

Điều cần biết khi xin đăng ký chuyển quyền sở hữu mua bán đất đai và công trình cải tạo xây dựng

- 1. Giải thích :** Tất cả đất đai hoặc công trình xây dựng đã đăng ký, vì mua bán đã phát sinh hành vi chuyển đổi quyền sở hữu, cần do người mua cùng người bán xin đăng ký chuyển quyền sở hữu tại Sở địa chính nơi có bất động sản.
- (1) Mua bán chuyển đổi đất đai hoặc công trình xây dựng, cần thực hiện trong vòng 1 tháng kể từ ngày lập hợp đồng, trường hợp quá hạn mới thực hiện, cứ quá 1 tháng bị phạt số tiền gấp đôi phí đăng ký cần nộp, nhưng tối đa không được quá đến 20 lần.
- (2) Chuyển đổi đất đai, công trình xây dựng cần khai báo, nộp thuế giá trị gia tăng của đất và nộp thuế khế ước trước với Cơ quan thuế có thẩm quyền.

2. Giấy tờ cần chuẩn bị

Tên giấy tờ	Căn cứ pháp lệnh	Nguồn giấy tờ	Ghi chú
Đơn xin đăng ký đất đai	Điều 34 Quy tắc đăng ký đất đai	Tự đính kèm	Người đăng ký có thể tải trên website hoặc lấy tại quầy phục vụ của Sở địa chính.
Bản sao hợp đồng mua bán	Điều 34 Quy tắc đăng ký đất đai	Tự đính kèm	1.Sử dụng hợp đồng chung (dùng bản giấy có thể tải xuống từ trên web hoặc lấy tại Quầy phục vụ Sở địa chính). 2.Bản chính hợp đồng cần dán tem thuế trước bạ 1/1000 giá trị quyền lợi.
Chứng nhận con dấu của người có nghĩa vụ	Điều 40, Điều 41, Điều 42 Quy tắc đăng ký đất đai	Thế nhân xin tại Sở hộ chính	1.Trường hợp người có nghĩa vụ cầm theo bản chính chứng minh thư công dân đích thân đến đối chiếu nhận dạng tại hiện trường thì được miễn đính kèm. 2.Trường hợp người có nghĩa vụ là người bị hạn chế năng lực hành vi hoặc người không có năng lực hành vi thì được miễn đính kèm, nhưng cần mời người đại diện pháp luật hoặc người giám hộ của người đó đích thân đến đối chiếu nhận dạng hoặc kèm theo chứng nhận con dấu của người đại diện pháp luật hoặc người giám hộ của người đó. 3.Khi công ty là người có nghĩa vụ cần kèm theo bản chính, bản phô tô của Mẫu đăng ký (thay đổi) thành lập công ty do cơ quan chủ quản của công ty cấp phát hoặc bản sao, bản chính sau khi đối chiếu xong hoàn trả lại, bản phô tô được công ty cam kết: “bản phô tô hoàn toàn giống với bản chính (hồ sơ kèm theo bản sao chép)”, hồ sơ đăng ký hiện vẫn còn hiệu lực, nếu không đúng sự thật, người đăng ký đồng ý chịu tất cả trách nhiệm pháp luật”. 4.Trường hợp giấy tờ chứng nhận nguyên nhân đăng ký và biên bản đồng ý được công chứng, xác nhận theo pháp luật thì miễn đính kèm. 5.Trường hợp giấy chứng nhận nguyên nhân đăng ký đã được nhân viên địa chính ký nhận theo pháp luật thì miễn đính kèm. 6.Trường hợp người nước ngoài hoặc kiều bào ở nước ngoài ủy quyền cho người thứ 3 thực hiện đăng ký đất đai, giấy ủy quyền đó được nhân viên lãnh sự của Đài loan tại nước ngoài xác nhận hoặc chứng thực thì miễn đính kèm. 7.Trường hợp nhân dân khu vực Đại lục hoặc cư dân Hồng Kông, Ma Cao ủy quyền cho người thứ 3 thực hiện đăng ký đất đai, giấy ủy quyền đó đã được cơ quan thành lập hoặc chỉ định bởi Viện Hành Chính hoặc đoàn thể tư nhân được ủy quyền chứng thực thì miễn đính kèm.
Chứng nhận đối tượng người đăng ký 1.Bản sao hộ tịch hoặc bản phô tô chứng minh thư hoặc bản sao sổ hộ khẩu 2.Giấy chứng nhận đăng ký pháp nhân kèm giấy tờ tùy thân người đại diện hoặc bản chính, bản phô tô của Mẫu đăng ký (thay đổi) thành lập công ty do cơ quan chủ quản của công ty cấp phát hoặc bản sao và bản phô tô bản sao. 3.Giấy chứng nhận Hoa kiều 4.Giấy chứng nhận quốc tịch	Điều 42 Quy tắc đăng ký đất đai	1.Bản sao hộ tịch xin tại Sở Hộ Chính, bản phô tô sổ hộ khẩu và bản phô tô chứng minh thư tự in hoặc ký nhận ghi chú đồng ý cho cơ quan đăng ký sử dụng hệ thống máy tính tra tìm. 2.Pháp nhân xin tại Cơ quan chủ quản hoặc cơ quan đăng ký của mình. 3.Hoa Kiều xin tại Ủy ban Hoa kiều hoặc Lãnh sự quán nơi cư trú của Hoa Kiều.	1.Giấy tờ mục 1 do thế nhân đính kèm. Giấy tờ mục 2 do pháp nhân đính kèm.Giấy tờ mục 3 do Hoa Kiều đính kèm. 2.Người chưa thành niên hoặc người được tuyên bố giám hộ cần kèm theo giấy tờ tùy thân của người đại diện pháp luật hoặc người giám hộ. 3.Những bản phô tô nói trên ký nhận ghi chú : “bản phô tô hoàn toàn giống với bản chính, nếu không đúng sự thật, đồng ý chịu trách nhiệm pháp luật.” và đóng dấu. 4.Kiểu bào tại nước ngoài trình giấy chứng nhận hoa kiều do Ủy ban kiều vụ cấp và giấy tờ tùy thân có dán ảnh khác. 5.Trường hợp kèm theo giấy ủy quyền do đơn vị đại diện của Đài Loan tại nước ngoài cấp, vẫn cần kèm theo giấy tờ tùy thân của người ủy quyền. 6.Người nước ngoài cần kèm theo giấy chứng nhận quốc tịch, như hộ chiếu, hoặc thẻ cư trú Trung Hoa Dân Quốc. 7.Người dân khu vực Đại lục cần trình giấy tờ tùy thân đã được cơ quan thành lập hoặc chỉ định bởi Viện Hành Chính hoặc đoàn thể tư nhân được ủy quyền chứng thực hoặc thẻ cư trú lâu dài tại khu vực Đài Loan. 8.Cư dân Hồng Kông, Ma cao cần trình hộ chiếu hoặc giấy chứng nhận cư trú lâu dài tại Hồng Kông, Ma cao.
Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất đai, công trình xây dựng.	Điều 34 Quy tắc đăng ký đất đai	Tự đính kèm	
Giấy chứng nhận từ chối quyền ưu tiên mua	Điều 97 Quy tắc đăng ký đất đai, Điều 104 Luật đất đai, Điều 425 -1 Luật Dân sự	Tự đính kèm	1.Khi người có quyền ưu tiên mua từ chối quyền này của mình cần kèm theo giấy này và giấy chứng nhận con dấu. 2.Trường hợp do người bán cam kết theo quy định thì miễn đính kèm. 3.Trường hợp tách biệt tất cả công trình xây dựng kèm theo phần cần có trên đất nền của công trình đó chuyển nhượng cho cùng 1 người, mà không có quyền ưu tiên mua quy định tại Điều 104 thì miễn đính kèm.
Các biên lai và chứng nhận nộp thuế	Điều 36 Điều lệ quyền đất đai bình quân, Điều 23 Điều lệ thuế khế ước, Điều 5, Điều 42 Luật thuế di sản và tặng cho, Điều 51 Luật thuế đất đai.	1.Cục thuế địa phương 2.Cục thuế quốc gia	1.Chuyển nhượng đất đai cần khai báo thuế giá trị gia tăng đất đai. 2.Chuyển nhượng công trình xây dựng cần khai báo thuế khế ước. 3.Trường hợp coi như cho tặng cần khai báo thuế tặng cho với Cục thuế quốc gia. 4.Phiếu thuế giá trị gia tăng, phiếu thuế khế ước cần cơ quan thuế kiểm tra ghi chú đóng dấu “Kiểm tra không nợ thuế giá đất” và “Kiểm tra không nợ thuế nhà” và dấu chức vụ người thực hiện chính.
Giấy ủy quyền	Điều 37-1 Luật đất đai, Điều 37 Quy tắc đăng ký đất đai	Tự đính kèm	1.Kèm theo khi bản thân không thể trực tiếp đăng ký, ủy quyền cho người khác đại diện xin 2.Nếu đơn xin đăng ký đã ghi rõ người ủy quyền , thì được miễn đính kèm

3. Thủ tục đăng ký

- (1) Người xin điền xong Đơn xin đăng ký đất đai, gộp cùng với tài liệu cần chuẩn bị nói trên, nộp lệ phí và hồ sơ đăng ký lấy biên lai nộp phí và biên lai nhận hồ sơ tại Sở địa chính nơi có bất động sản. Khi người xin hoặc người đại diện đến lấy hồ sơ, cần trình giấy tờ tùy thân (như chứng minh thư, bằng lái xe) cho người nhận hồ sơ duyệt đối chiếu có đúng người hay không mới hoàn trả hồ sơ. Nếu muốn nhân tiện xin đăng ký bản sao thì cần kèm theo đơn xin bản sao.
- (2) Sau khi Sở địa chính nhận hồ sơ lập tức thẩm tra theo luật định, trường hợp cần bổ sung điều chỉnh, người xin cần trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thực hiện bổ sung điều chỉnh những nội dung ghi trong giấy thông báo, quá hạn không bổ sung điều chỉnh hoặc không bổ sung điều chỉnh đầy đủ theo hạng mục bổ sung điều chỉnh , thì bị từ chối. Hồ sơ sau khi được thẩm tra không sai sót, được chuyển đến đăng ký bản sao giấy chứng nhận.
- (3) Sau khi đăng ký xong, người xin hoặc người đại diện mang biên lai nhận hồ sơ và con dấu đến quầy lĩnh nhận hồ sơ để lĩnh nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai, công trình xây dựng và giấy tờ cần hoàn trả.

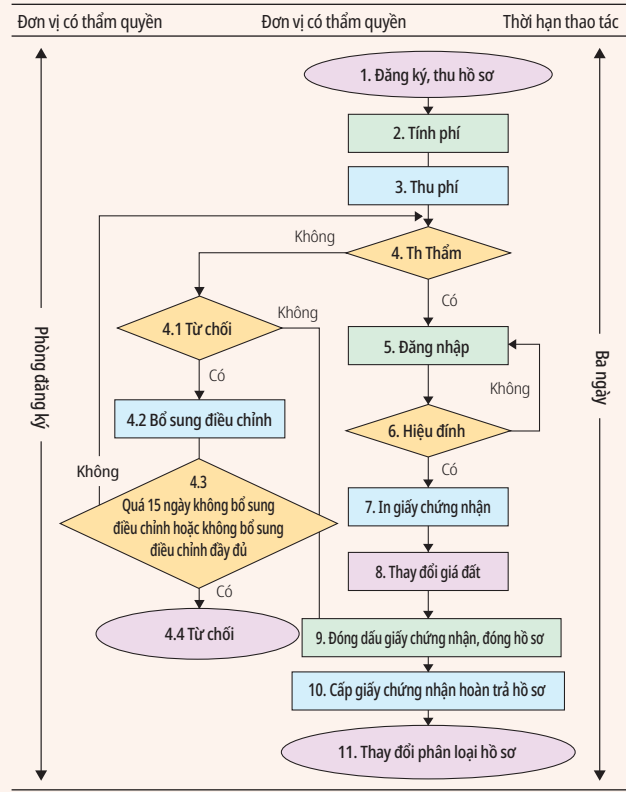
- ※Ghi chú: (1) Những nội dung chưa đề cập trong Những điều cần biết về việc xin đăng ký, thực hiện theo quy định của pháp lệnh hiện hành; Khi gặp thay đổi pháp lệnh, cần thực hiện theo quy định đã được sửa đổi.
- (2)Trường hợp không phải do nhân viên địa chính thực hiện xin hãy lần lượt cam kết
- Người ủy quyền cam kết: Bản thân không chi trả thù lao cho người đại diện, nếu không đúng sự thật, đồng ý chịu trách nhiệm pháp luật, xin hãy đóng dấu và ký tên ghi rõ ngày tháng.
 - Người đại diện cam kết: Bản thân không hành nghề đại diện xin đăng ký đất đai, và chưa từng nhận thù lao, nếu không đúng sự thật, đồng ý chịu trách nhiệm pháp luật, xin hãy đóng dấu và ký tên ghi rõ ngày tháng.

4. Thời hạn giải quyết: 3 ngày

5. Tiêu chuẩn tính phí : Phí đăng ký : Diện tích đất x phần năm giữ x giá đất khai báo /1000 + mức giá xác định của công trình xây dựng /1000.

Phí làm giấy chứng nhận: Mỗi tờ 80 Đài tệ

6. Quy trình thao tác



※Quan tâm nhắc nhở※

★Nhắc nhở bạn, chú ý những lý do bổ sung điều chỉnh hồ sơ thường gặp nhất★

- ◎Thuế trước bạ (1/1000 giá đất thông báo hiện tại, 1/1000 giá hợp đồng công trình xây dựng)
- ◎Phiếu thuế giá trị gia tăng, phiếu thuế khế ước cần cơ quan thuế kiểm tra ghi chú đóng dấu “Kiểm tra không nợ thuế giá đất” và “Kiểm tra không nợ thuế nhà” và dấu chức vụ người thực hiện chính.
- ◎Người đồng sở hữu đất đai giành được phần của người đồng sở hữu khác, cần kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu của người có quyền lợi.
- ◎Con dấu trên hợp đồng không giống với chứng nhận con dấu.
- ◎Giấy chứng nhận con dấu duyệt cấp 1 năm trước ngày xảy ra nguyên nhân.

★Chút kiến thức về thuế suất★

Đất được thừa kế nếu phù hợp với điều kiện đất thổ cư tự sử dụng, xin hãy đăng ký tại cơ quan thuế có thẩm quyền vào 40 ngày trước khi bắt đầu trưng thu thuế giá đất hàng năm (tức trước ngày 22 tháng 9), trường hợp quá hạn thì bắt đầu áp dụng từ năm đăng ký kế tiếp.

Nếu bạn có thắc mắc về việc xin đăng ký, có thể sử dụng các điện thoại phục vụ dưới đây để tra tìm, thuận tiện cho bạn giải quyết công việc thuận lợi.

Sở địa chính Bát Đức thành phố Đào Viên	
Địa chỉ : Số 146 phố Trưng Khánh khu Bát Đức thành phố Đào Viên	
Điện thoại : (03) 3667478	
0800Đường dây miễn phí : 0800523666	
Sở hộ chính khu Bát Đức thành phố Đào Viên	Điện thoại : (03) 3682851
Văn phòng Ủy ban khu Bát Đức hành phố Đào Viên	Điện thoại : (03) 3683155
Cục thuế địa phương chính quyền thành phố Đào Viên	Điện thoại : (03) 3326181
Cục thuế quốc gia khu Bắc Bộ Tài Chính chi cục Đào Viên	Điện thoại : (03) 3396511
Đường dây nóng phục vụ tư vấn dành cho công dân thành phố Đào Viên 1999	
Chỉ dẫn internet Đào Viên : http://e-services.tycg.gov.tw/TycgOnline/	

Điều cần biết khi đăng ký và ví dụ mẫu

 **Orang Vietnam**

Đăng ký mua bán

Sở địa chính Bát Đức thành phố Đào Viên biên soạn

Chính sách tốt giải quyết triệt để đất chính , linh hoạt lợi ích đất đai –dừng lại quan sát lắng nghe giải quyết triệt để địa chính, đảm bảo quyền lợi đất đai.

