

## **HỎI, ĐÁP**

### **LUẬT NHÀ Ở NĂM 2014**

**1. Hỏi: Tôi là người Việt Nam định cư ở nước ngoài có mua được nhà ở tại Việt Nam không? Có điều kiện gì không?**

**Đáp:**

- Theo Luật Nhà ở năm 2014, có hiệu lực ngày 01/7/2015 thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu (mua) nhà ở tại Việt Nam, về điều kiện thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài **phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam** (điều kiện dễ dàng hơn cá nhân, tổ chức nước ngoài).

**2. Hỏi: Để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải thông qua hình thức nào?**

**Đáp:**

- Để được công nhận quyền sở hữu nhà ở (có nhà ở hợp pháp) phải thông qua các hình thức sau:

Mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản ( Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường); mua, tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở đó. Nhà ở được cấp giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn.

**3. Hỏi : Khi được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Quyền chủ sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài có khác với người Việt Nam trong nước ? và đó là quyền gì?**

**Đáp:**

- Các quyền của chủ sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người Việt Nam trong nước là giống nhau, không phân biệt. Có các quyền sau:

- + Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;
- + Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và các mục đích khác mà luật không cấm;
- + Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;

- + Bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

- + Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

- + Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng;





+ Được bồi thường theo quy định của luật khi Nhà nước phá dỡ, trưng mua, trưng dụng nhà ở hoặc được Nhà nước thanh toán theo giá thị trường khi Nhà nước mua trước nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai;

+ Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với các hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và các hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở.

**4. Hỏi: Thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản: theo Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu (thực hiện xong việc lệ phí, trước bạ sang tên) có khác với Luật Nhà ở năm 2014? nếu có khác thì áp dụng Luật nào?**

**Đáp:**

Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, theo Luật Nhà ở năm 2014 là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận vốn góp, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở.

Do đó, giữa hai Luật có khác nhau về thời điểm chuyển quyền sở hữu. Tuy nhiên việc mua bán nhà, cho thuê nhà, góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở phải áp dụng Luật Nhà ở năm 2014 vì đây là luật chuyên ngành.

**5. Hỏi: Trong Luật Nhà ở năm 2014 có nói đến “ Giao dịch về nhà ở ” vậy Giao dịch về nhà ở là gì?**

**Đáp:**

Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở.

**6. Hỏi: Khi tham gia giao dịch về nhà ở có cần điều kiện gì?**

**Đáp:**

Giao dịch về mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở, không bắt buộc phải có giấy chứng nhận);

- Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn (không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai);

- Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai);





- Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

**7. Hỏi: Trường hợp nào khi giao dịch về nhà ở mà không bắt buộc phải có giấy chứng nhận?**

**Đáp:** Theo khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở, các trường hợp giao dịch về nhà ở sau đây không bắt buộc phải có giấy chứng nhận:

- Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;
- Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương;
- Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc sở hữu nhà nước; bán nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 62 của Luật Nhà ở;
- Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;
- Nhận thừa kế nhà ở;
- Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

**8. Hỏi: Tôi có hộ khẩu thường trú tại tỉnh, vào thành phố Hồ Chí Minh mua nhà có được không?**

**Đáp:**

Khi thực hiện các giao dịch về nhà ở chỉ cần người đó có đủ năng lực hành vi dân sự (không bị bệnh tâm thần, hoặc mắc bệnh khác mà không thể nhận thức, làm chủ được hành vi của mình; người nghiện ma túy, nghiện các chất kích thích khác dẫn đến phá tán tài sản gia đình) và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.

**9. Hỏi: Khi giao dịch về nhà ở có cần phải lập hợp đồng. Hợp đồng có hiệu lực khi nào?**

**Đáp:**

Khi giao dịch về nhà ở cần phải lập hợp đồng để bảo đảm về cơ sở pháp lý. Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản có các nội dung quy định tại Điều 121 Luật Nhà ở. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.

Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng, Văn phòng Công chứng); việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.

Ngô Văn Thương  
( Trưởng phòng Phổ biến giáo dục pháp luật - Sở Tư pháp)

