VGP CHINHPHU.VN
Người ký: CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ
Email: thongtinchinhphu@chinhphu.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ
Thời gian ký: 23.01.2024 16:17:20 +07:00

Số 39 + 40 **Ngày 08 tháng 01 năm 2024**

MỤC LỤC

Trang

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHỦ TỊCH NƯỚC - QUỐC HỘI

27-11-2023 - Luật số 27/2023/QH15 Luật Nhà ở. 2

(Đăng từ Công báo số 37 + 38 đến số 39 + 40)

BỘ GIAO THÔNG VẬN TẢI

25-12-2023 - Thông tư số 39/2023/TT-BGTVT ban hành biểu khung giá dịch vụ hoa tiêu, dịch vụ sử dụng cầu, bến, phao neo, dịch vụ bốc dỡ container và dịch vụ lai dắt tại cảng biển Việt Nam. 63

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM

29-12-2023 - Thông tư số 20/2023/TT-NHNN quy định danh mục các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và thời hạn mà người có chức vụ, quyền hạn không được thành lập, giữ chức danh, chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức tín dụng sau khi thôi chức vụ. 93

VGP CHINHPHU.VN
Người ký: CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ
Email: thongtinchinhphu@chinhphu.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ
Thời gian ký: 23.01.2024 16:17:32 +07:00

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHỦ TỊCH NƯỚC - QUỐC HỘI

Luật số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023
Luật Nhà ở

(Tiếp theo Công báo số 37 + 38)

Chương VIII
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 118. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở

1. Lập, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở.

2. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử.

3. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công.

4. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở.

Điều 119. Lập hồ sơ nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ nhà ở bao gồm nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư được quy định như sau:

a) Đối với nhà ở tại đô thị và nông thôn được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở hoặc có bản kê khai thông tin về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công, bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);

c) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);

d) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án thì hồ sơ nhà ở bao gồm hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 120. Lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở; đối với nhà chung cư thì việc bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn;

c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

Điều 121. Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ sau khi đã bàn giao cho các chủ sở hữu theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; thực hiện quản lý, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư.

Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ trong dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc của dự án đã được phê duyệt hoặc giao Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm quản lý.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở thì phải xây dựng theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ được quy hoạch và xây dựng riêng biệt trong dự án để thực hiện quản lý. Việc đặt tên dự án và các khu vực trong dự án thực hiện theo quy định tại Điều 33 của Luật này.

3. Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở được tổ chức thành lập Ban tự quản khu nhà ở để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý, bảo trì. Thành phần của Ban tự quản khu nhà ở bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của khu vực đó và đại diện chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (nếu có).

4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong khu vực nhà ở riêng lẻ tổ chức họp để thống nhất bầu Ban tự quản khu nhà ở bao gồm số lượng, thành phần tham gia, thông qua quy chế, nhiệm kỳ hoạt động của Ban tự quản khu nhà ở, nội quy quản lý, sử dụng khu vực nhà ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả thù lao cho người tham gia Ban tự quản khu nhà ở và việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở không thuộc trường hợp Nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý.

5. Việc tổ chức bầu Ban tự quản khu nhà ở lần đầu do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm chủ trì thực hiện; các lần tổ chức sau do Ban tự quản khu nhà ở chịu trách nhiệm thực hiện hoặc ủy quyền cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở tổ chức thực hiện; trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng

nhà ở không thống nhất bầu được Ban tự quản khu nhà ở thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý khu vực nhà ở này theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể hỗ trợ kinh phí để Ban tự quản khu nhà ở chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ đối với khu nhà ở không thuộc trường hợp Nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý. Việc thực hiện công việc quy định tại khoản này do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đảm nhận; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thực hiện thì Ban tự quản khu nhà ở thuê đơn vị khác có năng lực thực hiện.

Điều 122. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, bao gồm cả nhà biệt thự là nhà ở cũ không phân biệt hình thức sở hữu, được xác định như sau:

a) Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích lịch sử - văn hóa quốc gia hoặc cấp tỉnh;

b) Nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hội đồng bao gồm đại diện các cơ quan về kiến trúc, xây dựng, văn hóa cấp tỉnh, hội nghề nghiệp và nhà khoa học có liên quan để xác định tiêu chí và danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn. Hội đồng có trách nhiệm trình danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật.

3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về kiến trúc, pháp luật về di sản văn hóa và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp nhà ở thuộc tài sản công thì còn phải thực hiện quy định tại Mục 2 Chương này; trường hợp là nhà biệt thự còn phải thực hiện quy định tại Điều 123 của Luật này.

4. Kinh phí để thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và nhà ở thuộc tài sản công do ngân sách nhà nước cấp.

Đối với nhà ở không thuộc tài sản công nhưng thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ sở hữu thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở này.

5. Trường hợp nhà ở thuộc diện phải bảo tồn, cải tạo nhưng phải giãn mật độ dân cư để bảo đảm giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử của nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, lập dự án di dời, bố trí chỗ ở mới phục vụ giãn dân; hỗ trợ kinh phí để chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở di dời trước khi thực hiện bảo tồn, cải tạo nhà ở này.

Điều 123. Quản lý, sử dụng nhà biệt thự

1. Nhà biệt thự được phân thành 03 nhóm sau đây:

a) Nhà biệt thự nhóm một là nhà biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; nhà biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Nhà biệt thự nhóm hai là nhà biệt thự không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này nhưng có giá trị về nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử do hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

c) Nhà biệt thự nhóm ba là nhà biệt thự không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

2. Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Nhà biệt thự phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về quy hoạch, pháp luật về kiến trúc và pháp luật về xây dựng; trường hợp có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

b) Đối với nhà biệt thự nhóm một phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài, bao gồm cả hình dáng kiến trúc; cấu trúc bên trong; mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao;

c) Đối với nhà biệt thự nhóm hai phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài.

Điều 124. Chuyển đổi công năng nhà ở

1. Các trường hợp được chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:

a) Chuyển đổi từ nhà ở phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội;

b) Chuyển đổi từ nhà ở công vụ hoặc nhà ở xã hội khi không còn nhu cầu sử dụng sang nhà ở phục vụ tái định cư;

c) Chuyển đổi nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này sang nhà ở công vụ hoặc sang nhà ở xã hội để cho thuê;

d) Trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của Bộ Xây dựng.

2. Việc chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, không gây thất thoát tài sản công;

b) Nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải sử dụng hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của nhà ở được chuyển đổi;

c) Phải được Bộ Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 125. Việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công

1. Nhà ở thuộc tài sản công phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở phải đúng đối tượng, đủ điều kiện, theo đúng quy định của Luật này. Tiền bán, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công sau khi trừ chi phí hợp lý phải được bố trí trong dự toán chi ngân sách dùng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

2. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê; đối với nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì được xây dựng để cho thuê, cho thuê mua, bán, trường hợp được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công thì chỉ để cho thuê, cho thuê mua.

Trường hợp cần đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có thể lập đề án bán nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đang cho thuê, trừ trường hợp nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này, gửi Bộ Xây dựng thẩm định, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định theo quy định của Chính phủ.

3. Việc cho thuê, bán nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này chỉ được thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng nhà ở đó theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và phải thuộc trường hợp được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các trường hợp bố trí sử dụng nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này kể từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; nếu Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng thì thực hiện bán theo quy định về bán tài sản công của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

4. Người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở hoặc chuyển đi nơi khác hoặc có hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc trường hợp bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.

Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc trường hợp bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 127 của Luật này và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà ở công vụ thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý, sử dụng người này có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ tình hình cụ thể để giải quyết cho mua, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.

5. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Do tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích;

b) Đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 113 của Luật này giao cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành nhà ở, đối với nhà chung cư thì đơn vị này phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này thực hiện

quản lý vận hành; trường hợp không có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở nhưng không có đủ điều kiện, năng lực quản lý vận hành thì đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý vận hành.

6. Việc quản lý, sử dụng nhà ở sau khi thu hồi được thực hiện theo quy định tại Điều 127 của Luật này.

Điều 126. Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công

1. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này chỉ được thuê nhà ở công vụ;

b) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư;

d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó;

đ) Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê nhà ở xã hội.

2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật này;

b) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 hoặc khoản 8 Điều 78 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 của Luật này thì còn phải thuộc trường hợp chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 78 của Luật này.

Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật này thì được thuê nhà ở trong thời gian học tập;

c) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư phải thuộc trường hợp bị thu hồi đất, giải tỏa nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

d) Đối tượng được thuê hoặc mua nhà ở theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này phải đang thực tế sử dụng nhà ở đó, có giấy tờ chứng minh về việc được bố trí, sử dụng nhà ở và có nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở này.

3. Thẩm quyền ký kết hợp đồng thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Trường hợp thuê mua, mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc mua bán nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này thì hợp đồng được ký kết giữa bên thuê mua, bên mua với cơ quan được giao quản lý nhà ở;

b) Trường hợp thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư thì hợp đồng được ký kết giữa người được tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư;

c) Trường hợp thuê nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì hợp đồng được ký kết giữa bên thuê với cơ quan được giao quản lý nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở đó;

d) Trường hợp là học sinh, sinh viên thì hợp đồng thuê được ký kết giữa bên thuê với cơ sở giáo dục hoặc cơ quan được giao quản lý nhà ở.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở, đối tượng, điều kiện được thuê, mua nhà ở, việc bán, cho thuê nhà ở, việc xác định giá thuê, giá bán nhà ở đối với nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này; việc xác định giá, quản lý tiền thu được từ cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc tài sản công; việc miễn, giảm tiền cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công, tiền thuê, bán nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này; việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

Điều 127. Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công

1. Việc thu hồi nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở;

c) Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;

d) Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;

đ) Bên thuê chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà không có ai đang cùng sinh sống; người đang thuê nhà ở công vụ chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án;

e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không trả đủ tiền thuê nhà ở theo hợp đồng từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc trường hợp phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở thuộc trường hợp không bảo đảm an toàn trong sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua;

i) Bên thuê nhà ở công vụ được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại địa phương khác;

k) Chiếm dụng nhà ở trái pháp luật.

2. Người đang thuê, thuê mua, mua nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công quyết định cưỡng chế thu hồi. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở hoặc giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày quyết định cưỡng chế thu hồi được ban hành.

Sau khi thu hồi nhà ở thì căn cứ trường hợp cụ thể, cơ quan có thẩm quyền thực hiện chuyển đổi công năng hoặc tiếp tục quản lý, bố trí cho thuê, cho thuê mua, bán theo quy định của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công.

Mục 3
BẢO HIỂM, BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở

Điều 128. Bảo hiểm nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích chủ sở hữu nhà ở mua bảo hiểm nhà ở theo quy định của pháp luật. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy thì chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

2. Hình thức, mức đóng bảo hiểm và thời hạn bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

3. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đã đóng bảo hiểm theo quy định tại Điều này mà nhà ở đó bị cháy, nổ thì được bồi thường theo thỏa thuận bảo hiểm đã ký kết.

Điều 129. Bảo hành nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng trang thiết bị nhà ở phải bảo hành trang thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng trang thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:

a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các trang thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Điều 130. Bảo trì nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Nội dung, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 122 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, pháp luật về quy hoạch và pháp luật về di sản văn hóa.

3. Chủ sở hữu nhà ở, đơn vị thực hiện bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc tài sản công thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 133 của Luật này.

Điều 131. Cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở hữu đồng ý.

2. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt. Đối với nhà ở thuộc tài sản công thì việc cải tạo nhà ở còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 133 của Luật này.

3. Đối với nhà biệt thự quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về kiến trúc, pháp luật về di sản văn hóa; trường hợp pháp luật quy định phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi cải tạo thì chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

4. Đối với nhà biệt thự là nhà ở cũ thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 123 của Luật này thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự;

b) Không được phá dỡ nếu nhà biệt thự chưa bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại thì phải theo đúng kiến trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao của nhà biệt thự;

c) Không được tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc cơi nới, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.

Điều 132. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền bảo trì, cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc vì lý do bất khả kháng. Bên thuê nhà ở có trách nhiệm để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

2. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống; trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo; trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán lại số tiền này cho bên thuê nhà ở. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê gây ra; trường hợp bên cho thuê không bảo trì nhà ở thì bên thuê được quyền bảo trì nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê biết trước ít nhất 15 ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ bảo trì và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí bảo trì cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.

Điều 133. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công

1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng. Đối với việc bảo trì nhà chung cư thuộc tài sản công thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công giao đơn vị đang quản lý vận hành thực hiện bảo trì nếu có đủ năng lực thực hiện bảo trì; trường hợp đơn vị này không có năng lực thực hiện bảo trì thì phải tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị có đủ năng lực thực hiện bảo trì.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở thuộc tài sản công đang cho thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 132 của Luật này; trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc tài sản công, tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm thanh toán kinh phí cải tạo cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.

Điều 134. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý; đối với nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật này, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung được phân chia tương ứng với phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu, trừ trường hợp các chủ sở hữu có thỏa thuận khác. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì kinh phí bảo trì được thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương IX của Luật này.

Điều 135. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân thực hiện bảo trì, cải tạo; trường hợp pháp luật quy định phải do tổ chức, cá nhân có năng lực thực hiện thì phải thuê đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện bảo trì, cải tạo;

b) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trong trường hợp cải tạo nhà ở phải có giấy phép xây dựng, tạo điều kiện cho việc bảo trì, cải tạo nhà ở khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

a) Chấp hành quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;

b) Bồi thường cho tổ chức, cá nhân khác trong trường hợp gây thiệt hại;

c) Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 4
PHÁ DỠ NHÀ Ở

Điều 136. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ

1. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ bao gồm:

a) Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai;

b) Nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này;

c) Nhà ở thuộc trường hợp phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được phê duyệt;

đ) Trường hợp phá dỡ nhà ở khác theo quy định của pháp luật về xây dựng ngoài trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này.

2. Việc phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

Điều 137. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở.

2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nhà ở nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.

Điều 138. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở

1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.

2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.

3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trường hợp không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh, môi trường theo quy định của pháp luật.

4. Đối với trường hợp phải có phương án phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng thì chủ sở hữu, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình phải lập phương án phá dỡ trước khi thực hiện.

5. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà ở thuộc khu dân cư trong thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.

Điều 139. Cưỡng chế phá dỡ nhà ở

1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 136 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở.

2. Thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà ở để thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 136 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các điểm a, d và đ khoản 1 Điều 136 của Luật này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà chung cư quy định tại các điểm a, b, d và đ khoản 1 Điều 136 của Luật này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình phải chi trả kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở và chi phí có liên quan đến việc phá dỡ nhà ở;

b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình không chi trả kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở và chi phí có liên quan đến việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ nhà ở.

Điều 140. Chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở khi nhà ở bị phá dỡ

1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc trường hợp bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở được giải quyết theo chính sách về nhà ở phục vụ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư thì chỗ ở của chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ nhà ở được giải quyết theo quy định tại Điều 72 của Luật này.

Điều 141. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo việc phá dỡ nhà ở bằng văn bản cho bên thuê biết ít nhất là 90 ngày trước ngày thực hiện phá dỡ nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc phá dỡ nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp phá dỡ nhà ở để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê có trách nhiệm bố trí cho bên thuê chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ nhà ở và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thỏa thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong nhà ở, bên thuê được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó; trường hợp bên thuê tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ nhà ở và xây dựng lại. Thời gian phá dỡ nhà ở và xây dựng lại nhà ở không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.

Chương IX
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 142. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư, trừ các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

3. Các phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu riêng, thuộc sở hữu chung quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư; trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không ghi rõ thì phần sở hữu riêng, sở hữu chung được xác định theo quy định tại Điều này.

Điều 143. Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư; phân hạng nhà chung cư

1. Diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ.

Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Việc xác định cụ thể diện tích quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Việc phân hạng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 144. Chỗ để xe của nhà chung cư

1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư theo quy hoạch hoặc thiết kế được phê duyệt; trong thiết kế được phê duyệt phải xác định rõ khu vực để xe ô tô và khu vực để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật.

Khu vực sạc điện cho xe động cơ điện được bố trí theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm công khai các chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng;

c) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải bàn giao cho chủ sở hữu nhà chung cư bản vẽ mặt bằng khu vực để xe trên cơ sở hồ sơ dự án, thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng.

3. Giá dịch vụ trông giữ xe được thực hiện theo quy định của pháp luật về giá.

4. Việc quản lý vận hành chỗ để xe được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Mục 2
HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ VÀ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 145. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự; đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư bao gồm chủ sở hữu nhà chung cư và người sử dụng nhà chung cư.

2. Hội nghị nhà chung cư phải tổ chức họp để quyết định các vấn đề quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp thì có thể tổ chức họp trực tuyến hoặc kết hợp họp trực tiếp và họp trực tuyến.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau đây:

a) Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Thông qua, sửa đổi, bổ sung quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức thù lao của thành viên Ban quản trị nhà chung cư và chi phí khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư;

c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì; đối với nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật này mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ nhà chung cư các bên không có thỏa thuận về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì thì Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định việc phân chia tỷ lệ kinh phí này;

d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp không còn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;

đ) Thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

g) Nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định vấn đề quy định tại các điểm a, b và e khoản 3 Điều này. Trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công, Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định vấn đề quy định tại điểm b và điểm e khoản 3 Điều này.

5. Quyết định của Hội nghị nhà chung cư về vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì Hội nghị và thư ký Hội nghị nhà chung cư.

Điều 146. Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư;

b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư, trừ trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không cử đại diện tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu hoạt động theo mô hình tự quản. Trường hợp nhà ở thuộc tài sản công thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công hoặc cơ quan quản lý nhà ở thành lập Ban quản trị hoặc giao đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư này.

Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có con dấu, tài khoản để hoạt động và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 147 và Điều 148 của Luật này. Việc triệu tập họp Ban quản trị nhà chung cư, điều kiện họp, cách thức biểu quyết và các nội dung khác có liên quan được thực hiện theo quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

4. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

5. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư; xác định số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư; tách, nhập Ban quản trị nhà chung cư và hồ sơ, trình tự, thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư, cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 147. Quyền của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền sau đây:

a) Yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và chi phí khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị nhà chung cư;

e) Yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao hồ sơ nhà chung cư; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư;

g) Thực hiện công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại điểm d và điểm g khoản 1 Điều này. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu khác thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại các điểm d, đ và g khoản 1 Điều này.

Điều 148. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:

a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, tài khoản để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì; tiếp nhận và quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và cung cấp cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy chế thu, chi tài chính do Hội nghị nhà chung cư quyết định; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

c) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 145 của Luật này.

Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

d) Lựa chọn, ký kết hợp đồng bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

đ) Đôn đốc, nhắc nhở chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

e) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

g) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

h) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;

i) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k) Thực hiện công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật;

l) Trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện trách nhiệm quy định tại các điểm đ, e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này.

3. Quyết định của Ban quản trị nhà chung cư vượt quá quyền và trách nhiệm quy định tại Luật này, quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư thì không có giá trị pháp lý, trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự; trường hợp vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà thành viên Ban quản trị nhà chung cư bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Quyết định của thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu lợi dụng quyền hạn, vượt quá quyền và trách nhiệm quy định tại Luật này, quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

5. Trong trường hợp Ban quản trị nhà chung cư chấm dứt hoạt động mà Ban quản trị nhà chung cư mới chưa được công nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư thực hiện trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư cho đến khi công nhận Ban quản trị nhà chung cư mới.

Mục 3
TỔ CHỨC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 149. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có thang máy thì phải do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trực tiếp thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải có chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Điều 150 của Luật này.

2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không được

thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện một số nội dung liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.

Điều 150. Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Phải có các phòng, ban về kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường và bộ phận khác có liên quan để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Người quản lý, nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có trình độ chuyên môn trong các lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ được cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 151. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và các dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;

b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do đơn vị quản lý vận hành và Hội nghị nhà chung cư thỏa thuận, thống nhất quyết định.

4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư trong hợp đồng thuê nhà; trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều này.

5. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ do các bên thỏa thuận trên cơ sở tình hình thực tế của hoạt động trong khu kinh doanh và của từng vị trí nhà chung cư;

b) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô do các bên thỏa thuận và có thể được tính thấp hơn giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ trong cùng một nhà chung cư.

6. Đối với nhà chung cư chỉ có mục đích để ở, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều này.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn;

b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Mục 4
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ CỦA NHÀ CHUNG CƯ CÓ NHIỀU CHỦ SỞ HỮU

Điều 152. Kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bán, cho thuê mua thì người mua, thuê mua phải đóng kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ, phần diện tích bán, cho thuê mua này; khoản tiền này được tính riêng với tiền bán, tiền thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua.

2. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đóng kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài khoản tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 153. Quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm lập tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì theo quy định sau đây:

a) Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư để người mua, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở nộp kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 152 của Luật này. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày mở tài khoản, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại điểm này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì hạng mục, trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm sử dụng kinh phí của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để thực hiện việc bảo trì hạng mục, trang thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà

chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc bảo trì này;

b) Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, các bên phải ghi rõ trong hợp đồng thông tin về tài khoản đã mở theo quy định tại điểm a khoản này. Người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 152 của Luật này vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng và sao gửi xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; trường hợp không đóng kinh phí bảo trì thì không được bàn giao căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư đã mua, thuê mua; nếu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở vẫn bàn giao thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải nộp khoản kinh phí bảo trì đối với căn hộ, phần diện tích này.

2. Việc bàn giao kinh phí bảo trì được quy định như sau:

a) Sau khi có quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm mở tài khoản tại tổ chức chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí bảo trì và có văn bản đề nghị chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì đã thu theo quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và Ban quản trị nhà chung cư phải thống nhất quyết toán số liệu kinh phí bảo trì để làm cơ sở bàn giao kinh phí bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Căn cứ số liệu quyết toán kinh phí bảo trì quy định tại điểm b khoản này, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đề nghị tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì chuyển kinh phí này và lãi phát sinh từ kinh phí bảo trì sang tài khoản quản lý kinh phí do Ban quản trị nhà chung cư lập;

d) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có trách nhiệm chuyển kinh phí quy định tại điểm c khoản này cho Ban quản trị nhà chung cư theo số liệu hai bên đã quyết toán. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì được khấu trừ vào kinh phí bảo trì.

3. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi.

4. Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì do Ban quản trị nhà chung cư quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư để bảo trì nhà chung cư.

Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư.

Điều 154. Cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều 153 của Luật này, Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì.

2. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

3. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định cưỡng chế.

Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dấu hiệu tội phạm thì Ủy ban nhân dân cấp huyện kiến nghị bằng văn bản và gửi kèm theo chứng cứ, tài liệu liên quan cho cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 155. Sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì, thay thế các hạng mục, trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư theo kế hoạch bảo trì được

Hội nghị nhà chung cư thông qua. Ban quản trị nhà chung cư không được sử dụng kinh phí bảo trì này vào mục đích quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác. Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ theo quy định của Luật này mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

2. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phải có hóa đơn, chứng từ và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

3. Trường hợp sử dụng hết kinh phí bảo trì đã đóng thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất.

4. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà chung cư bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư, được quản lý vận hành độc lập thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc lập phụ lục hợp đồng về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì thành nhiều phần để quản lý, sử dụng.

Việc thỏa thuận phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì quy định tại khoản này được tính theo nguyên tắc tỷ lệ phần trăm diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng trong tòa nhà chung cư trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà chung cư đó.

5. Việc quản lý kinh phí bảo trì quy định tại khoản 4 Điều này được thực hiện như sau:

a) Đối với kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 153 của Luật này để quản lý, sử dụng;

b) Đối với phần kinh phí bảo trì của khu kinh doanh dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

6. Đối với nhà chung cư không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật này thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất cử người đại diện quản lý tài khoản kinh phí bảo trì, việc sử dụng kinh phí bảo trì.

Mục 5
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU VỰC CÓ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 156. Công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao

1. Công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư được đầu tư xây dựng theo dự án thuộc trường hợp phải bàn giao cho chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương hoặc do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý sau khi hoàn thành dự án phải được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án đã được phê duyệt.

2. Đối với công trình thuộc trường hợp phải bàn giao thì sau khi nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm bàn giao các công trình này. Căn cứ tiến độ hoặc phân kỳ thực hiện dự án đã được phê duyệt, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể bàn giao toàn bộ hoặc bàn giao công trình riêng biệt cho chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương để quản lý.

Điều 157. Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao gửi cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận.

2. Cơ quan tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, khai thác, sử dụng; việc bàn giao, tiếp nhận phải được lập thành văn bản.

3. Trong thời gian chưa bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm bảo trì, quản lý vận hành, khai thác theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

Điều 158. Quản lý, khai thác, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi bàn giao

1. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thuộc trường hợp phải bàn giao thì cơ quan tiếp nhận phải quản lý, khai thác, sử dụng theo đúng mục tiêu, công năng của công trình và phải bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo đảm công trình này được vận hành và hoạt động bình thường.

Nhà nước có trách nhiệm bố trí ngân sách nhà nước để quản lý vận hành, bảo trì, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư do chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương đã nhận bàn giao.

2. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư không thuộc trường hợp phải bàn giao thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý, khai thác, bảo trì theo đúng mục tiêu, công năng của công trình, theo quy định của pháp luật và thỏa thuận với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bảo đảm công trình này được vận hành và hoạt động bình thường.

Chương X
GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 159. Giao dịch về nhà ở

Giao dịch về nhà ở bao gồm mua bán, thuê mua, thuê, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở.

Điều 160. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

1. Giao dịch về mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo;

c) Đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

d) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc không thuộc trường hợp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp ngăn chặn theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Không thuộc trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền;

e) Điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:

a) Mua bán, thuê mua, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; bán nhà ở trong trường hợp giải thể, phá sản;

b) Tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

c) Mua bán, thuê mua nhà ở có sẵn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong các trường hợp sau đây: nhà ở thuộc tài sản công; nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư không thuộc tài sản công;

d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;

đ) Nhận thừa kế nhà ở.

Giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Trường hợp nhà ở cho thuê thì ngoài điều kiện quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này, nhà ở còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp nước, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 161. Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở

1. Bên bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải đáp ứng điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Bên mua, thuê mua, thuê nhà ở, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân phải đáp ứng điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự và thực hiện theo quy định sau đây:

a) Nếu là cá nhân trong nước thì không bắt buộc phải có đăng ký cư trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký cư trú tại nơi có nhà ở được giao dịch. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn phải tuân thủ quy định của Luật Đất đai.

3. Bên mua, thuê mua, thuê nhà ở, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải đáp ứng điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì còn phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì còn phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 162. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở

1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết thì chỉ cần lập hợp đồng tặng cho.

2. Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp bên mua, bên thuê mua, bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở và có quyền nhận quyền sử dụng đất ở có nhà ở đó thì khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.

