nhận quyền sở hữu nền móng hoặc quyền sử dụng đất.
  2. Các quốc gia khác xin vui lòng tham khảo “Bảng danh sách các quốc gia cùng có lợi dành cho người nước ngoài tại Đà Loan có được hoặc thiết lập quyền lợi về đất đai”, hoặc đề xuất “hồ sơ chứng minh cùng có lợi” để thực hiện, tức là hồ sơ chứng minh mà Cơ quan liên quan tại quốc gia (hoặc khu Hành chính) của người đăng ký có ghi rõ quốc gia này (hoặc khu Hành chính) cho phép người dân Đà Loan được hưởng quyền lợi tương đương; và được Lãnh sự quán tại nước ngoài, Văn phòng đại diện, Văn phòng làm việc và các Cơ quan khác được Bộ Ngoại giao ủy quyền nghiệm chứng.
- <II> Quy trình thực hiện: Người nước ngoài phải nộp các hồ sơ sau đây theo quy định liên quan quyền lợi sở hữu đất đai, đăng ký với Văn phòng Địa chính tại nơi thiết lập đất đai, sau đó sẽ được Văn phòng Địa chính đó gửi yêu cầu Chính phủ trực thuộc thành phố hoặc huyện (thị) hoạch chuẩn.
1. Giấy đăng ký đất.
  2. Giấy tờ chứng minh nguyên nhân đăng ký: Như Hợp đồng mua bán, Hợp đồng biếu tặng v.v...
  3. Giấy chứng minh quyền sở hữu đất.
  4. Giấy tờ chứng minh thân thế của người có quyền lợi và người có nghĩa vụ thay đổi quyền lợi đất.
  5. Giấy tờ chứng minh nộp thuế hoặc miễn thuế (như thuế giá trị gia tăng đất hoặc thuế chứng thư, Giấy chứng nhận thuế biếu tặng đã nộp đủ hoặc miễn thuế).
  6. Giấy chứng minh phân khu sử dụng đất (như trường hợp không thuộc phạm vi đất đô thị thì miễn nộp).
  7. Giấy ủy quyền (như trường hợp đích thân người đăng ký không thể đăng ký, thì phải nộp thêm Giấy ủy quyền).
  8. Các giấy tờ chứng minh khác được Cơ quan Địa chính Trung ương quy định cần phải đề xuất.

## V. Lời nhắc âm áp:

- <I> Người Hồng Kông đăng ký sở hữu bất động sản tại Đài Loan, bắt buộc phải có giấy CMT cư trú vĩnh viễn Hồng Kông, hơn nữa ngoài việc có hộ chiếu Anh Quốc (hải ngoại) hoặc hộ chiếu Hồng Kông ra, thì không được có hộ chiếu du lịch của khu vực hoặc quốc gia khác.
- <II> Người Singapore và người Phillipine chỉ được sở hữu nhà phân chia (chung cư) tại Đài Loan, không được sở hữu nhà toàn tầng.
- <III> Trường hợp người dân hoặc Pháp nhân Thái Lan với mục đích cư trú hoặc đầu tư, thì có quyền lợi sở hữu đất tại Đài Loan.
- <IV> Người dân Indonesia, Ma Cao, Việt Nam và Myanmar không được sở hữu bất động sản tại Đài Loan.