

QUỐC HỘI
Số: 19/2008/QH12

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 3 tháng 6 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

- 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.
- 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 hoà 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;