

Chương VI
NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA NGƯỜI VIỆT NAM
ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

Điều 64. Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thực hiện theo quy định tại Mục 1 Chương VI của Luật Nhà ở và các quy định Nghị định này.

Điều 65. Sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam hoặc người gốc Việt Nam cư trú, làm ăn sinh sống lâu dài ở nước ngoài theo quy định của Luật Quốc tịch Việt Nam ngày 20 tháng 5 năm 1998 (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 1999).

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua một trong các hình thức sau:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- b) Mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà ở đó. Thời hạn được sở hữu nhà ở là thời hạn quy định trong Giấy chứng nhận đầu tư và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ đầu tư. Sau khi hoàn thành việc xây dựng theo dự án, chủ đầu tư được quyền bán nhà ở này cho tổ chức, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này. Chủ đầu tư có trách nhiệm thay mặt người mua nhà làm thủ tục theo quy định tại Chương III Nghị định này để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà.

Chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng sau đây thì được mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở như người Việt Nam ở trong nước (không hạn chế về số lượng nhà ở được sở hữu):

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam là người trực tiếp hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, được cấp Giấy chứng nhận đầu tư;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có công đóng góp với đất nước bao gồm: người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng ngày 29 tháng 6 năm 2005; người có thành tích đóng góp trong sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng đất nước được Chủ tịch nước, Chính phủ tặng Huân chương, Huy chương; được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen; được Chủ tịch Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan quản lý ngành ở Trung ương tặng Kỷ niệm chương vì sự nghiệp của ngành đó; người tham gia vào Ban Chấp hành của các tổ chức chính trị - xã hội của Việt Nam từ cấp tỉnh trở lên được các tổ chức chính trị - xã hội đó xác nhận; người được bầu vào Ban Chấp hành Trung ương Hội, người là nòng cốt trong các phong trào, tổ chức của kiều bào có quan hệ với trong nước thông qua Ủy ban về người Việt Nam ở nước ngoài và người có những đóng góp và giúp đỡ tích cực cho các cơ quan đại diện hoặc các hoạt động đối ngoại của Việt Nam ở nước ngoài xác nhận;

c) Nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước bao gồm: nhà văn hoá, nhà khoa học được phong học hàm, học vị về khoa học, giáo dục, văn hoá nghệ thuật của Việt Nam hoặc của nước ngoài; chuyên gia trong lĩnh vực kinh tế - xã hội. Các đối tượng nêu tại điểm này phải được lãnh đạo Đảng, Nhà nước hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mời về Việt Nam làm chuyên gia, cộng tác viên khoa học, giáo dục, văn hoá nghệ thuật, có xác nhận của lãnh đạo cơ quan mời;

d) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về sống ổn định tại Việt Nam là người có đơn đề nghị về sinh sống ổn định tại Việt Nam, được cấp có thẩm quyền của cơ quan Đại diện ngoại giao Việt Nam chấp thuận.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều này mà đã về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên trong cùng thời gian cư trú tại Việt Nam được sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ.

Bộ Ngoại giao phối hợp với Bộ Công an hướng dẫn cụ thể việc xác định thời hạn cư trú tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Khi cấp visa, bảo đảm để người có nguyện vọng được mua nhà theo quy định tại khoản này.

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc được sở hữu hạn chế về số lượng nhà ở tại Việt Nam

quy định tại điểm c khoản 1 Điều 61 Nghị định này, nếu được tặng cho, được thừa kế nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó theo quy định tại Điều 68 Nghị định này.

7. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo quy định tại Chương III Nghị định này.

Bộ Ngoại giao hướng dẫn cụ thể về giấy tờ, trình tự thủ tục xác nhận đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Điều 66. Sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà ở đó. Thời hạn được sở hữu nhà ở là thời hạn quy định trong Giấy chứng nhận đầu tư và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ đầu tư. Sau khi hoàn thành việc xây dựng theo dự án, chủ đầu tư được quyền bán nhà ở này cho tổ chức, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này. Chủ đầu tư có trách nhiệm thay mặt người mua nhà làm thủ tục theo quy định tại Chương III Nghị định này để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà.

Chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài nếu được tặng cho, được thừa kế nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó theo quy định tại Điều 68 Nghị định này.

4. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện theo quy định tại Chương III Nghị định này.

Điều 67. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê nhà ở tại Việt Nam

1. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở bao gồm:

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép vào Việt Nam có thời hạn từ ba tháng liên tục trở lên;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang ở Việt Nam có nhu cầu thuê nhà ở.

2. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở, quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định này.

Điều 68. Trường hợp khi được tặng cho, thừa kế nhà ở chỉ được hưởng giá trị của nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi được tặng cho, thừa kế nhà ở tại Việt Nam không được sở hữu mà chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó, bao gồm:

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về Việt Nam cư trú có thời hạn dưới 6 tháng;

c) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện chỉ được sở hữu một nhà ở và hiện đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

2. Tổ chức, cá nhân được tặng cho, được thừa kế nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này được quyền trực tiếp bán hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật về dân sự khi đã có các giấy tờ sau:

a) Giấy tờ về tặng cho, thừa kế nhà ở theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở;

b) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ 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 quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai mà trong nội dung đã có ghi nhận về nhà ở của bên tặng cho, bên để thừa kế;

c) Trường hợp ủy quyền cho tổ chức, cá nhân bán thì phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp người được tặng cho, thừa kế nhà ở chuyển tiền bán nhà ở ra nước ngoài thì phải chấp hành các quy định của pháp luật Việt Nam về chuyển tiền ra nước ngoài.