

ỦY BAN THƯỜNG VỤ
QUỐC HỘI
Số: 1037/2006/NQ-
UBTVQH11

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 27 tháng 7 năm 2006

NGHỊ QUYẾT

Về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 07 năm 1991
có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia

ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10;

Căn cứ vào Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005 của Quốc hội khoá XI, kỳ họp thứ 7 về việc thi hành Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 49/2005/QH11 ngày 19 tháng 11 năm 2005 của Quốc hội khoá XI, kỳ họp thứ 8 về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2006,

QUYẾT NGHỊ:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Nghị quyết này được áp dụng để giải quyết các giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01 tháng 07 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia, bao gồm:

- Thuê nhà ở;
- Mượn nhà ở, ở nhờ nhà ở;

- c) Mua bán nhà ở;
- d) Đổi nhà ở;
- đ) Tặng cho nhà ở;
- e) Thừa kế nhà ở;
- g) Ủy quyền quản lý nhà ở giữa cá nhân với cá nhân.

2. Các loại nhà sau đây được coi là đối tượng của các giao dịch thuộc phạm vi áp dụng của Nghị quyết này:

- a) Nhà đang được sử dụng vào mục đích không phải để ở nhưng tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự trước ngày 01 tháng 07 năm 1991 là nhà ở;
- b) Nhà đang được sử dụng vào mục đích để ở nhưng tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự trước ngày 01 tháng 07 năm 1991 không phải là nhà ở;
- c) Nhà đang được sử dụng vào mục đích để ở nhưng tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự trước ngày 01 tháng 07 năm 1991 không xác định được mục đích sử dụng.

Điều 2. Nguyên tắc giải quyết

- 1. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu nhà ở; quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch; lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng.
- 2. 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.
- 3. Bảo đảm ổn định xã hội, khả năng thực thi.

Điều 3. Mục đích, nội dung của giao dịch dân sự về nhà ở vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội

Các giao dịch dân sự về nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết này có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Chương II

THUÊ NHÀ Ở

Điều 4. Hợp đồng thuê nhà ở

Các trường hợp sau đây được coi là hợp đồng thuê nhà ở:

1. Có hợp đồng bằng văn bản được các bên cùng ký;
2. Người ở tại nhà ở đó chứng minh được việc họ ở tại nhà ở đó là theo quan hệ thuê nhà ở;
3. Chủ sở hữu nhà ở, người thừa kế nhà ở hoặc người được chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền chứng minh được họ cho thuê nhà ở đó.

Điều 5. Bên cho thuê nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, bên thuê nhà ở thường trú tại Việt Nam

1. 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 nhà ở có thể thoả thuận việc tiếp tục thuê nhà ở; nếu thoả thuận được thì các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005; nếu không thoả thuận được thì được giải quyết như sau:

a) Trường hợp bên thuê đã có chỗ ở khác thông qua các hình thức mua nhà ở, xây dựng nhà ở, thuê nhà ở khác hoặc được thừa kế nhà ở, được tặng cho nhà ở, được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở 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 sáu tháng;

b) Trường hợp bên thuê không có chỗ ở thì bên cho thuê vẫn được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất mười hai tháng.

2. Trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, nếu các bên không có thoả thuận khác thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày hết thời hạn thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất sáu tháng.

3. Trường hợp thời hạn thuê nhà ở không được xác định trong hợp đồng và các bên không có thoả thuận khác thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất hai mươi bốn tháng.

Điều 6. Bên cho thuê nhà ở thường trú tại Việt Nam, bên thuê nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Trường hợp bên cho thuê nhà ở thường trú tại Việt Nam, bên thuê nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhưng nhà ở đó đang do người khác sử dụng thì hợp đồng thuê nhà ở giữa bên cho thuê và bên thuê nhà ở chấm dứt; bên cho thuê và người đang sử dụng nhà ở có thể thoả thuận việc tiếp tục cho thuê; nếu thoả thuận được thì các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005; nếu không thoả thuận được thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho người đang sử dụng nhà ở đó biết trước ít nhất mười hai tháng.

Điều 7. Bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở đều định cư ở nước ngoài

Trường hợp bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở đều định cư ở nước ngoài nhưng nhà ở đó đang do người khác thường trú tại Việt Nam sử dụng thì hợp đồng giữa bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở chấm dứt. Quan hệ hợp đồng giữa chủ sở hữu là bên cho thuê nhà ở và người đang sử dụng nhà ở đó được thực hiện theo quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này.

Chương III

MƯỢN NHÀ Ở, Ở NHỜ NHÀ Ở

Điều 8. Hợp đồng mượn nhà ở, ở nhờ nhà ở

Các trường hợp sau đây được coi là hợp đồng mượn nhà ở, ở nhờ nhà ở:

1. Có hợp đồng bằng văn bản được các bên cùng ký;
2. Người đang ở tại nhà ở đó không chứng minh được việc họ ở tại nhà ở đó là theo quan hệ mua bán, thuê, đổi, tặng cho, thừa kế nhà ở, uỷ quyền quản lý nhà ở giữa cá nhân với cá nhân;
3. Chủ sở hữu nhà ở, người thừa kế nhà ở hoặc người được chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền chứng minh được họ cho mượn, cho ở nhờ nhà ở đó.

Điều 9. Bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài; bên mượn, bên ở nhờ nhà ở thường trú tại Việt Nam

1. 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 nhà ở được lấy lại nhà ở, trừ trường hợp có thoả thuận khác nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ nhà ở biết trước ít nhất sáu tháng.

2. 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 nhà ở được lấy lại nhà ở kể từ ngày hết thời hạn cho mượn, cho ở nhờ, trừ trường hợp có thoả thuận khác nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ nhà ở biết trước ít nhất sáu tháng.

3. 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 nhà ở được lấy lại nhà ở, trừ trường hợp có thoả thuận khác nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ nhà ở biết trước ít nhất sáu tháng; trong trường hợp bên mượn, bên ở nhờ nhà ở không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác thì các bên thoả thuận việc tiếp tục cho mượn, cho ở nhờ nhà ở; nếu thoả thuận được thì các bên phải ký kết hợp đồng mượn nhà ở theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005; nếu không thoả thuận được thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ nhà ở biết trước ít nhất hai mươi bốn tháng.

Điều 10. Bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở thường trú tại Việt Nam, bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Trường hợp bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở thường trú tại Việt Nam, bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhưng nhà ở đó đang do người khác thường trú tại Việt Nam sử dụng thì hợp đồng mượn, ở nhờ nhà ở giữa bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở và bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chấm dứt; bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở và người đang sử dụng nhà ở có thể thoả thuận việc tiếp tục cho mượn nhà ở, cho ở nhờ nhà ở; nếu thoả thuận được thì các bên phải ký kết hợp đồng mượn nhà ở theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005; nếu không thoả thuận được thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở được lấy lại