

CNC©

A Business Law Firm



Việt Kiều mua nhà ở tại Việt Nam

Hiện nay, nhu cầu Việt Kiều mua nhà ở tại Việt Nam ngày càng gia tăng, đặc biệt từ ngày 01/07/2015 khi Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành đã mở rộng đối tượng người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (hay còn gọi là Việt Kiều) được sở hữu nhà ở hợp pháp tại Việt Nam và được hưởng các chế độ định sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam cư trú tại Việt Nam.

Điều này đã tạo nên một luồng gió mới thúc đẩy các Kiều bào sinh sống ở nước ngoài quay về Việt Nam mua nhà ở. Tuy nhiên, các vấn đề như:

- (i) *Làm thế nào để Việt Kiều được sở hữu nhà ở hợp pháp? và*
- (ii) *Làm sao để được hưởng các quyền lợi của người gốc Việt định cư ở nước ngoài ngay cả khi Việt Kiều không còn giấy tờ chứng minh có quốc tịch Việt Nam? hay*
- (iii) *Thủ tục nào để được cấp lại hộ chiếu Việt Nam?*

Đây là những vấn đề mà các Việt Kiều thường gặp phải khi mua nhà ở tại Việt Nam, nhưng để giải quyết được các trường hợp này là điều không dễ dàng.

Hiểu được điều đó CNC cung cấp bài viết Việt Kiều mua nhà ở tại Việt Nam để làm rõ hai vấn đề sau đây: (i) Các quy định pháp luật liên quan đến Việt Kiều mua nhà ở tại Việt Nam, và (ii) Thủ tục đăng ký để xác định quốc tịch Việt Nam và cấp hộ chiếu Việt Nam.

Phần I. Các quy định pháp luật liên quan đến Việt Kiều mua nhà ở tại Việt Nam

Thế nào là Việt Kiều?

Việt Kiều là thuật ngữ để chỉ người Việt định cư bên ngoài lãnh thổ Việt Nam, họ có thể đang mang quốc tịch Việt Nam hoặc/và quốc tịch của nước sở tại, được định nghĩa trong thuật ngữ pháp lý là *Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài* theo Luật Quốc tịch 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014.

Tại khoản 4 Điều 3 của luật này quy định về cách xác định thế nào là Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, theo đó việc xác định dựa trên các căn cứ sau:



1. Người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà quốc tịch của họ khi sinh ra được xác định theo nguyên tắc huyết thống, và
2. Con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài.

Điều kiện để Việt Kiều được mua nhà ở tại Việt Nam

Để được mua nhà ở tại Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải (i) được phép nhập cảnh vào Việt Nam và (ii) phải có các giấy tờ chứng minh được sở hữu nhà ở hợp pháp, bao gồm các loại giấy tờ sau đây:



Giấy tờ chứng minh Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở, Điều 5.2 Nghị định 99/2015()*

Lưu ý hữu ích:

Trường hợp Việt Kiều mang hộ chiếu nước ngoài, cần chung cấp thêm các giấy tờ sau để chứng minh là người gốc Việt Nam:

1

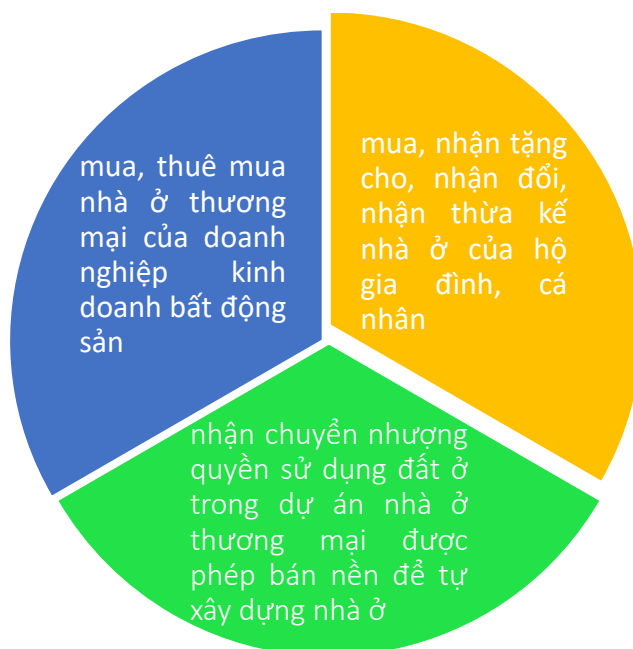
Giấy tờ về hộ tịch, quốc tịch, hộ khẩu, căn cước hoặc giấy tờ khác do cơ quan của Việt Nam cấp từ năm 1945 đến trước ngày 1/7/2009, trong đó có ghi rõ quốc tịch Việt Nam hoặc liên quan đến quốc tịch Việt Nam.

