

QUỐC HỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 19/2008/QH12

Hà Nội, ngày 03 tháng 06 năm 2008

NGHỊ QUYẾT

**VỀ VIỆC THÍ ĐIỂM CHO TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI MUA VÀ SỞ HỮU NHÀ Ở
TẠI VIỆT NAM**

QUỐC HỘI NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

KHÓA XII, KỲ HỌP THỨ 3

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 51/2001/QH10;

Sau khi xem xét Tờ trình số 52/TTr-CP ngày 23 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ đề nghị thông qua Nghị quyết thí điểm về việc người nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Báo cáo thẩm tra số 240/UBKT12 ngày 29 tháng 4 năm 2008 của Ủy ban kinh tế của Quốc hội và ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội;

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị quyết này quy định về đối tượng, điều kiện mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài; quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu là tổ chức, cá nhân nước ngoài; thủ tục mua bán nhà ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; giải quyết tranh chấp, khiếu nại và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở liên quan đến các đối tượng quy định tại Điều 2 của Nghị quyết này.

2. Nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu theo quy định của Nghị quyết này là căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại và không thuộc khu vực hạn chế hoặc cấm người nước ngoài cư trú, đi lại.

Điều 2. Đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc các đối tượng sau đây được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

1. Cá nhân nước ngoài có đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc được doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, bao gồm doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê giữ chức danh quản lý trong doanh nghiệp đó;

2. Cá nhân nước ngoài có công đóng góp cho Việt Nam được Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tặng thưởng Huân chương, Huy chương; cá nhân nước ngoài có đóng góp đặc biệt cho Việt Nam do Thủ tướng Chính phủ quyết định;

3. Cá nhân nước ngoài đang làm việc trong lĩnh vực kinh tế - xã hội có trình độ đại học hoặc tương đương trở lên và người có kiến thức, kỹ năng đặc biệt mà Việt Nam có nhu cầu;

4. Cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam;

5. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư không có chức năng kinh doanh bất động sản, có nhu cầu về nhà ở cho những người đang làm việc tại doanh nghiệp đó ở.

Điều 3. Điều kiện để tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết này phải đang sinh sống tại Việt Nam, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cho phép cư trú tại Việt Nam từ một năm trở lên và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết này phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ chứng nhận hoạt động đầu tư tương ứng với hình thức đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp.

Điều 4. Thời hạn được sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

1. Cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết này được sở hữu nhà ở trong thời hạn tối đa là 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Thời hạn này được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trong thời hạn mười hai tháng, kể từ khi hết thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đối tượng quy định tại khoản này phải bán hoặc tặng cho nhà ở đó.

2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết này được sở hữu nhà ở tương ứng với thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho doanh nghiệp đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu được tính từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp khi hết hạn đầu tư hoặc khi giải thể, phá sản thì nhà ở của doanh nghiệp quy định tại khoản này được xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về phá sản và các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

Điều 5. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài

Tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam có các quyền sau đây:

1. Tại một thời điểm, cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết này được sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại; nếu đối tượng này được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở khác thì chỉ được chọn sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại, đối với loại nhà ở khác thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết này được sở hữu một hoặc một số căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại cho những người đang làm việc tại doanh nghiệp đó ở; nếu doanh nghiệp này được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở khác thì chỉ được chọn sở hữu căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại, đối với loại nhà ở khác thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

3. Bán, tặng cho nhà ở thuộc sở hữu của mình sau thời hạn mười hai tháng, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; trường hợp chủ sở hữu nhà ở là cá nhân không thể tiếp tục cư trú tại Việt Nam thì được bán hoặc tặng cho nhà ở đã mua trước thời hạn quy định tại khoản này;
4. Để thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật về thừa kế của Việt Nam; trường hợp người nhận thừa kế không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì được hưởng giá trị của nhà ở đó;
5. Thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;
6. Ủy quyền cho người khác quản lý nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình;
7. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, xác nhận những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Nghị quyết này và pháp luật về nhà ở;
8. Bảo trì, cải tạo nhà ở và sử dụng không gian của nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng, kiến trúc và các quy định của pháp luật Việt Nam;
9. Được bồi thường thiệt hại khi phải phá dỡ, giải toả theo quy định của pháp luật Việt Nam;
10. Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm Nghị quyết này và pháp luật về nhà ở.

Điều 6. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài

Tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam có các nghĩa vụ sau đây:

1. Chỉ được dùng nhà ở vào mục đích để ở, không được dùng để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác;
2. Thực hiện việc mua, bán, tặng cho, thừa kế, thế chấp, ủy quyền quản lý nhà ở theo đúng quy định của Nghị quyết này và pháp luật về nhà ở;
3. Thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục khi đề nghị cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Nghị quyết này và pháp luật về nhà ở;
4. Quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam nhưng không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác;
5. Thực hiện nộp thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật Việt Nam khi mua bán, tặng cho, thế chấp, thừa kế nhà ở; khi đề nghị cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;
6. Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở; về việc giải toả, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở; về trưng dụng, trưng mua, mua trước nhà ở;
7. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 7. Thủ tục mua bán nhà ở

1. Việc mua bán nhà ở được lập thành hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Hợp đồng mua bán nhà ở được lập bằng tiếng Việt.

2. Trường hợp mua nhà ở của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở thì bên bán có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên mua; trường hợp mua nhà ở của cá nhân thì trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do hai bên thỏa thuận. Các bên có trách nhiệm thực hiện nộp thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 8. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam theo quy định của Nghị quyết này và pháp luật về nhà ở.

2. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bao gồm:

a) Đơn đề nghị;

b) Bản sao các giấy tờ chứng minh tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điều 2 và đủ điều kiện quy định tại Điều 3 của Nghị quyết này;

c) Bản chính hợp đồng mua bán, tặng cho, giấy tờ về thừa kế nhà ở;

d) Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở của bên bán, bên tặng cho, bên để thừa kế theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Biên lai nộp thuế, lệ phí.

3. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được quy định như sau:

a) Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nộp tại cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp hồ sơ không đủ giấy tờ thì có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể ngay cho tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ biết để bổ sung hồ sơ. Thời gian bổ sung hồ sơ không tính vào thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có giấy biên nhận về việc tổ chức, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ, trong đó ghi rõ ngày giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

c) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở phải cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; trường hợp không đồng ý thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế nhà ở được uỷ quyền cho người khác làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều này và các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

Điều 9. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

1. Tranh chấp về nhà ở liên quan đến các đối tượng quy định tại Điều 2 của Nghị quyết này được giải quyết theo quy định của Nghị quyết này, pháp luật về nhà ở, dân sự và tố tụng dân sự của Việt Nam.

2. Khiếu nại, tố cáo về nhà ở có liên quan đến các đối tượng quy định tại Điều 2 của Nghị quyết này được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo của Việt Nam.

Điều 10. Xử lý vi phạm

1. Người nào có hành vi vi phạm các quy định của Nghị quyết này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài có hành vi gian lận để mua, nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế nhà ở không đúng đối tượng, không đủ điều kiện hoặc giả mạo hồ sơ, giấy tờ để được sở hữu nhà ở thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nếu đã được cấp thì bị thu hồi và không được sử dụng nhà ở đó.
3. Cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam không thực hiện bán hoặc tặng cho nhà ở sau thời hạn mười hai tháng theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này thì bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và không được sử dụng nhà ở đó.
4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam sử dụng hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình để thực hiện hành vi vi phạm pháp luật, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam bị trục xuất ra khỏi Việt Nam thì nhà ở của họ được xử lý theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 11. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam.
2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định sau đây:
 - a) Ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thực hiện Nghị quyết này;
 - b) Quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
 - c) Tổng hợp tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài trong phạm vi cả nước; giúp Chính phủ tổng kết, đánh giá việc thực hiện Nghị quyết;
 - d) Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý theo thẩm quyền các hành vi vi phạm quy định của Nghị quyết này.
3. Bộ Ngoại giao, Bộ Công an, các bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này.
4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:
 - a) Công bố khu vực hạn chế, khu vực cấm người nước ngoài cư trú, đi lại trên địa bàn theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại địa phương;
 - c) Báo cáo Bộ Xây dựng tình hình quản lý nhà ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại địa phương;
 - d) Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý theo thẩm quyền các hành vi vi phạm quy định của Nghị quyết này.

Điều 12. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 và được áp dụng thí điểm trong thời hạn năm năm.
2. Khi Nghị quyết này hết hiệu lực, tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam tiếp tục được sở hữu nhà ở đó theo thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và có các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật Việt Nam.
3. Chính phủ hướng dẫn thi hành Nghị quyết này và báo cáo Quốc hội kết quả thực hiện Nghị quyết khi kết thúc thời hạn thực hiện thí điểm.

Nghị quyết này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 03 tháng 6 năm 2008.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Nguyễn Phú Trọng