

Số: 58/1998/NQ-UBTVQH10

Hà Nội, ngày 20 tháng 8 năm 1998

NGHỊ QUYẾT

VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VỀ NHÀ Ở

ĐƯỢC XÁC LẬP TRƯỚC NGÀY 1 THÁNG 7 NĂM 1991

ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI

Để thi hành Nghị quyết của Quốc hội khoá IX, kỳ họp thứ 8 ngày 28 tháng 10 năm 1995 về việc thi hành Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Căn cứ vào Nghị quyết của Quốc hội khoá IX, kỳ họp thứ 11 ngày 10 tháng 5 năm 1997,

QUYẾT NGHỊ:

Mục 1:

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Nguyên tắc giải quyết Các giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 (ngày Pháp lệnh nhà ở năm 1991 có hiệu lực) được giải quyết theo quy định của Nghị quyết này; việc giải quyết phải được thực hiện từng bước phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Khuyến khích, tôn trọng sự thoả thuận của các bên tham gia giao dịch dân sự, phát huy truyền thống đoàn kết, tương thân, tương ái, tương trợ, giúp đỡ lẫn nhau trong nội bộ nhân dân; tránh lãng phí của cải, vật chất phát sinh do việc đòi lại nhà gây ra;
2. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng; trong quá trình giải quyết cần quan tâm thích đáng đối với bên tham gia giao dịch dân sự là người có công với cách mạng, người thuộc diện được hưởng chính sách xã hội, người nghèo đang phải thuê nhà ở, mượn nhà ở;
3. Giữ vững ổn định xã hội, có khả năng thực thi và được nhân dân đồng tình.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Nghị quyết này được áp dụng đối với các giao dịch dân sự về nhà ở đang thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 giữa cá nhân với cá nhân, giữa cá nhân với cơ quan, tổ chức, bao gồm:

- a) Thuê nhà ở;
- b) Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở;
- c) Mua bán nhà ở;
- d) Đổi nhà ở;
- đ) Tặng cho nhà ở;
- e) Thừa kế nhà ở;
- g) Quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân.

2. Nghị quyết này không áp dụng đối với giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 mà có người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân, tổ chức nước ngoài tham gia.

Mục 2:

GIAO DỊCH DÂN SỰ VỀ NHÀ Ở GIỮA CÁ NHÂN VỚI CÁ NHÂN

Điều 3. Thuê nhà ở giữa cá nhân với cá nhân

1. Trong trường hợp thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực, thì bên cho thuê và bên thuê có thể thoả thuận tiếp tục việc thuê; nếu thoả thuận được thì các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự.

2. Trong trường hợp thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà các bên không thoả thuận được về việc tiếp tục thuê, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở theo quy định sau đây:

- a) Trong trường hợp bên thuê đã có chỗ ở khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng;
- b) Trong trường hợp bên thuê có điều kiện tạo lập chỗ ở khác hoặc bên cho thuê đã tự nguyện tạo điều kiện cho bên thuê có chỗ ở khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là sáu tháng;

c) Trong trường hợp bên cho thuê không có chỗ ở và không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà bên cho thuê được lấy lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng;

d) Trong trường hợp bên cho thuê tuy có nhà ở nhưng có khó khăn về đời sống hoặc có diện tích ở dưới mức bình quân 6m²/người và bên thuê không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà bên cho thuê được lấy lại một phần nhà cho thuê, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là sáu tháng;

đ) Trong trường hợp bên cho thuê chưa được lấy lại nhà ở theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này, thì được lấy lại nhà ở kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng.

3. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, nhưng kết thúc trước ngày 1 tháng 7 năm 2005, nếu các bên không có thoả thuận khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng; nếu bên thuê nhà được tiếp tục ở nhà thuê sau khi đã hết thời hạn hợp đồng cho đến trước ngày 1 tháng 7 năm 2005 mà phát sinh các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này, thì thực hiện theo quy định tại các điểm đó.

4. Trong trường hợp thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn sau ngày 1 tháng 7 năm 2005, nếu các bên không có thoả thuận khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày hết thời hạn thuê.

5. Trong trường hợp thời hạn thuê nhà ở không được xác định trong hợp đồng và các bên không có thoả thuận khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng; nếu đến trước ngày 1 tháng 7 năm 2005 mà phát sinh các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này, thì thực hiện theo quy định tại các điểm đó.

6. Trong trường hợp bên cho thuê lấy lại nhà ở để cho thuê hoặc bán nhà đang cho thuê, thì bên thuê được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp hoặc được quyền ưu tiên mua nhà đang thuê theo quy định của Bộ luật dân sự.

7. Trong thời gian bên thuê được tiếp tục ở nhà thuê, thì các bên phải thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự. Giá thuê nhà ở trong trường hợp này do các bên thoả thuận; nếu không thoả thuận được thì theo bảng giá do

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá do Chính phủ quy định tương ứng với từng thời kỳ.

8. Hợp đồng thuê nhà ở mà toàn bộ hoặc một phần nội dung vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội theo quy định của Bộ luật dân sự thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự.

Điều 4. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở giữa cá nhân với cá nhân

1. Trong trường hợp thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực, thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở, nếu các bên không có thoả thuận khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ biết trước ít nhất là ba tháng.

2. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở kể từ khi hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ biết trước ít nhất là ba tháng.

3. Trong trường hợp thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở không được xác định trong hợp đồng, thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở, nếu các bên không có thoả thuận khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ biết trước ít nhất là sáu tháng. Trong trường hợp bên mượn, bên ở nhờ không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà được tiếp tục sử dụng một phần hoặc toàn bộ nhà ở đang mượn, đang ở nhờ cho đến ngày 1 tháng 7 năm 2005 và các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự; giá thuê nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 3 của Nghị quyết này; nếu bên mượn, bên ở nhờ không chịu ký kết hợp đồng thì phải trả lại nhà; nếu bên cho mượn, bên cho ở nhờ không chịu ký kết hợp đồng thì bên mượn, bên ở nhờ được tiếp tục ở nhà đang mượn, đang ở nhờ cho đến ngày 1 tháng 7 năm 2005.

Điều 5. Mua bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân

1. Trong trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì bên mua phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.

2. Trong trường hợp có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì giải quyết như sau:

a) Nếu hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì hợp đồng được công nhận, các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu;

b) Nếu hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì giải quyết như sau:

- Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, thì hợp đồng bị huỷ bỏ;

- Nếu bên mua đã trả đủ hoặc một phần tiền mua nhà mà bên bán chưa giao nhà hoặc bên bán đã giao toàn bộ hoặc một phần nhà mà bên mua chưa trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự.

3. Trong trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu để thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở đã được hoàn tất, nhưng bên bán chưa giao nhà hoặc bên mua chưa trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác; nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự.

4. Trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở có điều kiện mà điều kiện đó đã xảy ra hoặc đã được thực hiện, thì hợp đồng mua bán nhà ở đó được giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

5. Hợp đồng mua bán nhà ở mà toàn bộ hoặc một phần nội dung vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội theo quy định của Bộ luật dân sự thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự.

Điều 6. Đổi nhà ở giữa cá nhân với cá nhân

1. Trong trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng đổi nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.

2. Trong trường hợp có tranh chấp về hợp đồng đổi nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì giải quyết như sau:

- a) Nếu các bên đã giao nhà ở cho nhau, thì các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu ;
- b) Nếu một bên đã giao nhà ở mà bên kia chưa giao, thì bên chưa giao nhà ở phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng;
- c) Nếu các bên mới giao một phần nhà ở cho nhau, thì mỗi bên phải giao nốt phần còn lại cho bên kia;
- d) Nếu các bên đã giao nhà ở cho nhau mà có chênh lệch về giá trị và bên có nghĩa vụ thanh toán chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên kia khoản tiền còn thiếu theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự;
- đ) Nếu các bên chưa giao nhà ở cho nhau, thì hợp đồng bị huỷ bỏ.

3. Trong trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu để thực hiện hợp đồng đổi nhà ở đã được hoàn tất mà các bên chưa giao nhà ở cho nhau hoặc một bên chưa giao nhà ở cho bên kia, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng.

4. Trong trường hợp các bên chỉ đổi cho nhau quyền sử dụng nhà ở mà không chuyển quyền sở hữu nhà ở, nếu xảy ra tranh chấp, thì giải quyết như sau:

- a) Nếu một bên đã giao nhà ở mà bên kia chưa giao, thì bên chưa giao phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự;
- b) Nếu hợp đồng có thời hạn, thì khi thời hạn đó đã hết, các bên phải trở lại tình trạng ban đầu trong thời hạn một tháng kể từ ngày hết hạn, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác; nếu hợp đồng không xác định thời hạn, thì một trong các bên có quyền yêu cầu trở lại tình trạng ban đầu, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết trước ít nhất là ba tháng.

5. Hợp đồng đổi nhà ở mà toàn bộ hoặc một phần nội dung vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội theo quy định của Bộ luật dân sự thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự.

Điều 7. Tặng cho nhà ở giữa cá nhân với cá nhân

1. Trong trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì bên được tặng cho phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.

2. Trong trường hợp có tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì giải quyết như sau:

a) Nếu bên được tặng cho đã nhận nhà ở, thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của bên được tặng cho và bên được tặng cho phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu;

b) Nếu bên được tặng cho chưa nhận nhà ở, thì hợp đồng tặng cho nhà ở bị huỷ bỏ, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

3. Trong trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu để thực hiện hợp đồng tặng cho nhà ở đã hoàn tất mà nhà ở chưa được giao cho bên được tặng cho, thì bên tặng cho phải giao nhà ở đó cho bên được tặng cho trong thời hạn ba tháng, kể từ ngày bên được tặng cho có yêu cầu bằng văn bản, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

4. Trong trường hợp hợp đồng tặng cho nhà ở có điều kiện mà điều kiện đó đã xảy ra hoặc đã được thực hiện, thì hợp đồng tặng cho nhà ở đó được giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

5. Hợp đồng tặng cho nhà ở mà toàn bộ hoặc một phần nội dung vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội theo quy định của Bộ luật dân sự thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự.

Điều 8. Thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở

Thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với các trường hợp quy định tại các Điều 5, 6 và 7 của Nghị quyết này được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 9. Thừa kế nhà ở giữa cá nhân với cá nhân

Đối với trường hợp thừa kế nhà ở được mở trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 mà di sản thừa kế chưa được chia, nếu có yêu cầu chia, thì giải quyết theo quy định của pháp luật về thừa kế.

Điều 10. Quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân

1. Trong trường hợp trước khi đi vắng, chủ sở hữu nhà ở đã có uỷ quyền quản lý hợp pháp và cho đến ngày 1 tháng 7 năm 1996 (ngày Bộ luật dân sự có hiệu lực) chưa hết thời hạn uỷ quyền hoặc tuy có uỷ quyền hợp pháp nhưng không xác định thời hạn uỷ quyền, thì việc thực hiện nội dung uỷ quyền theo quy định của Bộ luật dân sự; nếu chủ sở hữu nhà ở đó đã chết, thì việc uỷ quyền chấm dứt và việc thừa kế nhà ở đó được giải quyết theo quy định của Bộ luật dân sự.

2. Trong trường hợp trước khi đi vắng, chủ sở hữu nhà ở đã có uỷ quyền quản lý hợp pháp và thời hạn uỷ quyền đã hết trước ngày 1 tháng 7 năm 1996, thì giải quyết như sau:

a) Nếu chủ sở hữu có yêu cầu lấy lại nhà trước ngày 1 tháng 7 năm 1996, thì nhà ở đó được trả lại cho chủ sở hữu; nếu chủ sở hữu đã chết, thì công nhận quyền sở hữu cho những người thừa kế;

b) Nếu chủ sở hữu không có yêu cầu lấy lại nhà trước ngày 1 tháng 7 năm 1996 hoặc đã chết và trước khi chết không có yêu cầu lấy lại nhà, thì công nhận quyền sở hữu cho bố, mẹ, vợ, chồng, con của người đó đang quản lý, sử dụng nhà ở đó;

c) Nếu không có những người được quy định tại điểm a và điểm b khoản này, thì công nhận quyền sở hữu nhà ở đó cho người đang quản lý, sử dụng liên tục nhà ở đó từ 30 năm trở lên, kể từ ngày bắt đầu quản lý, sử dụng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực cũng không có người đang quản lý, sử dụng nói trên, thì nhà ở đó thuộc Nhà nước và người đang quản lý, sử dụng được thuê hoặc được quyền ưu tiên mua.

3. Trong trường hợp trước khi đi vắng, nếu chủ sở hữu nhà ở không có uỷ quyền quản lý hợp pháp thì công nhận quyền sở hữu cho bố, mẹ, vợ, chồng, con của người đó đang quản lý, sử dụng nhà ở đó; nếu không có những người nói trên, thì công nhận quyền sở hữu nhà ở đó cho người đang quản lý, sử dụng liên tục nhà ở đó từ 30 năm trở lên, kể từ ngày bắt đầu quản lý, sử dụng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực cũng không có người đang quản lý, sử dụng nói trên, thì nhà ở đó thuộc Nhà nước và người đang quản lý, sử dụng được thuê hoặc được quyền ưu tiên mua.