2

Giấy tờ về hộ tịch, quốc tịch, hộ khẩu, căn cước hoặc giấy tờ khác do chế độ cũ cấp trước ngày 30/4/1975 ở miền Nam Việt Nam hoặc do cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài cấp, trong đó có thông tin liên quan đến quốc tịch Việt Nam.

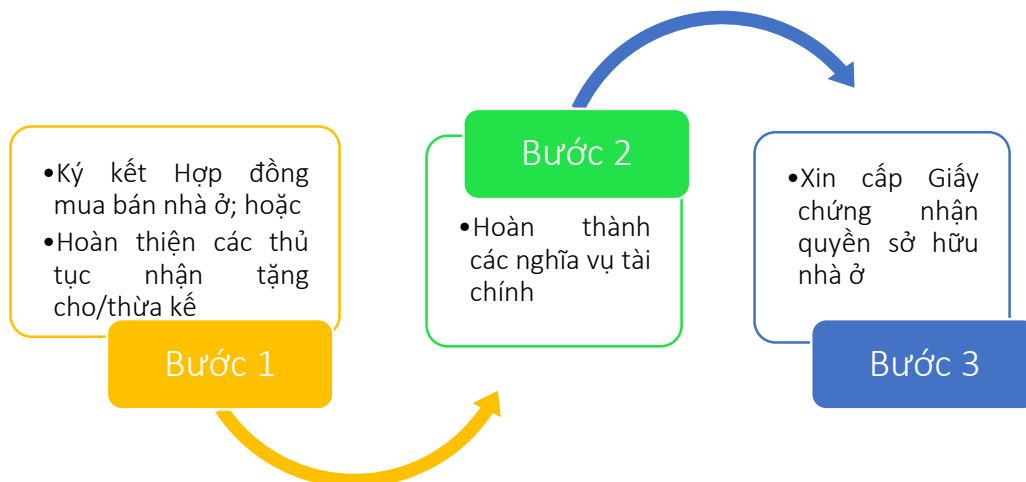
Việt Kiều được sở hữu nhà ở theo các hình thức nào?

Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức sau:



Hình thức sở hữu nhà ở hợp pháp, Điều 8.2 (b) Luật Nhà ở 2014

Thủ tục Việt Kiều mua nhà ở tại Việt Nam



Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán, nhận chuyển nhượng, Việt Kiều cần thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai – thuộc UBND quận/huyện nơi có bất động sản. Thành phần hồ sơ đệ trình bao gồm:

| | |
|---|--|
| 1 | Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu). |
| 2 | Hợp đồng mua bán nhà/Văn bản xác nhận |
| 3 | Một trong các giấy tờ của bên chuyển quyền. |
| 4 | Biên lai thu phí, lệ phí |
| 5 | Các giấy tờ chứng minh về đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, nêu tại mục (*). |

Phần II. Thủ tục đăng ký xác định quốc tịch Việt Nam và cấp hộ chiếu Việt Nam

Trên thực tế, CNC nhận được nhiều yêu cầu của Khách hàng để giải quyết trường hợp Việt Kiều muốn mua nhà ở tại Việt Nam nhưng không còn các giấy tờ để chứng minh có quốc tịch Việt Nam. Trong trường hợp này, Việt Kiều cần thực hiện thủ tục đăng ký xác định quốc tịch Việt Nam và yêu cầu cấp hộ chiếu Việt Nam (nếu có nhu cầu) để chứng minh có quốc tịch Việt Nam và được hưởng các quyền lợi của công dân Việt Nam.

Vậy, Làm thế nào để chứng minh có quốc tịch Việt Nam?

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài *chưa mất quốc tịch Việt Nam* theo pháp luật Việt Nam trước ngày 01 tháng 7 năm 2009 mà không có giấy tờ chứng minh quốc tịch Việt Nam nếu có yêu cầu được xác định có quốc tịch Việt Nam và cấp hộ chiếu Việt Nam thì thực hiện theo thủ tục sau đây:

| I. Cơ quan có thẩm quyền | | |
|--|---|---|
| Cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài nơi người đó cư trú hoặc Cơ quan đại diện nơi thuận tiện nhất trong trường hợp ở nước đó không có Cơ quan đại diện. | | |
| II. Thành phần hồ sơ | | |
| STT | Tên tài liệu | Ghi chú |
| 1 | Tờ khai đăng ký xác định quốc tịch và cấp hộ chiếu Việt Nam | Theo mẫu  Tờ Khai_ Mẫu số 03.docx |
| 2 | Một trong các giấy tờ chứng minh về nhân thân của người đó như giấy tờ tùy thân, thẻ căn cước, giấy tờ cư trú, thẻ tạm trú, giấy thông hành, giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế hoặc giấy tờ khác có giá trị chứng minh về nhân thân | Bản sao chứng thực, hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu. |
| 3 | Một trong các giấy tờ sau: <ul style="list-style-type: none">- Giấy tờ về hộ tịch, quốc tịch, hộ khẩu, căn cước; hoặc- Giấy tờ khác do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp cho công dân Việt Nam qua các thời kỳ từ năm 1945 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2009, trong đó có ghi rõ quốc tịch Việt Nam hoặc thông tin liên quan đến quốc tịch Việt Nam; | Bản sao chứng thực, hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu. Các giấy tờ này được coi là cơ sở tham khảo để xem xét, xác |

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| | - Giấy tờ về hộ tịch, quốc tịch, hộ khẩu, căn cước hoặc giấy tờ khác do chế độ cũ cấp trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 ở miền Nam Việt Nam hoặc do cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài cấp, trong đó có thông tin liên quan đến quốc tịch Việt Nam. | định quốc tịch Việt Nam. |
| 4 | Ảnh 4 cm x 6 cm | Số lượng: 04, chụp không quá 6 tháng |

III. Trình tự thực hiện

| STT | Nội dung | | Ghi chú |
|--------|--------------------------------|---|--|
| Bước 1 | Chuẩn bị và Nộp hồ sơ | | Nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện. |
| Bước 2 | Cơ quan đại diện xử lý hồ sơ | | |
| | 2.1 Nếu đủ căn cứ để xác minh | Ghi vào Sổ đăng ký xác định quốc tịch Việt Nam là người đó có quốc tịch Việt Nam, cấp cho họ bản trích lục. Cấp hộ chiếu Việt Nam hoặc thông báo cho họ đến Cơ quan đại diện để làm thủ tục cấp hộ chiếu Việt Nam, nếu nhận hồ sơ qua đường bưu điện (nếu có yêu cầu cấp hộ chiếu). | Thời hạn giải quyết: 05 ngày làm việc. |
| | 2.2 Chưa đủ căn cứ để xác minh | <i>Trường hợp Người này sinh ra tại Việt Nam và đã có thời gian thường trú tại Việt Nam:</i> Cơ quan đại diện nghiên cứu, so sánh thông tin trên Tờ khai với thông tin trên giấy tờ về nhân thân và các giấy tờ liên quan kèm theo, nếu có thông tin là cơ sở để xác minh quốc tịch Việt Nam, thì gửi văn bản kèm theo các giấy tờ đó cho Bộ Ngoại giao để đề nghị Bộ Công an, Bộ Tư pháp xác minh. <i>Trường hợp người này sinh ra ở nước ngoài và chưa bao giờ thường trú tại Việt Nam:</i> | Thời hạn giải quyết: 50 ngày làm việc. |

| | | Cơ quan đại diện nghiên cứu hồ sơ, giấy tờ, nếu có thông tin là cơ sở để xác minh quốc tịch Việt Nam thì tiến hành phỏng vấn, kiểm tra hoặc xác minh để làm rõ. | |
|------------|---|---|------------|
| IV. Lệ phí | | | |
| STT | Đối tượng | | Mức lệ phí |
| 1 | Người yêu cầu xác định có quốc tịch Việt Nam mà không cấp hộ chiếu Việt Nam | | Miễn phí |
| 2 | Người yêu cầu xác định có quốc tịch Việt Nam và cấp hộ chiếu Việt Nam | | 70 USD |

Cần hỗ trợ thêm:

Chúng tôi lấy làm vinh hạnh khi nhận được bất kỳ yêu cầu nào của quý Khách hàng để hỗ trợ việc mua nhà ở tại Việt Nam của bạn được thực hiện một cách nhanh chóng và thuận lợi nhất.

Các yêu cầu có thể được thực hiện bằng email hoặc điện thoại theo các thông tin bên dưới:

Luật sư Nguyễn Thị Kim Ngân | Cộng Sự Cấp Cao

T: (+84-28) 6276 9900

E: ngan.nguyen@cncounsel.com

Luật sư Nguyễn Thị Hồng Trà | Cộng Sự

T: (+84-28) 6276 9900

E: tra.nguyen@cncounsel.com

CNC® | A Boutique Property Law Firm

The Sun Avenue, 28 Mai Chí Thọ, P. An Phú, Quận 2

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.