

Số: 1037/2006/NQ-UBTVQH11

Hà Nội, ngày 27 tháng 7 năm 2006

## NGHỊ QUYẾT

VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VỀ NHÀ Ở ĐƯỢC XÁC LẬP TRƯỚC NGÀY 01 THÁNG 7 NĂM 1991 CÓ NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI THAM GIA

### ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

*Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10;*

*Căn cứ vào Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 của Quốc hội khoá XI, kỳ họp thứ 7 về việc thi hành Bộ luật dân sự;*

*Căn cứ vào Nghị quyết số 49/2005/QH11 ngày 19 tháng 11 năm 2005 của Quốc hội khoá XI, kỳ họp thứ 8 về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2006;*

## QUYẾT NGHỊ:

### Chương 1

#### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Nghị quyết này được áp dụng để giải quyết các giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia, bao gồm:

- a) Thuê nhà ở;
- b) Mượn nhà ở, ở nhờ nhà ở;
- c) Mua bán nhà ở;
- d) Đổi nhà ở;
- đ) Tặng cho nhà ở;
- e) Thừa kế nhà ở;

g) Ủy quyền quản lý nhà ở giữa cá nhân với cá nhân.

2. Các loại nhà sau đây được coi là đối tượng của các giao dịch thuộc phạm vi áp dụng của Nghị quyết này:

a) Nhà đang được sử dụng vào mục đích không phải để ở nhưng tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 là nhà ở;

b) Nhà đang được sử dụng vào mục đích để ở nhưng tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 không phải là nhà ở;

c) Nhà đang được sử dụng vào mục đích để ở nhưng tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 không xác định được mục đích sử dụng.

### **Điều 2. Nguyên tắc giải quyết**

1. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu nhà ở; quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch; lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng.

2. 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.

3. Bảo đảm ổn định xã hội, khả năng thực thi.

**Điều 3.** Mục đích, nội dung của giao dịch dân sự về nhà ở vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội

Các giao dịch dân sự về nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết này có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005.

## **Chương 2**

### **THUÊ NHÀ Ở**

#### **Điều 4. Hợp đồng thuê nhà ở**

Các trường hợp sau đây được coi là hợp đồng thuê nhà ở:

1. Có hợp đồng bằng văn bản được các bên cùng ký;

2. Người ở tại nhà ở đó chứng minh được việc họ ở tại nhà ở đó là theo quan hệ thuê nhà ở;

3. Chủ sở hữu nhà ở, người thừa kế nhà ở hoặc người được chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền chứng minh được họ cho thuê nhà ở đó.

**Điều 5.** Bên cho thuê nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, bên thuê nhà ở thường trú tại Việt Nam

1. 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 nhà ở có thể thoả thuận việc tiếp tục thuê nhà ở; nếu thoả thuận được thì các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005; nếu không thoả thuận được thì được giải quyết như sau:

a) Trường hợp bên thuê đã có chỗ ở khác thông qua các hình thức mua nhà ở, xây dựng nhà ở, thuê nhà ở khác hoặc được thừa kế nhà ở, được tặng cho nhà ở, được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở 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 sáu tháng;

b) Trường hợp bên thuê không có chỗ ở thì bên cho thuê vẫn được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất mười hai tháng.

2. Trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, nếu các bên không có thoả thuận khác thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày hết thời hạn thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất sáu tháng.

3. 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 nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất hai mươi bốn tháng.

**Điều 6.** Bên cho thuê nhà ở thường trú tại Việt Nam, bên thuê nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Trường hợp bên cho thuê nhà ở thường trú tại Việt Nam, bên thuê nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhưng nhà ở đó đang do người khác sử dụng thì hợp đồng thuê nhà ở giữa bên cho thuê và bên thuê nhà ở chấm dứt; bên cho thuê và người đang sử dụng nhà ở có thể thoả thuận việc tiếp tục cho thuê; nếu thoả thuận được thì các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005; nếu không thoả thuận được thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho người đang sử dụng nhà ở đó biết trước ít nhất mười hai tháng.

**Điều 7.** Bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở đều định cư ở nước ngoài

Trường hợp bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở đều định cư ở nước ngoài nhưng nhà ở đó đang do người khác thường trú tại Việt Nam sử dụng thì hợp đồng giữa bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở chấm dứt. Quan hệ hợp đồng giữa chủ sở hữu là bên cho thuê nhà ở và người đang sử dụng nhà ở đó được thực hiện theo quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này.

### **Chương 3**

## **MƯỢN NHÀ Ở, Ở NHỜ NHÀ Ở**

### **Điều 8. Hợp đồng mượn nhà ở, ở nhờ nhà ở**

Các trường hợp sau đây được coi là hợp đồng mượn nhà ở, ở nhờ nhà ở:

1. Có hợp đồng bằng văn bản được các bên cùng ký;
2. Người đang ở tại nhà ở đó không chứng minh được việc họ ở tại nhà ở đó là theo quan hệ mua bán, thuê, đổi, tặng cho, thừa kế nhà ở, uỷ quyền quản lý nhà ở giữa cá nhân với cá nhân;
3. Chủ sở hữu nhà ở, người thừa kế nhà ở hoặc người được chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền chứng minh được họ cho mượn, cho ở nhờ nhà ở đó.

**Điều 9.** Bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài; bên mượn, bên ở nhờ nhà ở thường trú tại Việt Nam

1. 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 nhà ở được lấy lại nhà ở, trừ trường hợp có thoả thuận khác nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ nhà ở biết trước ít nhất sáu tháng.
2. 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 nhà ở được lấy lại nhà ở kể từ ngày hết thời hạn cho mượn, cho ở nhờ, trừ trường hợp có thoả thuận khác nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ nhà ở biết trước ít nhất sáu tháng.
3. 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 nhà ở được lấy lại nhà ở, trừ trường hợp có thoả thuận khác nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ nhà ở biết trước ít nhất sáu tháng; trong trường hợp bên mượn, bên ở nhờ nhà ở không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác thì các bên thoả thuận việc tiếp tục cho mượn, cho ở nhờ nhà ở; nếu thoả thuận được thì các bên phải ký kết hợp đồng mượn nhà ở theo quy

định của Bộ luật dân sự năm 2005; nếu không thoả thuận được thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ nhà ở biết trước ít nhất hai mươi bốn tháng.

**Điều 10.** Bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở thường trú tại Việt Nam, bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Trường hợp bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở thường trú tại Việt Nam, bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhưng nhà ở đó đang do người khác thường trú tại Việt Nam sử dụng thì hợp đồng mượn, ở nhờ nhà ở giữa bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở và bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chấm dứt; bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở và người đang sử dụng nhà ở có thể thoả thuận việc tiếp tục cho mượn nhà ở, cho ở nhờ nhà ở; nếu thoả thuận được thì các bên phải ký kết hợp đồng mượn nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005; nếu không thoả thuận được thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho người đang sử dụng nhà ở biết trước ít nhất mười hai tháng.

**Điều 11.** Bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở và bên mượn, bên ở nhờ nhà ở đều là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Trường hợp bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở và bên mượn, bên ở nhờ nhà ở đều định cư ở nước ngoài nhưng nhà ở đó đang do người khác thường trú tại Việt Nam sử dụng thì hợp đồng giữa bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở và bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chấm dứt. Quan hệ hợp đồng giữa chủ sở hữu là bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở và người đang sử dụng nhà ở đó được thực hiện theo quy định tại Điều 10 của Nghị quyết này.

## **Chương 4**

### **MUA BÁN NHÀ Ở**

**Điều 12.** Hợp đồng mua bán nhà ở

Các trường hợp sau đây được coi là hợp đồng mua bán nhà ở:

1. Có hợp đồng bằng văn bản được các bên cùng ký;
2. Người đang ở tại nhà ở đó chứng minh được là họ đã mua nhà ở đó một cách hợp pháp;
3. Chủ sở hữu nhà ở, người thừa kế nhà ở hoặc người được chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền thừa nhận đã bán nhà ở đó.

**Điều 13.** Bên mua nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, bên bán nhà ở thường trú tại Việt Nam

1. Trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.
2. 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 bên mua đã trả đủ tiền mà bên bán chưa giao nhà ở thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu;
  - b) Nếu bên mua chưa trả đủ tiền mà bên bán đã giao nhà thì bên mua 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 và các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu;
  - c) Nếu bên mua chưa trả đủ tiền mà bên bán chưa giao nhà thì bên bán phải giao nhà cho bên mua và bên mua 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 và các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.
3. Trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu đã hoàn tất nhưng bên bán chưa giao nhà ở hoặc bên mua chưa trả đủ tiền thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp 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.
4. Trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở có điều kiện mà điều kiện đó đã xảy ra hoặc đã được thực hiện thì được giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.
5. Bên không thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều này mà có lỗi, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005.

**Điều 14.** Bên bán nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, bên mua nhà ở thường trú tại Việt Nam hoặc bên mua nhà ở và bên bán nhà ở đều là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.
2. Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì quyền và nghĩa vụ của các bên được giải quyết theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 13 của Nghị quyết này.
3. Trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở đã hoàn tất nhưng bên bán chưa giao

nhà ở hoặc bên mua chưa trả đủ tiền thì quyền và nghĩa vụ của các bên được giải quyết theo quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 13 của Nghị quyết này.

## **Chương 5**

### **ĐỔI NHÀ Ở**

#### **Điều 15.** Hợp đồng đổi nhà ở

Các trường hợp sau đây được coi là hợp đồng đổi nhà ở:

1. Có hợp đồng bằng văn bản được các bên cùng ký;
2. Người đang ở tại nhà ở đó chứng minh được việc họ ở tại nhà ở đó là theo quan hệ đổi nhà ở một cách hợp pháp;
3. Chủ sở hữu nhà ở, người thừa kế nhà ở hoặc người được chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền thừa nhận họ đổi nhà ở đó.

#### **Điều 16.** Một bên đổi nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng đổi nhà ở mà các bên đã giao nhà ở cho nhau và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.
2. 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 hai bên đã giao nhà ở cho nhau thì giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều này sau khi đã giải quyết xong tranh chấp;
  - 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 đã giao một phần nhà ở cho nhau thì mỗi bên phải giao 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;
  - đ) Nếu các bên chưa giao nhà ở cho nhau thì hợp đồng bị huỷ bỏ, trừ trường hợp có thoả thuận khác.
3. Trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở đã 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. Trường hợp các bên chỉ đổi nhà ở cho nhau để sử dụng mà không chuyển quyền sở hữu nhà ở đó, 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;

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 hợp đồng, trừ trường hợp 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 sáu tháng.

5. Bên không thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều này mà có lỗi, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005.

**Điều 17.** Các bên đổi nhà ở đều là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. 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 được xác lập quyền sở hữu.

2. Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng đổi nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì quyền và nghĩa vụ của các bên được giải quyết theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 16 của Nghị quyết này.

3. Trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu đã hoàn tất mà các bên chưa giao nhà cho nhau hoặc một bên chưa giao nhà cho bên kia thì quyền và nghĩa vụ của các bên được giải quyết theo quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 16 của Nghị quyết này.

## **Chương 6**

### **TẶNG CHO NHÀ Ở**

**Điều 18.** Hợp đồng tặng cho nhà ở

Các trường hợp sau đây được coi là hợp đồng tặng cho nhà ở:

1. Có hợp đồng bằng văn bản được các bên cùng ký;

2. Người đang ở tại nhà ở đó chứng minh được việc họ ở tại nhà ở đó là theo quan hệ tặng cho nhà ở một cách hợp pháp;

3. Chủ sở hữu nhà ở, người thừa kế nhà ở hoặc người được chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền

thừa nhận họ đã tặng cho nhà ở đó.

**Điều 19.** Bên tặng cho nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, bên được tặng cho nhà ở thường trú tại Việt Nam

1. 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 nhà ở được làm thủ tục xác lập quyền sở hữu.

2. 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) Bên được tặng cho đã nhận nhà ở thì xác lập quyền sở hữu nhà ở cho bên được tặng cho;

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

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

**Điều 20.** Bên tặng cho nhà ở thường trú tại Việt Nam, bên được tặng cho nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất mà bên được tặng cho đã nhận nhà ở thì bên được tặng cho nhà ở được xác lập quyền sở hữu.

2. Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì hợp đồng tặng cho nhà ở bị huỷ bỏ, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

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

**Điều 21.** Bên tặng cho nhà ở và bên được tặng cho nhà ở đều là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Trường hợp bên được tặng cho nhà ở đã nhận nhà ở mà thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì bên được tặng cho nhà ở được xác lập quyền sở hữu.

2. Trường hợp bên được tặng cho nhà ở chưa nhận nhà ở thì hợp đồng tặng cho nhà ở bị huỷ bỏ, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

## **Chương 7**

### **THỪA KẾ NHÀ Ở; ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở GIỮA CÁ NHÂN VỚI CÁ NHÂN**

#### **Điều 22.** Thừa kế nhà ở

1. Trường hợp thừa kế nhà ở được mở trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì giải quyết như sau:

a) Nếu người thừa kế có quốc tịch Việt Nam hoặc đã nhập quốc tịch nước ngoài nhưng chưa thôi quốc tịch Việt Nam hoặc đã thôi quốc tịch Việt Nam nhưng chưa nhập quốc tịch nước ngoài thì được xác lập quyền sở hữu nhà ở đối với phần thừa kế của mình;

b) Nếu người thừa kế đã nhập quốc tịch nước ngoài và đã thôi quốc tịch Việt Nam hoặc người gốc Việt Nam nhưng chưa từng có quốc tịch Việt Nam thì được hưởng giá trị phần thừa kế đó.

2. Trường hợp thừa kế nhà ở được mở trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 mà không có người thừa kế thì xác lập quyền sở hữu cho người đang quản lý, sử dụng nhà ở đó liên tục từ ba mươi năm trở lên, kể từ ngày bắt đầu quản lý, sử dụng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực; nếu không có những người này thì nhà ở đó thuộc Nhà nước và người đang quản lý, sử dụng nhà ở được ưu tiên thuê, mua nhà ở đó.

#### **Điều 23.** Ủy quyền quản lý nhà ở giữa cá nhân với cá nhân

1. Trường hợp trước khi xuất cảnh, chủ sở hữu nhà ở đã ủy quyền cho người khác thường trú tại Việt Nam quản lý, nếu thời hạn ủy quyền đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì bên ủy quyền được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho người đang quản lý, sử dụng nhà ở đó biết trước ít nhất sáu tháng.

2. Trường hợp trước khi xuất cảnh, chủ sở hữu nhà ở đã ủy quyền cho người khác thường trú tại Việt Nam quản lý, nếu đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn ủy quyền vẫn còn thì chủ sở hữu được lấy lại nhà ở, kể từ ngày hết thời hạn ủy quyền nhưng phải thông báo bằng văn bản cho người đang quản lý, sử dụng nhà ở đó biết trước ít nhất sáu tháng.

3. Trường hợp trước khi xuất cảnh, chủ sở hữu nhà ở đã ủy quyền cho người khác thường trú tại Việt Nam quản lý, nếu thời hạn ủy quyền không xác định thì bên ủy quyền được

lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho người đang quản lý, sử dụng nhà ở đó biết trước ít nhất mười hai tháng.

4. Trường hợp người đang quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được công nhận là chủ sở hữu nhà ở đó thì có quyền yêu cầu chủ sở hữu nhà ở đó phải đền bù một khoản chi phí hợp lý do đã trông nom, bảo quản nhà ở.

## **Chương 8**

### **SỬA CHỮA, CẢI TẠO, NÂNG CẤP NHÀ Ở, LÀM THÊM DIỆN TÍCH, XÂY DỰNG NHÀ Ở MỚI**

**Điều 24.** Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp nhà ở

1. Trường hợp nhà ở cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ giữa cá nhân với cá nhân đã được bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì việc lấy lại nhà ở được giải quyết như sau:

a) Nếu nhà ở đã được sửa chữa thì 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 có thoả thuận khác;

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

2. Trường hợp uỷ quyền quản lý nhà ở giữa cá nhân với cá nhân mà người quản lý, sử dụng đã sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì bên được nhận nhà 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 có thoả thuận khác.

**Điều 25.** Làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới

Trường hợp bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ đã làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới trong khuôn viên nhà ở thuê, mượn, ở nhờ thì giải quyết như sau:

1. Nếu bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ đã đồng ý hoặc đến trước ngày 01 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 diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới có thể sử dụng để ở một cách riêng biệt với nhà ở cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ thì diện tích làm thêm hoặc 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 đối với diện tích đất làm thêm nhà ở hoặc nhà ở mới theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác; trường hợp diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới không thể sử dụng một cách riêng biệt với nhà ở cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ thì diện tích làm thêm, nhà ở mới đó vẫn 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 có thoả thuận khác;

2. Nếu bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ đã không đồng ý 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 của 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 có thoả thuận khác;

3. Nếu nhà ở 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 thì giải quyết như sau:

a) Nếu việc phá dỡ đã có sự đồng ý của bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở hoặc đến trước ngày 01 tháng 7 năm 1996 mà bên cho thuê, cho mượn, 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 có thoả thuận khác; trường hợp bên cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ không có yêu cầu lấy lại nhà ở thì nhà ở mới 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 giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác;

b) Nếu việc phá dỡ đã không có sự đồng ý của bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ thì nhà ở xây dựng mới 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 của giá trị đầu tư xây dựng còn lại của nhà ở mới đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác; trường hợp các bên có thoả thuận nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ thì họ phải thanh toán cho bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ giá trị quyền sử dụng đất theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác;

4. Trường hợp uỷ quyền quản lý nhà ở giữa cá nhân với cá nhân mà người được uỷ quyền quản lý, sử dụng đã làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới thì giải quyết như sau:

a) Nếu diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới có thể sử dụng một cách riêng biệt thì diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới thuộc quyền sở hữu của người làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới và họ phải thanh toán cho bên uỷ quyền quản lý nhà ở giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất làm thêm hoặc nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác; trường hợp diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới không thể sử dụng để ở một cách riêng biệt thì diện tích làm thêm, nhà ở mới thuộc quyền sở hữu của bên uỷ quyền quản lý nhà ở nhưng 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 có thoả thuận khác;

b) Nếu người được uỷ quyền quản lý, sử dụng đã phá dỡ nhà ở và xây dựng nhà ở mới thay thế thì nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của bên uỷ quyền nhưng phải thanh toán cho bên được uỷ quyền giá trị đầu tư xây dựng còn lại của nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác;

c) Nếu vì lý do bất khả kháng mà nhà ở được uỷ quyền quản lý không còn và người đang quản lý, sử dụng đã xây dựng nhà ở mới thay thế thì công nhận quyền sở hữu nhà ở mới cho người đó nhưng họ phải thanh toán cho bên uỷ quyền giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

## **Chương 9**

### **GIAO DỊCH DÂN SỰ VỀ NHÀ Ở GIỮA CÁ NHÂN LÀ NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VỚI CƠ QUAN, TỔ CHỨC TRONG NƯỚC**

**Điều 26.** Bên cho thuê nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, bên thuê nhà ở là cơ quan, tổ chức trong nước

1. Trường hợp nhà ở đang được cơ quan, tổ chức sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở sản

xuất, kinh doanh, công trình công cộng thì giải quyết như sau:

a) 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 bên cho thuê được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất mười hai tháng;

b) Trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, nếu các bên không có thoả thuận khác thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày hết thời hạn thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất sáu tháng.

2. Trường hợp nhà ở đang được sử dụng để ở thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp nhà ở 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 không xác định và bên thuê là cơ quan, tổ chức chưa chấm dứt hoạt động thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất mười hai tháng, trừ trường hợp có thoả thuận khác; trường hợp cá nhân trả lại nhà ở đó không có chỗ ở và không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm xem xét, giải quyết chỗ ở cho họ theo chính sách về nhà ở của Nhà nước.

Trường hợp bên thuê là cơ quan, tổ chức đã chấm dứt hoạt động thì cá nhân đang ở 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 nhưng phải thông báo bằng văn bản cho cá nhân đang ở nhà ở đó biết trước ít nhất mười hai tháng; trường hợp cá nhân trả lại nhà ở đó không có chỗ ở và không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác thì cơ quan, tổ chức kế thừa quyền, nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức đã chấm dứt hoạt động có trách nhiệm xem xét, giải quyết chỗ ở cho họ theo chính sách về nhà ở của Nhà nước, nếu không có cơ quan, tổ chức này thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở đó có trách nhiệm xem xét, giải quyết;

b) Trường hợp nhà ở 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 và bên thuê là cơ quan, tổ chức chưa chấm dứt hoạt động thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày hợp đồng hết thời hạn nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất sáu tháng, trừ trường hợp có thoả thuận khác; trường hợp cá nhân trả lại nhà ở đó không có chỗ ở và không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm xem xét, giải

quyết chỗ ở cho họ theo chính sách về nhà ở của Nhà nước.

Trường hợp bên thuê là cơ quan, tổ chức đã chấm dứt hoạt động thì cá nhân đang ở nhà ở đó thỏa thuận với bên cho thuê để giải quyết, nếu không thỏa thuận được thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày hợp đồng hết thời hạn nhưng phải thông báo bằng văn bản cho cá nhân đang ở nhà ở đó biết trước ít nhất mười hai tháng; trường hợp cá nhân trả lại nhà ở đó không có chỗ ở và không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác thì cơ quan, tổ chức kế thừa quyền, nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức đã chấm dứt hoạt động có trách nhiệm xem xét, giải quyết chỗ ở cho họ theo chính sách về nhà ở của Nhà nước, nếu không có cơ quan, tổ chức này thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở đó có trách nhiệm xem xét, giải quyết.

**Điều 27.** Cơ quan, tổ chức trong nước mượn nhà ở của cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Trường hợp nhà ở do cơ quan, tổ chức mượn đang được sử dụng cho cá nhân ở thì việc lấy lại nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Nghị quyết này.
2. Trường hợp nhà ở do cơ quan, tổ chức mượn đang được sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, công trình công cộng thì việc lấy lại nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết này.

**Điều 28.** Mua bán nhà ở, đổi nhà ở, tặng cho nhà ở, thừa kế nhà ở giữa cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài với cơ quan, tổ chức trong nước

1. Trường hợp bên bán nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, bên mua là cơ quan, tổ chức trong nước thì giải quyết theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết này.
2. Trường hợp bên đổi nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì giải quyết theo quy định tại Điều 16 của Nghị quyết này.
3. Trường hợp bên tặng cho nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì giải quyết theo quy định tại Điều 19 của Nghị quyết này.
4. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài chết mà để lại thừa kế cho cơ quan, tổ chức trong nước theo di chúc thì cơ quan, tổ chức đó được hưởng thừa kế nhà ở.

**Điều 29.** Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới

1. Trường hợp nhà ở đang được sử dụng để ở thì việc giải quyết được thực hiện theo quy định tại Điều 24 và Điều 25 của Nghị quyết này.

2. Trường hợp nhà ở được sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, công trình công cộng thì việc giải quyết do các bên thoả thuận, nếu không thoả thuận được thì giải quyết theo quy định tại Điều 24 của Nghị quyết này; diện tích làm thêm, nhà ở mới được công nhận quyền sở hữu cho bên cho thuê, bên 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.

**Điều 30.** Phương thức trả lại nhà ở

1. Trường hợp cơ quan, tổ chức phải trả lại nhà ở cho bên cho thuê, bên cho mượn thì tùy từng trường hợp, các bên có thể thoả thuận việc trả lại nhà ở theo các phương thức sau đây:

a) Trả nhà ở mà cơ quan, tổ chức đang quản lý, sử dụng;

b) Trả bằng nhà ở khác;

c) Trả bằng tiền;

d) Nhà nước giao đất ở cho bên cho thuê, bên cho mượn nhà ở mà họ không phải trả tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp nhà ở thuê, mượn đang được sử dụng cho cá nhân ở hoặc tuy đang được sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, công trình công cộng nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì cơ quan, tổ chức phải trả lại nhà ở đó cho bên cho thuê, bên cho mượn theo quy định của Nghị quyết này.

3. Trường hợp nhà ở thuê, mượn đang được sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng hoặc nhà ở thuê, mượn tọa lạc tại khu vực không được quy hoạch làm nhà ở thì việc trả lại nhà ở thực hiện theo các phương thức quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này.

Tùy từng trường hợp và điều kiện cụ thể của địa phương, việc trả lại nhà ở có thể thực hiện bằng một trong ba phương thức quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này hoặc kết hợp các phương thức nhưng tổng giá trị nhà ở, đất ở tính bằng tiền phải trả cho bên cho thuê, bên cho mượn không được lớn hơn giá trị nhà ở, đất ở tính bằng tiền cho thuê, cho mượn. Trường hợp có sự chênh lệch giá trị giữa nhà ở, đất ở cho thuê, cho mượn với nhà ở, đất ở trả lại thì các bên phải thanh toán cho nhau phần chênh lệch đó bằng tiền.

**Điều 31.** Trả nhà ở đang thuê, mượn cho bên cho thuê, bên cho mượn nhà ở

Trường hợp cơ quan, tổ chức trả nhà ở đang thuê, mượn cho bên cho thuê, bên cho mượn mà nhà ở cho thuê, cho mượn đã được sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới thì giải quyết như sau:

1. Khi nhận lại nhà ở, nếu bên cho thuê, bên cho mượn phải thanh toán kinh phí sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới thì:

a) Nếu nguồn kinh phí của cá nhân thì bên cho thuê, bên cho mượn nhà ở phải thanh toán cho cá nhân đó;

b) Nếu nguồn kinh phí của cơ quan, tổ chức thì bên cho thuê, bên cho mượn nhà ở phải thanh toán cho cơ quan, tổ chức đó;

2. Khi trả lại nhà ở, nếu nhà ở thuê, mượn đang được sử dụng cho cá nhân ở và cá nhân đó được xác lập quyền sở hữu đối với phần diện tích làm thêm, nhà ở xây dựng mới thì họ phải thanh toán cho bên cho thuê, bên cho mượn giá trị quyền sử dụng đất ở tương ứng với diện tích đất ở mà họ có quyền sử dụng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 33 của Nghị quyết này.

