|  |  |
| --- | --- |
| **VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO \*\*\*\*\*\*\*\*** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc \*\*\*\*\*\*\*\*** |
| Số: 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC | *Hà Nội, ngày 25 tháng 1 năm 1999* |

**THÔNG TƯ LIÊN TỊCH**

CỦA TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO - VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO SỐ 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC NGÀY 25 THÁNG 1 NĂM 1999 HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG MỘT SỐ QUY ĐỊNH TẠI NGHỊ QUYẾT VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VỀ NHÀ Ở ĐƯỢC XÁC LẬP TRƯỚC NGÀY 1/7/1991 CỦA UỶ BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI

Ngày 20 tháng 8 năm 1998 Uỷ ban thường vụ Quốc hội đã ra Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 (sau đây gọi chung là Nghị quyết số 58/1998). Để áp dụng đúng các quy định của Nghị quyết này, Toà án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao thống nhất hướng dẫn một số vấn đề sau dây:

**I. VỀ MỘT SỐ KHÁI NIỆM, THUẬT NGỮ TRONG NGHỊ QUYẾT SỐ 58/1998**

1. "Chủ sở hữu nhà ở" là người có quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đối với nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. "Bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ, bên bán, bên tặng cho nhà ở, các bên đổi nhà ở " có thể là một trong những người sau đây:

a) Chủ sở hữu nhà ở;

b) Người thừa kế hợp pháp nhà ở (người thừa kế có thể trực tiếp giao kết hợp đồng tại thời điểm giao kết hoặc đương nhiên họ là bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ, bên bán, bên tặng cho nhà ở, các bên đổi nhà ở tại thời điểm xảy ra tranh chấp);

c) Người được chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền phù hợp với các quy định của pháp luật về uỷ quyền tại thời điểm uỷ quyền.

3. "Bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ nhà ở" có thể là một trong những người sau đây:

a) Người trực tiếp giao kết hợp đồng, người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở, mượn nhà ở, ở nhờ nhà ở cùng bên thuê nhà ở, bên mượn nhà ở, bên ở nhờ nhà ở;

b) Người có đăng ký thường trú và đang ở tại nhà ở đó mà không phải là người chiếm hữu bất hợp pháp trong trường hợp không còn những người thuộc điểm a khoản này.

4. "Bên mua nhà ở" có thể là một trong những người sau đây:

a) Người trực tiếp giao kết hợp đồng mua bán nhà ở, người có tên trong hợp đồng mua bán nhà ở cùng bên nhà ở;

b) Người thừa kế hợp pháp của người thuộc điểm a khoản này;

Người mua cuối cùng nhà ở (hoặc người thừa kế hợp pháp của họ) trong trường hợp nhà ở đó đã được mua bán qua nhiều lần.

5. "Bên được tặng cho nhà ở" có thể là một trong những người sau đây:

a) Người có tên trong hợp đồng tặng cho nhà ở;

b) Người thừa kế hợp pháp của người được tặng cho nhà ở tại thời điểm xảy ra tranh chấp.

6. "Hợp đồng thuê nhà ở" là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê nhà ở giao nhà ở cho bên thuê để sử dụng (có thời hạn hoặc không có thời hạn) và nhận tiền thuê, còn bên thuê nhà ở được sử dụng nhà ở đó để ở và phải trả tiền thuê nhà ở theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

Được coi là hợp đồng thuê nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Có hợp đồng bằng văn bản (có thể có xác nhận hoặc không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền);

b) Người ở tại nhà ở đó chứng minh được là họ đang sử dụng nhà ở đó theo quan hệ thuê nhà ở;

c) Một trong ngững người thuộc một trong các điểm a, b, c, khoản 2 Mục I Thông tư này chứng minh được rằng họ cho thuê nhà ở đó mà không phải là họ bán, tặng cho, cho ở nhờ nhà ở đó.

7. "Bên thuê nhà ở đã có chỗ ở khác" khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên thuê nhà ở đã tạo lập được chỗ ở khác thông qua các hình thức, như mua được, xây dựng được nhà ở, thuê được nhà ở khác;

b) Bên thuê nhà ở được thừa kế, được tặng cho nhà ở trên địa bàn nội thành thành phố trực thuộc trung ương, trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc tuy không ở trên địa bàn nêu trên nhưng không quá xa với nhà ở thuê và nếu bên thuê chuyển đến nhà ở đó thì không bị trở ngại lớn trong việc đi lại làm ăn, học tập... của các thành viên trong hộ gia đình bên thuê;

c) Một trong những người là bố, mẹ, vợ, chồng, con của bên thuê có đăng ký thường trú và cùng ở chung tại nhà ở thuê, nhưng đã tách hộ ra và đã dùng tài sản chung của gia đình để tạo lập được chỗ ở khác và nếu đưa những người đang ở tại nhà ở thuê về ở chung thì diện tích ở bình quân không dưới 6m2/người hoặc tuy dùng tài sản riêng để tạo lập được chỗ ở khác và họ tự nguyện để những người đang ở tại nhà ở thuê về ở chung.

8. "Bên thuê nhà ở có điều kiện tạo lập chỗ ở khác" khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên thuê đã được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở, nhưng chưa xây hoặc xây chưa xong;

b) Bên thuê cũng có nhà ở cho thuê và có khả năng lấy lại được;

c) Bên thuê có điều kiện về kinh tế để có thể mua được nhà ở khác.

9."Bên cho thuê đã tự nguyện tạo điều kiện cho bên thuê có chỗ ở khác" khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên cho thuê đã thuê chỗ ở khác với điều kiện và thời hạn phù hợp (như thuê nhà ở thuộc quỹ nhà ở của Nhà nước, thuê nhà ở của cá nhân có thời hạn tương ứng với thời hạn còn lại của hợp đồng hoặc thời hạn thuê kéo dài cho đến ngày 1-7-2005) để chuyển người thuê đến ở;

b) Bên cho thuê đã mua chỗ ở khác có đủ điều kiện cần thiết phù hợp với hoàn cảnh từng địa phương trên địa bàn nội thành thành phố trực thuộc Trung ương, trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc tuy không ở trên địa bàn nêu trên, nhưng không qua xa với nhà ở thuê và nếu bên thuê chuyển đến nhà ở đó thì không bị trở ngại lớn trong việc đi lại làm ăn, học tập... của các thành viên trong hộ gia đình bên thuê (có thể bên thuê được bên cho thuê cho nhà ở đó, cho thuê nhà ở đó, cho ở nhờ nhà ở đó...).

10. "Hợp đồng mượn nhà ở" là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cho mượn nhà ở giao nhà ở cho bên mượn để sử dụng mà không phải trả tiền, còn bên mượn nhà ở được sử dụng nhà ở đó để ở (có thời hạn hoặc không có thời hạn) và phải trả lại nhà ở đó khi hết hạn mượn hoặc theo yêu cầu của bên cho mượn (nếu hợp đồng mượn nhà ở không có thời hạn).

Được coi là hợp đồng mượn nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Có hợp đồng bằng văn bản (có thể có xác nhận hoặc không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền):

Người đang ở tại nhà ở đó không chứng minh được việc họ ở tại nhà ở đó theo quan hệ hợp đồng thuê nhà ở, mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở;

c) Một trong những người thuộc một trong các điểm a, b và c khoản 2 Mục I Thông tư này chứng minh được rằng hộ đang cho ở nhờ nhà ở đó mà không phải cho thuê, bán, tặng cho nhà ở đó.

11. "Hợp đồng ở nhờ nhà ở" được xác định tương tự như việc xác định hợp đồng mượn nhà ở.

12. "Hợp đồng mua bán nhà ở" là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên bán nhà ở có nghĩa vụ giao nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở đó cho bên mua và nhận tiền, còn bên mua có nghĩa vụ nhận nhà ở và trả tiền cho bên bán.

Được coi là hợp đồng mua bán nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Có hợp đồng bằng văn bản (có thể có xác nhận hoặc không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; bên mua đã nhận hoặc chưa nhận nhà ở);

b) Người đang ở tại nhà ở đó chứng minh được là họ đã mua nhà ở đó một cách hợp pháp;

c) Một trong những người thuộc một trong các điểm a, b, và c khoản 2 Mục I Thông tư này thừa nhận đã bán nhà ở đó.

**II. VỀ PHẠM VI ÁP DỤNG CỦA NGHỊ QUYẾT SỐ 58/1998**

1. Toà án chỉ áp dụng các quy định của Nghị quyết số 58/1998 để giải quyết các yêu cầu về giao dịch dân sự về nhà ở được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết này; cụ thể là: thuê nhà ở; cho mượn, cho ở nhờ nhà ở; mua bán nhà ở; đổi nhà ở; tặng cho nhà ở; thừa kế nhà ở giữa cá nhân với các nhân, giữa cá nhân với cơ quan, tổ chức và quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân.

2. Đối với các tranh chấp phát sinh từ các giao dịch dân sự về nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 58/1998 mà có người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân, tổ chức nước ngoài tham gia, thì trong khi chưa có chính sách của Nhà nước đối với loại giao dịch dân sự này, tuỳ từng trường hợp mà Toà án xử lý như sau:

a) Nếu chưa thụ lý, thì không thụ lý;

b) Nếu đã thụ lý và đang giải quyết, thì ra quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết;

c) Nếu đã có quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết, thì tiếp tục tạm đình chỉ việc giải quyết.

3. Được áp dụng các quy định của Nghị quyết số 58/1998 để giải quyết mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết này, nếu khi cho thuê nhà ở, cho mượn, cho ở nhờ nhà ở, mua bán nhà ở... một trong các bên là công dân Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc sau khi cho thuê nhà ở, cho mượn, cho ở nhờ nhà ở, mua bán nhà ở... một trong các bên là công dân Việt Nam ra định cư ở nước ngoài, nhưng nay họ đều đã về định cư ở Việt Nam và có tranh chấp.

4. Khi thụ lý, giải quyết các tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1-7-1991 cần chú ý xem tranh chấp cụ thể đó có thuộc trường hợp nào quy định tại khoản 1 Điều 17 của Nghị quyết số 58/1998 hay không; néu thuộc một trong các trường hợp quy định tạikhoản 1 Điều 17 của Nghị quyết này, thì Toà án phải thực hiện đúng các quy định này.

**III. VIỆC GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP CỤ THỂ**

Khi giải quyết các tranh chấp cụ thể phát sinh từ các giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1-7-1991, Toà án phải thực hiện đúng nguyên tắc giải quyết được quy định tại Điều 1 của Nghị quyết số 58/1998. Trong trường hợp các bên không thoả thuận được với nhau và yêu cầu Toà án giải quyết, thì việc giải quyết các tranh chấp cụ thể như sau:

1. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở giữa cá nhân với cá nhân.

Khi đã xác định được quan hệ giữa các bên là hợp đồng thuê nhà ở như đã hướng dẫn tại khoản 6 Mục I Thông tư này, thì Toà án tiến hành giải quyết theo quy định tại Điều 3 của Nghị quyết số 58/1998. Khi giải quyết loại tranh chấp này cần chú ý các điểm sau:

a) Nếu thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết số 58/1998 có hiệu lực (1-1-1999), thì Toà án cho bên cho thuê được lấy lại nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau:

Bên thuê nhà ở đã có chỗ ở khác như đã hướng dẫn tại khoản 7 Mục I Thông tư này và bên cho thuê đã thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước về việc đòi lại nhà ở cho thuê với thời hạn ít nhất là ba tháng trưóc ngày nộp đơn khởi kiện.

- Bên thuê nhà ở có điều kiện tạo lập chỗ ở khác như đã hướng dẫn tại khoản 8 Mục I Thông tư này và bên cho thuê đã thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước về việc đòi lại nhà ở cho thuê với thời hạn ít nhất là sáu tháng trước ngày nộp đơn khởi kiện.

- Bên cho thuê đã tự nguyện tạo điều kiện cho bên thuê có chỗ ở khác như đã hướng dẫn tại khoản 9 Mục I Thông tư này và bên cho thuê đã thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước về việc đòi lại nhà ở cho thuê với thời hạn ít nhất là sáu tháng trước ngày nộp đơn khởi kiện.

b) Nếu thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết số 58/1998 có hiệu lực (1-1-1999) mà bên cho thuê không có chỗ ở (như họ hồi cư về địa phương nơi họ có nhà ở cho thuê; họ phải trả nhà ở thuê, nhà ở nhờ; do thiên tai, địch hoạ mà họ bị mất nhà ở...) và họ không có điều kiện về kinh tế để tạo lập chỗ ở khác, đồng thời họ đã thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước về việc đòi lại nhà ở cho thuê với thời hạn ít nhất là ba tháng trước ngày nộp đơn khởi kiện, thì tuỳ từng trường hợp mà Toà án có thể giải quyết cho bên cho thuê được lấy lại toàn bộ hoặc một phần nhà ở; cụ thể là:

- Toà án cho bên cho thuê được lấy lại toàn bộ nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau:

+ Nếu lấy tổng diện tích ở của nhà ở cho thuê (kể cả diện tích ở được làm thêm) chia cho số người trong hộ gia đình của bên cho thuê mà bình quân bằng hoặc dưới 6m2/người;

+ Nếu lấy tổng diện tích ở của nhà ở cho thuê (kể cả diện tích ở được làm thêm) chia cho số người trong hộ gia đình của bên cho thuê mà mức bình quân trên 6m2/người nhưng bằng hoặc dưới 10m2/người và nếu lấy tổng diện tích ở (kể cả diện tích ở được làm thêm) của nhà ở cho thuê chia cho tổng số người trong hai hộ gia đình bên cho thuê và bên thuê mà mức bình quân dưới 3m2/người;

+ Nhà ở cho thuê không thể đáp ứng được các điều kiện tối thiểu để cho cả gia đình bên cho thuê và bên thuê ở chung trong nhà ở đó;

- Toà án cho bên cho thuê được lấy lại một phần nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

+ Nếu lấy tổng diện tích ở của nhà ở cho thuê (kể cả diện tích ở được làm thêm) chia cho tổng số người trong hai hộ gia đình của bên cho thuê và bên thuê mà mức bình quân bằng hoặc trên 6m2/người, thì Toà án cho bên thuê được thuê diện tích đủ mức bình quân bằng 6m2/người, nhưng diên tích ở cho thuê không dưới 10m2; phần diện tích ở còn lại cho bên cho thuê được lấy lại.

+ Nếu lấy tổng diện tích ở của nhà ở cho thuê (kể cả diện tích ở được làm thêm) chia cho tổng số người trong hai hộ gia đình của bên cho thuê và bên thuê mà mức bình quân bằng hoặc trên 3m2/người nhưng dưới 6m2/người, thì Toà án cho bên thuê được lấy lại phần diện tích ở bằng tổng số người trong hộ gia đình của bên cho thuê nhân với mức bình quân này.

c) Nếu thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết số 58/1998 có hiệu lực (1-1-1999) mà bên cho thuê tuy có nhà ở, nhưng có diện tích ở dưới mức bình quân 6m2/người và bên thuê không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, đồng thoèi bên cho thuê đã thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là 6 tháng trước ngày nộp đơn khởi kiện, thì Toà án cho bên thuê được lấy lại một phần nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Nếu lấy tổng số diện tích ở của nhà ở mà bên cho thuê đang ở và nhà ở cho thuê (kể cả diện tích ở được làm thêm) chia cho tổng số người trong hai hộ gia đình của bên cho thuê và bên thuê mà mức bình quân bằng hoặc trên 6m2/người, thì Toà án cho bên thuê được thuê diện tích đủ mức bình quân bằng 6m2/người, nhưng diện tích ở cho thuê không dưới 10m2; phần diện tích ở còn lại cho bên cho thuê được lấy lại.

- Nếu lấy diện tích ở của nhà ở mà bên cho thuê đang ở và nhà ở cho thuê (kể cả diện tích ở được làm thêm) chia cho tổng số người trong hai hộ gia đình của bên cho thuê và bên thuê mà mức bình quân dưới 6m2/người, nhưng nếu lấy tổng diện tích ở của nhà ở cho thuê (kể cả diện tích ở được làm thêm) chia cho tổng số người trong hộ gia đình của bên thuê mà mức bình quân trên 6m2/người, thì Toà án cho bên thuê được thuê diện tích đủ mức bình quân 6m2/người, nhưng diện tích ở cho thuê không dưới 10m2; phần diện tích ở còn lại cho bên cho thuê được lấy lại.

d) Nếu thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết số 58/1998 có hiệu lực (1-1-1999) mà bên cho thuê tuy có nhà ở, nhưng có khó khăn về đời sống, còn bên thuê không có chỗ ở khác và không có đủ điều kiện tạo lập chỗ ở khác, đồng thời bên cho thuê đã thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là 6 tháng trước ngày nộp đơn khởi kiện, thì Toà án cho bên cho thuê được lấy lại một phần nhà ở để họ có thể bán lại, cho thuê lại phần nhà ở đó với giá cao hơn giá đang cho thuê hoặc để sử dụng phần nhà ở đó nhằm mục đích kinh doanh.

đ) Khi xem xét giải quyết cho lấy lại một phần nhà ở được hướng dẫn tại các điểm b và c khoản này cần chú ý không được máy móc giải quyết trong mọi trường hợp đều cho lấy lại một phần nhà ở theo mức được hướng dẫn tại các điểm tương ứng trên đây mà cần phải xem xét từng trường hợp cụ thể để có quyết định hợp lý; cụ thể là phải xem xét kiến trúc ngôi nhà, bố trí diện tích ở, diện tích được lấy lại có đủ điều kiện để sử dụng độc lập hay không...

Ví dụ: Nếu để lại diện tích ở cho thuê theo hướng dẫn trên đây là 14 m2, nhưng có một phòng ở 15m2 hoặc 13 m2 bảo đảm sinh hoạt tối thiểu của bên thuê, thì Toà án giải quyết cho bên thuê được thuê phòng ở đó. Ngoài ra cần chú ý đến lối đi và các điều kiện khác của nhà ở đó đảm bảo cho việc sinh hoạt tối thiểu của các bên.

Khi xem xét giải quyết cho lấy lại một phần nhà ở được hướng dẫn tại điểm d khoản này, cần chú ý phải xem xét từng trường hợp cụ thể để có quyết định hợp lý; cụ thể là phải xem xét kiến trúc ngôi nhà, bố trí diện tích ở, lối đi và các điều kiện khác của nhà ở đó, đặc biệt phải chú ý bảo đảm cho việc sinh hoạt tối thiểu của bên thuê nhà sau khi Toà án cho bên cho thuê nhà được lấy lại một phần nhà ở.

e) Trong trường hợp bên cho thuê chưa lấy lại được nhà ở theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết số 58/1998 và theo hướng dẫn tại các điểm a, b, c và d khoản này, thì Toà án cần giải thích cho đương sự biết là họ được lấy lại nhà ở kể từ ngày 1-7-2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là 3 tháng; nếu từ khi bị Toà án bác yêu cần đòi nhà ở cho thuê đến trước ngày 1-7-2005 mà phát sinh các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a, b, c và d khoản này thì họ có quyền yêu cầu lấy lại toàn bộ hoặc một phần nhà ở.

g) Nếu hợp đồng thuê nhà ở theo quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 3 của Nghị quyết số 58/1998 đến trước ngày 1-7-2005 mà phát sinh các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này và có tranh chấp, thì thực hiện theo các hướng dẫn tương ứng tại các điểm a, b, c và d khoản này để giải quyết.

2. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng mượn nhà ở, ở nhờ nhà ở giữa cá nhân với cá nhân.

Khi đã xác định được quan hệ giữa các bên là quan hệ hợp đồng mượn nhà ở hoặc quan hệ hợp đồng ở nhờ nhà ở như đã được hướng dẫn tại các khoản 10 và 11 Mục I Thông tư này, thì Toà án tiến hành giải quyết theo quy định tại Điều 4 của Nghị quyết số 58/1998. Tuy nhiên, khi giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị quyết này, cần chú ý một số điểm sau đây:

a) Nếu bên mượn, bên ở nhờ không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, nhưng nếu lấy tổng diện tích ở của nhà ở đang mượn, đang ở nhờ (kể cả diện tích ở được làm thêm) chia cho số người trong hộ gia đình của bên mượn, bên ở nhờ mà mức bình quân trên 6m2/người, thì Toà án cho bên mượn, bên ở nhờ được tiếp tục sử dụng một phần nhà ở đủ mức bình quân bằng 6m2/người, nhưng diện tích ở không dưới 10m2; phần còn lại cho bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại.

b) Nếu bên mượn, bên ở nhờ không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, nhưng nếu lấy tổng diện tích ở của nhà ở đang mượn, đang ở nhờ (kể cả diện tích ở được làm thêm) chia cho số người trong hộ gia đình của bên mượn, bên ở nhờ mà mức bình quân bằng hoặc dưới 6m2/người thì Toà án cho bên mượn, bên ở nhờ được tiếp tục sử dụng toàn bộ nhà ở đang mượn, đang ở nhờ.

c) Nếu trong thời gian mượn, ở nhờ mà bên mượn, bên ở nhờ có đưa cho bên cho mượn, bên cho ở nhờ một khoản tiền hoặc tài sản khác liên quan đến việc mượn, việc ở nhờ nhà ở (nhưng không phải là để thanh toán cho việc thuê nhà ở, mua bán nhà ở) và nay có yêu cầu thanh toán, thì Toà án coi đó chỉ là một khoản nợ không có lãi và áp dụng hướng dẫn tại Thông tư số 01/TTLT ngày 19-6-1997 của Toà án nhân dân Tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính "Hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản" để buộc bên cho mượn, bên cho ở nhờ trả lại khoản tiền hoặc tài sản khác đó cho bên mượn nhà ở, bên ở nhờ nhà ở.

3. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân.

Khi đã xác định được quan hệ giữa các bên là hợp đồng mua bán nhà ở như đã hướng dẫn tại khoản 12 Mục I Thông tư này, và nếu có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở chưa hoàn tất, thì Toà án tiến hành giải quyết theo quy định tại Điều 5 của Nghị quyết số 58/1998; cụ thể là:

a) Nếu hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì Toà án công nhận hợp đồng, buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làn thủ tục chuyển quyền sở hữu.

b) Nếu hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì giải quyết như sau:

- Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, nghĩa là bên bán chưa nhận tiền và chưa giao nhà, còn bên mua cũng chưa giao tiền và chưa nhận nhà, thì Toà án tuyên bố hợp đồng bị huỷ bỏ.

- Nếu bên mua đã trả đủ hoặc một phần tiền mua nhà mà bên bán chưa giao nhà hoặc bên bán đã giao toàn bộ hoặc một phần nhà mà bên mua chưa trả đủ tiền, thì Toà án buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự. Nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì Toà án xác định rõ số tiền mà bên mua chưa trả tại thời điểm mua bán nhà ở chiếm bao nhiêu phần trăm giá trị nhà ở đó, đồng thời quyết định việc định giá nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm để xác định số tiền theo số phần trăm đã xác định được của giá trị nhà ở đó buộc bên mua phải thanh toán cho bên bán và để tính án phí.

Ví dụ: Năm 1980 A bán nhà "X" cho B với giá 100.000đồng và B đã trả được cho A 60.000 đồng, nay có tranh chấp, thì trong trường hợp này số tiền B chưa trả cho A tại thời điểm mua bán nhà chiếm 40% giá trị ngôi nhà "X". Tại thời điểm xét xử sơ thẩm việc định giá cho thấy giá nhà ở đó theo giá thị trường là 100.000.000 đồng. Như vậy, số tiền mà Toà án buộc B phải thanh toán cho A là: 40% x 100.000 đồng = 40.000.000 đồng.

Ngoài ra để bảo vệ quyền lợi cho bên được thi hành án, Toà án phải quyết định việc chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo hướng dẫn tại mục III Thông tư số 01/TTLT ngày 19-6-1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính "Hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản".

c) Trong trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu để thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở đã được hoàn tất, nhưng bên bán chưa giao nhà hoặc bên mua chưa trả đủ tiền, thì Toà án buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự. Nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì Toà án buộc bên mua phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm như đã hướng dẫn tại đoạn 2 điểm b khoản này.

d) Trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở có điều kiện mà điều kiện đó đã xảy ra hoặc đã được thực hiện (toàn bộ hoặc một phần), thì hợp đồng mua bán nhà ở đó được giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết số 58/1998 và theo hướng dẫn tại các điểm a, b và c khoản này.

đ) Trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở mà toàn bộ hoặc một phần nội dung vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội theo quy định của Bộ luật dân sự, thì Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và giải quyết hậu quản pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự.

4. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng đổi nhà ở giữa cá nhân với cá nhân.

Khi đã xác định được quan hệ giữa các bên là quan hệ đổi nhà ở, thì Toà án tiến hành giải quyết theo quy định tại Điều 6 của Nghị quyết số 58/1998. Khi giải quyết loại tranh chấp này, cần chú ý một số điểm sau:

a) Toà án công nhận hợp đồng đổi nhà ở và buộc các bên thực hiện hợp đồng, kể cả việc làm thủ tục chuyển quyền sở hữu trong các trường hợp được quy định tại các điểm a, b và c Khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Nghị quyết số 58/1998.

b) Toà án tuyên bố hợp đồng đổi nhà ở bị huỷ bỏ trong trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất và các bên chưa giao nhà ở cho nhau.

c) Khi công nhận hợp đồng đổi nhà ở và buộc các bên thực hiện hợp đồng, kể cả việc làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, nếu việc đổi nhà ở giữa các bên có chênh lệch về giá trị và bên có nghĩa vụ thanh toán chưa trả đủ tiền, thì Toà án buộc bên có nghĩa vụ phải trả cho bên kia khoản tiền còn thiếu theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Tuỳ từng trường hợp mà Toà án buộc bên có nghĩa vụ thanh toán phải trả cho bên kia khoản tiền được xác định như sau:

- Nếu tại thời điểm đổi nhà ở, hai bên thoả thuận bên có nhà ở có giá trị thấp phải thanh toán cho bên có nhà ở có giá trị cao hơn khoản tiền bằng giá trị chênh lệch giữa hai nhà ở theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, thì Toà án quyết định rõ trong bản án quyết định là buộc bên có nhà ở có giá trị thấp phải thanh toán cho bên có nhà ở có giá trị cao khoản tiền bằng giá trị chênh lệch giữa hai nhà ở theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm và quyết định việc chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo hướng dẫn tại Thông tư số 01/TTLT ngày 19-6-1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp, Bộ Tài chính "Hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản".

- Nếu tại thời điểm đổi nhà ở, hai bên thoả thuận đổi nhà ở cho nhau và bên có nhà ở có giá trị thấp phải thanh toán cho bên có nhà ở có giá trị cao khoản tiền chênh lệch đã được xác định, thì Toà án áp dụng hướng dẫn tại Thông tư số 01/TTLB ngày 19-6-1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp, Bộ Tài chính "Hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản" để tính số tiền mà bên có nghĩa vụ phải thanh toán như một khoản nợ không có lãi.

d) Trong trường hợp các bên chỉ đổi cho nhau quyền sử dụng nhà ở mà không chuyển quyền sở hữu nhà ở, thì Toà án giải quyết theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 6 của Nghị quyết số 58/1998. Nếu khi đổi, các bên cũng có thoả thuận về khoản tiền chênh lệch, thì tuỳ trường hợp cụ thể mà Toà án áp dụng các hướng dẫn tương ứng tại điểm c khoản này đề giải quyết.

đ) Nếu hợp đồng đổi nhà ở mà toàm bộ hoặc một phần nội dung vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội theo quy định của Bộ luật Hình sự, thì Toà án tuyên bố hợp đồng đổi nhà ở vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tạiĐiều 146 của Bộ luật dân sự. Nếu phải buộc các bên thực hiện nghĩa vụ về tài sản, thì Toà án thực hiện theo đúng các hướng dẫn tại Thông tư số 01/TTLB ngày 19-6-1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính "Hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản".

5. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở giữa cá nhân với cá nhân.

Khi đã xác định được quan hệ giữa các bên là quan hệ tặng cho nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì tuỳ từng trường hợp mà Toà án giải quyết theo quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 58/1998. Khi giải quyết loại tranh cháp này cần chú ý một số điểm sau đây:

a) Đối với loại hợp đồng tặng cho nhà ở không có điều kiện mà bên được tặng cho đã nhận nhà ở, nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, thì Toà án công nhận hợp đồng và cho phép bên được tặng cho nhà ở làm thủ tục chuyển quyền sở hữu; nếu bên được tặng cho chưa nhận nhà ở và cũng chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở, thì Toà án tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở bị huỷ bỏ.

b) Trong trường hợp hợp đồng tặng cho nhà ở có điều kiện mà điều kiện đó đã xảy ra hoặc đã được thực hiện đầy đủ, thì tuỳ từng trường hợp mà giải quyết như sau:

- Nếu bên được tặng cho đã nhận nhà ở nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, thì Toà án công nhận nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của bên được tặng cho;

- Nếu bên được tặng cho chưa nhận nhà ở và chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, thì Toà án tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở bị huỷ bỏ. Trong trường hợp này, nếu bên được tặng cho có yêu cầu giải quyết về các điều kiện đã xảy ra hoặc đã được thực hiện, thì Toà án giải quyết cả yêu cầu này.

- Nếu thủ tục chuyển quyền sở hữu để thực hiện hợp đồng tặng cho nhà ở đã hoàn tất mà nhà ở chưa giao cho bên được tặng cho, thì Toà án buộc bên tặng cho phải giao nhà ở đó cho bên được tặng cho trong thời hạn 3 tháng, kể từ ngày bên được tặng cho có yêu cầu bằng văn bản.

c) Trong trường hợp hợp đồng tặng cho nhà ở có điều kiện mà điều kiện đó chưa xảy ra hoặc chưa được thực hiện hoặc chỉ mới được thực hiện một phần, thì Toà án tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở bị huỷ bỏ.

6. Giải quyết tranh chấp về thừa kế nhà ở giữa cá nhân với cá nhân.

Theo quy định tại Điều 9 của Nghị quyết số 58/1998 thì đối với trường hợp thừa kế nhà ở được mở trước ngày 1-7-1991 mà di sản thừa kế chưa được chia, nếu có yêu cầu chia, thì giải quyết theo quy định của pháp luật về thừa kế. Khi thụ lý đơn yêu cầu chia di sản thừa kế loại này, Toà án cần chú ý đến việc tính thời hiệu theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Pháp lệnh Thừa kế và hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Mục III Thông tư liên ngành số 03/TTLN ngày 10-8-1996 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật theo Nghị quyết của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật dân sự".

7. Giải quyết tranh chấp về sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới.

Khi giải quyết các tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ nhà ở giữa cá nhân với cá nhân mà có cả tranh chấp về việc bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ đã sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới trong khuôn viên nhà ở cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, thì Toà án giải quyết theo quy định tại Điều 11 của Nghị quyết số 58/1998. Đối với các trường hợp bên cho thuê, bên cho bên mượn, bên cho ở nhờ phải thanh toán cho bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ phần giá trị đầu tư sửa chữa, nâng cấp, làm thêm diện tích, xây dựng mới còn lại thì việc xác định phần giá trị đầu tư còn lại này theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm để buộc bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ phải thanh toán cho bên thuê, bên mượn, bên ở nhờ. Đối với các trường hợp mà Điều 11 của Nghị quyết này quy định phải thanh toán một phần giá trị đầu tư cải tạo, nâng cấp hoặc giá trị đầu tư xây dựng còn lại của phần diện tích làm thêm, của nhà ở mới, thì tuỳ vào mức độ phản đối hoặc việc không đồng ý và khiếu kiện của bên cho thuê, bên cho mượn, bên cho ở nhờ nhà ở mà Toà án quyết định một phần phải thanh toán đó.

8. Giải quyết tranh chấp về giao dịch dân sự về nhà ở giữa cá nhân với cơ quan, tổ chức.

Khi đã xác định được quan hệ giữa các bên là giao dịch dân sự về nhà ở giữa cá nhân với cơ quan, tổ chức, thì Toà án cần chú ý xác định đó là quan hệ gì (thuê nhà ở, mượn nhà ở, mua bán nhà ở, đổi nhà ở, tặng cho nhà ở hay thừa kế nhà ở) để giải quyết theo đúng các quy định tại các điều tương ứng thuộc mục III của Nghị quyết số 58/1998. Nếu trong các điều kiện cụ thể này, có quy định việc giải quyết được áp dụng theo quy định tại các điều tương ứng thuộc mục II của Nghị quyết số 58/1998, thì Toà án thực hiện theo các hướng dẫn tương ứng tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Mục III của Thông tư này.

**IV. VIỆC TÍNH THỜI HIỆU THEO****KHOẢN 2 ĐIỀU 17 CỦA NGHỊ QUYẾT SỐ 58/1998**

Đối với tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1-7-1991, thì việc tính thời hiệu trong từng trường hợp cụ thể như sau:

1. Trong trường hợp chưa khởi kiện mà pháp luật có quy định về thời hiệu khởi kiện, thì thời gian từ ngày 1-7-1996 đến ngày 1-1-1999 không tính vào thời hiệu khởi kiện.

Ví dụ: Thừa kế được mở ngày 1-5-1990. Theo quy định tại Điều 648 Bộ luật dân sự, thì thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế là 10 năm, kể từ thời điểm mở thừa kế. Áp dụng khoản 2 Điều 17 của Nghị quyết số 58/1998, thì thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế trong trường hợp cụ thể này đến ngày 1-11-2002, vì mười năm được tính như sau:

- Từ ngày 1-5-1990 đến ngày 1-7-1996 là sáu năm hai tháng.

- Từ ngày 1-7-1996 đến ngày 1-1-1999 không tính vào thời hiệu khởi kiện.

- Từ 1-1-1999 đến ngày 1-11-2002 là ba năm mười tháng.

(Sáu năm hai tháng + ba năm mười tháng = mười năm).

2. Trong trường hợp đã được xét xử và bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật, thì thời gian từ ngày 1-7-1996 đến ngày 1-1-1999 không tính vào thời hạn kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ví dụ: Bản án đã có hiệu lực pháp luật ngày 1-3-1995. Theo quy định tại khoản 1 Điều 73 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án dân sự thì "việc kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm chỉ được tiến hành trong thời hạn ba năm, kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Áp dụngkhoản 2 Điều 17 của Nghị quyết số 58/1998, thì thời hạn kháng nghị trong trường hợp cụ thể này đến ngày 1-9-2000, vì ba năm được tính như sau:

- Từ ngày 1-3-1995 đến ngày 1-7-1996 là một năm bốn tháng.

- Từ ngày 1-7-1996 đến ngày 1-1-1999 không tính vào thời hạn kháng nghị.

- Từ ngày 1-1-1999 đến ngày 1-9-2000 là một năm tám tháng.

(Một năm bốn tháng+ một năm tám tháng = ba năm).

3. Việc tính thời hạn kháng nghị theo thủ tục tái thẩm được thực hiện tượng tự như hướng dẫn tại khoản 2 Mục này.

4. Đối với các vụ án đã thụ lý và đang giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, thủ tục phúc thẩm hoặc đang thụ lý để xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm mà Toà án đã ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết, thì tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung.

**V. HIỆU LỰC THI HÀNH CỦA THÔNG TƯ**

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 2 năm 1999.

2. Các vụ án mà Toà án đã ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết theo hướng dẫn tại điểm b khoản 3 Mục II Thông tư liên ngành số 03/TTLN ngày 10-8-1996 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật theo Nghị quyết của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật dân sự" và hướng dẫn tại Công văn số 62/KHXX ngày 12-6-1997 của Toà án nhân dân tối cao, thì tiếp tục giải quyết kể từ ngày 1-1-1999, trừ các trường hợp thuộc khoản 2 Mục II của Thông tư này.

3. Trong quá trình áp dụng Nghị quyết và các hướng dẫn tại Thông tư này, nếu có vướng mắc hoặc có vấn đề mới phát sinh, thì cần phản ánh bằng văn bản để Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao nghiên cứu kịp thời ra văn bản hướng dẫn bổ sung.

|  |  |
| --- | --- |
| **Nguyễn Thị Tuyết**  (Đã ký) | **Trịnh Hồng Dương**  (Đã ký) |