Điều 163. Hợp đồng về nhà ở

Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;

2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó.

Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư

theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu; trách nhiệm đóng, mức đóng kinh phí bảo trì và thông tin tài khoản nộp kinh phí bảo trì;

3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;

4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở;

5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê mua, cho thuê, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn; thời hạn sở hữu đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn;

6. Quyền và nghĩa vụ của các bên.

Trường hợp thuê mua nhà ở thì phải ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên về việc sửa chữa hư hỏng của nhà ở trong quá trình thuê mua;

7. Cam kết của các bên;

8. Thỏa thuận khác;

9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;

10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;

11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

Điều 164. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở

1. Trường hợp mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở thì phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Đối với giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hoàn thành việc công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

2. Trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc tài sản công; mua bán, thuê mua nhà ở mà một bên là tổ chức, bao gồm: nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; thuê, mượn, ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng.

3. Văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng; việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.

Mục 2
MUA BÁN NHÀ Ở

Điều 165. Giao dịch mua bán nhà ở

1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận theo quy định tại khoản 2 Điều này về việc bên bán thực hiện bán nhà ở trong một thời hạn nhất định cho bên mua.

2. Các bên mua bán nhà ở thỏa thuận các nội dung sau đây:

a) Thời hạn bên mua được sở hữu nhà ở; quyền và nghĩa vụ của bên mua trong thời hạn sở hữu nhà ở; trách nhiệm đăng ký và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên mua được quyền bán, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng nhà ở trong thời hạn sở hữu nhà ở thì bên mua lại, bên được tặng cho, bên được thừa kế, bên nhận góp vốn chỉ được sở hữu nhà ở trong thời hạn được ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho bên bán, bên tặng cho, bên để thừa kế, bên góp vốn;

b) Việc bàn giao lại nhà ở và người nhận bàn giao lại nhà ở sau khi hết thời hạn sở hữu;

c) Việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết thời hạn sở hữu và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở;

d) Thỏa thuận khác.

3. Trường hợp giao dịch mua bán nhà ở có thỏa thuận về thời hạn sở hữu thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ thời hạn sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận.

Điều 166. Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn

Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật này thì xử lý như sau:

1. Trong thời hạn sở hữu nhà ở, bên mua nhà ở thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng;

2. Khi hết thời hạn sở hữu thì Giấy chứng nhận cấp cho bên mua không còn giá trị pháp lý. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho bên bán nhà ở.

Bên bán nhà ở hoặc người thừa kế hợp pháp của bên bán đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

3. Trường hợp chủ sở hữu lần đầu là tổ chức bị phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động thì nhà ở của tổ chức này được xử lý theo quy định của pháp luật về phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động và quyền sở hữu nhà ở này được chuyển lại cho cá nhân, tổ chức được sở hữu theo quy định của pháp luật về phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động.

Trường hợp chủ sở hữu lần đầu là cá nhân chết mà không có người thừa kế hoặc người thừa kế không nhận lại nhà ở thì việc xác lập quyền sở hữu nhà ở thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự;

4. Trong thời gian xác định chủ sở hữu nhà ở, tổ chức, cá nhân đang quản lý nhà ở được tiếp tục quản lý và không được thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với nhà ở này; việc bàn giao lại nhà ở được thực hiện trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày xác định được chủ sở hữu nhà ở.

Điều 167. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần

1. Việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi rõ 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 hạn bảo hành theo quy định của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.

2. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở là tổ chức bị phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động thì quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động.

Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người thừa kế đã trả đủ tiền mua nhà cho bên bán.

3. 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 các bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở đó.

Điều 168. Mua bán nhà ở đang cho thuê

1. Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà ở đang cho thuê, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự có quy định khác. Trong thời hạn 30 ngày, 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 thỏa thuận khác về thời hạn.

2. Trường hợp bán nhà ở đang cho thuê thuộc tài sản công thì thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương VIII của Luật này.

Điều 169. 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 mục đích quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa 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
THUÊ NHÀ Ở

Điều 170. Thời hạn thuê, giá thuê, cho thuê lại nhà ở

1. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà ở theo định kỳ hoặc trả một lần; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

2. Trường hợp bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên thuê đồng ý thì bên cho thuê được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở trở xuống. Giá thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật.

3. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thuê và cho thuê nhà ở.

4. Bên thuê có quyền cho thuê lại nhà ở mà mình đã thuê nếu được bên cho thuê đồng ý.

Điều 171. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

1. Trường hợp thuê nhà ở thuộc tài sản công thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 127 của Luật này.

2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc tài sản công thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thuê nhà ở hết thời hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;

b) Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng;

c) Nhà ở cho thuê không còn;

d) Bên thuê nhà ở là cá nhân chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;

đ) Bên thuê nhà ở là tổ chức giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động;

e) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở cho thuê thuộc trường hợp bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào mục đích khác.

Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc các bên có thỏa thuận khác;

g) Trường hợp quy định tại Điều 172 của Luật này.

Điều 172. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở

1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên cho thuê nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho thuê không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Bên thuê không trả đủ tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng từ 03 tháng trở lên mà không có lý do đã được thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Bên thuê tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;

đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;

e) Bên thuê 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, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;

g) Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật này.

3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên cho thuê nhà ở không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;

b) Bên cho thuê nhà ở tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận trong hợp đồng;

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

4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo bằng văn bản hoặc bằng hình thức khác theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; trường hợp vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 173. 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 thời 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 thỏa thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp thì thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời 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 thỏa thuận khác.

3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đang cùng sinh sống với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Mục 4
THUÊ MUA NHÀ Ở

Điều 174. Thuê mua nhà ở

1. Việc thuê mua nhà ở phải lập thành hợp đồng có nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở do tổ chức, cá nhân đầu tư

xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa tổ chức, cá nhân với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở thuộc tài sản công thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 126 của Luật này.

2. Khi kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở theo hợp đồng và bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở

1. Bên thuê mua nhà ở phải thực hiện quy định của Luật này, quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này, điểm e và điểm h khoản 1 Điều 127, các điểm a, b, c, d và đ khoản 2 Điều 176 của Luật này.

2. Trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:

a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua;

b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được từ hai phần ba thời hạn thuê mua trở lên thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán đủ số tiền còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nếu việc thuê mua chưa được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp là cá nhân thuộc đối tượng quy định tại Điều 76 của Luật này được tiếp tục thuê mua và thực hiện nghĩa vụ của người thuê mua nhà ở này theo hợp đồng đã ký trước đó;

c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp được hoàn trả số tiền mà bên thuê mua nhà ở đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định về lãi suất liên ngân hàng không kỳ hạn tại thời điểm hoàn trả;

d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc về Nhà nước theo quy định của Bộ luật Dân sự và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê, thuê mua với đối tượng thuộc trường hợp được thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của Luật này.

Điều 176. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua

1. Trường hợp thuê mua nhà ở thuộc tài sản công thì việc chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, c, e, g và h khoản 1 Điều 127 của Luật này.

2. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không thuộc tài sản công thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên thuê mua tự ý cho thuê hoặc bán nhà ở thuê mua cho người khác trong thời hạn thuê mua;

b) Sau khi ký kết hợp đồng thuê mua, bên thuê mua được xác định không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện được thuê mua theo quy định của Luật này;

c) Bên thuê mua không trả đủ tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên theo thỏa thuận trong hợp đồng mà không có lý do đã được thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Bên thuê mua tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua;

đ) Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua;

e) Trường hợp quy định tại điểm c và điểm d khoản 2 Điều 175 của Luật này;

g) Trường hợp khác quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Bên thuê mua nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được chấm dứt hợp đồng thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua.

Mục 5
TẶNG CHO, ĐỔI, GÓP VỐN, CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở

Điều 177. Tặng cho nhà ở

1. Việc tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được quy định như sau:

a) 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 hợp nhất;

b) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình.

2. Việc tặng cho nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước ít nhất 30 ngày về việc tặng cho nhà ở;

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

3. Việc tặng cho nhà ở trong trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 178. Đổi nhà ở

1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung được quy định như sau:

a) 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 hợp nhất;

b) Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình.

2. Việc đổi nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước ít nhất 30 ngày về việc đổi nhà ở;

b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với chủ sở hữu trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

c) Khi đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Việc đổi nhà ở trong trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 179. Góp vốn bằng nhà ở

1. Điều kiện góp vốn bằng nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực mà

pháp luật không cấm kinh doanh tại nhà ở đó. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng có nội dung theo quy định tại Điều 163 của Luật này;

b) Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 160 của Luật này.

2. Việc góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung được quy định như sau:

a) Việc góp vốn bằng 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 hợp nhất;

b) Trường hợp góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần chỉ được góp vốn bằng phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình.

3. Việc góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước ít nhất 30 ngày về việc góp vốn bằng nhà ở;

b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Việc góp vốn bằng nhà ở trong trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 180. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở

1. Trường hợp cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều này và theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở được chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

a) Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết;

b) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn;

c) Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là cá nhân chết hoặc mất tích theo tuyên bố của Tòa án;

d) Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là tổ chức giải thể, phá sản hoặc chấm dứt hoạt động;

đ) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc trường hợp đã có quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

e) Trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.

Mục 6
THẾ CHẤP NHÀ Ở

Điều 181. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và nhà ở hình thành trong tương lai thì thực hiện theo quy định tại Điều 183 của Luật này.

Điều 182. Thế chấp nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc thế chấp và thông báo cho bên nhận thế chấp biết về việc nhà ở đang cho thuê. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp nhà ở đang cho thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 172 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.

Điều 183. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án đó hoặc xây dựng nhà ở đó; việc thế chấp dự án hoặc nhà ở phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật này.

Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Trường hợp huy động vốn góp, chủ đầu tư phải cung cấp cho bên góp vốn văn bản giải chấp của tổ chức tín dụng khi ký hợp đồng góp vốn.

3. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình, tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua, cải tạo, sửa chữa nhà ở đó.

Điều 184. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thế chấp phải thuộc trường hợp đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không thuộc phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp đã giải chấp;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình thì phải có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai do mua của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

2. Điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai phải được thực hiện theo quy định của Luật này; trường hợp thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định của Luật này thì vô hiệu.

Điều 185. Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp

1. Việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc xử lý tài sản thế chấp là một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan; tổ chức nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và phải thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Mục 7
ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở

Điều 186. Nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở

1. Ủy quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý nhà ở trong thời hạn được ủy quyền. Việc ủy quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối với nhà ở có sẵn.

2. Nội dung, thời hạn ủy quyền quản lý nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Bên ủy quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 187. Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc ủy 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.

2. Trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần, chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần có quyền ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác quản lý phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sở hữu chung khác; có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc ủy quyền quản lý nhà ở.

Điều 188. Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở

Việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở.

Chương XI
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

Điều 189. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở

1. Xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở, cơ chế, chính sách phát triển và quản lý nhà ở.

3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân cấp nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở; phân hạng nhà chung cư.

4. Thẩm định nội dung liên quan đến nhà ở trong quá trình quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

5. Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý quỹ nhà ở thuộc tài sản công; quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

6. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở, quản lý, vận hành, khai thác và cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.

7. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.

8. Đào tạo, bồi dưỡng nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.

9. Quản lý hoạt động dịch vụ công về nhà ở; ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở thuộc tài sản công.

10. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.

11. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

Điều 190. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.

2. Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở.

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

4. Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương.

Điều 191. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Chủ trì xây dựng và trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án về lĩnh vực nhà ở.

2. Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền cơ chế, chính sách huy động nguồn lực cho đầu tư phát triển nhà ở; chương trình, đề án, dự án phát triển nhà ở trọng điểm theo nhiệm vụ Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao và hướng dẫn, kiểm tra, thực hiện sau khi được phê duyệt. Xây dựng, trình Chính phủ ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Điều 198 của Luật này.

3. Xác định chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội từng giai đoạn phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Quy định cụ thể về mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

4. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền; quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về nhà ở, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; ban hành mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc tài sản công.

5. Thực hiện một số nhiệm vụ về nhà ở công vụ sau đây:

a) Xây dựng, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định đối tượng được sử dụng nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;

b) Thẩm định hoặc có ý kiến đối với nhu cầu về nhà ở công vụ, kế hoạch phát triển nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;

c) Tổ chức tạo lập, quản lý vận hành, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương theo phân công của Thủ tướng Chính phủ.

6. Hướng dẫn việc kiểm định, đánh giá các yếu tố để xác định chất lượng nhà chung cư theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

7. Thẩm định nội dung liên quan đến nhà ở đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.

8. Chấp thuận hoặc báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định của Luật này.

9. Kiểm tra việc dành quỹ đất và sự phù hợp của việc bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong các quy hoạch quy định tại Điều 32 của Luật này; kiểm tra chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.

10. Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và tình hình thực tế, xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư chương trình mục tiêu quốc gia có nội dung hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại Điều 76 của Luật này; tổ chức chỉ đạo thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia có nội dung hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội.

11. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc tài sản công của cơ quan trung ương theo quy định của Luật này.

12. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia.

13. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở trong phạm vi quản lý.

14. Quy định chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư. Công khai danh mục đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

15. Hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở theo thẩm quyền.

16. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

17. Thực hiện nhiệm vụ khác trong lĩnh vực nhà ở được quy định trong Luật này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

Điều 192. Thanh tra nhà ở

1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành về nhà ở theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về nhà ở trong phạm vi cả nước. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương.

Điều 193. Đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở

1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở.