**Điều 32.** Cơ quan, tổ chức trả bằng nhà ở khác cho bên cho thuê, bên cho mượn nhà ở

Trường hợp cơ quan, tổ chức trả bằng nhà ở khác cho bên cho thuê, bên cho mượn thì giá trị nhà ở, đất ở trả lại không được vượt quá giá trị nhà ở, đất ở đang thuê, đang mượn.

Trong trường hợp có chênh lệch giá trị giữa nhà ở, đất ở cho thuê, cho mượn với nhà ở, đất ở trả lại thì các bên phải thanh toán cho nhau phần chênh lệch bằng tiền theo quy định tại Điều 33 của Nghị quyết này.

**Điều 33.** Cơ quan, tổ chức trả bằng tiền cho bên cho thuê, bên cho mượn nhà ở

1. Trong trường hợp cơ quan, tổ chức trả bằng tiền cho bên cho thuê, bên cho mượn nhà ở thì số tiền mà cơ quan, tổ chức phải trả không được vượt quá giá trị nhà ở, đất ở đang thuê, đang mượn.

2. Việc xác định giá trị nhà ở, quyền sử dụng đất ở do các bên thoả thuận, nếu không thoả thuận được thì được thực hiện như sau:

a) Giá trị nhà ở do tổ chức thẩm định giá có thẩm quyền xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở;

b) Giá trị quyền sử dụng đất ở được xác định trên cơ sở bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá của Chính phủ.

**Điều 34.** Nhà nước giao đất ở cho bên cho thuê, bên cho mượn nhà ở mà họ không phải trả tiền sử dụng đất

1. Trường hợp Nhà nước giao đất ở cho bên cho thuê, bên cho mượn nhà ở để tạo lập nhà ở mới thì các khoản tiền phải nộp để nhận đất ở do cơ quan, tổ chức thuê, mượn nhà ở chi trả trực tiếp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất ở mà có chênh lệch giá trị giữa nhà ở, đất ở cho thuê, cho mượn với đất ở trả lại thì các bên phải thanh toán cho nhau phần chênh lệch đó bằng tiền theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 33 của Nghị quyết này.

**Điều 35.** Nguồn kinh phí để thực hiện việc trả lại nhà ở

1. Ngân sách trung ương thanh toán đối với trường hợp trả lại nhà ở do cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội của trung ương quản lý, sử dụng hoặc nhà ở đang được sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng do cơ quan, tổ chức của trung ương quản lý, sử dụng.

Ngân sách trung ương hỗ trợ thanh toán đối với trường hợp trả lại nhà ở do tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp của trung ương quản lý, sử dụng theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.

2. Ngân sách địa phương thanh toán đối với trường hợp trả lại nhà ở do cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội của địa phương quản lý, sử dụng hoặc nhà ở đang được sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng do cơ quan, tổ chức của địa phương quản lý, sử dụng.

Ngân sách địa phương hỗ trợ thanh toán đối với trường hợp trả lại nhà ở do tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp của địa phương quản lý, sử dụng theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.

3. Nguồn tài chính để thanh toán đối với trường hợp trả lại nhà ở của tổ chức không thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này do tổ chức đó tự trả.

## **Chương 10**

### **THỦ TỤC XÁC LẬP QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Điều 36.** Hồ sơ xác lập quyền sở hữu nhà ở đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài  
Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được xác lập quyền sở hữu nhà ở khi có các giấy tờ sau đây:

1. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;
2. Bản sao một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003;
3. Sơ đồ nhà ở, đất ở;
4. Trích lục hoặc bản sao bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật về việc giải quyết tranh chấp về nhà ở, nếu có;
5. Bản sao giấy tờ chứng minh là người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
6. Hộ chiếu hợp lệ của Việt Nam hoặc hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài hoặc giấy tờ thay thế hộ chiếu nước ngoài hợp lệ. Trong trường hợp sử dụng hộ chiếu nước ngoài thì phải kèm theo giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam hoặc giấy xác nhận mất quốc tịch Việt Nam hoặc giấy xác nhận đăng ký công dân;
7. Có một trong các giấy tờ sau đây:
  - a) Hợp đồng cho thuê nhà ở đối với trường hợp cho thuê nhà ở;
  - b) Hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở đối với trường hợp cho mượn, cho ở nhờ nhà ở;
  - c) Hợp đồng mua bán nhà ở đối với trường hợp mua bán nhà ở;
  - d) Hợp đồng tặng cho nhà ở đối với trường hợp tặng cho nhà ở;
  - đ) Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế nhà ở hoặc di chúc theo quy định của pháp luật;
  - e) Hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở đối với trường hợp uỷ quyền quản lý nhà ở giữa cá nhân với cá nhân;
  - g) Văn bản trả lại nhà ở đối với trường hợp cơ quan, tổ chức trả lại nhà ở.

Trong trường hợp không có hợp đồng bằng văn bản thì bên được lấy lại nhà ở phải chứng minh được giữa hai bên đã thực hiện giao dịch dân sự về nhà ở quy định tại khoản này.

**Điều 37.** Hồ sơ xác lập quyền sở hữu nhà ở đối với cá nhân, cơ quan, tổ chức trong nước  
Cá nhân, cơ quan, tổ chức trong nước được xác lập quyền sở hữu nhà ở khi có các giấy tờ sau đây:

1. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;
2. Bản sao một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003;

3. Sơ đồ nhà ở, đất ở;
4. Trích lục hoặc bản sao bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật về việc giải quyết tranh chấp về nhà ở, nếu có;
5. Bản sao một trong các giấy tờ quy định tại khoản 7 Điều 36 của Nghị quyết này;
6. Văn bản uỷ quyền cho người đại diện của cơ quan, tổ chức đối với trường hợp xác lập quyền sở hữu nhà ở cho cơ quan, tổ chức trong nước.

**Điều 38.** Thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà ở

Thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp được lấy lại nhà ở cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, mua bán, đổi, thừa kế, đổi với uỷ quyền quản lý nhà ở giữa cá nhân với cá nhân được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

## **Chương 11**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 39.** Áp dụng các quy định của Nghị quyết này để giải quyết các tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia

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 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia được thực hiện như sau:

a) Đối với những vụ án đã được Toà án thụ lý nhưng chưa được xét xử sơ thẩm hoặc đã tạm đình chỉ việc giải quyết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực; 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; những vụ án mà bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực bị kháng nghị nhưng chưa được xét xử giám đốc thẩm, tái thẩm trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực 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 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, về uỷ quyền quản lý nhà ở giữa cá nhân với cá nhân 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 01 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 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia.

**Điều 40.** Giải quyết trường hợp đã bán nhà ở có đồng thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Đối với những trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực, nhà ở đã được bán và có đồng thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được hưởng phần giá trị nhà ở này mà số tiền đang được gửi tại Kho bạc Nhà nước hoặc ngân hàng của Việt Nam thì quyền của người thừa kế ở nước ngoài được giải quyết như sau:

1. Làm thủ tục nhận tiền tại kho bạc, ngân hàng theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, người thừa kế xuất trình giấy tờ sau đây chứng minh được hưởng thừa kế:

a) Văn bản thoả thuận chia thừa kế hoặc trích lục bản án hoặc quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật;

b) Hộ chiếu hợp lệ của Việt Nam hoặc hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài hoặc giấy tờ thay thế hộ chiếu nước ngoài hợp lệ. Trong trường hợp sử dụng hộ chiếu nước ngoài thì phải kèm theo giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam hoặc giấy xác nhận mất quốc tịch Việt Nam hoặc giấy xác nhận đăng ký công dân.

2. Ủy quyền cho người khác nhận thay mình. Trong trường hợp này, người uỷ quyền phải có văn bản uỷ quyền có xác nhận của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự của Việt Nam tại nước người uỷ quyền định cư.

3. Tặng cho cá nhân, tổ chức. Trong trường hợp này, người tặng cho phải có hợp đồng tặng cho có xác nhận của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự của Việt Nam tại nước người đó cư trú.

**Điều 41. Điều khoản thi hành**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2006.

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

**TM. ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI**  
**CHỦ TỊCH QUỐC HỘI**

**Nguyễn Phú Trọng**