4. Trong trường hợp nhà ở vắng chủ vì chủ sở hữu đi hoạt động cách mạng, tham gia kháng chiến, thì nhà ở đó được trả lại cho chủ sở hữu. Nếu chủ sở hữu đã chết, thì nhà ở đó thuộc sở hữu của những người thừa kế. Trong trường hợp không có người thừa kế, thì công nhận quyền sở hữu nhà ở đó cho người đang quản lý, sử dụng liên tục nhà ở đó từ 30 năm trở lên, kể từ ngày bắt đầu quản lý, sử dụng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực cũng không có người đang quản lý, sử dụng nói trên, thì nhà ở đó thuộc Nhà nước và người đang quản lý, sử dụng được thuê hoặc được quyền ưu tiên mua.

5. Trong trường hợp người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà ở vắng chủ được quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này không được công nhận là chủ sở hữu nhà ở đó, thì có

quyền yêu cầu người được công nhận là chủ sở hữu phải đền bù một khoản chi phí hợp lý do đã trông nom, bảo quản nhà ở đó.

Điều 11. Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới

1. Đối với nhà ở cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ giữa cá nhân với cá nhân mà đã được bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới trong khuôn viên nhà cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, thì việc lấy lại nhà ở đó được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp nhà ở đã được sửa chữa, thì khi lấy lại nhà, bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ phải thanh toán cho bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ giá trị đầu tư sửa chữa còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

b) Đối với trường hợp nhà ở đã được cải tạo, nâng cấp mà không có sự phản đối của bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ, thì khi lấy lại nhà, bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ phải thanh toán cho bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ giá trị đầu tư cải tạo, nâng cấp còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

Trong trường hợp đã có sự phản đối của bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ, thì khi lấy lại nhà, bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ phải thanh toán một phần giá trị đầu tư cải tạo, nâng cấp còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

c) Đối với trường hợp bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ nhà ở đã làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới trong khuôn viên nhà thuê, mượn, ở nhờ, nếu các bên không có thoả thuận khác, thì giải quyết như sau:

- Trong trường hợp bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ đã đồng ý bằng văn bản hoặc đến trước ngày 1 tháng 7 năm 1996 không khiếu kiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới và nếu diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới có thể sử dụng để ở một cách riêng biệt với nhà cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, thì diện tích làm thêm, nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ và họ phải thanh toán cho bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ giá trị quyền sử dụng đất theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá do Chính phủ quy định, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

- Trong trường hợp bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ tuy đã đồng ý bằng văn bản hoặc đến trước ngày 1 tháng 7 năm 1996 không khiếu kiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới, nhưng nếu diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới không thể sử dụng để ở một cách riêng biệt với nhà cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, thì diện tích làm thêm, nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ và họ phải thanh toán cho bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ giá trị đầu tư xây dựng còn lại của phần diện tích làm thêm, nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

- Trong trường hợp không được bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ đồng ý bằng văn bản hoặc đến trước ngày 1 tháng 7 năm 1996 đã có khiếu kiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới, thì diện tích làm thêm, nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ và họ phải thanh toán cho bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ một phần giá trị đầu tư xây dựng còn lại của phần diện tích làm thêm, nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

- Trong trường hợp nhà cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ bị phá dỡ và bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ đã xây dựng nhà ở mới thay thế, nếu việc phá dỡ có sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ hoặc đến trước ngày 1 tháng 7 năm 1996 mà bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ không khiếu kiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ và họ phải thanh toán cho bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ giá trị đầu tư xây dựng còn lại của nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Nếu không được bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ đồng ý hoặc đến trước ngày 1 tháng 7 năm 1996 đã có khiếu kiện, thì bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ chỉ phải thanh toán cho bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ một phần giá trị đầu tư xây dựng còn lại của nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

Trong trường hợp các bên có thoả thuận nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ, thì bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ phải thanh toán cho bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ giá trị quyền sử dụng đất theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá do Chính phủ quy định, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

2. Đối với trường hợp quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân mà người đang quản lý, sử dụng đã sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới, thì giải quyết như sau:

a) Đối với trường hợp nhà ở đã được sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, thì khi lấy lại nhà người được công nhận là chủ sở hữu nhà ở đó phải thanh toán cho bên đã sửa chữa, cải tạo, nâng cấp giá trị đầu tư sửa chữa, cải tạo, nâng cấp còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

b) Đối với trường hợp làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới trong khuôn viên nhà vắng chủ, thì giải quyết như sau:

- Trong trường hợp diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới có thể sử dụng một cách riêng biệt với nhà vắng chủ, thì diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của người làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới và họ phải thanh toán cho người được công nhận là chủ sở hữu nhà vắng chủ giá trị quyền sử dụng đất theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá do Chính phủ quy định, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

- Trong trường hợp diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới không thể sử dụng để ở một cách riêng biệt với nhà vắng chủ, thì diện tích làm thêm, nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của người được công nhận là chủ sở hữu nhà vắng chủ, nhưng chủ sở hữu nhà vắng chủ phải thanh toán cho người làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới giá trị đầu tư xây dựng còn lại của phần diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

- Trong trường hợp người đang quản lý, sử dụng đã phá dỡ nhà vắng chủ và xây dựng nhà ở mới thay thế, thì người được công nhận là chủ sở hữu nhà vắng chủ được quyền sở hữu nhà ở mới đó và phải thanh toán cho người đã xây dựng nhà ở mới giá trị đầu tư xây dựng còn lại của nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

- Trong trường hợp nhà vắng chủ không còn vì lý do bất khả kháng và người đang quản lý, sử dụng đã xây dựng nhà ở mới thay thế, thì công nhận quyền sở hữu nhà ở mới đó cho người quản lý, sử dụng đã xây dựng nhà ở mới thay thế và họ phải thanh toán cho người được công nhận là chủ sở hữu nhà vắng chủ giá trị quyền sử dụng đất theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá do Chính phủ quy định, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 3.

GIAO DỊCH DÂN SỰ VỀ NHÀ Ở GIỮA CÁ NHÂN VỚI CƠ QUAN, TỔ CHỨC

Điều 12. Cơ quan, tổ chức thuê nhà ở của cá nhân

1. Đối với hợp đồng thuê nhà ở mà nhà đó đang được sử dụng để ở, thì giải quyết như sau:

a) Trong trường hợp nhà thuê đang được sử dụng cho cá nhân ở mà thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực hoặc thời hạn thuê nhà ở không được xác định trong hợp đồng, thì bên thuê là cơ quan, tổ chức đang quản lý nhà ở đó phải trả lại nhà cho bên cho thuê, kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

Trong trường hợp bên thuê là cơ quan, tổ chức đã chấm dứt hoạt động mà không có cơ quan, tổ chức nào quản lý nhà ở đó, thì cá nhân đang trực tiếp sử dụng nhà ở đó thoả thuận với bên cho thuê để giải quyết; nếu không thoả thuận được, thì bên cho thuê được lấy lại nhà, kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng;

b) Trong trường hợp nhà thuê đang được sử dụng cho cá nhân ở và cho đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, nếu thời hạn thuê kết thúc trước ngày 1 tháng 7 năm 2005, thì bên thuê là cơ quan, tổ chức đang quản lý nhà ở đó phải trả lại nhà cho bên cho thuê kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005; nếu thời hạn thuê kết thúc sau ngày 1 tháng 7 năm 2005, thì bên cho thuê được lấy lại nhà theo quy định của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

Trong trường hợp bên thuê là cơ quan, tổ chức đã chấm dứt hoạt động mà không có cơ quan, tổ chức nào quản lý nhà ở đó và thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng kết thúc trước ngày 1 tháng 7 năm 2005, thì cá nhân trực tiếp sử dụng nhà ở đó thoả thuận với bên cho thuê để giải quyết; nếu không thoả thuận được, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng; nếu thời hạn thuê kết thúc sau ngày 1 tháng 7 năm 2005, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự;

c) Trong trường hợp cá nhân được tiếp tục ở nhà thuê theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này mà phát sinh các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này, thì thực hiện theo quy định tại các điểm đó.

2. Đối với hợp đồng thuê nhà ở mà nhà đó đang được sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, công trình công cộng, thì giải quyết như sau:

a) Trong trường hợp thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực hoặc thời hạn thuê nhà ở không được xác định trong hợp đồng, thì các bên thoả thuận để giải quyết; nếu không thoả thuận được, thì cơ quan, tổ chức đang quản lý, sử dụng nhà ở đó phải trả lại nhà cho bên cho thuê, kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2002;

b) Trong trường hợp cho đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, nhưng kết thúc trước ngày 1 tháng 7 năm 2002, thì các bên thoả thuận để giải quyết; nếu không thoả thuận được, thì cơ quan, tổ chức đang quản lý, sử dụng nhà ở đó phải trả lại nhà cho bên cho thuê kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2002; nếu thời hạn thuê nhà ở kết thúc sau ngày 1 tháng 7 năm 2002, thì được giải quyết theo quy định của Bộ luật dân sự.