2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành chương trình, nội dung đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở cho công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở trên phạm vi cả nước.

Chương XII
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Điều 194. Giải quyết tranh chấp về nhà ở

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

2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến giao dịch về nhà ở, quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công được giải quyết như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý;

b) Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý, trừ nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giải quyết đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

d) Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì do Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở đó hoặc Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.

Điều 195. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở

Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Chương XIII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 196. Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật có liên quan

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 19 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 72/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15,

Luật số 05/2022/QH15, Luật số 08/2022/QH15, Luật số 09/2022/QH15, Luật số 20/2023/QH15 và Luật số 26/2023/QH15 như sau:

"1. Căn cứ quy hoạch đã được quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển và tổ chức xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài hàng rào khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng thuộc khu kinh tế; đối với khu công nghiệp có xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp còn phải thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.".

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 3 của Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14, Luật số 72/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 như sau:

"4. Việc quản lý, sử dụng vốn đầu tư của Nhà nước tại doanh nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp. Việc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.".

Điều 197. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

2. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1, các điểm a, c, đ, e và g khoản 2, khoản 3, các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 5 Điều 198 của Luật này.

3. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định tại văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở ban hành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành là nhà ở thuộc tài sản công.

Điều 198. Quy định chuyển tiếp

1. Quy định chuyển tiếp đối với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được thông qua, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành như sau:

a) Tiếp tục thực hiện theo nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt; trường hợp phải điều chỉnh thì thực hiện theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này.

Trường hợp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã thông qua chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa phê duyệt chương trình thì thực hiện phê duyệt theo nội dung chương trình đã được Hội đồng nhân dân thông qua. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh nhưng chưa phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh thì phải xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này; trường hợp nội dung của kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh không phù hợp với chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt thì điều chỉnh nội dung của chương trình theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà nội dung của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh có thay đổi do nhu cầu nhà ở tăng thêm đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này theo đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được điều chỉnh một lần theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

2. Quy định chuyển tiếp đối với phát triển nhà ở như sau:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật thì được tiếp tục thực hiện theo văn bản đó;

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đang trong giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 và điểm d khoản 5 Điều này;

c) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp Luật này, văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư;

d) Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư mà đang làm thủ tục công nhận chủ đầu tư nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản công nhận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định của Luật này;

đ) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ đã có quyết định đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản đã được quyết định;

e) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án, quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt;

g) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 46 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15, trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận cho từng căn hộ trong nhà ở đó thì chủ sở hữu của căn hộ này tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Trường hợp nhà ở quy định tại khoản này đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa được cấp Giấy chứng nhận và hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thì được đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và pháp luật về đất đai.

Trường hợp nhà ở quy định tại khoản này không đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan tại thời điểm xảy ra hành vi vi phạm; không cấp Giấy chứng nhận riêng cho từng căn hộ trong nhà ở này; việc xử lý giao dịch về nhà ở thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

3. Quy định chuyển tiếp đối với việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như sau:

a) Đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đang trong giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì tiếp tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Việc triển khai thực hiện dự án được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Đối với hồ sơ hợp lệ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; hồ sơ hợp lệ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì tiếp tục được giải quyết theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã bồi thường theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2015 hoặc theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, trừ trường hợp có diện tích nhà, đất, công trình xây dựng chưa đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc bồi thường đối với phần diện tích nhà, đất, công trình xây dựng chưa đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật này;

d) Đối với nhà chung cư cũ mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành hệ số K bồi thường diện tích sử dụng căn hộ áp dụng cho dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng hệ số K này để xác định việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư.

4. Quy định chuyển tiếp đối với quản lý, sử dụng nhà chung cư như sau:

a) Đối với nhà chung cư được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật không có yêu cầu phải bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật thì chủ đầu tư có

trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng, bảo trì, khai thác, bảo đảm công trình hạ tầng kỹ thuật này được sử dụng đúng mục đích, công năng thiết kế; trường hợp có yêu cầu phải bàn giao nhưng chưa bàn giao thì phải bàn giao để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này;

b) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nhà chung cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật không có yêu cầu phải bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng, bảo trì, khai thác, bảo đảm công trình hạ tầng kỹ thuật này được sử dụng đúng mục đích, công năng thiết kế; trường hợp có yêu cầu phải bàn giao nhưng chưa bàn giao thì phải bàn giao để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này.

5. Quy định chuyển tiếp đối với quy định tại Chương VI của Luật này như sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư, đã có văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư, nội dung dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt;

c) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được triển khai thực hiện mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư dự án chưa thực hiện nghĩa vụ dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án tiếp tục thực hiện nghĩa vụ này theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

d) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đang trong giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mà chưa ban hành văn bản lựa

chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục áp dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

đ) Đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

e) Việc đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, mua bán, cho thuê mua, cho thuê, bán lại nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện xong thì tiếp tục áp dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

g) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã dành diện tích nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa cho thuê được thì được bán, cho thuê mua quỹ nhà ở này theo quy định của Luật này.

6. Đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải thông tin theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm thủ tục đề nghị có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật này, trừ trường hợp có thay đổi về thông tin, nội dung cung cấp dịch vụ hoặc không đáp ứng điều kiện theo quy định của Luật này.

7. Hộ gia đình đã sở hữu nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, việc tham gia quan hệ pháp luật về nhà ở được thực hiện với tư cách cá nhân là thành viên hộ gia đình sở hữu nhà ở; có quyền và nghĩa vụ của cá nhân là chủ sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2023./.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Vương Đình Huệ

VGP CHINHPHU.VN
Người ký: CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ
Email: thongtinchinhphu@chinhphu.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ
Thời gian ký: 23.01.2024 16:17:42 +07:00

BỘ GIAO THÔNG VẬN TẢI

BỘ GIAO THÔNG VẬN TẢI **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 39/2023/TT-BGTVT *Hà Nội, ngày 25 tháng 12 năm 2023*

THÔNG TƯ
Ban hành biểu khung giá dịch vụ hoa tiêu, dịch vụ sử dụng cầu, bến, phao neo, dịch vụ bốc dỡ container và dịch vụ lai dắt tại cảng biển Việt Nam

Căn cứ Bộ luật Hàng hải Việt Nam ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 146/2016/NĐ-CP ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Chính phủ quy định việc niêm yết giá, phụ thu ngoài giá dịch vụ vận chuyển hàng hóa container bằng đường biển, giá dịch vụ tại cảng biển;

Căn cứ Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Nghị định số 56/2022/NĐ-CP ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Giao thông vận tải;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Vận tải và Cục trưởng Cục Hàng hải Việt Nam;

Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải ban hành Thông tư ban hành biểu khung giá dịch vụ hoa tiêu, dịch vụ sử dụng, cầu, bến, phao neo, dịch vụ bốc dỡ container và dịch vụ lai dắt tại cảng biển Việt Nam.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Thông tư này quy định biểu khung giá dịch vụ tại cảng biển Việt Nam, bao gồm: giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải; giá dịch vụ sử dụng cầu, bến, phao neo; giá dịch vụ bốc dỡ container; giá dịch vụ lai dắt (sau đây gọi tắt là giá dịch vụ tại cảng biển).

2. Thông tư này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài liên quan đến việc cung cấp và sử dụng dịch vụ tại cảng biển Việt Nam.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Tàu thuyền là phương tiện hoạt động trên mặt nước hoặc dưới mặt nước bao gồm tàu, thuyền và các phương tiện khác có động cơ hoặc không có động cơ.

2. Tàu thuyền chuyên dùng phục vụ dầu khí là tàu thuyền phục vụ hoạt động thăm dò, khai thác dầu khí hoặc thực hiện các hoạt động liên quan đến dịch vụ dầu khí.

3. Tàu lai là tàu được thiết kế, đăng kiểm và đăng ký hoạt động làm dịch vụ lai dắt, hỗ trợ tàu vào, rời cập cầu, bến, phao neo.

4. Tổng dung tích - Gross Tonnage (GT) là dung tích toàn phần lớn nhất của tàu thuyền được ghi trong giấy chứng nhận do cơ quan đăng kiểm cấp cho tàu thuyền theo quy định.

5. Hàng hóa xuất khẩu là hàng hóa có nơi gửi hàng (gốc) ở Việt Nam và có nơi nhận hàng (đích) ở nước ngoài.

6. Hàng hóa nhập khẩu là hàng hóa có nơi gửi hàng (gốc) ở nước ngoài và nơi nhận hàng (đích) ở Việt Nam.

7. Hàng hóa trung chuyển là hàng hóa được vận chuyển từ nước ngoài đến cảng biển Việt Nam và đưa vào bảo quản tại khu vực trung chuyển của cảng biển trong một thời gian nhất định rồi xếp lên tàu thuyền khác để vận chuyển ra khỏi lãnh thổ Việt Nam.

8. Hàng hóa quá cảnh là hàng hóa có nơi gửi hàng (gốc) và nơi nhận hàng (đích) ở ngoài lãnh thổ Việt Nam đi thẳng hoặc được xếp dỡ qua cảng biển Việt Nam hoặc nhập kho, bãi để đi tiếp.

9. Lượt dẫn tàu là việc hoa tiêu hàng hải dẫn tàu liên tục từ vị trí hoa tiêu lên tàu đến vị trí hoa tiêu rời tàu theo quy định.

10. Một chuyến được tính là tàu thuyền vào khu vực hàng hải 01 lượt và rời khu vực hàng hải 01 lượt.

11. Tuyến vận tải thủy từ bờ ra đảo bao gồm các tuyến vận tải thủy từ bờ ra đảo trong vùng biển Việt Nam được công bố theo quy định của pháp luật.

12. Khung giá dịch vụ tại cảng biển là các mức giá liên tục từ giá tối thiểu đến giá tối đa cho dịch vụ tại cảng biển.

Điều 3. Đối tượng tính giá dịch vụ

1. Đối tượng tính giá dịch vụ đối với hoạt động hàng hải quốc tế, bao gồm:

a) Tàu thuyền xuất cảnh, nhập cảnh hoặc quá cảnh vào, rời, đi qua hoặc neo đậu tại khu vực hàng hải; tàu thuyền nước ngoài vào hoạt động tại cảng biển Việt Nam;

b) Tàu thuyền hoạt động vận tải hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu, trung chuyển, quá cảnh tại khu vực hàng hải;

c) Tàu thuyền vận tải hành khách từ Việt Nam đi nước ngoài hoặc từ nước ngoài đến Việt Nam; tàu thuyền chuyên dùng hoạt động trên tuyến quốc tế vào, rời, đi qua hoặc neo đậu tại khu vực hàng hải;

d) Hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu, quá cảnh, trung chuyển, được bốc dỡ, giao nhận, bảo quản, neo đậu tại khu vực hàng hải;

đ) Hành khách của tàu khách từ nước ngoài đến Việt Nam (hoặc ngược lại) bằng đường biển, đường thủy nội địa vào, rời khu vực hàng hải.

2. Đối tượng tính giá dịch vụ đối với hoạt động hàng hải nội địa, bao gồm:

a) Tàu thuyền hoạt động hàng hải nội địa vào, rời, đi qua hoặc neo đậu tại khu vực hàng hải;

b) Tàu thuyền vận tải hàng hóa, hành khách hoạt động hàng hải nội địa vào, rời, đi qua hoặc neo đậu tại khu vực hàng hải;

c) Tàu thuyền hoạt động trên các tuyến vận tải thủy từ bờ ra đảo trong vùng biển Việt Nam;

d) Hàng hóa nội địa được bốc dỡ, giao nhận, bảo quản, neo đậu tại khu vực hàng hải;

đ) Tàu thuyền chuyên dùng phục vụ dầu khí hoạt động tại các cảng dầu khí ngoài khơi, cảng chuyên dùng phục vụ dầu khí, trong khu vực trách nhiệm của cảng vụ hàng hải.

3. Tàu công vụ là tàu thuyền chuyên dùng để thực hiện công vụ của Nhà nước không vì mục đích thương mại không thuộc đối tượng tính giá theo quy định tại Thông tư này.

4. Tàu thuyền vào, rời cảng tránh trú bão hoặc để bàn giao người bị nạn trên biển mà không xếp dỡ hàng hóa, không nhận trả khách có xác nhận của cảng vụ hàng hải tại khu vực; tàu thuyền tham gia tìm kiếm cứu nạn, phòng chống lụt bão, thiên tai theo lệnh điều động hoặc được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không thuộc đối tượng tính giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải và giá dịch vụ cầu, bến, phao neo.

Điều 4. Nguyên tắc xác định giá dịch vụ tại cảng biển

1. Biểu khung giá dịch vụ tại cảng biển được xác định bằng phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ theo quy định của pháp luật về giá và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Căn cứ quy định pháp luật hiện hành về quản lý giá dịch vụ tại cảng biển, chất lượng dịch vụ và tình hình thị trường, doanh nghiệp cung cấp dịch vụ tại cảng biển quyết định mức giá cụ thể thuộc khung giá được ban hành theo quy định tại Thông tư này.

3. Các mức giá của khung giá quy định tại Thông tư này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

4. Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ tại cảng biển khi tính giá dịch vụ phải sử dụng hóa đơn theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Đồng tiền tính giá dịch vụ

1. Đồng tiền tính giá dịch vụ là Đồng Việt Nam hoặc Đô la Mỹ đối với dịch vụ hoa tiêu, dịch vụ sử dụng, cầu, bến, phao neo, dịch vụ bốc dỡ container và dịch vụ lai dắt cung cấp cho tàu thuyền hoạt động vận tải quốc tế.

2. Đồng tiền tính giá dịch vụ là Đồng Việt Nam đối với dịch vụ hoa tiêu, dịch vụ sử dụng, cầu, bến, phao neo, dịch vụ bốc dỡ container và dịch vụ lai dắt cung cấp cho tàu thuyền hoạt động vận tải nội địa.

3. Trường hợp chuyển đổi từ Đô la Mỹ sang Đồng Việt Nam thì thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Đơn vị tính và cách làm tròn

1. Đơn vị tính dung tích: Tổng dung tích (GT) là một trong các đơn vị cơ sở để tính giá dịch vụ tại cảng biển. Đối với tàu thuyền không ghi GT chọn phương thức quy đổi có dung tích GT lớn nhất như sau:

a) Tàu biển và phương tiện thủy nội địa tự hành: 1,5 tấn trọng tải tính bằng 01 GT;

b) Sà lan: 01 tấn trọng tải toàn phần tính bằng 01 GT;

c) Tàu kéo, tàu đẩy, tàu chở khách (kể cả thủy phi cơ) và cẩu nổi: 01 mã lực (HP, CV) tính bằng 0,5 GT; 01 KW tính bằng 0,7 GT; 01 tấn sức nâng của cẩu đặt trên tàu thuyền tính bằng 06 GT;

d) Tàu thuyền chở khách không ghi công suất máy: 01 ghế ngồi dành cho hành khách tính bằng 0,67 GT; 01 giường nằm tính bằng 04 GT;

đ) Trường hợp tàu thuyền là đoàn lai kéo, lai đẩy hoặc lai cập mạn: tính bằng tổng dung tích của cả đoàn lai kéo, lai đẩy hoặc lai cập mạn, bao gồm: sà lan, đầu kéo hoặc đầu đẩy.

2. Đơn vị tính công suất máy: công suất máy chính của tàu thuyền được tính theo HP, CV hoặc KW; phần lẻ dưới 01 HP, 01 CV hoặc 01 KW tính tròn là 01 HP, 01 CV hoặc 01 KW.

3. Đơn vị thời gian:

a) Đối với đơn vị thời gian là ngày: 01 ngày tính là 24 giờ; phần lẻ của ngày từ 12 giờ trở xuống tính bằng 1/2 ngày, trên 12 giờ tính bằng 01 ngày;

b) Đối với đơn vị thời gian là giờ: 01 giờ tính bằng 60 phút; phần lẻ từ 30 phút trở xuống tính bằng 1/2 giờ, trên 30 phút tính bằng 01 giờ.

4. Đơn vị khối lượng hàng hóa (kể cả bao bì) là tấn hoặc mét khối (m^3); phần lẻ dưới 0,5 tấn hoặc 0,5 m^3 không tính, từ 0,5 tấn hoặc 0,5 m^3 trở lên tính bằng 01 tấn hoặc 01 m^3. Trong một vận đơn lẻ, khối lượng tối thiểu để tính giá là 01 tấn hoặc 01 m^3. Với loại hàng hóa mỗi tấn chiếm từ 02 m^3 trở lên thì cứ 02 m^3 tính bằng 01 tấn.

5. Đơn vị khoảng cách tính giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải là hải lý (HL); phần lẻ dưới 01 HL tính bằng 01 HL.

6. Đơn vị tính giá dịch vụ sử dụng cầu, bến, phao neo đối với tàu thuyền là mét (m) cầu, bến, phao neo; phần lẻ dưới 01 m tính bằng 01 m.

Điều 7. Phân chia khu vực cảng biển

Khu vực cảng biển Việt Nam đối với dịch vụ bốc dỡ container và dịch vụ lai dắt được chia thành 03 khu vực như sau:

1. Khu vực I: các cảng biển từ vĩ tuyến 20 độ trở lên phía Bắc bao gồm các cảng biển khu vực tỉnh, thành phố: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình, Nam Định.

2. Khu vực II: các cảng biển từ vĩ tuyến 11,5 độ đến dưới vĩ tuyến 20 độ bao gồm các cảng biển khu vực tỉnh, thành phố: Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Ninh Thuận, Bình Thuận.

3. Khu vực III: các cảng biển từ dưới vĩ tuyến 11,5 độ trở vào phía Nam bao gồm các cảng biển khu vực tỉnh, thành phố: Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, Tiền Giang, Bến Tre, Đồng Tháp, Cần Thơ, An Giang, Vĩnh Long, Cà Mau, Kiên Giang, Long An, Sóc Trăng, Trà Vinh.

Chương II
BIỂU KHUNG GIÁ DỊCH VỤ HOA TIÊU HÀNG HẢI, DỊCH VỤ SỬ DỤNG CẦU, BẾN, PHAO NEO, DỊCH VỤ BỐC DỠ CONTAINER VÀ DỊCH VỤ LAI DẮT TẠI CẢNG BIỂN

Mục 1
BIỂU KHUNG GIÁ DỊCH VỤ HOA TIÊU HÀNG HẢI

Điều 8. Khung giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải đối với tàu thuyền hoạt động vận tải nội địa

TT	Loại dịch vụ	Đơn vị tính	Khung giá dịch vụ	
			Giá tối thiểu	Giá tối đa
1	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải tại các tuyến dẫn tàu: Thị Vải (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu); Phú Quốc (tỉnh Kiên Giang); Bình Trị, Hòn Chông (tỉnh Kiên Giang); giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu là 2.000.000 đồng/lượt dẫn tàu	Đồng/GT/HL	36,00	40,00
2	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải tại các tuyến dẫn tàu: Cửa Lò, Bến Thủy (tỉnh Nghệ An); Nghi Sơn (tỉnh Thanh Hóa); Vũng Áng (tỉnh Hà Tĩnh); Chân Mây (tỉnh Thừa Thiên Huế); Dung Quất (tỉnh Quảng Ngãi); Vũng Rô (Phú Yên); Vân Phong, Ba Ngòi,	Đồng/GT/HL	54,00	60,00

TT	Loại dịch vụ	Đơn vị tính	Khung giá dịch vụ	
			Giá tối thiểu	Giá tối đa
	Nha Trang (tỉnh Khánh Hòa); Cà Ná (tỉnh Ninh Thuận); Nhà máy nhiệt điện Duyên Hải (Trà Vinh); giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu là 2.000.000 đồng/lượt dẫn tàu			
3	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải tại các tuyến dẫn tàu: Định An; qua luồng Sông Hậu; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu là 2.000.000 đồng/lượt dẫn tàu	Đồng/GT/HL	27,00	30,00
4	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải áp dụng đối với tàu thuyền vào hoặc rời, di chuyển trong khu vực cảng dầu khí ngoài khơi đối với khoảng cách dẫn tàu dưới 05 hải lý; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu là 2.000.000 đồng/lượt dẫn tàu	Đồng/GT/HL	108,00	120,00
5	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải áp dụng đối với tàu thuyền vào hoặc rời, di chuyển trong khu vực cảng dầu khí ngoài khơi đối với khoảng cách dẫn tàu từ 05 hải lý trở lên; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu là 2.000.000 đồng/lượt dẫn tàu	Đồng/GT/HL	81,00	90,00
6	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải áp dụng đối với tàu thuyền di chuyển trong cảng mà khoảng cách dẫn tàu dưới 05 hải lý; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu là 2.000.000 đồng/lượt dẫn tàu	Đồng/GT	54,00	60,00
7	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải áp dụng đối với các loại tàu thuyền trên các tuyến còn lại; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu là 2.000.000 đồng/lượt dẫn tàu	Đồng/GT/HL	22,50	25,00

Điều 9. Khung giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải đối với tàu thuyền hoạt động vận tải quốc tế

1. Khung giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải đối với một số tuyến dẫn tàu và một số loại tàu thuyền được quy định như sau:

TT	Loại dịch vụ	Đơn vị tính	Khung giá dịch vụ	
			Giá tối thiểu	Giá tối đa
1	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải tại các tuyến dẫn tàu: Bình Trị, Hòn Chông (tỉnh Kiên Giang); Cửa Lò (tỉnh Nghệ An); Nghi Sơn (tỉnh Thanh Hóa); Chân Mây (tỉnh Thừa Thiên Huế); Dung Quất (tỉnh Quảng Ngãi); Vũng Áng (tỉnh Hà Tĩnh); Hòn La (tỉnh Quảng Bình); Năm Căn (tỉnh Cà Mau); Vạn Gia (tỉnh Quảng Ninh); Vũng Rô (Phú Yên); Vân Phong, Ba Ngòi, Nha Trang (tỉnh Khánh Hòa); Cà Ná (Ninh Thuận); Nhà máy nhiệt điện Duyên Hải (Trà Vinh) giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 300 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT/HL	0,0041	0,0045
2	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải tại các tuyến dẫn tàu: Định An; qua luồng Sông Hậu; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 300 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT/HL	0,0029	0,0032
3	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải tại tuyến dẫn tàu khu vực Phú Quốc (tỉnh Kiên Giang); giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 300 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT/HL	0,0063	0,0070
4	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải áp dụng đối với tàu thuyền vào hoặc rời, di chuyển trong khu vực cảng dầu khí ngoài khơi	USD/GT/HL	0,0108	0,012

TT	Loại dịch vụ	Đơn vị tính	Khung giá dịch vụ	
			Giá tối thiểu	Giá tối đa
	đối với khoảng cách dẫn tàu dưới 05 hải lý; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 200 USD/lượt dẫn tàu			
5	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải áp dụng đối với tàu thuyền vào hoặc rời, di chuyển trong khu vực cảng dầu khí ngoài khơi đối với khoảng cách dẫn tàu từ 05 hải lý trở lên; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 200 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT/HL	0,0072	0,008
6	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải áp dụng đối với tàu thuyền di chuyển trong cảng mà khoảng cách dẫn tàu dưới 05 hải lý; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 100 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT	0,0135	0,0150
7	Dịch vụ hoa tiêu áp dụng đối với tàu thuyền có tổng dung tích dưới 200 GT (kể cả tàu đánh bắt cá)	USD/ lượt dẫn tàu	36,36	40,00
8	Dịch vụ hoa tiêu hàng hải áp dụng đối với một lượt dẫn tàu thuyền chở container xuất, nhập khẩu, trung chuyển vào, rời các bến cảng trên sông Cái Mép - Thị Vải có dung tích từ 50.000GT trở lên thì áp dụng mức giá như sau:			
8.1	Dưới 10 hải lý; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 300 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT/HL	0,00153	0,00170
8.2	Từ 10 hải lý đến 30 hải lý; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 300 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT/HL	0,00099	0,00110
8.3	Trên 30 hải lý; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 300 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT/HL	0,00067	0,00075

2. Đối với các trường hợp sử dụng dịch vụ hoa tiêu ngoài các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, giá dịch vụ hoa tiêu được tính như sau:

TT	Loại dịch vụ	Đơn vị tính	Khung giá dịch vụ	
			Giá tối thiểu	Giá tối đa
1	Dưới 10 hải lý; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 300 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT/HL	0,00306	0,00340
2	Từ 10 hải lý đến 30 hải lý; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 300 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT/HL	0,00198	0,00220
3	Trên 30 hải lý; giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu 300 USD/lượt dẫn tàu	USD/GT/HL	0,00135	0,00150

3. Đối với các trường hợp sử dụng dịch vụ hoa tiêu hàng hải quy định tại khoản 2 Điều này, tàu thuyền có dung tích từ 80.000GT trở lên (không áp dụng đối với tàu khách và tàu hàng lỏng), hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, trung chuyển, giá dịch vụ hoa tiêu được tính luỹ tiến như sau:

a) Phần dung tích trên 80.000 GT đến 120.000 GT, áp dụng khung giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải bằng 50% quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Phần dung tích trên 120.000 GT đến 160.000 GT, áp dụng khung giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải bằng 40% quy định tại khoản 2 Điều này;

c) Phần dung tích trên 160.000 GT trở lên, áp dụng khung giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải bằng 30% quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 10. Cơ sở xác định giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải

1. Giá dịch vụ hoa tiêu hàng hải được tính theo từng lượt dẫn tàu, bằng tích số của giá dịch vụ tương ứng quy định tại Điều 8, Điều 9 Thông tư này với cự ly dẫn tàu với tổng dung tích của tàu thuyền; riêng đối với điểm 6 Điều 8 và điểm 6 khoản 1 Điều 9 thì được tính bằng tích số của giá dịch vụ tương ứng với tổng dung tích của tàu thuyền.

2. Trường hợp giá dịch vụ hoa tiêu tính theo quy định tại khoản 1 Điều này thấp hơn giá tối thiểu cho 01 lượt dẫn tàu thì áp dụng bằng giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu quy định tại Điều 8, Điều 9 của Thông tư này.

3. Tổng dung tích (GT) là một trong các đơn vị cơ sở để tính giá dịch vụ hoa tiêu, trong đó:

a) Đối với tàu thuyền chở hàng lỏng: dung tích toàn phần tính bằng 85% GT lớn nhất ghi trong giấy chứng nhận do cơ quan đăng kiểm cấp cho tàu thuyền theo quy định, không phân biệt tàu có hay không có két nước dằn;

b) Đối với tàu thuyền chở khách: dung tích toàn phần tính bằng 50% GT lớn nhất ghi trong giấy chứng nhận do cơ quan đăng kiểm cấp cho tàu thuyền theo quy định.

