



THÔNG TIN VỀ VIỆC NGƯỜI NƯỚC NGOÀI ĐƯỢC THU THẬP BẤT ĐỘNG SẢN Ở BA LAN NHƯ THẾ NÀO

Vấn đề người nước ngoài thu thập bất động sản ở Ba Lan được quy định bằng luật đặc biệt¹ cũng như các nghị định thi hành đối với luật đó². Theo luật đó, quan niệm thu thập bất động sản bao gồm không chỉ việc thu nhận quyền sở hữu bất động sản, mà còn việc thu nhận quyền sử dụng vĩnh viễn, phát sinh từ bất kỳ sự kiện pháp lý nào³.

TRONG PHÁP LUẬT BA LAN, BẤT ĐỘNG SẢN LÀ GÌ?

Bất động sản là một phần diện tích mặt đất là đối tượng quyền sở hữu riêng (**bất động sản đất đai**, chẳng hạn như mảnh đất, có đầu tư xây dựng hoặc không có đầu tư xây dựng), cũng như các ngôi nhà gắn liền cố định với đất đai (**bất động sản xây dựng**, chẳng hạn như nhà ở được xây dựng trên đất đai là sở hữu của Kho bạc Nhà nước), hoặc một phần ngôi nhà đó, khi căn cứ vào các quy định pháp luật đặc biệt những phần ngôi nhà đó là đối tượng quyền sở hữu riêng biệt với đất đai (**bất động sản căn hộ**, chẳng hạn như căn hộ ở trong nhà chung cư)⁴. Đồng thời, **bất động sản nông nghiệp** (đất đai nông nghiệp) là các bất động sản đang được sử dụng hoặc có thể được sử dụng để hoạt động nông nghiệp⁵. Có thể phân loại cả **bất động sản rừng**⁶.

KHI NÀO TÔI PHẢI XIN GIẤY PHÉP THU THẬP BẤT ĐỘNG SẢN Ở BA LAN?

Nếu bạn là người nước ngoài muốn thu thập bất động sản ở Ba Lan, thì bạn bắt buộc phải xin giấy phép tương tự. Theo định nghĩa của luật, „người nước ngoài” là⁷:

- a) thể nhân không có quốc tịch Ba Lan;
- b) pháp nhân (chẳng hạn như công ty hợp vốn: công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn) có trụ sở ở nước ngoài;
- c) công ty hợp danh được thành lập bởi những người nêu trên căn cứ vào pháp luật của nước ngoài, không có tư cách pháp nhân, có trụ sở ở nước ngoài;
- d) pháp nhân và công ty không có tư cách pháp nhân có trụ sở trên lãnh thổ Ba Lan, được quản lý trực tiếp hoặc gián tiếp bởi những người hoặc công ty đó.

1 Luật về việc người nước ngoài thu thập bất động sản ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920.

2 Nghị định của Bộ trưởng Bộ Nội vụ ban hành ngày 20 tháng sáu năm 2012 về các thông tin chi tiết và các loại giấy tờ mà người nước ngoài xin giấy phép thu thập bất động sản phải nộp và Nghị định Chính phủ ban hành ngày 23 tháng mười một năm 2004 về thủ tục và các nguyên tắc quản lý các sổ đăng kiểm bất động sản, phần vốn và cổ phần do người nước ngoài chiếm hữu.

3 Điều 1 mục 4 của Luật về việc người nước ngoài thu thập bất động sản ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920.

4 Điều 46 khoản 1 của Bộ luật Dân sự ban hành ngày 23 tháng tư năm 1964.

5 Điều 46 khoản 1 của Bộ luật Dân sự ban hành ngày 23 tháng tư năm 1964.

6 Điều 3 của Luật rừng ban hành ngày 28 tháng chín năm 1991.

7 Điều 1 mục 2 của Luật về việc người nước ngoài thu thập bất động sản ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920.

NHỮNG TRƯỜNG HỢP NGOẠI LỆ, KHI KHÔNG CẦN CÓ GIẤY PHÉP THU THẬP BẤT ĐỘNG SẢN

- 1) nếu bạn là người nước ngoài – công dân hoặc doanh nhân đến từ nước thành viên Khu vực kinh tế châu Âu hoặc nước Thụy Sĩ thì bạn không cần có giấy phép thu thập bất động sản⁸.
- 2) ngoài ra, khi bạn là người nước ngoài, bạn được **miễn nghĩa vụ** có giấy phép thu thập bất động sản trong trường hợp bạn thu thập những bất động sản sau⁹:
 - a) căn hộ nhà ở riêng;
 - b) ga-ra hoặc một phần ga-ra – khi đồng thời bạn thu thập hoặc vốn thu thập bất động sản khác để ở, hoặc bạn vốn chiếm hữu sẵn bất động sản để ở;
 - c) các loại bất động sản – khi bạn đã cư trú ở Ba Lan ít nhất 5 năm từ khi được cấp giấy phép định cư hoặc giấy phép thường trú lâu dài trên lãnh thổ Liên Minh Châu Âu;
 - d) các loại bất động sản – khi bạn là vợ hoặc chồng của công dân Ba Lan đã cư trú ở Ba Lan ít nhất 2 năm từ khi được cấp giấy phép định cư hoặc giấy phép thường trú lâu dài trên lãnh thổ Liên Minh Châu Âu, đồng thời bất động sản được chiếm hữu để thành tài sản sở hữu chung của hai vợ chồng;
 - đ) các loại bất động sản – khi vào ngày thu thập bất động sản bạn có quyền thừa kế theo pháp luật theo định nghĩa được quy định trong luật Ba Lan di sản của người chuyển nhượng bất động sản, đồng thời người chuyển nhượng bất động sản là người sở hữu hoặc người sử dụng vĩnh viễn của bất động sản đó trong thời gian ít nhất 5 năm;
 - e) bất động sản không có đầu tư xây dựng được sử dụng để đạt các mục đích được quy định trong điều lệ – quyền này áp dụng đối với pháp nhân hoặc công ty không có tư cách pháp nhân do người nước ngoài quản lý, với điều kiện là tổng diện tích bất động sản trên lãnh thổ cả nước là 0,4 ha trong khu vực đô thị;
 - g) các loại bất động sản – khi người nước ngoài là ngân hàng và đồng thời là chủ nợ tín dụng, trong thủ tục chiếm quyền thu thập bất động sản sau khi đấu giá trong thủ tục cưỡng chế thi hành án không đem lại kết quả;
 - h) khi bạn đang thu thập cổ phần hoặc phần vốn trong công ty đang chiếm hữu bất động sản – khi người nước ngoài là ngân hàng có tư cách pháp nhân, đồng thời là công ty do người nước ngoài quản lý, có liên quan đến việc ngân hàng đó đòi nợ phát sinh từ cách hoạt động ngân hàng đã được thực hiện.

8 Điều 8 mục 2 của Luật... ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920. Từ ngày 1 tháng 5 năm 2016 không còn có nghĩa vụ có giấy phép.

9 Điều 8 mục 1 của Luật... ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920.

Tuy nhiên, việc miễn nghĩa vụ nêu trên **không được áp dụng đối với các bất động sản trong khu biên giới và đối với đất đai nông nghiệp có diện tích từ 1 ha trở lên**¹⁰.

TRONG TRƯỜNG HỢP TÔI MUỐN THU THẬP BẤT ĐỘNG SẢN KHÔNG ĐƯỢC MIỄN NGHĨA VỤ CÓ GIẤY PHÉP THÌ PHẢI LÀM THẾ NÀO?

Lúc đó, bạn phải nộp đơn đề nghị lên Bộ trưởng Bộ Nội vụ và Hành chính. Giấy phép sẽ được cấp trong những trường hợp sau¹¹:

- khi việc bạn thu thập bất động sản sẽ không gây nguy hiểm đối với quốc phòng, an ninh nhà nước hoặc đối với trật tự công cộng, đồng thời không có lý do để cấm giao dịch này xuất phát từ chính sách xã hội và y tế xã hội;
- khi bạn chứng minh được là có những **tình tiết khẳng định việc bạn có gắn liền với nước Ba Lan**. Những tình tiết khẳng định việc bạn có gắn liền với nước Ba Lan **có thể là đặc biệt**: việc bạn là người Ba Lan hoặc có tổ tiên là người Ba Lan; việc bạn đã đăng ký kết hôn với công dân Ba Lan; việc bạn có giấy phép tạm trú (trừ giấy phép tạm trú dành cho nạn nhân của hành vi mua bán người hoặc giấy phép tạm trú được cấp vì có những tình tiết yêu cầu người nước ngoài phải cư trú ở Ba Lan trong thời gian ngắn); việc bạn có giấy phép định cư hoặc giấy phép thường trú lâu dài trên lãnh thổ Liên Minh Châu Âu; việc bạn là thành viên của cơ quan quản trị doanh nghiệp là pháp nhân, đồng thời là công ty do người nước ngoài quản lý; việc bạn có hoạt động kinh doanh hoặc hoạt động nông nghiệp tại Ba Lan đúng theo các quy định pháp luật Ba Lan¹². **Có thể là cả những tình tiết khác nữa! Tuy nhiên, khi bạn thu thập bất động sản để đáp ứng các nhu cầu sinh sống thì diện tích bất động sản đó không được quá 0,5 ha**¹³. Ngoài ra, khi người nước ngoài thu thập bất động sản nông nghiệp thì phải áp dụng cả các quy định của Luật về việc hình thành chế độ nông nghiệp¹⁴.

10 Điều 8 mục 3 của Luật... ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920.

11 Điều 1a mục 1 của Luật... ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920.

12 Điều 1a mục 2 của Luật... ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920.

13 Điều 1a mục 5 của Luật... ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920.

14 Luật về việc hình thành chế độ nông nghiệp ban hành ngày 11 tháng tư năm 2003.

ĐƠN ĐỀ NGHỊ TÔI NỘP PHẢI BAO GỒM NHỮNG GÌ (NGHĨA LÀ ĐƠN ĐỀ NGHỊ ĐƯỢC NỘP KHI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI KHÔNG ĐƯỢC MIỄN NGHĨA VỤ CÓ GIẤY PHÉP)?

Đơn đề nghị được cấp giấy phép phải bao gồm¹⁵:

- a) tên người nộp đơn và thông tin về tình trạng pháp lý của người đó;
- b) thông tin định danh của bất động sản được chiếm;
- c) thông tin định danh của người chuyển nhượng bất động sản;
- d) thông tin về hình thức pháp lý của việc thu thập bất động sản;
- đ) thông tin về mục đích và khả năng thu thập bất động sản;
- e) thông tin về nguồn xuất phát vốn tài chính được dùng để thu thập bất động sản.

Để biết các thông tin chi tiết về đơn đề nghị và về các loại giấy tờ mà bạn bắt buộc phải nộp, vui lòng tham khảo nghị định của Bộ trưởng¹⁶.

KÈM THEO ĐƠN ĐỀ NGHỊ TÔI PHẢI NỘP NHỮNG PHỤ LỤC GÌ?

Kèm theo đơn đề nghị, bạn phải nộp những giấy tờ sau¹⁷:

- 1) các giấy tờ khẳng định việc bạn có gắn liền với nước Ba Lan (chẳng hạn như các bản sao các văn bản tư pháp, các giấy tờ khẳng định việc bạn có quyền cư trú và có công an việc làm ở Ba Lan, bao gồm các quyết định về việc cho phép cư trú);
- 2) bản sao hoặc bản phôi-tô của giấy tờ chứng minh nhân thân của người nộp đơn, hoặc bản trích lục từ sổ đăng kiểm hoặc sổ đăng ký tương tự (trong trường hợp pháp nhân);
- 3) giấy tờ bao gồm thông tin định danh về bất động sản được cấp không trước 6 tháng trước ngày nộp đơn đề nghị:
 - a) bản sao sổ đăng kiểm bất động sản hoặc giấy chứng nhận từ hồ sơ tài liệu bất động sản;
 - b) bản trích lục từ sổ đăng ký đất đai cùng với bản trích lục từ bản đồ đăng kiểm;

¹⁵ Điều 1a mục 3 của Luật... ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920 và khoản 2 của Nghị định của Bộ trưởng Bộ Nội vụ ... ban hành ngày 20 tháng sáu năm 2012.