3. Các quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 3 của Nghị quyết này cũng được áp dụng để giải quyết hợp đồng thuê nhà ở giữa cá nhân với cơ quan, tổ chức.

Điều 13. Cơ quan, tổ chức mượn nhà ở của cá nhân

1. Trong trường hợp nhà mượn đang được sử dụng cho cá nhân ở, thì việc giải quyết được áp dụng theo quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này.

Trong trường hợp nhà mượn đã được cơ quan, tổ chức bán hoặc cho thuê, thì hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê bị vô hiệu và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự.

2. Trong trường hợp nhà mượn đang được sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, công trình công cộng, thì việc giải quyết được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết này.

Điều 14. Phương thức trả nhà ở

Trong trường hợp cơ quan, tổ chức phải trả nhà ở cho bên cho thuê, bên cho mượn, thì tùy từng trường hợp việc trả có thể được thực hiện theo những phương thức sau đây:

1. Trả lại nhà mà cơ quan, tổ chức đang quản lý, sử dụng;

2. Trả bằng nhà khác ;

3. Trả bằng tiền ;

4. Nhà nước giao đất ở không phải trả tiền sử dụng đất.

Điều 15. Mua bán nhà ở, đổi nhà ở, tặng cho nhà ở, thừa kế nhà ở giữa cá nhân với cơ quan, tổ chức

1. Việc giải quyết hợp đồng mua bán nhà ở được áp dụng theo quy định tại Điều 5 của Nghị quyết này.
2. Việc giải quyết hợp đồng đổi nhà ở được áp dụng theo quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này.
3. Việc giải quyết hợp đồng tặng cho nhà ở được áp dụng theo quy định tại Điều 7 của Nghị quyết này.
4. Việc giải quyết thừa kế nhà ở được áp dụng theo quy định tại Điều 9 của Nghị quyết này.

Điều 16. Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới

Việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới được giải quyết như sau:

1. Trong trường hợp nhà đó đang được sử dụng để ở, thì việc giải quyết được áp dụng theo quy định tại Điều 11 của Nghị quyết này;
2. Trong trường hợp nhà đó đang được sử dụng để làm cơ sở sản xuất, kinh doanh, trụ sở làm việc, công trình công cộng, thì việc giải quyết do các bên thoả thuận; nếu không thoả thuận được, thì việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp được giải quyết theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 11 của Nghị quyết này, còn diện tích làm thêm, nhà ở mới được công nhận quyền sở hữu cho bên cho thuê, cho mượn nhưng họ phải thanh toán cho bên thuê, bên mượn giá trị đầu tư xây dựng còn lại của phần diện tích làm thêm, nhà ở mới đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán.

Mục 4.

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Áp dụng các quy định của Nghị quyết để giải quyết các tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991

1. Việc áp dụng các quy định của Nghị quyết này trong quá trình giải quyết các tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 được thực hiện như sau:

a) Đối với những vụ án đã được Toà án nhân dân thụ lý, nhưng chưa được xét xử sơ thẩm trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực pháp luật, những vụ án mà bản án, quyết định của Toà án cấp sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo, kháng nghị hợp lệ, nhưng chưa được xét xử phúc thẩm trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực pháp luật, những vụ án mà bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật bị kháng nghị, nhưng chưa được xét xử giám đốc thẩm, tái thẩm trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực pháp luật, thì áp dụng những quy định của Nghị quyết này để giải quyết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

b) Đối với những vụ án đã được Toà án nhân dân giải quyết theo đúng các văn bản pháp luật trước đây và bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật, thì không căn cứ vào các quy định của Nghị quyết này để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm;

c) Đối với những vụ án về đòi nhà cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân đã được Toà án nhân dân xét xử, bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật mà Toà án đã bác yêu cầu đòi lại nhà do chưa đủ điều kiện lấy lại nhà ở, nay đương sự lại có đơn khởi kiện, thì Toà án thụ lý giải quyết như một vụ án dân sự mới.

2. Thời gian từ ngày 1 tháng 7 năm 1996 đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực không tính vào thời hiệu trong thủ tục giải quyết các vụ án dân sự đối với giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991.

Điều 18. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 1 năm 1999.

Chính phủ, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

Nông Đức Mạnh

(Đã ký)