Điều 11. Các trường hợp tính giá cụ thể

1. Khi yêu cầu dịch vụ hoa tiêu hàng hải, người yêu cầu hoa tiêu phải báo cho tổ chức hoa tiêu trước thời điểm yêu cầu hoa tiêu tối thiểu là 06 giờ; đối với cảng dầu khí ngoài khơi phải báo cho tổ chức hoa tiêu trước thời điểm yêu cầu hoa tiêu tối thiểu là 24 giờ. Trường hợp thay đổi giờ yêu cầu hoa tiêu hoặc hủy bỏ yêu cầu hoa tiêu, người yêu cầu hoa tiêu phải báo cho tổ chức hoa tiêu biết trước thời điểm yêu cầu hoa tiêu đã dự kiến tối thiểu là 03 giờ; đối với cảng dầu khí ngoài khơi là 08 giờ.

2. Trường hợp thay đổi giờ yêu cầu hoa tiêu hoặc hủy bỏ yêu cầu hoa tiêu mà thời gian báo cho tổ chức hoa tiêu biết trước thời điểm yêu cầu hoa tiêu đã dự kiến dưới 03 giờ, đối với cảng dầu khí ngoài khơi dưới 08 giờ, người yêu cầu hoa tiêu phải trả tiền chờ đợi thì áp dụng mức giá bằng 30.000 VNĐ/người/giờ đối với hoạt động nội địa và 10 USD/người/giờ đối với hoạt động quốc tế. Đối với trường hợp bao gồm cả phương tiện thì áp dụng mức giá bằng 200.000 VND/người và phương tiện/giờ đối với hoạt động nội địa và 20 USD/người và phương tiện/giờ đối với hoạt động quốc tế. Trường hợp hoa tiêu chưa xuất phát thì tính 01 giờ; hoa tiêu đã rời vị trí xuất phát, thời gian chờ đợi tính từ lúc xuất phát đến khi hoa tiêu trở về vị trí ban đầu được tính tối thiểu là 01 giờ; hoa tiêu chỉ chờ đợi tại địa điểm đón tàu sau thời điểm yêu cầu dịch vụ hoa tiêu không quá 04 giờ, quá thời gian trên việc yêu cầu dịch vụ hoa tiêu coi như đã hủy bỏ và người yêu cầu hoa tiêu phải trả 80% số tiền tính giá dịch vụ hoa tiêu theo cự ly dẫn tàu đã yêu cầu hoa tiêu trước đó và mức giá quy định tại Điều 8, Điều 9 Thông tư này.

3. Hoa tiêu đã hoàn thành việc dẫn tàu, nếu thuyền trưởng vẫn giữ hoa tiêu lại sẽ tính thêm tiền chờ đợi và tiền chờ đợi được tính theo số giờ giữ lại thực tế.

4. Trường hợp hoa tiêu đã lên tàu mà người yêu cầu hoa tiêu hủy bỏ yêu cầu hoa tiêu thì người yêu cầu hoa tiêu phải trả 80% số tiền tính giá dịch vụ hoa tiêu theo cự ly dẫn tàu đã yêu cầu hoa tiêu trước đó và trong khung giá quy định tại Điều 8, Điều 9 Thông tư này.

5. Tàu thuyền có hành trình để thử máy móc thiết bị, hiệu chỉnh la bàn thì áp dụng bằng 110% khung giá quy định tại Điều 8, Điều 9 của Thông tư này.

6. Tàu thuyền không tự vận hành được vì lý do sự cố kỹ thuật mà phải sử dụng tàu lai thì áp dụng bằng 150% khung giá quy định tại Điều 8, Điều 9 của Thông tư này.

7. Tàu thuyền yêu cầu hoa tiêu đột xuất (ngoài quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều này) thì áp dụng bằng 110% khung giá quy định tại Điều 8, Điều 9 của Thông tư này.

8. Trường hợp hoa tiêu đã lên tàu nhưng tàu thuyền không vận hành được vì lý do bất khả kháng có cảng vụ hàng hải khu vực xác nhận thì giá dịch vụ hoa tiêu bằng mức giá tối thiểu cho một lượt dẫn tàu theo quy định tại Điều 8, Điều 9 của Thông tư này.

9. Tàu thuyền không tới thẳng cảng đến mà yêu cầu neo lại dọc đường (trừ các tuyến không được chạy đêm) người yêu cầu hoa tiêu phải trả chi phí phương tiện phát sinh thêm trong việc đưa đón hoa tiêu. Giá dịch vụ phương tiện đón trả hoa tiêu không quá 300.000 VNĐ/tàu/lượt đối với tàu hoạt động nội địa và 30 USD/tàu/lượt đối với tàu hoạt động quốc tế.

10. Tàu thuyền đã đến vị trí chờ hoa tiêu theo đúng giờ đã yêu cầu được cảng vụ hàng hải khu vực và tổ chức hoa tiêu chấp thuận mà hoa tiêu chưa tới, khiến tàu phải chờ đợi thì tổ chức hoa tiêu phải trả tiền chờ đợi cho chủ tàu, tiền chờ đợi là 250.000 VNĐ/giờ đối với hoạt động nội địa và 100 USD/giờ đối với hoạt động quốc tế, tính theo số giờ thực tế phải chờ đợi.

11. Tàu thuyền (trừ tàu thuyền chở khách) vào, rời một khu vực hàng hải tối thiểu 04 chuyến/tháng/khu vực hàng hải trở lên, thì từ chuyến thứ tư trở đi của tàu này trong tháng, áp dụng bằng 80% khung giá dịch vụ hoa tiêu quy định tại Điều 8, Điều 9 nhưng không thấp hơn 2.000.000 VNĐ đối với tàu hoạt động nội địa và 300 USD đối với tàu hoạt động quốc tế.

12. Tàu thuyền chở khách vào, rời khu vực hàng hải tối thiểu 4 chuyến/tháng/khu vực hàng hải, từ chuyến thứ tư trở đi của tàu này trong tháng, áp dụng bằng 50% khung giá dịch vụ hoa tiêu quy định tại Điều 8, Điều 9 của Thông tư này nhưng không thấp hơn 2.000.000 VNĐ đối với tàu hoạt động nội địa và 300 USD đối với tàu hoạt động quốc tế.

13. Tàu thuyền chở khách hoạt động quốc tế có dung tích toàn phần từ 50.000 GT trở lên vào, rời một khu vực hàng hải, áp dụng bằng 40% khung giá dịch vụ hoa tiêu quy định tại Điều 8, Điều 9 của Thông tư này nhưng không thấp hơn 300 USD.

14. Tàu thuyền phải dịch chuyển giữa các cầu cảng trong phạm vi bến cảng theo yêu cầu của giám đốc doanh nghiệp cảng thì áp dụng theo khung giá dịch vụ hoa tiêu dịch chuyển trong cảng đối với tàu thuyền hoạt động hàng hải theo quy định tại Điều 8, Điều 9 Thông tư này.

15. Tàu thuyền hoạt động vào, rời khu vực hàng hải lấy nhiên liệu, thực phẩm, nước ngọt, thay đổi thuyền viên, sửa chữa, phá dỡ hoặc chạy thử sau khi sửa chữa hoặc đóng mới mà không bốc dỡ hàng hóa, không đón, trả khách, áp dụng bằng 70% khung giá dịch vụ hoa tiêu quy định tại Điều 8, Điều 9 Thông tư này.

Mục 2
BIỂU KHUNG GIÁ DỊCH VỤ SỬ DỤNG CẦU, BẾN, PHAO NEO

Điều 12. Khung giá dịch vụ sử dụng cầu, bến, phao neo thuộc khu vực hàng hải đối với tàu thuyền, hàng hóa, hành khách hoạt động vận tải nội địa

TT	Loại dịch vụ	Đơn vị tính	Khung giá dịch vụ	
			Giá tối thiểu	Giá tối đa
I	Đối với tàu thuyền			
1	Tàu thuyền neo buộc tại cầu, bến	Đồng/GT/giờ	13,50	15,00
2	Tàu thuyền neo buộc tại phao neo	Đồng/GT/giờ	9,00	10,00
3	Tàu thuyền nhận được lệnh rời cảng mà vẫn chiếm cầu, bến	Đồng/GT/giờ	13,50	15,00
4	Tàu thuyền nhận được lệnh rời cảng mà vẫn chiếm phao neo	Đồng/GT/giờ	9,00	10,00
5	Tàu thuyền cập mạn với tàu thuyền khác ở cầu, phao neo	Đồng/GT/giờ	6,75	7,50
6	Tàu thuyền chuyên dùng phục vụ dầu khí neo, buộc tại bến cảng dịch vụ dầu khí có làm hàng hoặc nhận dầu, nước; giá tối thiểu cho một lượt cập cầu là 2.000.000 đồng/tàu	Đồng/m-giờ	4.500	6.750

TT	Loại dịch vụ	Đơn vị tính	Khung giá dịch vụ	
			Giá tối thiểu	Giá tối đa
7	Tàu thuyền chuyên dùng phục vụ dầu khí neo, buộc tại bến cảng dịch vụ dầu khí không làm hàng hoặc không nhận dầu, nước hoặc phục vụ mục đích khác; giá tối thiểu cho một lượt cập cầu là 2.250.000 đồng/tàu	Đồng/m-giờ	3.300	7.980
8	Tàu thuyền chuyên dùng phục vụ dầu khí cập mạn với các tàu thuyền khác cập tại bến cảng dịch vụ dầu khí; giá tối thiểu cho một lượt đỗ áp mạn là 600.000 đồng/tàu	Đồng/m-giờ	1.500	1.840
9	Tàu thuyền chở khách thông qua cầu, bến, phao neo từ 04 chuyến/tháng/ khu vực hàng hải, từ chuyến thứ 4 trở đi áp dụng mức			
9.1	Neo buộc tại cầu, bến	Đồng/GT/giờ	6,75	7,50
9.2	Neo buộc tại phao	Đồng/GT/giờ	4,50	5,00
II	Hàng hóa thông qua cầu, bến, phao neo			
1	Hàng hóa qua cảng chuyên dùng phục vụ dầu khí	Đồng/tấn	18.500	20.250

Điều 13. Khung giá sử dụng cầu, bến, phao neo thuộc khu vực hàng hải đối với tàu thuyền, hàng hóa, hành khách hoạt động vận tải quốc tế

STT	Loại dịch vụ	Đơn vị tính	Khung giá dịch vụ	
			Giá tối thiểu	Giá tối đa
I	Đối với tàu thuyền			
1	Tàu thuyền neo buộc tại cầu, bến	USD/GT/giờ	0,0028	0,0031
2	Tàu thuyền neo buộc tại phao neo	USD/GT/giờ	0,0012	0,0013
3	Tàu thuyền nhận được lệnh rời cảng mà vẫn chiếm cầu, bến	USD/GT/giờ	0,0054	0,0060

STT	Loại dịch vụ	Đơn vị tính	Khung giá dịch vụ	
			Giá tối thiểu	Giá tối đa
4	Tàu thuyền nhận được lệnh rời cảng mà vẫn chiếm phao neo	USD/GT/giờ	0,0018	0,0020
5	Tàu thuyền cập mạn với tàu thuyền khác ở cầu, phao neo	USD/GT/giờ	0,0014	0,0015
6	Tàu thuyền chuyên dùng phục vụ dầu khí neo buộc tại bến cảng dịch vụ dầu khí mà có làm hàng hoặc nhận dầu, nước; giá tối thiểu cho một lượt cập cầu là 90 USD/tàu	USD/m-giờ	0,27	0,30
7	Tàu thuyền chuyên dùng phục vụ dầu khí neo buộc tại bến cảng dịch vụ dầu khí mà không làm hàng hoặc không nhận dầu, nước hoặc phục vụ mục đích khác; giá tối thiểu cho một lượt cập cầu là 100 USD/tàu	USD/m-giờ	0,15	0,354
8	Tàu thuyền chuyên dùng phục vụ dầu khí cập mạn với các tàu thuyền khác cập tại bến cảng dịch vụ dầu khí; giá tối thiểu cho một lượt cập mạn là 25 USD/tàu	USD/m-giờ	0,074	0,081
9	Tàu thuyền chở khách thông qua cầu, bến, phao neo từ 04 chuyến/tháng/ khu vực hàng hải, từ chuyến thứ 4 trở đi áp dụng mức:			
9.1	Neo buộc tại cầu, bến	USD/GT/giờ	0,0014	0,0015
9.2	Neo buộc tại phao	USD/GT/giờ	0,00054	0,00064
II	Đối với hàng hóa, hành khách thông qua cầu, bến, phao neo			
1	Làm hàng tại cầu cảng	USD/tấn	0,16	0,18
2	Làm hàng tại phao	USD/tấn	0,08	0,09
3	Hàng hóa là phương tiện vận tải thông qua cầu, bến, phao neo			

STT	Loại dịch vụ	Đơn vị tính	Khung giá dịch vụ	
			Giá tối thiểu	Giá tối đa
3.1	Xe bảo ôn, xe xích, gầu ngoạm, xe lăn đường, xe nâng hàng	USD/chiếc	2,43	2,70
3.2	Xe ô tô 15 chỗ ngồi trở xuống, xe có trọng tải 2,5 tấn trở xuống	USD/chiếc	0,81	0,90
3.3	Các loại ô tô khác	USD/chiếc	1,62	1,80
4	Hàng hóa là hàng lỏng (gas lỏng, xăng dầu, nhựa đường lỏng…)	USD/tấn	0,81	0,90
5	Hàng hóa qua cảng chuyên dùng phục vụ dầu khí	USD/tấn	0,81	0,90
6	Hành khách trên tàu khách du lịch quốc tế hoạt động tại các cảng biển ở Việt Nam thông qua cầu, bến cảng, phao neo tại cảng biển khai thác dịch vụ làm hàng hóa kết hợp đón tàu khách du lịch			
6.1	Lượt vào	USD/người	2,50	3,50
6.2	Lượt rời	USD/người	2,50	3,50
6.3	Trường hợp tàu thuyền đậu tại khu vực neo đậu được phép sử dụng phương tiện vận tải thủy khác để đưa đón khách vào tham quan du lịch tại đất liền hoặc các đảo và ngược lại	USD/người	2,50	3,50
7	Hành khách trên tàu khách du lịch quốc tế hoạt động tại các cảng biển ở Việt Nam thông qua cầu, bến cảng hành khách chuyên dụng			
7.1	Lượt vào	USD/người	2,50	5,0
7.2	Lượt rời	USD/người	2,50	5,0

Điều 14. Cơ sở tính giá dịch vụ cầu, bến, phao neo

1. Tàu thuyền neo, buộc tại nhiều vị trí trong khu nước, vùng nước thuộc khu vực hàng hải của một cảng biển thì giá dịch vụ cầu, bến, phao neo được tính bằng tổng thời gian thực tế neo, buộc tại từng vị trí.

