

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại thì phải có dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm quyền được tái định cư và lợi ích chính đáng của các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

Chương V

GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG ĐỐI VỚI GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Điều 90. Các hình thức giao dịch về nhà ở

Giao dịch về nhà ở gồm các hình thức mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ và uỷ quyền quản lý nhà ở.

Điều 91. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

1. Trong các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật;
- b) Không có tranh chấp về quyền sở hữu;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp nhà ở cho thuê ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, cung cấp điện, nước, vệ sinh môi trường và các điều kiện thiết yếu khác.

3. Trong trường hợp nhà ở thuê mua phải bảo đảm các tiêu chuẩn quy định tại Mục 4 Chương III của Luật này.

Điều 92. Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhở, uỷ quyền quản lý nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

2. Bên mua, thuê, thuê mua, đổi, nhận tặng cho, mượn, ở nhở, được uỷ quyền quản lý nhà ở là tổ chức, cá nhân; nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực

hành vi dân sự; nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.

Điều 93. Trình tự, thủ tục trong giao dịch về nhà ở

1. Các bên trực tiếp hoặc thông qua người đại diện thỏa thuận về mua bán, thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhở, ủy quyền quản lý nhà ở (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở). Trường hợp pháp nhân tặng cho nhà ở thì phải có văn bản tặng cho.
2. Hợp đồng về nhà ở, văn bản tặng cho nhà ở phải thể hiện các nội dung sau đây:
 - a) Tên và địa chỉ của các bên;
 - b) Mô tả đặc điểm của nhà ở;
 - c) Giá và phương thức thanh toán nếu trong hợp đồng có thỏa thuận về giá;
 - d) Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành (nếu có); thời hạn cho thuê; cho mượn, cho ở nhở; ủy quyền quản lý;
 - e) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
 - f) Cam kết của các bên;
 - g) Các thỏa thuận khác;
 - h) Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng hoặc ký văn bản;

i) Chữ ký của các bên (nếu là tổ chức thì phải đóng dấu và ghi rõ chức vụ của người ký).

3. Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp sau đây:

- a) Cá nhân cho thuê nhà ở dưới sáu tháng;
- b) Bên bán, bên cho thuê nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở;
- c) Thuê mua nhà ở xã hội;
- d) Bên tặng cho nhà ở là tổ chức.

4. Một trong các bên theo thoả thuận thực hiện nộp thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật.

5. Bên mua, bên nhận tặng cho, bên đổi, bên được thừa kế nhà ở có trách nhiệm nộp hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo trình tự quy định tại Điều 16 của Luật này, trừ trường hợp bên bán nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở hoặc các bên có thoả thuận khác. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân hoặc đã giao nhận nhà ở theo thoả thuận trong hợp đồng đối với giao dịch về nhà ở mà một bên là tổ

chức kinh doanh nhà ở hoặc từ thời điểm mở thửa kế trong trường hợp nhận thửa kế nhà ở.

6. Trường hợp cho thuê, cho mượn, cho ở nhở, uỷ quyền quản lý nhà ở từ sáu tháng trở lên thì bên cho thuê, cho mượn, cho ở nhở, uỷ quyền quản lý nhà ở phải nộp cho Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở bản sao hợp đồng về quy định tại khoản này.

7. Trình tự thế chấp nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự. Bên nhận thế chấp được giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong thời gian nhận thế chấp, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 2 MUA BÁN NHÀ Ở

Điều 94. Giá mua bán nhà ở

Giá mua bán nhà ở do các bên thoả thuận. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá mua bán nhà ở thì không được vượt quá khung giá đó.

Điều 95. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần

1. Việc mua bán nhà ở trả chậm hoặc trả dần do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở. Trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì

nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc các bên có thoả thuận khác.

2. Sau khi bên mua nhà ở đã trả đủ tiền cho bên bán nhà ở và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

3. Bên mua nhà ở chỉ được bán, tặng cho, đổi nhà ở cho người khác sau khi đã trả đủ tiền cho bên bán nhà ở, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

4. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thoả thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở.

Điều 96. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu bằng văn bản.

Trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác có quyền làm đơn yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.

Trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung

vắng mặt mà đã được Toà án tuyên bố mất tích thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.

2. Trong trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung bán phân quyền sở hữu nhà ở của mình thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn ba tháng, kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phân quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán mà không có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác. Trong trường hợp ví phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.

Điều 97. Mua bán nhà ở đang cho thuê

Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu không có chỗ ở khác và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu của cá nhân và nhà ở thuộc sở hữu chung. Trong thời hạn một tháng, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác về thời hạn.

Điều 98. Mua trước nhà ở

Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định mua trước nhà ở đó. Giá cả, điều kiện và thể thức thanh toán được thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.

Mục 3 CHO THUÊ NHÀ Ở

Điều 99. Giá cho thuê nhà ở

1. Giá cho thuê nhà ở do các bên thoả thuận. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá cho thuê nhà ở thì không được vượt quá khung giá đó.

2. Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng mà bên cho thuê nhà ở cải tạo nhà ở và được bên thuê nhà ở đồng ý thì bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá cho thuê nhà ở. Giá cho thuê nhà ở mới do các bên thoả thuận; trong trường hợp không thoả thuận được thì bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng

thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 100. Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc sở hữu của mình.

2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể thoả thuận cử người đại diện ký hợp đồng cho thuê nhà ở.

Điều 101. Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải đúng đối tượng. Bên thuê nhà ở phải sử dụng đúng mục đích, không được chuyển nhượng, chuyển đổi hoặc cho thuê lại.

2. Đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm thực hiện quản lý việc sử dụng nhà ở, bảo trì, cải tạo theo quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 102. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau sáu tháng, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông

báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng.

2. Nhà ở cho thuê không còn.

3. Bên thuê nhà ở chết mà khi chết không có ai cùng chung sống.

4. Nhà ở cho thuê hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 103. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

a) Không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

b) Sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thoả thuận;

c) Cố ý làm hư hỏng nhà ở cho thuê;

d) Sửa chữa, cải tạo, đổi nhà ở đang thuê hoặc cho người khác thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê nhà ở;

d) Làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân

phố, trường thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục.

2. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

a) Không sửa chữa nhà ở khi nhà ở có hư hỏng nặng;

b) Tăng giá cho thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thoả thuận;

c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất một tháng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

4. Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở vi phạm quy định tại khoản 3 Điều này, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 104. Quyền tiếp tục thuê nhà ở

1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Trường hợp không có người thừa kế theo quy định

của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đã cùng ở với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 4

THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 105. Thủ tục thuê mua nhà ở xã hội

1. Thuê mua nhà ở xã hội là việc người thuê nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đang thuê sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ của người thuê trong một thời gian quy định.

2. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải thông qua hợp đồng được ký kết giữa đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở xã hội với người được thuê mua.

3. Kết thúc thời hạn thuê mua theo hợp đồng, người thuê mua nhà ở xã hội phải làm thủ tục theo quy định tại Điều 16 của Luật này để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Điều 106. Quyền và nghĩa vụ của người thuê mua nhà ở xã hội

1. Người thuê mua nhà ở xã hội không được chuyển nhượng quyền thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào. Trường hợp không còn nhu cầu thuê mua thì phải giao lại nhà ở đó cho đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội. Đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội phải hoàn lại số tiền 20% giá trị hợp đồng mà người thuê mua nhà ở xã hội đã trả lần đầu.

Đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội được quyền thu hồi nhà ở nếu người thuê mua nhà ở xã hội chuyển nhượng quyền thuê mua cho người khác mà không phải hoàn trả số tiền người thuê mua nhà ở xã hội đã trả lần đầu.

2. Trường hợp người thuê mua nhà ở xã hội chết thì giải quyết như sau:

a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đã cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở;

b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà người thuê mua nhà ở xã hội đã thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê

mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này;

- c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì người thừa kế hợp pháp đó được đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội hoàn trả 20% số tiền người thuê mua nhà ở xã hội đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định của Ngân hàng nhà nước;
- d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội có trách nhiệm quản lý nhà ở đó.

Mục 5 TẶNG CHO NHÀ Ở

Điều 107. Tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.
2. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm

ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác.

3. Người nhận tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được công nhận là chủ sở hữu đối với nhà ở thuộc sở hữu chung được tặng cho kể từ khi hợp đồng tặng cho nhà ở được công chứng.

Điều 108. Tặng cho nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc tặng cho nhà ở.

2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 6 ĐỔI NHÀ Ở

Điều 109. Đổi nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.

2. Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.

Điều 110. Đổi nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc đổi nhà ở.
2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng đã ký với chủ sở hữu nhà ở cũ, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Điều 111. Thanh toán giá trị chênh lệch

Khi đổi nhà ở mà có chênh lệch về giá trị thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 7 THỪA KẾ NHÀ Ở

Điều 112. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất

Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất mà người thừa kế là một hoặc các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại thì những người này được thừa kế nhà ở đó theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trường hợp có người thừa kế không phải là chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì người thừa kế được thanh toán phần giá trị nhà ở mà họ được thừa kế.

Điều 113. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần

Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì phần nhà ở của người để lại thừa kế được chia cho những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; nếu nhà ở được bán để chia giá trị thì những người thừa kế được ưu tiên mua; nếu những người thừa kế không mua thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua phần thừa kế nhà ở đó và thanh toán cho những người thừa kế giá trị nhà ở đã mua.

Mục 8 THẾ CHẤP NHÀ Ở

Điều 114. Điều kiện thế chấp nhà ở

Chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ nếu giá trị của nhà ở đó lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ nhưng chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng.

Điều 115. Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung

Việc thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ

của bên thế chấp nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự.

Điều 116. Thế chấp nhà ở dang cho thuê

Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở dang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết việc thế chấp. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở.

Trong trường hợp nhà ở dang thuê bị phát mãi để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Điều 117. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thế chấp nhà ở

1. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp đã được thực hiện.
2. Việc thế chấp nhà ở được huỷ bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.
3. Nhà ở thế chấp đã được xử lý.
4. Theo thoả thuận của các bên.

Điều 118. Xử lý nhà ở thế chấp

1. Việc xử lý nhà ở thế chấp để thực hiện nghĩa vụ được thực hiện thông qua hình thức bán đấu giá theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản, trừ

trường hợp các bên có thoả thuận khác. Bên nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán từ số tiền bán nhà ở thế chấp sau khi trừ chi phí bảo quản, chi phí cho việc tổ chức bán đấu giá nhà ở.

2. Bên mua nhà ở thế chấp được công nhận là chủ sở hữu nhà ở từ thời điểm ký kết hợp đồng.

Mục 9 CHO MUỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở

Điều 119. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp cho mượn, cho ở nhờ phần nhà ở thuộc sở hữu riêng. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự.

2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể thoả thuận cử người đại diện ký hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.

Điều 120. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở

1. Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết.
2. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn.

3. Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chết mà khi chết không có ai cùng chung sống.
4. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc diện đã có quyết định giải toả, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
5. Theo thoả thuận của các bên.

Mục 10
UỶ QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở

Điều 121. Nội dung uỷ quyền quản lý nhà ở

1. Uỷ quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền cho người khác thực hiện trách nhiệm chủ sở hữu trong quản lý nhà ở. Nội dung và thời hạn uỷ quyền do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng uỷ quyền; nếu không có thoả thuận về thời hạn uỷ quyền thì hợp đồng uỷ quyền có hiệu lực một năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng uỷ quyền.
2. Bên uỷ quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Điều 122. Uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý bằng văn bản.

Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có phần sở hữu riêng được ủy quyền cho người khác quản lý phần quyền sở hữu riêng đó nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu khác.

2. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc ủy quyền quản lý nhà ở, trừ trường hợp người được ủy quyền quản lý nhà ở đồng thời là chủ sở hữu chung của nhà ở đó.

Điều 123. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở

1. Hợp đồng ủy quyền hết hạn.
2. Nội dung ủy quyền đã được thực hiện.
3. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở theo quy định tại Điều 124 của Luật này.
4. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền quản lý nhà ở chết hoặc bị Toà án tuyên là đã chết.
5. Bên được ủy quyền quản lý nhà ở mất tích hoặc bị Toà án tuyên mất năng lực hành vi dân sự.
6. Theo thoả thuận của hai bên.

Điều 124. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở

1. Bên ủy quyền quản lý nhà ở đơn phương chấm dứt

hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc uỷ quyền có chi phí quản lý thì bên uỷ quyền quản lý nhà ở không phải báo trước cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền nhưng phải thanh toán cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở các chi phí quản lý tương ứng với công việc mà bên được uỷ quyền quản lý nhà ở đã thực hiện và phải bồi thường thiệt hại cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở;

b) Nếu việc uỷ quyền không có chi phí quản lý thì bên uỷ quyền quản lý nhà ở phải thông báo cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở biết trước ít nhất một tháng về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền.

2. Bên được uỷ quyền quản lý nhà ở đơn phương chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc uỷ quyền có chi phí quản lý thì không phải báo trước cho bên uỷ quyền quản lý nhà ở biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền nhưng phải bồi thường thiệt hại cho bên uỷ quyền quản lý nhà ở (nếu có);

b) Nếu việc uỷ quyền không có chi phí quản lý thì phải thông báo cho bên uỷ quyền quản lý nhà ở biết trước ít nhất một tháng về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền.

3. Bên uỷ quyền và bên được uỷ quyền quản lý nhà ở

phải thông báo cho bên thứ ba có liên quan biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở.

Chương VI

NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NUỐC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NUỚC NGOÀI

Mục 1

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 125. Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê tại Việt Nam được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó. Thời hạn được sở hữu nhà ở là thời hạn quy định trong Giấy chứng nhận đầu tư và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để bán, sau khi hoàn thành việc xây dựng theo dự án, chủ đầu tư được quyền bán nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này. Người mua nhà ở của tổ

chức, cá nhân quy định tại khoản này được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này.

3. Tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán phải nộp tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

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 về đầu tư lâu dài tại Việt Nam, người có công đóng góp với đất nước, nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước, người được phép về sống ổn định tại Việt Nam và các đối tượng khác do Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này đã về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên được sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ.

Điều 127. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài bao gồm:

1. Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;
2. Bản sao Giấy chứng nhận đầu tư đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; bản chính hợp đồng mua bán, tặng cho, giấy tờ thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
3. Giấy tờ xác nhận đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 125 và Điều 126 của Luật này;
4. Sơ đồ nhà ở, đất ở.

Điều 128. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng phải làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 16 của Luật này trước khi cho thuê nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì chủ đầu tư phải làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên mua nhà ở.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua bán, tặng cho, thừa kế nhà ở theo quy định tại Chương V của Luật này phải lập hồ sơ để được cơ quan nhà nước có

thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Điều 129. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 21 và Điều 22 của Luật này nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Thết kế nhà ở tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;
2. Bán, tặng cho, để thừa kế 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. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho các đối tượng khác thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;
3. Khi Giấy chứng nhận đầu tư hết hạn, tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại Điều 125 của Luật này có trách nhiệm bàn giao nhà ở để cho thuê và số lượng nhà ở chưa bán hết mà không thuộc diện phải phá dỡ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định xác lập sở hữu nhà nước và giao cho doanh nghiệp có chức năng quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quản lý sử dụng nhà ở đó theo quy định của pháp luật.

Điều 130. Các quy định khác áp dụng đối với chủ sở hữu nhà ở

Thủ tục cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc xác nhận biến động sau khi cấp giấy được thực hiện theo quy định tại các điều 12, 13, 14, 17, 18 và 19 của Luật này đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Mục 2 THUÊ NHÀ Ở

Điều 131. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở

Tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép vào Việt Nam có thời hạn từ ba tháng liên tục trở lên và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thuê nhà ở tại Việt Nam.

Điều 132. Điều kiện của nhà ở cho thuê

Nhà ở tại Việt Nam cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê phải có đủ các điều kiện sau đây:

1. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này;
2. Phải là nhà ở riêng lẻ hoặc căn hộ khép kín;
3. Bảo đảm chất lượng, an toàn cho người thuê;

4. Bảo đảm cung cấp điện, nước, vệ sinh môi trường và các điều kiện thiết yếu khác;
5. Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

Điều 133. Các quy định khác về cho thuê nhà ở

Nội dung quy định tại các điều 92, 93, 99, 100, 102, 103 và 104 của Luật này được áp dụng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê nhà ở tại Việt Nam.

Chương VII **QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở**

Điều 134. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở

1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện định hướng, chương trình, quy hoạch và kế hoạch phát triển nhà ở.
2. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và tổ chức thực hiện các văn bản đó.
3. Ban hành tiêu chuẩn nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở theo tiêu chuẩn nhà ở.
4. Công nhận quyền sở hữu nhà ở.
5. Cho phép hoặc đình chỉ việc xây dựng, cải tạo nhà ở.
6. Quản lý hồ sơ nhà ở.

7. Điều tra, thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở.
8. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.
9. Đào tạo nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.
10. Quản lý hoạt động môi giới nhà ở.
11. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở.
12. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.

Điều 135. Định hướng, chương trình và quy hoạch phát triển nhà ở

1. Căn cứ vào chương trình phát triển kinh tế - xã hội, Chính phủ ban hành định hướng phát triển nhà ở quốc gia làm cơ sở hoạch định các chính sách cụ thể bảo đảm nhu cầu thiết yếu của nhân dân về cải thiện chỗ ở.
2. Căn cứ vào định hướng phát triển nhà ở quốc gia, các chính sách về nhà ở, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.
3. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trong việc lập, phê duyệt quy hoạch phát triển khu dân cư, nhà ở và có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho phát triển nhà ở; chỉ đạo tổ chức thực hiện chương trình, quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn.

Điều 136. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở

1. Căn cứ Luật nhà ở, định hướng phát triển nhà ở quốc gia và tình hình cụ thể về phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, Chính phủ ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở.
2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn của mình chịu trách nhiệm ban hành hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở.
3. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở và tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở.

Điều 137. Cho phép, định chỉ xây dựng, cải tạo nhà ở

1. Việc cho phép xây dựng, cải tạo nhà ở phải căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị và điểm dân cư nông thôn.
2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện theo phân cấp phê duyệt dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

3. Việc xây dựng, cải tạo nhà ở phải có giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp không thuộc diện phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Việc xây dựng, cải tạo nhà ở không tuân thủ các quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án phát triển nhà ở, cấp phép xây dựng có quyền đình chỉ việc xây dựng, cải tạo nhà ở.

Điều 138. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định của Luật này.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong cả nước.

Điều 139. Quản lý hồ sơ nhà ở

1. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý hồ sơ nhà ở quy định tại Điều 66 của Luật này đối với trường hợp do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

2. Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm quản lý hồ sơ nhà ở quy định tại Điều 66 của Luật này đối với

trường hợp do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

3. Cơ quan quản lý hồ sơ nhà ở có trách nhiệm cung cấp các thông tin về hồ sơ nhà ở khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu. Người yêu cầu cung cấp thông tin phải nộp một khoản phí cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật.

Điều 140. Điều tra, thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở

1. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở trên địa bàn phục vụ yêu cầu xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

2. Định kỳ năm năm một lần, cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương thực hiện điều tra, tổng hợp dữ liệu về nhà ở trên phạm vi toàn quốc.

3. Chính phủ bố trí ngân sách cho việc điều tra, thống kê và xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở.

Điều 141. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở

1. Nhà nước có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện cho việc nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ và hợp tác quốc tế phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.

2. Nhà nước hỗ trợ kinh phí cho việc ứng dụng công

nghệ mới, vật liệu mới trong xây dựng nhà ở bảo đảm chất lượng, tiến độ và giảm chi phí xây dựng.

Điều 142. Đào tạo nguồn nhân lực cho phát triển và quản lý nhà ở

1. Nhà nước có chính sách đào tạo cán bộ, công chức, viên chức phục vụ cho phát triển và quản lý nhà ở.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương quy định nội dung chương trình và phối hợp với Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức bồi dưỡng, nâng cao kiến thức về phát triển, kinh doanh và quản lý nhà nước về nhà ở cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức.

Điều 143. Quản lý hoạt động môi giới nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới nhà ở phải đăng ký kinh doanh hoạt động môi giới nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Chính phủ quy định cụ thể điều kiện tham gia hoạt động môi giới nhà ở.

3. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương ban hành quy chế tổ chức hoạt động môi giới bất động sản nhà ở.

Điều 144. Quản lý hoạt động dịch vụ công về nhà ở

1. Tổ chức hoạt động dịch vụ công về nhà ở được

thành lập để phục vụ nhu cầu của tổ chức, cá nhân trong việc quản lý, sử dụng nhà ở.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trung ương quy định các hoạt động dịch vụ công về nhà ở áp dụng thống nhất trong cả nước.

3. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập tổ chức thực hiện các dịch vụ công về nhà ở và ban hành quy chế hoạt động của tổ chức thực hiện các dịch vụ công về nhà ở trên địa bàn.

Điều 145. Thanh tra thực hiện pháp luật về nhà ở

1. Thanh tra chuyên ngành về xây dựng chịu trách nhiệm thanh tra việc thực hiện pháp luật về nhà ở.

2. Cơ quan quản lý nhà ở địa phương chịu trách nhiệm thanh tra việc thực hiện pháp luật về nhà ở tại địa phương.

Điều 146. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trung ương chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở.

3. Bộ, cơ quan ngang Bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trung ương để thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ.

Chính phủ quy định mô hình tổ chức phát triển và quản lý nhà ở bảo đảm thực hiện có hiệu quả mục tiêu phát triển nhà ở quy định tại Luật này.

Chương VIII

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Mục 1

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ NHÀ Ở

Điều 147. Giải quyết tranh chấp về nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hoà giải.

2. Tranh chấp về nhà ở do Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 148. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố

cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

2. Trong thời gian khiếu nại, tố cáo hoặc khởi kiện, tổ chức, cá nhân vẫn phải thi hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hoặc bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật thì các bên có liên quan phải thi hành các quyết định hoặc bản án đó.

Mục 2

XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Điều 149. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở sai quy hoạch, không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với giấy phép thì phải bị xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định của pháp luật về nhà ở, thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm hoặc có hành vi vi

phạm khác làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng hợp pháp nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 150. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, cá nhân

Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 149 của Luật này còn phải bồi thường thiệt hại.

Chương IX
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 151. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2006.

Điều 152. Hiệu lực pháp lý của các giấy chứng nhận về quyền sở hữu đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp trước ngày Luật nhà ở có hiệu lực thi hành

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở đã được cấp trong các thời kỳ trước đây, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai mà trong nội dung đã ghi nhận về nhà ở được xây dựng trên đất ở đó thì nay vẫn còn nguyên giá trị pháp lý và không phải đổi lại theo quy định về Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Điều 11 của Luật này, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở có nhu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mới.

Điều 153. Hướng dẫn thi hành

Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
NGUYỄN VĂN AN

MỤC LỤC

	Trang
* Lệnh số 27/2005/L-CTN ngày 09-12-2005 của Chủ tịch nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc công bố Luật nhà ở	5
* Luật nhà ở	7
<i>Chương I:</i> Những quy định chung	7
<i>Chương II:</i> Sở hữu nhà ở	11
<i>Chương III:</i> Phát triển nhà ở	23
<i>Chương IV:</i> Quản lý việc sử dụng nhà ở	48
<i>Chương V:</i> Giao dịch về nhà ở	66
<i>Chương VI:</i> Nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài	88
<i>Chương VII:</i> Quản lý nhà nước về nhà ở	93
<i>Chương VIII:</i> Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở	100
<i>Chương IX:</i> Điều khoản thi hành	102

Chịu trách nhiệm xuất bản
TS. LÊ MINH NGHĨA

Chịu trách nhiệm nội dung:
PHẠM VIỆT

Biên tập nội dung: HOÀNG THỊ TUYẾT

Biên tập kỹ, mỹ thuật: PHÙNG MINH TRANG

Trinh bày bìa: PHÙNG MINH TRANG

Chế bản vi tính: NGUYỄN THỊ HẰNG

Sửa bản in, đọc sách mẫu: HOÀNG THỊ TUYẾT

In 2.000 cuốn, khổ 13x19 cm, tại Nxb. Chính trị quốc gia.
Số đăng ký kế hoạch xuất bản: 243-2006/CXB/21-03/NXBCTQG.
Quyết định xuất bản số: 860-QĐ/NXBCTQG, ngày 30-1-2007.
In xong và nộp lưu chiểu tháng 2 năm 2007.

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA
24 Quang Trung - Hà Nội
ĐT : 9422008 FAX : 84 - 4 - 9421881
E-mail: nxbctqg@hn.vnn.vn
Website: www.nxbctqg.org.vn

TÌM ĐỌC

- LUẬT ĐẤT ĐAI

- LUẬT XÂY DỰNG

- BỘ LUẬT DÂN SỰ

T1.luật nhà ở

A standard barcode is located at the bottom right of the page. To its left is the number '1' and to its right is the number '101822'. Below the barcode is the price '8.000 VNĐ'.



Giá: 8.000đ