

HỘI ĐỒNG NHÀ NƯỚC

Số: Không số

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 1991

PHÁP LỆNH

NHÀ Ở

Để bảo đảm quyền có nhà ở của công dân, bảo vệ quyền sở hữu nhà ở, khuyến khích mọi tổ chức, cá nhân duy trì và phát triển quỹ nhà ở; tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa trong lĩnh vực quản lý nhà ở;

Căn cứ vào các Điều 27, 62 và 100 của Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Pháp lệnh này quy định chế độ quản lý Nhà nước về nhà ở, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia các quan hệ về nhà ở.

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quyền có nhà ở của công dân.

Công dân thực hiện quyền có nhà ở bằng việc tạo lập hợp pháp nhà ở cho mình hoặc thuê nhà ở của chủ sở hữu khác theo quy định của pháp luật.

Công dân có nghĩa vụ sử dụng, bảo quản nhà ở theo quy chế sử dụng nhà ở và các quy tắc sinh hoạt công cộng, giữ gìn vệ sinh và bảo vệ môi trường.

Hội đồng bộ trưởng ban hành quy chế sử dụng nhà ở.

Điều 2. Công nhận và bảo vệ quyền sở hữu về nhà ở.

Nhà nước công nhận và bảo vệ quyền sở hữu về nhà ở của cá nhân và các chủ sở hữu khác.

Nhà ở mà Nhà nước đang quản lý do trước đây thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa về nhà đất là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Điều 3. Quỹ nhà ở.

Toàn bộ diện tích nhà ở có trên lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam tạo thành quỹ nhà ở.

Quỹ nhà ở bao gồm:

- 1- Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;
- 2- Nhà ở thuộc sở hữu tổ chức xã hội, tổ chức kinh tế;
- 3- Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.

Điều 4. Duy trì và phát triển quỹ nhà ở.

Nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện để mọi tổ chức, cá nhân tham gia vào việc duy trì và phát triển quỹ nhà ở.

Tổ chức, cá nhân được kinh doanh nhà ở bằng việc xây dựng, cải tạo nhà ở để bán hoặc cho thuê và các hoạt động kinh doanh nhà ở khác theo quy định của pháp luật.

Hội đồng bộ trưởng ban hành quy chế kinh doanh nhà ở.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được đầu tư kinh doanh nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Điều 5. Đất xây dựng nhà ở.

Đất xây dựng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Việc giao và sử dụng đất xây dựng nhà ở phải theo đúng quy định của Luật đất đai và pháp luật về xây dựng cơ bản.

Việc sử dụng đất xây dựng nhà ở để kinh doanh phải thông qua hợp đồng thuê đất.

Điều 6. Thống nhất quản lý nhà ở.

Nhà nước thống nhất quản lý nhà ở bằng pháp luật nhằm bảo đảm việc duy trì, sử dụng hợp lý, tiết kiệm và không ngừng phát triển quỹ nhà ở.

Hội đồng bộ trưởng thực hiện quyền quản lý Nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.

Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền quản lý Nhà nước về nhà ở tại địa phương theo sự phân cấp của Hội đồng bộ trưởng.

Các cơ quan quản lý nhà đất ở trung ương và địa phương giúp Hội đồng bộ trưởng và Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền quản lý Nhà nước về nhà ở.

CHƯƠNG II

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

Điều 7. Quản lý Nhà nước về nhà ở.

Quản lý Nhà nước về nhà ở bao gồm:

- 1- Ban hành quy chế, tiêu chuẩn quy phạm về quy hoạch, thiết kế xây dựng, quản lý và sử dụng nhà ở;
- 2- Lập kế hoạch xây dựng nhà ở theo đồ án quy hoạch được duyệt;
- 3- Cho phép hoặc đình chỉ việc xây dựng, cải tạo nhà ở;
- 4- Đăng ký, điều tra, thống kê nhà ở;
- 5- Thanh tra Nhà nước, giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở.

Điều 8. Kế hoạch xây dựng nhà ở.

- 1- Hội đồng bộ trưởng lập kế hoạch xây dựng nhà ở của cả nước và xét duyệt kế hoạch xây dựng nhà ở của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương.
- 2- Ủy ban nhân dân cấp trên xét duyệt kế hoạch xây dựng nhà ở của Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp.

Điều 9. Cho phép xây dựng, cải tạo nhà ở.

- 1- Việc cho phép xây dựng, cải tạo nhà ở phải căn cứ vào kế hoạch xây dựng nhà ở, quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết của đô thị, nông thôn.
- 2- Việc xây dựng, cải tạo nhà ở tại quận, thành phố thuộc tỉnh và thị xã tỉnh lỵ do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương cấp giấy phép.

Việc xây dựng, cải tạo nhà ở tại thị xã không phải là tỉnh lỵ, thị trấn, xã thuộc huyện do Ủy ban nhân dân thị xã, huyện cấp giấy phép.

Điều 10. Điều tra, thống kê nhà ở.

Hội đồng bộ trưởng định kỳ tổ chức việc điều tra, thống kê nhà ở trong phạm vi cả nước.

Dưới sự chỉ đạo thống nhất của Hội đồng bộ trưởng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương tổ chức, chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp

dưới trực tiếp tiến hành điều tra, thống kê nhà ở tại địa phương.

Điều 11. Đăng ký nhà ở, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

1- Tất cả nhà ở đều phải được đăng ký và chủ sở hữu được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

2- Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở tại quận, thành phố thuộc tỉnh, thị xã tỉnh lỵ do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương cấp.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở tại thị xã không phải là tỉnh lỵ, thị trấn, xã thuộc huyện do Ủy ban nhân dân thị xã, huyện cấp.

Điều 12. Phá dỡ nhà ở.

1- Nhà ở phải phá dỡ trong các trường hợp sau đây:

- a) Nhà ở bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ;
- b) Nhà ở trong khu vực có yêu cầu xây dựng theo quy hoạch;
- c) Nhà ở xây dựng, cải tạo không hợp pháp.

2- Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc quyết định phá dỡ nhà ở quy định như sau:

- a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quyết định phá dỡ nhà ở nói tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này tại quận, thành phố thuộc tỉnh, thị xã tỉnh lỵ;
- b) Ủy ban nhân dân quận, thành phố thuộc tỉnh, thị xã tỉnh lỵ quyết định phá dỡ nhà ở nói tại điểm c khoản 1 Điều này tại quận, thành phố thuộc tỉnh, thị xã tỉnh lỵ;
- c) Ủy ban nhân dân thị xã không phải là tỉnh lỵ, huyện quyết định phá dỡ nhà ở nói tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này tại thị xã không phải là tỉnh lỵ, thị trấn, xã thuộc huyện.

Người không tự nguyện chuyển ra khỏi nhà đã có quyết định phá dỡ, thì bị cưỡng chế ra khỏi nhà đó. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định phá dỡ, thì có quyền quyết định cưỡng chế người ra khỏi nhà đã có quyết định phá dỡ.

Điều 13. Quản lý, sử dụng và kinh doanh nhà ở.

Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bất kỳ từ nguồn nào đều do các tổ chức kinh doanh nhà ở của Nhà nước quản lý kinh doanh theo quy định của Hội đồng bộ trưởng.

Nhà ở của tổ chức xã hội, tổ chức kinh tế do các tổ chức đó quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà ở.

1- Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết tranh chấp về xây dựng, cải tạo nhà ở.

Trong thời hạn bốn mươi lăm ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp, Ủy ban nhân dân phải giải quyết và trả lời cho đương sự bằng văn bản. Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết tranh chấp, nếu đương sự không đồng ý với quyết định đó, thì có quyền khiếu nại lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành.

2- Các tranh chấp về quyền sở hữu, thuê, mượn, ở nhờ, mua bán, thế chấp, bảo lãnh, thừa kế nhà ở, yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về nhà ở do Tòa án nhân dân giải quyết.

CHƯƠNG III

SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 15. Quyền sở hữu nhà ở.

Nhà nước, tổ chức xã hội, tổ chức kinh tế, cá nhân có quyền sở hữu nhà ở được tạo lập hợp pháp thông qua việc xây dựng, cải tạo, mua, nhận thừa kế, tặng, cho và các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người nước ngoài.

Người nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở trong thời gian tiến hành đầu tư hoặc trong thời gian định cư, thường trú dài hạn tại Việt Nam, nếu điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia không có quy định khác.

Điều 17. Quyền của chủ sở hữu nhà ở.

Chủ sở hữu nhà ở có quyền sử dụng, cho thuê, cho ở nhờ, thế chấp, bảo lãnh, uỷ quyền quản lý hoặc chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người khác theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở.

Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây:

1- Đăng ký nhà ở tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

2- Nộp thuế theo quy định của pháp luật;