

QUỐC HỘI

## CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Luật số: 34/2009/QH12

**LUẬT****sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật nhà ở  
và Điều 121 của Luật đất đai**

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 51/2001/QH10;*

*Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật nhà ở số 56/2005/QH11 và Điều 121 của Luật đất đai số 13/2003/QH11.*

**Điều 1.** Điều 126 của Luật nhà ở được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 126. Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng sau đây được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép cư trú tại Việt Nam từ ba tháng trở lên thì có quyền sở hữu nhà ở để bản thân và các thành viên trong gia đình sinh sống tại Việt Nam:

a) Người có quốc tịch Việt Nam;

b) Người gốc Việt Nam thuộc diện người về đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư; người có công

đóng góp cho đất nước; nhà khoa học, nhà văn hóa, người có kỹ năng đặc biệt mà cơ quan, tổ chức của Việt Nam có nhu cầu và đang làm việc tại Việt Nam; người có vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam sinh sống ở trong nước.

2. Người gốc Việt Nam không thuộc các đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp Giấy miễn thị thực và được phép cư trú tại Việt Nam từ ba tháng trở lên thì có quyền sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ chung cư tại Việt Nam để bản thân và các thành viên trong gia đình sinh sống tại Việt Nam.”

**Điều 2.** Điều 121 của Luật đất đai được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 121. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng quy định tại

Điều 126 của Luật nhà ở có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

c) Thế chấp nhà ở gắn liền với quyền

sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

d) Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật Việt Nam;

đ) Cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng.”

### **Điều 3.**

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 9 năm 2009.

2. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Luật; hướng dẫn những nội dung cần thiết khác của Luật này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước.

---

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 18 tháng 6 năm 2009.

**CHỦ TỊCH QUỐC HỘI**

**Nguyễn Phú Trọng**