¹⁶ Nghị định của Bộ trưởng Bộ Nội vụ ... ban hành ngày 20 tháng sáu năm 2012.

¹⁷ Điều 1a mục 4 của Luật... ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920 và khoản 3 của Nghị định của Bộ trưởng Bộ Nội vụ ... ban hành ngày 20 tháng sáu năm 2012.

- c) trong trường hợp trong sổ đăng kiểm bất động sản không có thông tin về mã số định danh của bất động sản, phải nộp các giấy tờ chính thức là căn cứ để sửa đổi mã số định danh bất động sản;
- d) bản trích lục từ bản quy hoạch không gian đang có hiệu lực, hoặc quyết định về địa điểm triển khai dự án đầu tư có mục đích công cộng, hoặc quyết định về điều kiện xây dựng nếu quyết định như vậy đã được cấp; trong trường hợp không có bản quy hoạch không gian địa phương, phải nộp giấy xác nhận việc không có bản quy hoạch đó do cơ quan hữu quan cấp.

Tuy nhiên, khi đơn đề nghị liên quan đến căn hộ là đối tượng quyền sở hữu riêng, bạn **không có nghĩa vụ** nộp kèm theo đơn đề nghị các giấy tờ được nêu trong điểm b-d. Nếu căn hộ này không có sổ đăng kiểm bất động sản, thì bạn vẫn có nghĩa vụ nộp bản sao sổ đăng kiểm bất động sản và bản trích lục từ sổ đăng ký đất đai liên quan đến bất động sản có ngôi nhà mà trong ngôi nhà đó có căn hộ được sở hữu¹⁸.

- 4) giấy thông báo của người chuyển nhượng về việc có ý định chuyển nhượng bất động sản cho người nước ngoài, còn trong trường hợp người nước ngoài thu thập bất động sản do việc liên kết (hoặc phân chia) các công ty, phải nộp cả kế hoạch liên kết (phân chia) cùng với các phụ lục: dự thảo nghị quyết về việc liên kết (phân chia) và dự thảo hợp đồng hoặc điều lệ công ty chiếm đoạt, công ty được tách ra hoặc công ty mới được thành lập;
- 5) trong trường hợp các pháp nhân¹⁹, phải nộp cả các giấy tờ được cấp không sớm hơn 3 tháng trước khi nộp đơn đề nghị, xác nhận việc pháp nhân đó có điều kiện tài chính để mua bất động sản và để đáp ứng các nhu cầu tài chính xuất phát từ hoạt động của pháp nhân, cụ thể là:
 - giấy chứng nhận của ngân hàng, là nơi mở tài khoản vãng lai của pháp nhân mua bất động sản, hoặc của các thành viên góp vốn hoặc các cổ đông của pháp nhân, xác nhận về khả năng tín dụng và khả năng thanh toán tiền của pháp nhân đó;
 - giấy chứng nhận của chi cục thuế hữu quan, xác nhận về việc pháp nhân thu thập bất động sản không bị chậm trễ nộp các khoản tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước;
 - giấy chứng nhận của chi cục Cục Bảo hiểm Xã hội, xác nhận về việc pháp nhân thu thập bất động sản không bị chậm trễ nộp các khoản vào Quỹ Bảo hiểm Xã hội.

Bộ trưởng có thể yêu cầu bạn nộp cả các giấy tờ bổ sung khác cần thiết để giải quyết vụ việc.

Bạn phải nộp bản gốc các giấy tờ hoặc bản sao được chứng nhận sao y bản chính.

18 Khoản 3 mục 2 của Nghị định của Bộ trưởng Bộ Nội vụ ... ban hành ngày 20 tháng sáu năm 2012.

19 Khoản 5 của Nghị định của Bộ trưởng Bộ Nội vụ ... ban hành ngày 20 tháng sáu năm 2012 có liên quan đến điều 1 mục 2 điểm 2-4 của Luật... ban hành ngày 24 tháng ba năm 1920

LỆ PHÍ

Kèm theo đơn đề nghị cấp giấy phép thu thập bất động sản, phải nộp bản gốc giấy xác nhận nộp lệ phí vào Kho bạc Nhà nước²⁰. Lệ phí phải được nộp vào tài khoản của Văn phòng Thủ đô Vác-sa-va, Quận Mokotów (18 1030 1508 0000 0005 5002 3113).

- giấy phép người nước ngoài thu thập bất động sản, phần vốn, cổ phần: 1570 zloty
- giấy hứa: 98 zloty
- giấy ủy quyền: 17 zloty

THỜI HẠN CẤP GIẤY PHÉP

Thủ tục hành chính về việc Bộ trưởng Bộ Nội vụ và Hành chính cấp giấy phép người nước ngoài thu thập bất động sản được tiến hành đúng theo các thời hạn được quy định trong Bộ luật Thủ tục Hành chính, tức là thời gian tiến hành thủ tục này là khoảng hai tháng²¹. Tuy nhiên, phải chú ý đến việc đó chỉ là những thời hạn lý thuyết và trong thực tế thủ tục này có thể kéo dài lâu hơn.

GIẤY HỨA LÀ GÌ?

Nếu bạn có ý định thu thập bất động sản tại Ba Lan, thì bạn cũng có thể đề nghị được cấp giấy hứa cấp giấy phép, tiếng Ba Lan gọi là „promesa”. Giấy hứa có giá trị một năm từ ngày được cấp. Trong thời gian giấy hứa có giá trị, cơ quan nhà nước không được từ chối cấp giấy phép, trừ trường hợp có sự thay đổi của tình hình thực tế quan trọng đối với việc giải quyết vụ án. Để được cấp giấy hứa, bạn phải nộp các giấy tờ giống như khi nộp đơn đề nghị cấp giấy phép.

20 Điều 6 mục 1 của Luật về lệ phí kho bạc nhà nước ban hành ngày 16 tháng mười một năm 2006.

21 Điều 35 khoản 3 của Bộ luật Thủ tục Hành chính ban hành ngày 14 tháng sáu năm 1960.

TÔI CÓ THỂ THAM KHẢO THÊM THÔNG TIN Ở ĐÂU?

Để biết thêm thông tin, bạn vui lòng tìm hiểu tại Bộ trưởng Bộ Nội vụ và Hành chính, là cơ quan phụ trách về việc cấp các giấy phép và giấy hứa:

số 5, phố Stefana Batorego, 02-591 Vác-sa-va,

<https://www.gov.pl/web/mswia>

e-mail: kontakt@mswia.gov.pl

điện thoại: 222 500 112 fax: 22 601 39 88

ePUAP: /MSWIA/domyslna và /MSWIA/SkrytkaESP,

hoặc trực tiếp tại địa chỉ:

<https://www.gov.pl/web/mswia/uzyskaj-zezwolecie-na-nabycie-nieruchomosci-akcji-udzialow-przez-cudzoziemcow>



Quý Dẫn đàn Di cư Ba Lan

Từ năm 2007, chúng tôi đã và đang giúp đỡ người nước ngoài cư trú ở Ba Lan và người Ba Lan cư trú ở nước ngoài.

số 5/14, phố Szpitalna, Vác-sa-va

điện thoại +48 22 110 00 85 và +48 692 913 993

Thứ Hai - Thứ Sáu từ 10:00 đến 17:00

Số KRS: 0000272075

info@forummigracyjne.org

zapisy@forummigracyjne.org

www.forummigracyjne.org



WOJEWODA MAZOWIECKI



Cảng an toàn.

Dự án „Hỗ trợ sự hội nhập người nước ngoài trên lãnh thổ vùng Mazowsze” được tài trợ một phần từ Chương trình Quy Tỵ nạn, Di cư và Hội nhập Quốc gia.

Tác giả chịu toàn bộ trách nhiệm về nội dung ấn phẩm. Ủy ban Châu Âu và Bộ Nội vụ và Hành chính không chịu trách nhiệm về cách thức sử dụng những thông tin được cung cấp.

MBezpieczna przystań
Mazowieckie