

CHÍNH PHỦ  
Số: 56/CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày 18 tháng 9 năm 1995

## NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ

*Ban hành Quy chế Cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà  
tại Việt Nam*

### CHÍNH PHỦ

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;*

*Để tăng cường công tác quản lý của nhà nước đối với việc cho người nước ngoài, người Việt  
Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà tại Việt Nam;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,*

### NGHỊ ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Nghị định này bản Quy chế Cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà tại Việt Nam.

**Điều 2.** Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Những quy định trước đây trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

**Điều 3.** Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

# QUY CHẾ CHO NGƯỜI NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI THUÊ NHÀ TẠI VIỆT NAM

(Ban hành kèm theo Nghị định số 56-CP ngày 18-9-1995 của chính phủ)

## CHƯƠNG I

### CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1.** Các tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị, xã hội và cá nhân nêu dưới đây (sau đây gọi tắt là bên cho thuê) nếu có nhà đủ điều kiện quy định tại Điều 3 của quy chế này, được phép cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (dưới đây gọi tắt là người nước ngoài) thuê nhà để ở, đặt trụ sở Văn phòng đại diện, Chi nhánh công ty hoặc cơ sở hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật:

1. Các doanh nghiệp chuyên kinh doanh nhà được thành lập và hoạt động theo pháp luật, kể cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.
2. Các doanh nghiệp khác và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật, có nhà thuộc sở hữu của mình và có quyền sử dụng đất hợp pháp.
3. Công dân Việt Nam có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, có nhà thuộc sở hữu của mình và có quyền sử dụng đất hợp pháp.

**Điều 2.** Các đối tượng dưới đây không được phép cho người nước ngoài thuê nhà:

- a) Các cơ quan Nhà nước, các cơ quan Đảng, các tổ chức chính trị, xã hội và công dân Việt Nam, không được phép cho thuê trụ sở và nhà ở thuộc sở hữu của nhà nước mà mình đang được phép quản lý hoặc sử dụng.
- b) Người đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, đang trong thời gian chấp hành án, hoặc chưa được xoá án.

**Điều 3.** Nhà cho người nước ngoài thuê phải có đủ các điều kiện:

1. Có địa chỉ cụ thể (số nhà, phố, phường...) nằm ngoài khu vực quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 4-CP ngày 18-1-1993 của Chính phủ.
2. Riêng biệt (không cùng chung căn hộ hoặc cùng cửa đi chung với căn hộ khác).

3. An toàn về cấu trúc, xây dựng.

4. Bảo đảm điều kiện an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, phòng cháy, chữa cháy.

5. Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

**Điều 4.** Bên cho thuê nhà có thể trực tiếp hoặc uỷ thác doanh nghiệp dịch vụ cho người nước ngoài thuê nhà thay mặt mình làm các thủ tục xin cấp giấy phép, ký hợp đồng thuê nhà và thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Quy chế này. Phí uỷ thác không được thu cao hơn 2% giá trị hợp đồng quy định tại Điều 7 của quy chế này.

Trường hợp chủ sở hữu nhà không có hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố nơi có nhà cho thuê, chủ nhà phải uỷ quyền cho người có hộ khẩu thường trú tại địa phương nơi có nhà cho thuê thay mặt mình thực hiện các thủ tục cần thiết nêu trên, nhưng không được uỷ quyền cho những người thuộc đối tượng quy định tại điểm b Điều 2 của Quy chế này.

**Điều 5.** Người nước ngoài thuê nhà để ở phải có giấy phép tạm trú hợp pháp ở Việt Nam từ 6 tháng trở lên; nếu thuê nhà để đặt trụ sở Văn phòng đại diện, Chi nhánh công ty hoặc cơ sở hoạt động kinh doanh thì phải có giấy phép đặt Văn phòng đại diện, chi nhánh công ty hoặc giấy phép về hợp tác đầu tư tại Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp.

**Điều 6.** Hợp đồng thuê nhà ký kết giữa bên cho thuê và bên thuê phải làm theo mẫu quy định và được cơ quan cấp giấy phép cho người nước ngoài thuê nhà xác nhận. Giá thuê nhà và giá trị tiền thuê nhà ghi trong hợp đồng được tính bằng tiền đồng Việt Nam và được quy đổi ra đô la Mỹ hoặc loại tiền nước ngoài có thể chuyển đổi theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm ký hợp đồng.

**Điều 7.** Giá thuê nhà do hai bên thoả thuận. Các khoản trích nộp vào ngân sách Nhà nước theo nghĩa vụ của bên cho thuê nhà phải căn cứ vào giá ghi trong hợp đồng thuê nhà nhưng không được thấp hơn mức giá tính thuế áp dụng tại địa phương do Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định sau khi đã trao đổi thống nhất ý kiến với Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương sở tại.

**Điều 8.**

1. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm thống nhất quản lý Nhà nước đối với hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà; chủ trì phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Cơ quan thuộc Chính

phủ và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện quản lý Nhà nước về các hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà tại Việt Nam

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm:

a) Quản lý hành chính và chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ theo dõi, kiểm tra, giám sát mọi hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà trên địa bàn lãnh thổ.

b) Chỉ định một cơ quan trực thuộc tỉnh, thành phố chịu trách nhiệm cấp, gia hạn và thu hồi giấy phép cho thuê nhà, theo dõi và kiểm tra các hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà trên địa bàn lãnh thổ (sau đây gọi tắt là cơ quan cấp giấy phép).

c) Quy định cụ thể khu vực và địa điểm được cho người nước ngoài thuê nhà trên phạm vi địa bàn lãnh thổ.

d) Lập kế hoạch và dự án xây dựng nhà đáp ứng nhu cầu thuê nhà của người nước ngoài.

đ) Cho phép thành lập doanh nghiệp hoặc cho phép đăng ký hành nghề hoạt động dịch vụ cho người nước ngoài thuê tại địa phương.

e) Quyết định xử lý vi phạm theo quy định tại Chương IV của Quy chế này.

3. Cơ quan cấp giấy phép cho người nước ngoài thuê nhà có nhiệm vụ giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quản lý hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà tại địa phương; có trách nhiệm thu lệ phí cấp giấy phép, theo dõi, kiểm tra việc cho người nước ngoài thuê nhà và kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm theo quy định tại Chương IV của quy chế này.

## CHƯƠNG II

### THỦ TỤC CẤP, GIA HẠN, HUỖ BỎ GIẤY PHÉP VÀ XUẤT TRÌNH GIẤY PHÉP, HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ

**Điều 9.** Bên cho thuê nhà (chủ sở hữu nhà hoặc người được uỷ quyền) gửi hồ sơ xin cấp giấy phép tới cơ quan cấp giấy phép của tỉnh, thành phố nơi có nhà cho thuê. Hồ sơ xin cấp giấy phép cho thuê nhà gồm:

1. Đơn xin phép cho người nước ngoài thuê nhà.