

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 1674/BXD-QLN

V/v: thực hiện chính sách, pháp luật về nhà ở, đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam.

*Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2013*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Ngày 18/6/2009, Quốc hội đã ban hành Luật số 34/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 Luật Nhà ở và Điều 121 Luật Đất đai quy định về quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Để hướng dẫn thi hành Luật này, ngày 23/6/2010 Chính phủ ban hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Bộ Xây dựng cũng đã ban hành Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 về hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, trong đó có hướng dẫn cụ thể về việc sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Trong thời gian vừa qua, hầu hết các địa phương đã triển khai thực hiện tốt chính sách, pháp luật về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam, tạo điều kiện thuận lợi trong việc mua và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho kiều bào. Tuy nhiên, thông qua Hội nghị tổng kết việc thi hành Luật Nhà ở vừa qua và theo kiến nghị của Bộ Ngoại giao cũng như phản ánh của nhiều kiều bào khi về Việt Nam mua nhà ở thì thấy rằng, một số địa phương khi thực hiện thủ tục công chứng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho kiều bào vẫn còn hiểu và thực hiện chưa thống nhất, chưa đúng quy định của Luật số 34/2009/QH12, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD nên đã gây nhiều khó khăn cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi về Việt Nam mua và sở hữu nhà ở.

Để triển khai thực hiện đúng quy định của Quốc hội và của Chính phủ về chính sách mua và sở hữu nhà ở đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho kiều bào, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương như: Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, cơ quan Công an hướng dẫn các tổ chức chuyên môn khi làm thủ tục công chứng, chứng thực cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam cần thực hiện đúng quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

**1. Về thủ tục công chứng, chứng thực các giao dịch về nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam.**

Khi thực hiện công chứng hoặc chứng thực các giao dịch về nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam thì không yêu cầu phải có

hộ khẩu thường trú và chứng minh thư nhân dân mà chỉ cần có hộ chiếu Việt Nam hoặc hộ chiếu nước ngoài kèm theo Giấy xác nhận có quốc tịch Việt Nam hoặc Giấy xác nhận gốc Việt Nam và các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo đúng quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

## **2. Về xác định điều kiện cư trú để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam.**

Khi làm thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng và khi cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thì không bắt buộc người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải đáp ứng điều kiện cư trú thực tế tại Việt Nam từ 3 tháng trở lên mà chỉ cần có các giấy tờ của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được cư trú tại Việt Nam từ 3 tháng trở lên là đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở theo đúng quy định tại Khoản 1 Điều 19 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Đề nghị thống nhất thực hiện quy định về điều kiện cư trú 3 tháng cũng được hiểu là 90 ngày (theo quy định tại Điều 151 của Bộ Luật dân sự) mà cơ quan xuất nhập cảnh đóng dấu ghi vào hộ chiếu khi người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhập cảnh vào Việt Nam;

## **3. Về khu vực người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.**

Theo quy định tại Điều 66 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, đổi nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (không phân biệt trong dự án phát triển nhà ở hay tại các khu dân cư hiện hữu); được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại khu vực được phép chia lô bán nền để tự xây dựng nhà ở. Vì vậy, đề nghị các địa phương hướng dẫn người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện quyền sở hữu nhà ở và việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo đúng quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quan tâm, chỉ đạo để các cơ quan chuyên môn của địa phương thực hiện đúng các quy định của pháp luật về nhà ở, đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam, nhằm bảo đảm quyền lợi cho kiều bào khi về Việt Nam mua và sở hữu nhà ở./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải (để b/c);
- Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng (để b/c);
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Công an;
- Bộ Ngoại giao;
- Lưu: VT, QLN (2b);

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

(®. ký)

**Nguyễn Trần Nam**