

**CHÍNH PHỦ**

-----

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----

Số: 51/2009/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 03 tháng 06 năm 2009

**NGHỊ ĐỊNH**

**HƯỚNG DẪN THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ QUYẾT SỐ 19/2008/QH12 NGÀY 03 THÁNG 06 NĂM 2008 CỦA QUỐC HỘI VỀ VIỆC THÍ ĐIỂM CHO TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI MUA VÀ SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM**

**CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;  
Căn cứ 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 mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;  
Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,*

**NGHỊ ĐỊNH:**

**Chương 1.**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn về giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được mua, được thừa kế, được tặng cho và sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài; trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; về xử lý vi phạm và trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện 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 mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (sau đây gọi chung là Nghị quyết số 19/2008/QH12).

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài đang làm việc, hoạt động tại Việt Nam, bao gồm:

1. Cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết số 19/2008/QH12 mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.
2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không có chức năng kinh doanh bất động sản thuộc diện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết số 19/2008/QH12.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. “*Cá nhân nước ngoài*” là người không có quốc tịch Việt Nam;
2. “*Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*” là doanh nghiệp do nhà đầu tư nước ngoài thành lập để thực hiện hoạt động đầu tư nước ngoài tại Việt Nam hoặc doanh nghiệp Việt Nam do nhà

đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại để trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật Việt Nam;

3. “*Căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*” là căn hộ chung cư do các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng theo dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để bán, cho thuê theo giá thị trường.

4. “*Căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại của cá nhân*” là căn hộ có sẵn của cá nhân đã mua trong dự án phát triển nhà ở thương mại và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm**

1. Giả mạo hồ sơ, giấy tờ chứng minh về đối tượng, điều kiện để được mua, được thừa kế, được tặng cho và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

2. Mua, bán căn hộ chung cư trong khu vực hạn chế hoặc cấm người nước ngoài cư trú, đi lại hoặc mua nhà ở không phải là căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại.

3. Mua căn hộ chung cư của công ty kinh doanh bất động sản mà không thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Sở hữu nhiều hơn một căn hộ chung cư đối với trường hợp được sở hữu một căn hộ chung cư trong cùng một thời điểm cư trú tại Việt Nam.

5. Sử dụng nhà ở để cho thuê, để dùng vào mục đích khác hoặc để thực hiện các hoạt động vi phạm pháp luật Việt Nam.

6. Phá dỡ, cải tạo, bảo trì nhà ở không đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

7. Thực hiện các giao dịch về nhà ở không đúng quy định của Nghị quyết số 19/2008/QH12 và pháp luật Việt Nam.

#### **Chương 2.**

### **GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC MUA VÀ SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM**

**Điều 5. Giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được mua, được thừa kế, được tặng cho và sở hữu nhà ở tại Việt Nam áp dụng đối với cá nhân nước ngoài**

1. Giấy tờ chứng minh đối tượng được mua, được thừa kế, được tặng cho và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Cá nhân nước ngoài phải có hộ chiếu hoặc các giấy tờ có giá trị thay thế hộ chiếu (sau đây gọi chung là hộ chiếu) do cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài cấp kèm theo một trong các giấy tờ sau đây:

a) Trường hợp là người vào đầu tư trực tiếp tại Việt Nam thì phải có tên trong Giấy chứng nhận đầu tư hoặc trong giấy tờ tương ứng với hoạt động đầu tư do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) còn thời hạn từ một năm trở lên hoặc có giấy tờ chứng minh là thành viên Hội đồng quản trị, Hội đồng quản lý của doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam;

b) Trường hợp là người được các doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam theo pháp luật doanh nghiệp thuê giữ các chức danh tổng giám đốc, giám đốc và cấp phó của doanh nghiệp

hoặc trường, phó các đơn vị trực thuộc doanh nghiệp thì phải có hợp đồng thuê giữ chức danh quản lý hoặc có quyết định bổ nhiệm được lập bằng tiếng Việt;

c) Trường hợp là người có công đóng góp với đất nước thì phải có Huân chương hoặc Huy chương của Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam trao tặng;

d) Trường hợp là người có đóng góp đặc biệt cho đất nước thì phải có giấy tờ xác nhận của cơ quan cấp Bộ phụ trách lĩnh vực cá nhân nước ngoài có đóng góp và gửi tới Bộ Xây dựng xem xét để trình Thủ tướng Chính phủ có văn bản cho phép;