2. Trường hợp tàu thuyền không làm hàng được do thời tiết với thời gian trên 1 ngày (24 giờ liên tục) hoặc phải nhường cầu cho tàu thuyền khác theo lệnh điều động của Giám đốc cảng vụ hàng hải thì không tính giá dịch vụ cầu, bến, phao neo trong thời gian không làm hàng.

3. Trường hợp các tàu thuyền không phải tàu chuyên dùng phục vụ dầu khí vào cảng dịch vụ dầu khí làm hàng thì áp dụng theo điểm 1, điểm 2, điểm 3, điểm 4, điểm 5 mục I, mục II Điều 12 và điểm 1, điểm 2, điểm 3, điểm 4, điểm 5 mục I, toàn bộ mục II Điều 13 của Thông tư này.

4. Tổng dung tích (GT) là một trong các đơn vị cơ sở để tính giá dịch vụ cầu, bến, phao neo, trong đó:

a) Đối với tàu thuyền chở hàng lỏng: dung tích toàn phần tính bằng 85% GT lớn nhất ghi trong giấy chứng nhận do cơ quan đăng kiểm cấp cho tàu thuyền theo quy định, không phân biệt tàu có hay không có két nước dằn;

b) Đối với tàu thuyền chở khách: dung tích toàn phần tính bằng 100% GT lớn nhất ghi trong giấy chứng nhận do cơ quan đăng kiểm cấp cho tàu thuyền theo quy định.

5. Khung giá dịch vụ hành khách thông qua cầu, bến, phao neo quy định tại Điều này không áp dụng đối với trẻ em dưới 12 tuổi.

Mục 3
KHUNG GIÁ DỊCH VỤ BỐC DỠ CONTAINER

Điều 15. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container nội địa

Đơn vị tính: đồng/container

Loại container	Khung giá dịch vụ			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng		Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Container 20 feet				
Có hàng	260.000	427.000	234.000	384.000
Rỗng	152.000	218.000	136.000	196.000

Loại container	Khung giá dịch vụ			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng		Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
2. Container 40 feet				
Có hàng	439.000	627.000	395.000	564.000
Rỗng	231.000	331.000	207.000	298.000
3. Container trên 40 feet				
Có hàng	658.000	940.000	592.000	846.000
Rỗng	348.000	498.000	313.000	448.000

Điều 16. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container nhập khẩu, xuất khẩu, tạm nhập, tái xuất, quá cảnh, trung chuyển thuộc Khu vực I (không áp dụng đối với bến cảng Lạch Huyện)

1. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container nhập khẩu, xuất khẩu, tạm nhập, tái xuất

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	Khung giá dịch vụ			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi		Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Container 20 feet				
Có hàng	36	53	32	42
Rỗng	22	29	20	23
2. Container 40 feet				
Có hàng	55	81	50	65
Rỗng	32	43	29	34
3. Container trên 40 feet				
Có hàng	63	98	57	78
Rỗng	37	62	33	50

2. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container quá cảnh, trung chuyển

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	Khung giá dịch vụ			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng		Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Container 20 feet				
Có hàng	28	40	25	32
Rỗng	17	22	15	18
2. Container 40 feet				
Có hàng	42	61	38	49
Rỗng	24	32	22	26
3. Container trên 40 feet				
Có hàng	47	74	43	60
Rỗng	29	47	26	38

3. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container từ tàu (sà lan) sang bãi cảng và ngược lại áp dụng đối với bốc, dỡ container phục vụ vận chuyển qua lại giữa các cảng để xuất hàng, chuyển cảng đích, áp dụng cách tính giá như sau:

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	Khung giá dịch vụ Sà lan ↔ Bãi cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Container 20 feet		
Có hàng	8	15
Rỗng	8	15
2. Container 40 feet		
Có hàng	13	23
Rỗng	13	23
3. Container trên 40 feet		
Có hàng	13	23
Rỗng	13	23

Điều 17. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container nhập khẩu, xuất khẩu, tạm nhập, tái xuất, quá cảnh, trung chuyển thuộc Khu vực II

1. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container nhập khẩu, xuất khẩu, tạm nhập, tái xuất

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	Khung giá dịch vụ			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng		Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Container 20 feet				
Có hàng	45	59	36	47
Rỗng	27	35	22	28
2. Container 40 feet				
Có hàng	68	89	54	71
Rỗng	36	47	29	38
3. Container trên 40 feet				
Có hàng	102	132	82	106
Rỗng	54	70	43	56

2. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container quá cảnh, trung chuyển

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	Khung giá dịch vụ			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng		Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Container 20 feet				
Có hàng	34	44	27	35
Rỗng	20	26	16	21
2. Container 40 feet				
Có hàng	51	67	41	54
Rỗng	27	35	22	28
3. Container trên 40 feet				
Có hàng	76	99	61	79
Rỗng	41	52	33	42

Điều 18. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container nhập khẩu, xuất khẩu, tạm nhập, tái xuất, quá cảnh, trung chuyển khu vực III

1. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container nhập khẩu, xuất khẩu và tạm nhập, tái xuất (không áp dụng đối với bến cảng khu vực Cái Mép - Thị Vải và Nhóm cảng biển số 5)

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	Khung giá dịch vụ			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng		Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Container 20 feet				
Có hàng	45	53	33	42
Rỗng	24	29	18	23
2. Container 40 feet				
Có hàng	68	81	50	65
Rỗng	36	43	26	34
3. Container trên 40 feet				
Có hàng	83	98	60	78
Rỗng	53	62	38	50

2. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container quá cảnh, trung chuyển (không áp dụng đối với bến cảng khu vực Cái Mép - Thị Vải và Nhóm cảng biển số 5)

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	Khung giá dịch vụ			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng		Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Container 20 feet				
Có hàng	31	40	22	32
Rỗng	17	21	12	17

Loại container	Khung giá dịch vụ			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng		Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
2. Container 40 feet				
Có hàng	46	60	34	48
Rỗng	24	32	18	26
3. Container trên 40 feet				
Có hàng	56	73	41	58
Rỗng	35	47	26	38

3. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container nhập khẩu, xuất khẩu và tạm nhập, tái xuất áp dụng đối với Nhóm cảng biển số 5

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	Khung giá dịch vụ			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng		Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Container 20 feet				
Có hàng	23	27	17	22
Rỗng	12	15	9	12
2. Container 40 feet				
Có hàng	34	41	25	33
Rỗng	19	22	14	18
3. Container trên 40 feet				
Có hàng	42	49	30	39
Rỗng	26	31	19	25

4. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container quá cảnh, trung chuyển áp dụng đối với Nhóm cảng biển số 5

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	**Khung giá dịch vụ**			
	Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng		**Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng**	
	Giá tối thiểu	**Giá tối đa**	**Giá tối thiểu**	**Giá tối đa**
1. Container 20 feet				
Có hàng	18	20	13	16
Rỗng	9	11	6	9
2. Container 40 feet				
Có hàng	25	31	18	25
Rỗng	14	16	10	13
3. Container trên 40 feet				
Có hàng	31	37	22	30
Rỗng	20	24	14	19

5. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container từ tàu (sà lan) sang bãi cảng và ngược lại áp dụng đối với bốc, dỡ container phục vụ vận chuyển qua lại giữa các cảng để xuất hàng, chuyển cảng đích, áp dụng cách tính giá như sau:

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	**Khung giá dịch vụ Sà lan ↔ Bãi cảng**	
	Giá tối thiểu	**Giá tối đa**
1. Container 20 feet		
Có hàng	8	15
Rỗng	8	15
2. Container 40 feet		
Có hàng	13	23
Rỗng	13	23
3. Container trên 40 feet		
Có hàng	13	23
Rỗng	13	23

Điều 19. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container nhập khẩu, xuất khẩu, tạm nhập, tái xuất, quá cảnh, trung chuyển áp dụng đối với bến cảng Lạch Huyện và khu vực Cái Mép - Thị Vải

1. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container nhập khẩu, xuất khẩu và tạm nhập, tái xuất

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	**Khung giá dịch vụ Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng**	
	Giá tối thiểu	**Giá tối đa**
1. Container 20 feet		
Có hàng	57	66
Rỗng	35	44
2. Container 40 feet		
Có hàng	85	97
Rỗng	54	62
3. Container trên 40 feet		
Có hàng	94	108
Rỗng	60	68

2. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container quá cảnh, trung chuyển

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	**Khung giá dịch vụ Tàu (Sà lan) ↔ Bãi cảng**	
	Giá tối thiểu	**Giá tối đa**
1. Container 20 feet		
Có hàng	34	40
Rỗng	21	26
2. Container 40 feet		
Có hàng	51	58
Rỗng	32	37
3. Container trên 40 feet		
Có hàng	56	65
Rỗng	35	41

3. Khung giá dịch vụ bốc dỡ container từ tàu (sà lan) sang bãi cảng và ngược lại áp dụng đối với bốc, dỡ container phục vụ vận chuyển qua lại giữa các cảng để xuất hàng, chuyển cảng đích.

Đơn vị tính: USD/container

Loại container	**Khung giá dịch vụ Sà lan ↔ Bãi cảng**	
	Giá tối thiểu	**Giá tối đa**
1. Container 20 feet		
Có hàng	8	15
Rỗng	8	15
2. Container 40 feet		
Có hàng	13	23
Rỗng	13	23
3. Container trên 40 feet		
Có hàng	13	23
Rỗng	13	23

Điều 20. Cơ sở tính giá dịch vụ bốc dỡ container

1. Giá dịch vụ bốc dỡ container quy định tại Điều 15, Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 19 của Thông tư này áp dụng đối với container hàng hóa thông thường.

2. Giá dịch vụ bốc, dỡ đối với container hàng hóa quá khổ, quá tải, container chứa hàng nguy hiểm, container có yêu cầu bốc dỡ, chất xếp, bảo quản đặc biệt mà phát sinh thêm chi phí, khung giá áp dụng không vượt quá 150% khung giá quy định tại Điều 15, Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 19 của Thông tư này. Trong trường hợp doanh nghiệp cảng biển phải bố trí thêm các thiết bị chuyên dùng để hỗ trợ việc bốc dỡ hàng hóa, giá dịch vụ của thiết bị phát sinh do hai bên tự thỏa thuận.

3. Dịch vụ Tàu (Sà lan) ↔ Sà lan, ô tô, toa xe tại cầu cảng chỉ được thực hiện khi hàng hóa đã đáp ứng được các quy định về giám sát hải quan, kiểm tra trọng tải và các nội dung khác theo quy định trước khi bốc hoặc dỡ hàng lên tàu.

4. Đối với các tuyến container mới tại các bến cảng Khu vực II và các bến cảng thuộc khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long, doanh nghiệp cảng được phép áp dụng khung giá dịch vụ bốc dỡ container bằng 80% khung giá quy định tại Điều 15, Điều 17, Điều 18 của Thông tư này trong thời hạn 03 năm kể từ ngày chính thức mở tuyến mới.

Mục 4
BIỂU KHUNG GIÁ DỊCH VỤ LAI DẮT

Điều 21. Khung giá dịch vụ lai dắt tàu thuyền tại Khu vực I

1. Khung giá dịch vụ lai dắt đối với tàu thuyền hoạt động vận tải nội địa

Đơn vị tính: đồng/giờ

Công suất tàu lai hỗ trợ (HP)	Khung giá dịch vụ	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Từ 500 đến dưới 800	3.000.000	3.900.000
Từ 800 đến dưới 1300	4.400.000	5.700.000
Từ 1300 đến dưới 1800	5.800.000	7.600.000
Từ 1800 đến dưới 2200	9.900.000	12.800.000
Từ 2200 đến dưới 3000	11.000.000	14.300.000
Từ 3000 đến dưới 4000	12.400.000	16.100.000
Từ 4000 đến dưới 5000	16.800.000	21.900.000
Từ 5000 trở lên	24.200.000	31.400.000

2. Khung giá dịch vụ lai dắt đối với tàu thuyền hoạt động vận tải quốc tế

Đơn vị tính: USD/giờ

Công suất tàu lai hỗ trợ (HP)	Khung giá dịch vụ	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Từ 500 đến dưới 800	207	298
Từ 800 đến dưới 1300	273	473
Từ 1300 đến dưới 1800	311	702
Từ 1800 đến dưới 2200	415	877
Từ 2200 đến dưới 3000	630	975
Từ 3000 đến dưới 4000	792	1.230
Từ 4000 đến dưới 5000	1.080	1.620
Từ 5000 trở lên	1.620	2.430

Điều 22. Khung giá dịch vụ lai dắt tàu thuyền tại Khu vực II

1. Khung giá dịch vụ lai dắt đối với tàu thuyền hoạt động vận tải nội địa

Đơn vị tính: đồng/giờ

Công suất tàu lai hỗ trợ (HP)	Khung giá dịch vụ	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Từ 500 đến dưới 800	3.200.000	4.200.000
Từ 800 đến dưới 1300	6.000.000	7.800.000
Từ 1300 đến dưới 1800	7.600.000	9.900.000
Từ 1800 đến dưới 2200	9.100.000	11.900.000
Từ 2200 đến dưới 3000	12.200.000	15.900.000
Từ 3000 đến dưới 4000	13.300.000	17.200.000
Từ 4000 đến dưới 5000	18.000.000	23.500.000
Từ 5000 trở lên	22.300.000	29.000.000

2. Khung giá dịch vụ lai dắt đối với tàu thuyền hoạt động vận tải quốc tế

Đơn vị tính: USD/giờ

Công suất tàu lai hỗ trợ (HP)	Khung giá dịch vụ	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Từ 500 đến dưới 800	307	399
Từ 800 đến dưới 1300	444	577
Từ 1300 đến dưới 1800	634	824
Từ 1800 đến dưới 2200	855	1.112
Từ 2200 đến dưới 3000	1.143	1.486
Từ 3000 đến dưới 4000	1.323	1.720
Từ 4000 đến dưới 5000	1.503	1.954
Từ 5000 trở lên	1.683	2.188

Điều 23. Khung giá dịch vụ lai dắt tàu thuyền tại Khu vực III

1. Khung giá dịch vụ lai dắt đối với tàu thuyền hoạt động vận tải nội địa

Đơn vị tính: đồng/giờ

Công suất tàu lai hỗ trợ (HP)	Khung giá dịch vụ	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Từ 500 đến dưới 800	3.200.000	4.200.000
Từ 800 đến dưới 1300	6.100.000	7.900.000
Từ 1300 đến dưới 1800	7.500.000	9.800.000
Từ 1800 đến dưới 2200	9.400.000	12.200.000
Từ 2200 đến dưới 3000	11.000.000	14.300.000
Từ 3000 đến dưới 4000	11.900.000	15.500.000
Từ 4000 đến dưới 5000	14.900.000	19.400.000
Từ 5000 trở lên	22.600.000	29.400.000

2. Khung giá dịch vụ lai dắt đối với tàu thuyền hoạt động vận tải quốc tế

Đơn vị tính: USD/giờ

Công suất tàu lai hỗ trợ (HP)	Khung giá dịch vụ	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Từ 500 đến dưới 800	230	298
Từ 800 đến dưới 1300	300	473
Từ 1300 đến dưới 1800	350	702
Từ 1800 đến dưới 2200	450	878
Từ 2200 đến dưới 3000	650	975
Từ 3000 đến dưới 4000	820	1.231
Từ 4000 đến dưới 5000	1.080	1.620
Từ 5000 trở lên	1.620	2.430

Điều 24. Cơ sở tính giá dịch vụ lai dắt tàu thuyền

1. Cách tính giá dịch vụ lai dắt tàu thuyền

a) Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ lai dắt tàu thuyền có trách nhiệm cung cấp tàu lai với số lượng và công suất theo quy định tại nội quy cảng biển khu vực. Giá dịch vụ lai dắt tàu thuyền cho một lượt lai dắt bằng tích số của giá lai dắt tương ứng quy định tại Điều 21, Điều 22, Điều 23 của Thông tư này với thời gian lai dắt thực tế:

Giá dịch vụ lai dắt tàu thuyền cho một lượt lai dắt	=	*Giá lai dắt nằm trong khung giá dịch vụ lai dắt*	×	*Thời gian lai dắt thực tế*

b) Thời gian lai dắt thực tế được tính từ thời điểm tàu lai bắt đầu thực hiện việc hỗ trợ lai, kéo, đẩy tàu thuyền được lai cho đến khi kết thúc việc hỗ trợ lai, kéo, đẩy tàu thuyền được lai theo yêu cầu của thuyền trưởng tàu được lai và hoa tiêu hàng hải dẫn tàu. Trường hợp thời gian lai dắt thực tế nhỏ hơn 01 giờ được phép làm tròn là 01 giờ. Thời gian lai dắt thực tế để tính giá dịch vụ tối đa là 02 giờ. Trường hợp thời gian lai dắt trên 02 giờ phải có xác nhận của thuyền trưởng hoặc hoa tiêu dẫn tàu, giá lai dắt chỉ được tính bằng 10% khung giá của 01 giờ cho toàn bộ thời gian lai dắt vượt quá 02 giờ;

c) Trường hợp cung cấp tàu lai với số lượng và công suất của tàu lai lớn hơn mức quy định tại nội quy cảng biển của cảng vụ hàng hải tại khu vực, doanh nghiệp cung cấp dịch vụ lai dắt căn cứ số lượng và công suất tàu lai quy định tại nội quy cảng biển khu vực và khung giá để tính giá dịch vụ lai dắt;

d) Trường hợp cung cấp tàu lai với số lượng và công suất lớn hơn mức quy định tại nội quy cảng biển khu vực, theo yêu cầu của cảng vụ, hoa tiêu, thuyền trưởng hoặc hãng tàu, doanh nghiệp cung cấp dịch vụ lai dắt căn cứ số lượng, công suất tàu lai thực tế và khung giá để tính giá dịch vụ lai dắt tàu thuyền;

đ) Trường hợp dịch vụ lai dắt tàu thuyền không đáp ứng nhu cầu cho tàu thuyền vào khu vực cảng, bên thuê lai dắt được quyền ký kết hợp đồng thuê tàu lai từ khu vực khác;

e) Trường hợp dịch vụ lai dắt tàu thuyền không đáp ứng nhu cầu cho tàu thuyền vào khu vực cảng, doanh nghiệp cung cấp dịch vụ lai dắt phải điều động tàu lai từ khu vực khác đến vị trí lai dắt, giá do hai bên tự thỏa thuận nhưng không vượt quá 70% khung giá dịch vụ lai dắt theo quy định tại Thông tư này và theo số giờ điều động thực tế;

g) Trường hợp doanh nghiệp cung cấp tàu lai không đáp ứng được công suất yêu cầu theo quy định tại nội quy cảng biển, phải sử dụng từ hai tàu lai trở lên thì giá dịch vụ lai dắt tàu biển tính theo khung giá tương ứng với công suất tàu lai theo quy định của nội quy cảng biển.

2. Đối với tàu lai chuyên dùng Azimuth hoặc tàu lai VSP (Voith Schneider Propeller) được áp dụng khung giá tối đa bằng 150% khung giá dịch vụ lai dắt quy định tại Điều 21, Điều 22, Điều 23 của Thông tư này.

3. Trường hợp tàu lai đã tới vị trí đón tàu được lai dắt đúng thời gian theo yêu cầu của chủ tàu được lai và được cảng vụ hàng hải chấp thuận nhưng tàu được lai dắt chưa tới khiến tàu lai phải chờ đợi thì bên thuê lai dắt phải trả thêm tiền chờ đợi bằng 50% khung giá quy định tại Điều 21, Điều 22, Điều 23 của Thông tư này và theo số giờ chờ đợi thực tế.

4. Trường hợp tàu lai đã tới vị trí đón tàu được lai dắt đúng giờ mà bên thuê lai dắt đã yêu cầu và được cảng vụ hàng hải chấp thuận nhưng tàu yêu cầu được lai dắt không sẵn sàng để điều động, tàu lai phải trở về vị trí xuất phát hoặc chuyển sang hoạt động khác thì bên thuê lai dắt phải trả bằng 50% khung giá quy định tại Điều 21, Điều 22, Điều 23 của Thông tư này và theo số giờ điều động thực tế.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2024.

2. Bãi bỏ Thông tư số 54/2018/TT-BGTVT ngày 14/11/2018 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải ban hành biểu khung giá dịch hoa tiêu và dịch vụ sử dụng cầu, bến, phao neo, dịch vụ bốc dỡ container và dịch vụ lai dắt tại cảng biển Việt Nam.

Điều 26. Tổ chức thực hiện

1. Cục Hàng hải Việt Nam chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Trường hợp các yếu tố hình thành giá thay đổi có thể làm cho giá dịch vụ tại cảng biển thấp hơn mức giá tối thiểu hoặc cao hơn mức giá tối đa trong biểu khung giá quy định tại Thông tư này, doanh nghiệp cung ứng dịch vụ tại cảng biển xây dựng hồ sơ phương án giá gửi Cục Hàng hải Việt Nam. Cục Hàng hải Việt Nam có trách nhiệm thẩm định hồ sơ phương án giá, báo cáo, đề xuất Bộ Giao thông vận tải xem xét, quyết định.

3. Chánh Văn phòng, Chánh Thanh tra Bộ, các Vụ trưởng, Cục trưởng Cục Hàng hải Việt Nam, Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Xuân Sang

VGP CHINHPHU.VN
Người ký: CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ
Email: thongtinchinhphu@chinhphu.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ
Thời gian ký: 23.01.2024 16:17:58 +07:00

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 20/2023/TT-NHNN	*Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2023*

THÔNG TƯ

Quy định danh mục các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và thời hạn mà người có chức vụ, quyền hạn không được thành lập, giữ chức danh, chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức tín dụng sau khi thôi chức vụ

Căn cứ Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 16 tháng 6 năm 2010;

Căn cứ Luật Phòng, chống tham nhũng ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 102/2022/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 59/2019/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng, chống tham nhũng;

Theo đề nghị của Chánh Thanh tra, giám sát ngân hàng;

Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư quy định danh mục các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và thời hạn mà người có chức vụ, quyền hạn không được thành lập, giữ chức danh, chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức tín dụng sau khi thôi chức vụ.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này quy định danh mục các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam *(sau đây gọi là Ngân hàng Nhà nước)* và thời hạn mà người có chức vụ, quyền hạn không được thành lập, giữ chức danh, chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh *(sau đây gọi chung là doanh nghiệp)*, hợp tác xã, tổ chức tín dụng thuộc lĩnh vực trước đây mình có trách nhiệm quản lý sau khi thôi chức vụ.

2. Thông tư này không áp dụng đối với trường hợp người có chức vụ, quyền hạn được chỉ định, điều động, bổ nhiệm làm đại diện vốn nhà nước tại các tổ chức tín dụng, doanh nghiệp có vốn nhà nước; tham gia quản trị, kiểm soát, điều hành tại các tổ chức tín dụng yếu kém, bị kiểm soát đặc biệt theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với người có chức vụ, quyền hạn tại Ngân hàng Nhà nước.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Người có chức vụ, quyền hạn quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Phòng, chống tham nhũng.

2. Các chức danh, chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức tín dụng quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Hợp tác xã, Luật Các tổ chức tín dụng.

Điều 4. Danh mục các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Ngân hàng Nhà nước mà người có chức vụ, quyền hạn không được thành lập, giữ chức danh, chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức tín dụng thuộc lĩnh vực trước đây mình có trách nhiệm quản lý sau khi thôi chức vụ

1. Cấp, cấp lại, thay đổi nội dung và thu hồi giấy phép hoạt động cung ứng dịch vụ thông tin tín dụng cho các tổ chức hoạt động thông tin tín dụng; thanh tra, kiểm tra đối với các tổ chức hoạt động thông tin tín dụng.

2. Cấp phép hoặc đình chỉ hoạt động thanh toán của tổ chức tín dụng và tổ chức khác; cấp, sửa đổi, bổ sung, thu hồi giấy phép cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán của các tổ chức không phải là ngân hàng; thanh tra, kiểm tra đối với hoạt động thanh toán.

3. Cấp, thu hồi văn bản chấp thuận kinh doanh, cung ứng dịch vụ ngoại hối cho tổ chức tín dụng và các tổ chức khác theo quy định của pháp luật; thanh tra, kiểm tra đối với hoạt động ngoại hối.

4. Cấp, thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện sản xuất vàng trang sức, mỹ nghệ, giấy phép đối với các hoạt động kinh doanh vàng; thanh tra, kiểm tra đối với hoạt động kinh doanh vàng.

5. Cấp, sửa đổi, bổ sung, thu hồi giấy phép thành lập và hoạt động của tổ chức tín dụng; chấp thuận việc mua, bán, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập và giải thể tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật; chấp thuận danh sách dự kiến những

người được bầu, bổ nhiệm làm thành viên Hội đồng quản trị, Hội đồng thành viên, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc (Giám đốc) của tổ chức tín dụng; chấp thuận những thay đổi khác theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

6. Lập danh sách cảnh báo tổ chức có rủi ro cao về rửa tiền; thanh tra, kiểm tra đối với hoạt động phòng, chống rửa tiền.

7. Thanh tra, kiểm tra, giám sát ngân hàng.

Điều 5. Thời hạn người có chức vụ, quyền hạn không được thành lập, giữ chức danh, chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức tín dụng thuộc lĩnh vực trước đây mình có trách nhiệm quản lý sau khi thôi chức vụ

1. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày thôi giữ chức vụ theo quyết định, chấp thuận của cấp có thẩm quyền đối với người có chức vụ, quyền hạn trong lĩnh vực quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư này.

2. Trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày thôi giữ chức vụ theo quyết định, chấp thuận của cấp có thẩm quyền đối với người có chức vụ, quyền hạn trong các lĩnh vực quy định tại các khoản 2, 3, 4 Điều 4 Thông tư này.

3. Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày thôi giữ chức vụ theo quyết định, chấp thuận của cấp có thẩm quyền đối với người có chức vụ, quyền hạn trong các lĩnh vực quy định tại các khoản 5, 6, 7 Điều 4 Thông tư này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 12 tháng 02 năm 2024.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng, Chánh Thanh tra, giám sát ngân hàng, Thủ trưởng các đơn vị thuộc Ngân hàng Nhà nước, các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Thông tư này./.

KT. THỐNG ĐỐC
PHÓ THỐNG ĐỐC

Đoàn Thái Sơn

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ: Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:
- Nội dung: 080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành: 080.48543
Email: congbao@chinhphu.vn
Website: http://congbao.chinhphu.vn
In tại: Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng