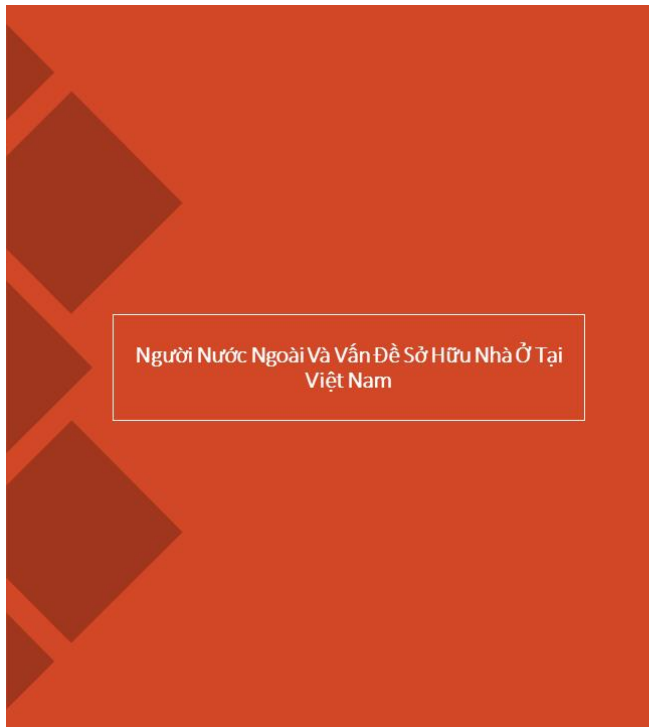


CNC®

Hãng Luật Chuyên Sâu Lĩnh Vực Xây Dựng, Bất Động Sản



NGƯỜI NƯỚC NGOÀI VÀ VIỆC SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

1. Người Nước Ngoài Và Nhà Ở Tại Việt Nam

Nếu như bạn là chuyên gia đang làm việc hoặc sinh sống lâu dài tại Việt Nam và mong muốn sở hữu một tài sản tại Việt Nam nhưng lại không có hiểu biết cụ thể nào về trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật Việt Nam về vấn đề nhà ở, Bản Tin này dành cho bạn.

Trong bài viết này, chúng tôi sẽ tóm lược lại những thay đổi cơ bản của pháp luật Việt Nam liên quan đến

- những người đủ điều kiện để sở hữu nhà tại Việt Nam;
- loại hình nhà ở mà người nước ngoài được phép sở hữu;
- cách thức để sở hữu nhà ở;
- trình tự và thủ tục cần phải tuân thủ; và
- những hạn chế đối với người nước ngoài cần phải lưu ý.

2. Những Người Nước Ngoài Đủ Điều Kiện Sở Hữu Nhà Tại Việt Nam

Luật Việt Nam chia những người nước ngoài đủ điều kiện sở hữu nhà tại Việt Nam thành năm nhóm, bao gồm:

- cá nhân (bao gồm những người có quốc tịch nước ngoài hoặc người không có quốc tịch) sinh sống tại Việt Nam một cách hợp pháp – tức là những người được phép nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam trừ những người thuộc diện miễn trừ ngoại giao;
- tổ chức nước ngoài (bao gồm cả doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài – doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam mà có chủ sở hữu là nhà đầu tư nước ngoài);
- chi nhánh hoặc văn phòng đại diện của thương nhân nước ngoài – thực thể phụ thuộc của doanh nghiệp nước ngoài được thành lập theo pháp luật Việt Nam;
- các quỹ đầu tư và chi nhánh của ngân hàng nước ngoài – các quỹ được thành lập bởi việc góp vốn của nhà đầu tư vì mục đích sinh lợi và đơn vị phụ thuộc của ngân hàng nhưng không thành lập pháp nhân, và cuối cùng là
- những người Việt Nam định cư ở nước ngoài (bao gồm cả công dân Việt Nam, người có quốc tịch Việt Nam nhưng đang sinh sống, làm việc lâu dài ở nước ngoài).

3. Hình Thức Nhà Ở Được Phép Sở Hữu

Nhà ở thương mại, bao gồm nhà ở riêng lẻ (bao gồm biệt thự, nhà liền kề), dự án xây dựng nhà ở thương mại. Ngoài ra, người nước ngoài không được phép sở hữu bất kỳ loại nhà ở nào khác, kể cả nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.

4. Cách Thức Sở Hữu Nhà Ở

Người nước ngoài có thể sở hữu nhà ở tại Việt Nam bằng cách

- đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở dựa trên đề xuất/dự án đầu tư, bao gồm cả việc đầu tư vào dự án nhà ở thương mại do doanh nghiệp bất động sản đầu tư, cho thuê, cho thuê mua, cải tạo và tái thiết khu nhà ở cũ và/hoặc chung cư cũ hoặc
- mua, thuê mua, nhận hoặc thừa kế nhà ở thương mại trong dự án xây dựng nhà ở.

5. Các Trình Tự và Thủ Tục Cần Tuân Thủ

Tùy thuộc vào cách thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam, người nước ngoài có thể chọn một trong hai thủ tục sau đây, bao gồm

5.1. Đối với hình thức đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án:

- Bước 1 – Nhận quyết định / phê duyệt chính sách đầu tư
- Bước 2 – Thẩm định quy hoạch, phê duyệt dự án xây dựng nhà ở
- Bước 3 – Triển khai xây dựng dự án nhà ở
- Bước 4 – Kí hợp đồng cho thuê, hợp đồng thuê mua hoặc chuyển nhượng.

5.2. Đối với hình thức mua, thuê và mua, nhận hoặc thừa kế

- Bước 1 – ký hợp đồng tại văn phòng công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền đối với thỏa thuận về mua bán nhà ở, cho thuê, thuê mua, hoặc tặng cho.
- Bước 2 – Nộp đơn xin giấy chứng nhận thay đổi quyền sở hữu tại cơ quan có thẩm quyền.

6. Những Hạn Chế Đối Với Người Nước Ngoài Cần Phải Lưu Ý

Đối với người nước ngoài, có những hạn chế nhận định cần phải lưu ý nếu như muốn sở hữu một nhà ở tại Việt Nam. Những hạn chế này bao gồm:

- Được sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư;
- Được sở hữu không quá 250 căn nhà nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm biệt thự, nhà ở liền kề;
- Được sở hữu không quá 10% số ngôi nhà của một dự án có dưới 2500 căn hộ trong một khu vực có dân số tương đương với đơn vị hành chính cấp phường;
- Được sở hữu tối đa 50 năm và có thể được gia hạn hoặc chuyển giao cho người khác trước khi hết hạn thông qua việc mua, cho thuê mua, thừa kế hoặc nhận tặng cho

Người nước ngoài sẽ không được sở hữu nhà ở trong các khu vực có yêu cầu về quốc phòng và an ninh. Tuy nhiên, cho tới thời điểm hiện tại những khu vực có yêu cầu về quốc phòng, an ninh vẫn được giữ thông tin mật và chưa được công bố rộng rãi.

Ngoài ra, tổ chức nước ngoài chỉ được cung cấp cho nhân viên của họ ở và không được phép sử dụng nhà ở của họ để cho thuê, văn phòng hoặc mục đích khác, hoặc chỉ được quyền thuê nhà ở với mục đích hợp pháp khi đã thông báo cho cơ quan chức năng, là những điểm cần lưu ý.



LIÊN HỆ

Nguyễn Thị Kim Ngân | Cộng Sự Cấp Cao

T: (+84-28) 6276 9900

E: ngan.nguyen@cncounsel.com

Lê Nữ Thành Minh | Cộng Sự

T: (+84-28) 6276 9900

E: minh.le@cncounsel.com

CNC® | A Boutique Property Law Firm

63B Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1,

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T: (+84-28) 6276 9900 | F: (+84-28) 2220 0913

cncounsel.com | contact@cncounsel.com

Miễn trừ:

Bản tin này được chuẩn bị hoặc được sử dụng vì mục đích giới thiệu hoặc cập nhật cho khách hàng những thông tin về những vấn đề và/hoặc sự phát triển các quan điểm pháp lý tại Việt Nam. Các thông tin được trình bày tại bản tin này không tạo thành ý kiến tư vấn thuộc bất kỳ loại nào và có thể được thay đổi mà không cần phải thông báo trước.

