

ỦY BAN THƯỜNG VỤ
QUỐC HỘI
Số: 58/1998/NQ-
UBTVQH10

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 20 tháng 8 năm 1998

NGHỊ QUYẾT

Về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991

ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Để thi hành Nghị quyết của Quốc hội khoá IX, kỳ họp thứ 8 ngày 28 tháng 10 năm 1995 về việc thi hành Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Căn cứ vào Nghị quyết của Quốc hội khoá IX, kỳ họp thứ 11 ngày 10 tháng 5 năm 1997,

QUYẾT NGHỊ:

MỤC I.

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Nguyên tắc 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 (ngày Pháp lệnh nhà ở năm 1991 có hiệu lực) được giải quyết theo quy định của Nghị quyết này; việc giải quyết phải được thực hiện từng bước phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- Khuyến khích, tôn trọng sự thoả thuận của các bên tham gia giao dịch dân sự, phát huy truyền thống đoàn kết, tương thân, tương ái, tương trợ, giúp đỡ lẫn nhau trong nội bộ nhân dân; tránh lãng phí của cải, vật chất phát sinh do việc đòi lại nhà gây ra;
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng; trong quá trình giải quyết cần quan tâm thích đáng đối với bên tham gia giao dịch dân sự là người

có công với cách mạng, người thuộc diện được hưởng chính sách xã hội, người nghèo đang phải thuê nhà ở, mượn nhà ở;

3. Giữ vững ổn định xã hội, có khả năng thực thi và được nhân dân đồng tình.

Điều 2. Phạm vi áp dụng¹.

Nghị quyết này được áp dụng đối với các giao dịch dân sự về nhà ở đang thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 giữa cá nhân với cá nhân, giữa cá nhân với cơ quan, tổ chức, bao gồm:

- a) Thuê nhà ở;
- b) Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở;
- c) Mua bán nhà ở;
- d) Đổi nhà ở;
- đ) Tặng cho nhà ở;
- e) Thừa kế nhà ở;
- g) Quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân.

2. Nghị quyết này không áp dụng đối với giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 mà có người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân, tổ chức nước ngoài tham gia.

MỤC II.

GIAO DỊCH DÂN SỰ VỀ NHÀ Ở GIỮA CÁ NHÂN VỚI CÁ NHÂN

Điều 3. Thuê nhà ở giữa cá nhân với cá nhân

1. Trong trường hợp thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực, thì bên cho thuê và bên thuê có thể thoả thuận tiếp tục việc thuê; nếu thoả thuận được thì các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự.

2. Trong trường hợp thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà các bên không thoả thuận được về việc tiếp tục thuê, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở theo quy định sau đây:

- a) Trong trường hợp bên thuê đã có chỗ ở khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng;

- b) Trong trường hợp bên thuê có điều kiện tạo lập chỗ ở khác hoặc bên cho thuê đã tự nguyện tạo điều kiện cho bên thuê có chỗ ở khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là sáu tháng;
- c) Trong trường hợp bên cho thuê không có chỗ ở và không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà bên cho thuê được lấy lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng;
- d) Trong trường hợp bên cho thuê tuy có nhà ở nhưng có khó khăn về đời sống hoặc có diện tích ở dưới mức bình quân 6m²/người và bên thuê không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà bên cho thuê được lấy lại một phần nhà cho thuê, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là sáu tháng;
- đ) Trong trường hợp bên cho thuê chưa được lấy lại nhà ở theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này, thì được lấy lại nhà ở kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng.

3. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, nhưng kết thúc trước ngày 1 tháng 7 năm 2005, nếu các bên không có thỏa thuận khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng; nếu bên thuê nhà được tiếp tục ở nhà thuê sau khi đã hết thời hạn hợp đồng cho đến trước ngày 1 tháng 7 năm 2005 mà phát sinh các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này, thì thực hiện theo quy định tại các điểm đó.

4. Trong trường hợp thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn sau ngày 1 tháng 7 năm 2005, nếu các bên không có thỏa thuận khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày hết thời hạn thuê.

5. Trong trường hợp thời hạn thuê nhà ở không được xác định trong hợp đồng và các bên không có thỏa thuận khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng; nếu đến trước ngày 1 tháng 7 năm 2005 mà phát sinh các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này, thì thực hiện theo quy định tại các điểm đó.

6. Trong trường hợp bên cho thuê lấy lại nhà ở để cho thuê hoặc bán nhà đang cho thuê, thì bên thuê được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp hoặc được quyền ưu tiên mua nhà đang thuê theo quy định của Bộ luật dân sự.

7. Trong thời gian bên thuê được tiếp tục ở nhà thuê, thì các bên phải thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự. Giá thuê nhà ở trong trường hợp này do các bên thoả thuận; nếu không thoả thuận được thì theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá do Chính phủ quy định tương ứng với từng thời kỳ.

8. Hợp đồng thuê nhà ở mà toàn bộ hoặc một phần nội dung vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội theo quy định của Bộ luật dân sự thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự.

Điều 4. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở giữa cá nhân với cá nhân

1. Trong trường hợp thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực, thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở, nếu các bên không có thoả thuận khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ biết trước ít nhất là ba tháng.

2. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở kể từ khi hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ biết trước ít nhất là ba tháng.

3. Trong trường hợp thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở không được xác định trong hợp đồng, thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở, nếu các bên không có thoả thuận khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ biết trước ít nhất là sáu tháng. Trong trường hợp bên mượn, bên ở nhờ không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà được tiếp tục sử dụng một phần hoặc toàn bộ nhà ở đang mượn, đang ở nhờ cho đến ngày 1 tháng 7 năm 2005 và các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự; giá thuê nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 3 của Nghị quyết này; nếu bên mượn, bên ở nhờ không chịu ký kết hợp đồng thì phải trả lại nhà; nếu bên cho mượn, bên cho ở nhờ không chịu ký kết hợp đồng thì

bên mượn, bên ở nhờ được tiếp tục ở nhà đang mượn, đang ở nhờ cho đến ngày 1 tháng 7 năm 2005.

Điều 5. Mua bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân

1. Trong trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì bên mua phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.

2. Trong trường hợp có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì giải quyết như sau:

a) Nếu hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì hợp đồng được công nhận, các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu;

b) Nếu hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì giải quyết như sau:

Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, thì hợp đồng bị huỷ bỏ;

Nếu bên mua đã trả đủ hoặc một phần tiền mua nhà mà bên bán chưa giao nhà hoặc bên bán đã giao toàn bộ hoặc một phần nhà mà bên mua chưa trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự.

3. Trong trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu để thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở đã được hoàn tất, nhưng bên bán chưa giao nhà hoặc bên mua chưa trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác; nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự.

4. Trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở có điều kiện mà điều kiện đó đã xảy ra hoặc đã được thực hiện, thì hợp đồng mua bán nhà ở đó được giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.