

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 91/TANDTC-KHXX

về việc áp dụng nghị quyết số

1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27

tháng 7 năm 2006 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội

Hà Nội, ngày 28 tháng 06 năm 2011

Từ ngày Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia, có hiệu lực (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 1037), hầu hết Tòa án các cấp đã áp dụng đúng các quy định trong Nghị quyết. Tuy nhiên qua hoạt động giám đốc, kiểm tra của các Tòa chuyên trách Tòa án nhân dân tối cao, thì thấy còn có Tòa án nhận thức chưa đầy đủ về phạm vi áp dụng của Nghị quyết dẫn đến có trường hợp phải áp dụng Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 58) thì lại. Áp dụng Nghị quyết số 1037 và có trường hợp Tòa án phải áp dụng Nghị quyết số 1037 để giải quyết thì lại không áp dụng... Để thi hành đúng và thống nhất các quy định của Nghị quyết số 1037 nêu trên, Tòa án nhân dân tối cao có ý kiến như sau:

Tại Điều 1 Nghị quyết số 1037 đã quy định về phạm vi áp dụng Nghị quyết là:

"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 1 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 1 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 1 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 1 tháng 7 năm 1991 không xác định được mục đích sử dụng".

Như vậy, chỉ được áp dụng Nghị quyết số 1037 khi giao dịch đó hội tụ đủ 3 yếu tố cơ bản sau đây:

Một là: Giao dịch đó là giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân thuộc một trong 7 loại quan hệ pháp luật được đề cập ở khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết.

Hai là: Các giao dịch đó phải được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991.

Ba là: Có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia từ trước ngày 1 tháng 7 năm 1991.

Trong trường hợp giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991, nhưng từ ngày 1 tháng 7 năm 1991 trở đi mới có người Việt Nam (tham gia vào quan hệ pháp luật đó) định cư ở nước ngoài thì không thuộc trường hợp áp dụng Nghị quyết 1037 mà phải áp dụng Nghị quyết số 58 để giải quyết.

Ví dụ 1: Năm 1988, ông Nguyễn Văn A mua căn nhà thuộc sở hữu của ông Đặng Ngọc B và bà Nguyễn Thị H ở thành phố Hồ Chí Minh, với giá 2.000.000 đồng. Phía ông A đã thanh toán cho ông B được 1.500.000 đồng phía vợ chồng ông B vẫn chưa giao nhà cho ông A. Năm 1990, ông B xuất cảnh và đang định cư tại Pháp, nhà đất do vợ là bà Nguyễn Thị H quản lý sử dụng. Nay ông A khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông B phải giao nhà cho ông Trong trường hợp này, Tòa án áp dụng Nghị quyết số 1037 nêu trên để giải quyết.

Ví dụ 2: Năm 1990, ông Nguyễn Văn K mua căn nhà thuộc sở hữu của ông Đặng. Ngọc C và bà Nguyễn Thị T ở thành phố Hà Nội, với giá 3.000.000 đồng. Phía ông K đã thanh toán cho ông C được 2.500.000 đồng, phía vợ chồng ông C vẫn chưa giao nhà cho ông K Năm 1993, ông C xuất cảnh và đang định cư tại Mỹ, nhà đất do vợ là bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng. ông K khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C phải giao .nhà cho ông. Trong

trường hợp này, Tòa án không được áp dụng Nghị quyết số 1037 nêu trên mà áp dụng Nghị quyết số 58 để giải quyết.

Tòa án nhân dân tối cao yêu cầu các đồng chí Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; Chánh án Tòa án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh sau khi nhận được Công văn này cần tổ chức quán triệt và triển khai thực hiện.

**KT. CHÁNH ÁN
PHÓ CHÁNH ÁN**

Tướng Duy Lượng