đ) Trường hợp là người vào Việt Nam làm việc trong lĩnh vực kinh tế, khoa học, công nghệ, môi trường, giáo dục – đào tạo, văn hóa, thông tin, thể dục, thể thao, y tế, xã hội, luật sư thì phải có văn bằng chứng minh có trình độ kỹ sư, cử nhân trở lên do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam hoặc của nước ngoài cấp kèm theo một trong các giấy tờ sau đây:

- Giấy phép lao động do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp;

- Giấy phép hành nghề chuyên môn tại Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp.

e) Trường hợp là người có kỹ năng đặc biệt thì phải có giấy tờ 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 mà người nước ngoài có 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);

g) Trường hợp là người kết hôn với công dân Việt Nam thì phải có giấy tờ chứng nhận kết hôn do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam hoặc của nước ngoài cấp kèm theo hộ chiếu Việt Nam hoặc hộ khẩu thường trú và chứng minh nhân dân của vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam.

2. Giấy tờ chứng minh điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Cá nhân nước ngoài phải có Thẻ thường trú hoặc Thẻ tạm trú hoặc giấy tờ chứng nhận được phép cư trú tại Việt Nam từ 12 tháng trở lên do cơ quan quản lý xuất nhập cảnh thuộc Bộ Công an cấp và không thuộc đối tượng được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự nước ngoài và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam ngày 23 tháng 8 năm 1993 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### **Điều 6. Giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được mua, được tặng cho, được thừa kế và sở hữu nhà ở tại Việt Nam áp dụng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng được mua, được thừa kế, được tặng cho và sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải đang hoạt động tại Việt Nam và có Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp còn thời hạn từ một năm trở lên.

### **Chương 3.**

#### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

#### **Điều 7. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở của bên bán, bên tặng cho, bên để thừa kế**

1. Đối với trường hợp mua căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (bao gồm cả trường hợp mua căn hộ hình thành trong tương lai và mua căn hộ có sẵn) thì bên bán phải có các giấy tờ sau đây:

- a) Quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở thương mại của cơ quan có thẩm quyền;
- b) Hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho doanh nghiệp;
- c) Bản vẽ sơ đồ mặt bằng căn hộ mua bán;
- d) Biên bản bàn giao căn hộ kèm theo bản quy định về quản lý sử dụng chung cư do doanh nghiệp bán nhà ban hành (áp dụng đối với trường hợp mua căn hộ có sẵn).

2. Đối với trường hợp mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại của cá nhân thì phải là căn hộ chung cư có sẵn và bên bán, bên tặng cho, bên để thừa kế phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu theo quy định sau đây:

- a) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của Luật Nhà ở hoặc theo Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu công trình xây dựng;
- b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận nhà ở trên đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

### **Điều 8. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở**

Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở phải lập một bộ hồ sơ bao gồm các giấy tờ sau đây:

1. Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở bằng tiếng Việt và tiếng Anh (theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục I và II ban hành kèm theo Nghị định này);
  2. Bản chính hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở hoặc giấy tờ về thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trường hợp mua căn hộ của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì hợp đồng mua bán không phải có chứng nhận của công chứng. Nếu mua, nhận tặng cho căn hộ của cá nhân thì hợp đồng phải có chứng nhận của công chứng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
  3. Bản sao có chứng thực hộ chiếu nước ngoài và một trong các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, đ, e và g khoản 1, khoản 2 Điều 5, Điều 6, điểm a, điểm b khoản 1 Điều 7 của Nghị định này; trường hợp bản sao hộ chiếu không có chứng thực thì khi nộp hồ sơ phải mang bản gốc để đối chiếu. Đối với văn bằng chứng minh trình độ, giấy tờ chứng nhận kết hôn do nước ngoài cấp thì phải được dịch ra tiếng Việt và có chứng nhận của cơ quan công chứng Việt Nam.
- Đối với các trường hợp còn lại thì trong hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có bản gốc các giấy tờ liên quan theo quy định tại Điều 5 và Điều 7 của Nghị định này.
4. Trường hợp mua căn hộ của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì phải làm thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản và có bản gốc giấy tờ xác nhận đã mua bán căn hộ qua sàn giao dịch theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
  5. Biên lai nộp thuế, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật. Mức thuế và lệ phí trước bạ được áp dụng như công dân Việt Nam ở trong nước.

### **Điều 9. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở**

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nộp một bộ hồ sơ hợp lệ (có đủ các giấy tờ theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này) tại Sở Xây dựng nơi có căn hộ. Người tiếp nhận hồ sơ phải tiếp nhận và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ, trong đó ghi rõ ngày, giờ, địa điểm trả kết quả; trong trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ thì người tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn cụ thể ngay để người nộp hồ sơ bổ sung giấy tờ. Nếu hồ sơ không đủ điều kiện thì Sở Xây dựng trả lại hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết rõ lý do.

2. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng thể hiện các nội dung trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật nhà ở và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ký Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được sử dụng mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ban hành kèm theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi chung là Nghị định số 90/2006/NĐ-CP) để cấp cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định tại Nghị định này.

3. Sau khi ký Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chuyển lại cho Sở Xây dựng để giao cho chủ sở hữu. Người đến nhận giấy chứng nhận phải xuất trình phiếu tiếp nhận hồ sơ, nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận và ký nhận vào Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở. Nếu ủy quyền cho người khác đi nhận thay thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam. Lệ phí cấp giấy chứng nhận được áp dụng như công dân Việt Nam ở trong nước.

4. Đối với cá nhân nước ngoài, trong thời hạn hai ngày làm việc, kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận từ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng phải có văn bản gửi Bộ Xây dựng thông báo các thông tin về họ tên, số hộ chiếu, nơi cấp, ngày cấp, quốc tịch của người mua nhà, địa chỉ căn hộ mua bán, số giấy chứng nhận và ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở để Bộ Xây dựng đưa lên trang Web của Bộ (mẫu văn bản thông báo của Sở Xây dựng để quản lý việc mua một căn hộ quy định tại Phụ lục III và IV ban hành kèm theo Nghị định này).

Những trường hợp đang có sở hữu một nhà ở tại Việt Nam theo thông báo trên trang Web của Bộ Xây dựng thì không được sở hữu các nhà ở khác trong phạm vi toàn quốc.

5. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở quy định tại Điều này tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, thời hạn này không tính thời gian bổ sung giấy tờ (nếu có).

6. Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp bị hư hỏng, rách nát hoặc bị mất thì chủ sở hữu được cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận. Sở Xây dựng thực hiện cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo thủ tục quy định tại Điều 47 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP.

#### **Chương 4.**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 10. Quy định về quyền sử dụng đất đối với tổ chức, cá nhân được sở hữu căn hộ chung cư tại Việt Nam**

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho và sở hữu căn hộ chung cư tại Việt Nam có quyền sử dụng phần diện tích đất sử dụng chung của nhà chung cư đó theo hình

thức sử dụng đất thuê đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Thời hạn sử dụng đất thuê bằng thời hạn sở hữu căn hộ chung cư và các thông tin về quyền sử dụng đất thuê được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

2. Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài chuyển quyền sở hữu căn hộ cho tổ chức, cá nhân trong nước thì bên nhận quyền sở hữu được quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai, thời hạn sử dụng đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

### **Điều 11. Xử lý nhà ở mà tổ chức, cá nhân được tặng cho, được thừa kế**

1. Cá nhân nước ngoài đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Nghị quyết số 19/2008/QH12 và Nghị định này nếu được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở khác thì được lựa chọn sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại; đối với các loại nhà ở còn lại thì cá nhân nước ngoài được quyền tặng cho hoặc bán cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị.

2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nếu được thừa kế hoặc được tặng cho nhà ở không phải là căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại thì được quyền tặng cho hoặc bán nhà ở đó cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị.

3. Doanh nghiệp, cá nhân nước ngoài thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không phải làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trước khi bán, tặng cho nhà ở đó cho người khác. Doanh nghiệp, cá nhân nước ngoài có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện bán hoặc tặng cho nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu ủy quyền cho người khác thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Việc bán, tặng cho nhà ở của doanh nghiệp, cá nhân nước ngoài quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP.

### **Điều 12. Xử lý các hành vi vi phạm**

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài vi phạm quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 4 của Nghị định này thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; nếu đã được cấp giấy chứng nhận thì phải thực hiện bán nhà ở kèm theo quyền sử dụng đất ở đó cho các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam 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 tổ chức, cá nhân nước ngoài chưa bán nhà ở và trường hợp cá nhân nước ngoài không bán nhà ở trong thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 10 của Nghị quyết số 19/2008/QH12 thì bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp; nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài chưa bán thuộc quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam.

3. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định tại khoản 6 và khoản 7 Điều 4 của Nghị định này thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật Việt Nam.

4. Đối với những hành vi vi phạm khác thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc bị xử lý hành chính theo quy định của Nghị quyết số 19/2008/QH12 và pháp luật Việt Nam. Nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam.

5. Cán bộ, công chức và những người liên quan nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nghị quyết số 19/2008/QH12 và Nghị định này thì bị xử lý theo pháp lệnh cán bộ, công chức và các quy định của pháp luật liên quan.

### **Điều 13. Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan**

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

- a) Thực hiện các quy định tại khoản 2 Điều 11 của Nghị quyết số 19/2008/QH12;
- b) Trình Thủ tướng Chính phủ có văn bản cho phép cá nhân nước ngoài có đóng góp đặc biệt cho Việt Nam được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 của Nghị định này;
- c) Hướng dẫn, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết số 19/2008/QH12 và Nghị định này.
- d) Căn cứ vào báo cáo của Sở Xây dựng các địa phương, đưa lên trang Web của Bộ các trường hợp cá nhân nước ngoài đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam để các địa phương có cơ sở công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định này.

2. Bộ Công an, Bộ Quốc phòng trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm rà soát và thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh biết các khu vực hạn chế hoặc cấm người nước ngoài cư trú, đi lại trên địa bàn.

3. Các Bộ, ngành trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng để hướng dẫn và tổ chức thi hành Nghị quyết số 19/2008/QH12 và Nghị định này.

### **Điều 14. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

1. Thực hiện các quy định tại khoản 4 Điều 11 của Nghị quyết số 19/2008/QH12.
2. Chỉ đạo Sở Xây dựng thực hiện quản lý việc sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài trên địa bàn theo quy định của Nghị định này.
3. Xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm các quy định của Nghị quyết số 19/2008/QH12 và Nghị định này.
4. Quy định theo thẩm quyền hoặc căn cứ vào thông báo của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng, thực hiện công bố công khai tại Sở Xây dựng, trụ sở Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và cơ quan công chứng của địa phương về các khu vực hạn chế hoặc cấm người nước ngoài cư trú, đi lại trên địa bàn.

### **Điều 15. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.
2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

**TM. CHÍNH PHỦ**  
**THỦ TƯỚNG**

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Văn phòng BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UB Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (5b).

**Nguyễn Tấn Dũng**

**PHỤ LỤC I**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ)*

*Mẫu đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở*

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Kính gửi:** UBND tỉnh <sup>(1)</sup>: .....

Tên tôi là: ..... Quốc tịch:.....

Hộ chiếu số: ..... cấp ngày..... tháng ..... năm.....

Nơi cấp .....

Thường trú (tạm trú) tại: .....

Đại diện doanh nghiệp (nếu là DN xin cấp giấy CN):.....

Đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định số ...../2009/NĐ-CP cho những người (hoặc cho doanh nghiệp) đứng tên chủ sở hữu sau đây:.....

.....  
 .....  
 .....

Địa chỉ căn hộ:.....

.....

Diện tích sàn căn hộ: ..... m<sup>2</sup>. Tầng số .....

Kết cấu nhà <sup>(2)</sup>:.....

Cấp, hạng nhà ở: ..... Năm xây dựng:.....

Các giấy tờ kèm theo đơn (ghi rõ bản chính hoặc bản sao):



- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....

Tôi xin cam đoan bản thân tôi không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam và hiện chưa có sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Tôi cam kết những lời khai trong đơn là đúng sự thực, chấp hành đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của Nhà nước Việt Nam và chịu mọi trách nhiệm pháp lý trước cơ quan có thẩm quyền về lời khai nêu trên.

....., ngày....tháng....năm .....

**Người viết đơn**

(Ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì phải đóng  
dấu)

*Ghi chú: (1) Ghi tên UBND tỉnh nơi có căn hộ mua bán.*

*(2) Ghi rõ kết cấu theo 5 yếu tố: khung, cột, sàn, tường, mái. Ví dụ: khung, cột, sàn, mái; bê tông, tường gạch.*

## PHỤ LỤC II

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ)*

*Mẫu đơn đề nghị cấp GCN quyền sở hữu nhà ở bằng tiếng Anh*

***Annex 1. Application form for the grant of housing ownership certificate***

### **APPLICATION FORM FOR THE GRANT OF HOUSING OWNERSHIP CERTIFICATE**

**To: Provincial People's Committee** <sup>(1)</sup>: .....

Name of Applicant: ..... Nationality:.....

Passport Number: ..... issued on date ..... month .....year.....

Place of issuance: .....

Permanent residence (temporary residence) at: ..

.....

Representative of the company (in case of the company's application for the grant of certificate):

Request for the grant of housing ownership and land use rights certificate in accordance with the regulations of the Decree No: ...../2009/ND-CP for the following individuals (or company) that is in the name of the owner:

Apartment address:.....

Apartment's floor area:..... m<sup>2</sup>. Floor Number: .....

Housing structure <sup>(2)</sup>:.....

Grade, category of house:.....

Year of construction:.....

Papers are enclosed with the application form (should be clearly written that it is the original or the duplicate)

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

6.....

7.....

I assure that I am not a beneficiary of any preferential rights, foreign affairs or consular exception in accordance with the regulations of Vietnam laws and haven't been owned housing in Vietnam.

I commit that my declaration in this application form is correct and I fully execute all financial obligations in accordance with the regulations of the Government of Vietnam and take full liability to the competent authority for the above declaration.

....., date ....month....year .....

**Applicant**

(Signature, full name, stamp requested for organization)

**Note:** (1) Write name of Provincial People's Committee where the apartment is purchased or sold.

(2) Clearly write 5 factors of the house structure: skeleton of building, column, floor, wall, and roof. For example: skeleton of building, column, floor, and roof: are in concrete; brick wall.

### PHỤ LỤC III

(Ban hành kèm theo Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ)

Mẫu công văn của Sở Xây dựng báo cáo về việc mua nhà ở

UBND.....

Sở Xây dựng

-----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT

NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----

Số: .....

V/v Báo cáo về việc sở hữu căn hộ  
của cá nhân nước ngoài

**Kính gửi:** Bộ Xây dựng

Ngày ..... tháng ..... năm ..... Ủy ban nhân dân tỉnh, (thành phố) ..... đã  
cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông (bà):

.....

Sở Xây dựng xin báo cáo một số nội dung như sau:

Họ tên chủ sở hữu: .....

.....

Quốc tịch:.....

Hộ chiếu số: ....., cấp ngày..... tháng ..... năm .....

Nơi cấp hộ chiếu:.....

Thường trú (tạm trú) tại:.....

Địa chỉ căn hộ được cấp giấy chứng nhận:.....

.....

Số giấy chứng nhận:.....

Sở Xây dựng đề nghị Bộ Xây dựng thông báo lên trang Web của Bộ về tình hình sở hữu nhà ở  
của ông (bà): ..... để Sở Xây dựng các địa phương khác  
biết./.

....., ngày.....tháng.....năm .....

**Giám đốc**

(Ký tên, đóng dấu)

### PHỤ LỤC IV

(Ban hành kèm theo Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ)

Mẫu công văn báo cáo về việc cá nhân nước ngoài bán căn hộ

UBND.....  
Sở Xây dựng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: .....

V/v: Báo cáo về việc cá nhân nước  
ngoài bán, tặng cho căn hộ

**Kính gửi:** Bộ Xây dựng

Sở Xây dựng tỉnh, (thành phố) ..... đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu căn  
hộ của ông (bà): ..... cho người khác<sup>(1)</sup>. Nội dung như sau:

Họ tên người bán: .....

Quốc tịch:.....

Hộ chiếu số: ....., cấp ngày..... tháng .....năm .....

Nơi cấp hộ chiếu:.....

Bên bán đã được UBND tỉnh ..... cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và  
quyền sử dụng đất ở ngày .... tháng .....năm ....., số giấy chứng  
nhận:.....

Địa chỉ căn hộ:.....

Kể từ ngày ..... tháng .... năm ..... ông (bà) ..... đã không còn đứng tên  
quyền sở hữu căn hộ nêu trên, vì đã bán (tặng cho, để thừa kế)<sup>(2)</sup> ..... căn hộ  
này cho người khác).

Vì vậy, Sở Xây dựng báo cáo để Bộ Xây dựng xóa tên ông (bà) ..... khỏi tình  
trạng đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

....., ngày....tháng....năm .....

**Giám đốc**

(Ký tên, đóng dấu)

**Ghi chú:** (1) Nếu người nhận quyền sở hữu là cá nhân nước ngoài thì phải đồng thời báo cáo Bộ  
Xây dựng theo mẫu tại Phụ lục III của Nghị định này.

(2) Nếu bán thì ghi bán, nếu tặng cho thì ghi tặng cho, nếu để thừa kế thì ghi thừa kế.