

Chương 5.

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VÀ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

Điều 65. Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu thuộc các đối tượng và có đủ điều kiện quy định tại Điều 1 của Luật số 34/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai. Thời hạn sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là ổn định, lâu dài.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài khi thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư thì được sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. Trường hợp mua nhà ở tại Việt Nam thì được sở hữu nhà ở theo quy định của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

Điều 66. Giấy tờ chứng minh đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 1 của Luật số 34/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai phải có các giấy tờ sau đây để chứng minh về đối tượng:

a) Đối với người có quốc tịch Việt Nam thì phải có hộ chiếu Việt Nam còn giá trị; trong trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải có một trong các giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

b) Đối với người gốc Việt Nam thì phải có hộ chiếu nước ngoài kèm theo giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp để chứng minh có gốc Việt Nam.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng dưới đây thì có quyền sở hữu (không hạn chế số lượng nhà ở tại Việt Nam) thông qua hình thức mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, đổi nhà ở hoặc được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (đối với dự án tại các khu vực được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai) để người mua xây dựng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình tại Việt Nam:

a) Các đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Các đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này nhưng phải thuộc một trong các diện:

- Người về đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp;

- Người có công đóng góp với đất nước, bao gồm: người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng có giấy tờ chứng minh được hưởng chế độ ưu đãi do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp; người có thành tích đóng góp trong sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng đất nước được Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương, Huy chương, được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen; người tham gia vào Ban Chấp hành các tổ chức chính trị - xã hội của Việt Nam; của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam từ cấp tỉnh trở lên được các tổ chức này xác nhận; người được bầu vào Ban Chấp hành Trung ương hội, người là nòng cốt các phong trào, tổ chức của kiều bào có quan hệ với trong nước và người có những đóng góp, giúp đỡ tích cực cho các cơ quan đại diện hoặc các hoạt động đối ngoại của Việt Nam ở nước ngoài được Ủy ban Nhà nước về người Việt Nam ở nước ngoài hoặc cơ quan đại diện ngoại giao của Việt Nam ở nước ngoài xác nhận;

- Nhà văn hóa, nhà khoa học, bao gồm: người được phong học hàm, học vị về khoa học, giáo dục, văn hóa - nghệ thuật, thể dục - thể thao của Việt Nam hoặc của nước ngoài, các chuyên gia trong lĩnh vực kinh tế - xã hội đang làm việc tại Việt Nam.

Các đối tượng này phải được lãnh đạo Đảng, Nhà nước, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Thủ trưởng các trường đại học, cao đẳng, học viện, viện nghiên cứu của Việt Nam mời về làm chuyên gia, cộng tác viên, giảng dạy và có xác nhận của cơ quan, tổ chức mời về việc đối tượng này đang làm việc tại cơ quan, tổ chức đó;

- Người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt có giấy xác nhận về chuyên môn, kỹ năng của hiệp hội, hội nghề nghiệp Việt Nam hoặc của cơ quan cấp Bộ phụ trách lĩnh vực chuyên môn, kỹ năng kèm theo giấy phép hành nghề chuyên môn tại Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp (đối với trường hợp pháp luật yêu cầu phải có giấy phép hành nghề) hoặc Giấy phép lao động do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp (đối với trường hợp pháp luật không yêu cầu phải có giấy phép hành nghề);

- Người có vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam sinh sống ở trong nước có giấy tờ chứng nhận kết hôn do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam hoặc của nước ngoài cấp kèm theo hộ khẩu thường trú và giấy chứng minh nhân dân của một bên vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam ở trong nước.

Đối với trường hợp có các giấy tờ do nước ngoài cấp thì phải dịch ra Tiếng Việt và có chứng nhận của cơ quan công chứng của Việt Nam.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài gốc Việt Nam nhưng không thuộc các đối tượng quy định tại điểm b khoản 2 Điều

này nếu có giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều này và Giấy miễn thị thực do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp thì có quyền sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ chung cư tại Việt Nam.

Trường hợp đối tượng này đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam mà được thừa kế hoặc được tặng cho nhà ở khác thì chỉ được chọn sở hữu một nhà ở; đối với nhà ở còn lại thì được quyền tặng cho hoặc bán cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị theo quy định tại Điều 72 của Nghị định này.

Điều 67. Giấy tờ chứng minh điều kiện cư trú tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mang hộ chiếu Việt Nam thì phải có một trong các giấy tờ sau đây do công an phường, xã, thị trấn (sau đây gọi chung là công an cấp phường) nơi người đó cư trú cấp:

a) Sổ tạm trú;

b) Giấy tờ xác nhận về việc đăng ký tạm trú tại địa phương.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mang hộ chiếu Việt Nam phải có đơn đề nghị và xuất trình hộ chiếu tại cơ quan công an cấp phường khi đề nghị cấp giấy tờ quy định tại khoản này. Trong thời hạn tối đa là ba ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị, công an cấp phường có trách nhiệm cấp một trong các giấy tờ quy định tại khoản này cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

2. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mang hộ chiếu nước ngoài thì phải có một trong các giấy tờ sau đây do cơ quan quản lý xuất nhập cảnh của Việt Nam cấp:

a) Thẻ tạm trú;

b) Có dấu chứng nhận tạm trú đóng vào hộ chiếu với thời hạn được tạm trú tại Việt Nam từ ba tháng trở lên.

Điều 68. Thủ tục quản lý việc sở hữu một nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam

Đối với trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu một nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải thực hiện các quy định sau đây:

1. Trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra thông tin về tình trạng sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam đăng trên Website của Bộ Xây dựng.

Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không có tên trên Website của Bộ Xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận và làm thủ tục trao giấy chứng nhận cho chủ sở hữu; trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận đang có tên đăng trên Website của Bộ Xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp huyện trả lại hồ sơ và có văn bản trả lời để đương sự biết rõ lý do;

2. Trong thời hạn hai ngày làm việc, kể từ ngày ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản gửi Bộ Xây dựng thông báo các thông tin về họ tên, số hộ chiếu, nơi cấp, ngày cấp hộ chiếu của người mua, được tặng cho, được thừa kế nhà ở, địa chỉ nhà ở được cấp giấy chứng nhận, số giấy chứng nhận và ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để Bộ Xây dựng đăng tải các thông tin này trên Website của Bộ;

3. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở quy định tại Điều này đã bán, tặng cho hoặc làm thủ tục để thừa kế nhà ở cho người khác thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản thông báo cho Bộ Xây dựng biết để xóa tên khỏi danh sách đăng trên Website của Bộ;

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phải chịu trách nhiệm về việc chậm thông báo hoặc không thông báo cho Bộ Xây dựng biết khi các đối tượng quy định tại Điều này có sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người khác.

Bộ Xây dựng ban hành mẫu báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi Bộ Xây dựng theo quy định tại Điều này.

Điều 69. Xử lý hành vi vi phạm quy định về việc sở hữu một nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu một nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở nếu giả mạo giấy tờ hoặc có các hành vi vi phạm khác để được sở hữu nhiều hơn một nhà ở tại Việt Nam thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó; nếu đã được cấp giấy chứng nhận thì phải thực hiện bán nhà ở đó trong thời hạn 120 ngày, kể từ ngày hành vi vi phạm bị phát hiện, đồng thời bị xử phạt theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở.

2. Trường hợp quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này mà người có hành vi vi phạm chưa bán nhà ở thì bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đã được cấp; nhà ở chưa bán thuộc quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam.

3. Cán bộ, công chức và những người có liên quan nếu có hành vi vi phạm các quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 70. Sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê hoặc được mua căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở đó. Thời hạn được sở hữu nhà ở là thời hạn quy định trong Giấy chứng nhận đầu tư và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư. Sau khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở, chủ đầu tư được quyền bán nhà ở này

cho tổ chức, cá nhân thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và Nghị định này.

Chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua nhà, trừ trường hợp người mua nhà tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận.

4. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 71. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê nhà ở tại Việt Nam

1. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

- a) Tổ chức nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam;
- b) Cá nhân nước ngoài được phép vào Việt Nam có thời hạn từ ba tháng liên tục trở lên;
- c) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang ở Việt Nam có nhu cầu thuê nhà ở.

2. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở, quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 62 Nghị định này.

Điều 72. Các trường hợp được hưởng giá trị của nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các diện sau đây được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở và chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó:

- a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- b) Cá nhân nước ngoài thuộc diện chỉ được sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại và tại thời điểm được tặng cho, được thừa kế đang có sở hữu căn hộ tại Việt Nam;
- c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại nhưng được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở không phải là căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại;
- d) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về Việt Nam cư trú có thời hạn dưới ba tháng;
- đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện chỉ được sở hữu một nhà ở và tại thời điểm được tặng cho, được thừa kế đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

2. Tổ chức, cá nhân được tặng cho, được thừa kế nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này được trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác bán nhà ở khi đã có các giấy tờ sau đây:

- a) Hợp đồng tặng cho, giấy tờ về thừa kế nhà ở được lập theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật về dân sự Việt Nam;
- b) Một trong các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở của bên tặng cho, bên để thừa kế nhà ở theo quy định sau đây:
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp theo quy định của Luật Nhà ở;
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai mà trong nội dung giấy chứng nhận đã có ghi nhận về nhà ở của bên tặng cho, bên để thừa kế;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Văn bản ủy quyền bán nhà ở được lập theo quy định của pháp luật về dân sự Việt Nam (nếu ủy quyền cho người khác bán nhà ở).