

QUỐC HỘI
Số: 56/2005/QH11

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2005

LUẬT NHÀ Ở

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10;

Luật này quy định về nhà ở.

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở.

Nhà ở theo quy định của Luật này là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở.

Điều 3. Áp dụng pháp luật

1. Trường hợp có sự khác nhau của Luật này với pháp luật có liên quan về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở thì áp dụng quy định của Luật này.

2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác với Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

Điều 4. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở

Công dân có quyền có chỗ ở thông qua việc tạo lập nhà ở hợp pháp hoặc thông qua việc thuê, mượn, ở nhờ nhà ở theo quy định của pháp luật. Người tạo lập nhà ở hợp pháp có quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

Điều 5. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở

1. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu nhà ở của chủ sở hữu.
2. Nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hoá. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia, Nhà nước quyết định trưng mua hoặc trưng dụng nhà ở thì Nhà nước bồi thường cho chủ sở hữu nhà ở theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán và tạo điều kiện để họ tạo lập nhà ở khác.

Điều 6. Chính sách phát triển nhà ở

1. Nhà nước có chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng; về nghiên cứu ứng dụng công nghệ và vật liệu xây dựng mới; về thị trường bất động sản nhà ở và thực hiện công khai, minh bạch thủ tục hành chính để tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.
2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đáp ứng nhu cầu nhà ở của người có thu nhập thấp và các tầng lớp dân cư trong xã hội.
3. Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, cho thuê mua, phục vụ nhu cầu điều động, luân chuyển cán bộ, công chức; có chính sách hỗ trợ trực tiếp đối với một số đối tượng thuộc diện chính sách xã hội cải thiện nhà ở.

Điều 7. Trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận

Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở.

Điều 8. Những hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở

1. Xâm phạm, cản trở việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân.
2. Vi phạm các quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng trong việc phát triển nhà ở.
3. Giả mạo, gian lận giấy tờ, làm sai lệch hồ sơ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở.
4. Sử dụng nhà ở vào các hoạt động bị cấm theo quy định của pháp luật.
5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các bộ phận công trình thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức.
6. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.
7. Những hành vi khác bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở theo quy định của pháp luật.

Chương II

SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 9. Chủ sở hữu nhà ở và đối tượng được sở hữu nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân tạo lập hợp pháp nhà ở; trường hợp chủ sở hữu nhà ở có yêu cầu thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho họ.
2. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:
 - a) Tổ chức, cá nhân trong nước không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú;
 - b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại Điều 126 của Luật này;
 - c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật này.

Điều 10. Điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở

Tổ chức, cá nhân có các điều kiện sau đây được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:

1. Thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này;

2. Có nhà ở được tạo lập hợp pháp thông qua việc đầu tư xây dựng, mua bán, tặng cho, thừa kế, đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được cấp cho chủ sở hữu theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở, chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì cấp một giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở thì cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại khoản này được gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

2. Chính phủ quy định nội dung và mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Điều 12. Ghi tên chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Nhà ở thuộc sở hữu của một tổ chức thì ghi tên tổ chức đó.

2. Nhà ở thuộc sở hữu của một cá nhân thì ghi tên người đó.

3. Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì ghi tên người được các chủ sở hữu thoả thuận cho đứng tên trong giấy chứng nhận, nếu không có thoả thuận thì ghi đủ tên các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì ghi đủ tên của cả vợ và chồng, trường hợp có vợ hoặc chồng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật thì chỉ ghi tên người có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

4. Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì ghi tên từng chủ sở hữu đối với phần sở hữu riêng và giấy chứng nhận đối với nhà ở đó được cấp cho từng chủ sở hữu.

Điều 13. Hiệu lực của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại Luật này là cơ sở pháp lý để chủ sở hữu nhà ở thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật.

2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà ở bị tiêu huỷ hoặc bị phá dỡ;

b) Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

d) Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

đ) Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của Luật này.

Điều 14. *Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức. Trường hợp chủ sở hữu chung là tổ chức và cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân.

Điều 15. *Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở*

1. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bao gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

b) Bản sao một trong các giấy tờ: giấy phép xây dựng; quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở; Giấy chứng nhận đầu tư; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật