

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 I

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:

- 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.
- 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:

- "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 II

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 trưởng, 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 III

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: