

NGHỊ ĐỊNH
CỦA CHÍNH PHỦ SỐ 61/CP NGÀY 5-7-1994
VỀ MUA BÁN VÀ KINH DOANH NHÀ Ở
CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993;

Căn cứ Pháp lệnh nhà ở ngày 26 tháng 3 năm 1991;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ Trưởng Bộ Tài chính, Trưởng ban Ban Vật giá Chính phủ,

NGHỊ ĐỊNH:

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1.- Nhà ở quy định trong Nghị định này là nhà ở thuộc mọi hình thức sở hữu.

Điều 2.- Mua bán và kinh doanh nhà ở quy định trong Nghị định này bao gồm các hình thức sau:

1. Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê;
2. Kinh doanh nhà ở;
3. Mua bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

Điều 3.- Mua bán nhà ở là việc chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở từ bên bán sang bên mua thông qua hợp đồng được ký kết bằng văn bản giữa bên mua và bên bán theo đúng quy định của pháp luật. Bên bán phải là chủ hữu hợp pháp nhà ở và chủ sử dụng hợp pháp đất ở. Trong mọi trường hợp khác, bên bán phải có giấy ủy quyền của chủ sở hữu hợp pháp nhà ở và chủ sử dụng hợp pháp đất ở đó được cơ quan Công chứng Nhà nước chứng thực.

Điều 4.- Nhà nước quy định giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới, khung giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng, giá chuẩn tối thiểu cho thuê nhà ở để làm căn cứ quản lý các hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở.

CHƯƠNG II

BÁN NHÀ Ở THUỘC QUYỀN SỞ HỮU NHÀ NƯỚC CHO NGƯỜI ĐANG THUÊ

Điều 5.- Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê phần diện tích đang được thuê để người mua nhà ở có điều kiện cải thiện chỗ ở, trừ các loại nhà ở sau đây:

1. Nhà ở thuộc khu vực quy hoạch xây dựng các công trình khác hoặc cải tạo thành nhà ở mới.
2. Nhà chuyên dùng đang bố trí tạm làm nhà ở (khách sạn, nhà nghỉ, trường học, bệnh viện, trụ sở làm việc, kho tàng và các loại nhà chuyên dùng khác);
3. Biệt thự các loại có kế hoạch dùng làm công thư hoặc dùng vào các mục đích khác.

Điều 6.- Việc mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước là tự nguyện. Trong trường hợp bên thuê nhà không mua thì được tiếp tục thuê. Nếu các hộ đang ở trong các nhà ở quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 5 của Nghị định này có nhu cầu mua thì được xét cho mua nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của Nghị định này, nhng phải trả lại cho Nhà nước diện tích đang thuê ở.

Điều 7.- Giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê gồm giá nhà ở khi chuyển quyền sử dụng.

1. Giá nhà ở được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng:
 - a) Giá trị còn lại của nhà ở được xác định căn cứ vào tỷ lệ còn lại của nhà so với giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) quy định trên cơ sở giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới do Nhà nước quy định. Tỷ lệ này được xác định cho từng diện tích nhà bán cụ thể căn cứ vào thời hạn đã sử dụng và thực trạng của nhà đó. Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính và Ban vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở.
 - b) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng qui định như sau:
 - Tầng 1 và nhà 1 tầng áp dụng hệ số 1,2.
 - Tầng 2 áp dụng hệ số 1,1.
 - Tầng 3 áp dụng hệ số 1,0.

- Tầng 4 áp dụng hệ số 0,9.
- Tầng 5 áp dụng hệ số 0,8.
- Tầng 6 trở lên áp dụng hệ số 0,7.

2. Giá đất khi chuyển quyền sử dụng do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh qui định căn cứ vào khung giá đất do Nhà nước qui định và căn cứ vào vị trí của đất ở và tầng nhà;

- a) Đối với nhà ở một tầng và nhà ở nhiều tầng 1 hộ ở được tính 40% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng.
- b) Đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ được tính bằng 10% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng và phân bổ cho các tầng theo hệ số qui định trong bảng sau đây:

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
2 tầng	0,7	0,3	0,1			
3 tầng	0,7	0,2	0,1	0,05		
4 tầng	0,7	0,15	0,08	0,05	0,02	0,0
5 tầng trở lên	0,7	0,15				

Điều 8.

1. Bên bán là Giám đốc Công ty kinh doanh nhà thuộc ngành nhà đất cấp tỉnh, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện (nơi cha có Công ty kinh doanh nhà) hiện đang quản lý nhà ở đó.

2. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, đoàn thể nhân dân, tổ chức chính trị, xã hội, các doanh nghiệp Nhà nước hiện đang quản lý mà thuộc diện được bán thì phải lập phương án chuyển giao cho bên bán theo đúng thủ tục do pháp luật qui định.

3. Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng Nhân dân cùng cấp thông qua đề án bán nhà trước khi thực hiện. Riêng đối với thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, sau khi được Hội đồng Nhân dân thông qua, đề án phải được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Để giúp Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc bán nhà ở, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng bán nhà ở do 1 đồng chí lãnh đạo Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và các Ủy viên là các đại diện Sở Nhà đất, Sở Xây dựng, Kiến trúc sư Trường (nếu có), Sở Tài chính - Vật giá, Sở Địa chính, Liên đoàn Lao động cấp tỉnh, Mặt trận Tổ quốc cấp tỉnh và bên bán nhà qui định tại Khoản 1 Điều này.

Hội đồng bán nhà ở có trách nhiệm lập đề án bán nhà ở trong đó xác định khu vực nhà ở được bán, loại nhà ở được bán, kế hoạch bán; Xây dựng các bảng giá, xây dựng qui chế bán, tổ chức triển khai thực hiện việc bán nhà ở theo đề án được duyệt và định kỳ báo cáo kết quả thực hiện lên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh có thể quyết định thành lập các Hội đồng bán nhà ở tại các huyện, thành phố thuộc tỉnh, thị xã không phải là tỉnh lỵ do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp đó làm Chủ tịch Hội đồng.

Điều 9. Phương thức thanh toán tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được qui định nh sau:

1. Thanh toán bằng tiền Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
2. Thời hạn thanh toán không quá 10 năm. Mức trả lần đầu khi ký kết hợp đồng không dưới 20% tổng số tiền phải trả, số tiền còn lại qui ra vàng 98% để làm căn cứ thanh toán các lần sau và mỗi năm tiếp theo phải trả không dưới 8% tổng số tiền phải trả.

Nếu trả hết một lần ngay khi ký kết hợp đồng thì được giảm 10%, nếu trả trong thời hạn 1 năm thì được giảm 2% giá bán;

3. Trong trường hợp người mua nhà chưa trả hết tiền mà thời hạn ghi trong hợp đồng đã kết thúc hoặc không thanh toán theo qui định tại Khoản 2 Điều này, nếu không có lý do chính đáng thì bên bán có quyền đơn phương huỷ bỏ hợp đồng và hoàn trả cho người mua số tiền đã nhận sau khi khấu trừ một khoản tiền phạt bằng 5% giá trị hợp đồng.

Người mua phải truy nộp toàn bộ số tiền thuê nhà chưa trả để được tiếp tục thuê nhà ở theo qui định của pháp luật;

4. Trong trường hợp người mua nhà chưa trả hết tiền mà chuyển đi nơi khác thì người đó được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Nếu người mua nhà chết thì những người trong diện thừa kế được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Trong mọi trường hợp khác sẽ thực hiện theo qui định tại Khoản 3 Điều này.

5. Đối với nhà ở khi xây dựng có một phần tiền góp của cá nhân, tập thể mà không có nguồn gốc từ vốn Ngân sách Nhà nước thì Hội đồng bán nhà ở căn cứ vào tỷ lệ số tiền đã góp so với giá trị quyết toán khi xây dựng công trình để tính số tiền bên mua phải tiếp tục trả theo giá bán qui định tại Điều 7 của Nghị định này.

Điều 10. Người mua nhà sau khi trả hết tiền và hoàn tất thủ tục nộp lệ phí trước bạ thì được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Nếu bán lại thì Nhà nước sẽ điều tiết phần thu nhập do bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Điều 11. Tiền thu được từ việc bán nhà ở phải nộp vào Ngân sách Nhà nước để duy trì và phát triển quỹ nhà ở theo các dự án và kế hoạch do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng Nhân dân cùng cấp thông qua, trong đó ưu tiên cho các mục tiêu sau đây:

1. Xây dựng nhà ở để cho thuê hoặc bán theo qui định của Nghị định này cho các đối tượng cha có nhà ở hoặc nhà ở quá chật;
2. Xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê đối với các hộ đang ở trong các nhà qui định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 5 của Nghị định này;
3. Xây dựng cơ sở hạ tầng các khu vực đã qui hoạch để xây dựng nhà ở;
4. Cải tạo các khu nhà ở cấp IV thành nhà ở cao tầng để bán hoặc cho thuê;
5. Cải thiện các khu nhà mà điều kiện ở quá thấp;
6. Thực hiện chính sách xã hội về nhà ở.

Dự toán chi phí cho việc thực hiện bán nhà ở do bên bán lập, thông qua Hội đồng bán nhà ở trình Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và được trích từ nguồn kinh phí do bán nhà ở.

Bộ Tài chính hướng dẫn việc thu, nộp và sử dụng tiền bán nhà ở theo đúng các qui định nói tại Điều này.

CHƯƠNG III

KINH DOANH NHÀ Ở

Điều 12. Kinh doanh nhà ở nói tại Nghị định này là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi sau đây:

1. Cho thuê nhà ở;
2. Mua bán nhà ở;
3. Nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo qui hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất;
4. Dịch vụ mua bán, cho thuê nhà ở.

Điều 13. Các tổ chức trong nước, cá nhân là công dân Việt Nam định cư ở Việt Nam được phép kinh doanh nhà ở và phải thực hiện đầy đủ các qui định về thành lập, đăng ký kinh doanh và các qui định khác của pháp luật.

Điều 14. Các tổ chức cá nhân kinh doanh nhà ở phải trả tiền sử dụng đất ở hoặc trả tiền thuê đất ở theo qui định của Luật Đất đai và sử dụng đất ở đúng mục đích, đúng qui hoạch và thực hiện đầy đủ các thủ tục về xây dựng cơ bản theo qui định của pháp luật.

Điều 15. Giá kinh doanh nhà ở gồm: Giá bán; giá cho thuê; giá dịch vụ trong hoạt động mua bán, cho thuê, là giá thoả thuận giữa các bên ghi trong hợp đồng.

Giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và giá cho thuê nhà ở đối với người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài lưu trú tại Việt Nam được thực hiện theo qui định của pháp luật.

Điều 16. Các tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà ở phải tuân thủ các qui định về mua bán, cho thuê nhà ở qui định tại chương IV và chương V của Pháp lệnh Nhà ở, đồng thời phải thực hiện đúng chế độ kế toán thống kê, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ khác với Nhà nước theo qui định của pháp luật.

CHƯƠNG IV

MUA BÁN NHÀ Ở KHÔNG NHẪM MỤC ĐÍCH KINH DOANH

Điều 17. Mua bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh là việc chuyển quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở từ bên bán sang bên mua thông qua hợp đồng được ký kết bằng văn

bán, nếu bên bán nhà không còn nhu cầu sử dụng, bán nhà thừa kế, bán nhà được biếu tặng, còn bên mua có nhu cầu mua nhà để sử dụng.

Điều 18. Các tổ chức trong nước, cá nhân là công dân Việt Nam, định cư ở Việt Nam được mua bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

Điều 19. Cá nhân là người nước ngoài định cư ở Việt Nam được mua 1 nhà ở của các doanh nghiệp Nhà nước chuyên kinh doanh nhà ở của Việt Nam để ở cho bản thân và các thành viên gia đình họ tại địa phương được phép định cư.

Điều 20. Các bên mua bán nhà ở có trách nhiệm nộp thuế và lệ phí theo qui định của pháp luật. Giá để tính thuế là giá ghi trong hợp đồng, nhưng trong mọi trường hợp giá để tính thuế không được thấp hơn bằng giá do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh qui định.

CHƯƠNG V

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC CÁC HOẠT ĐỘNG

MUA BÁN VÀ KINH DOANH NHÀ Ở

Điều 21. Bộ Trưởng Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm thống nhất quản lý Nhà nước về hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở trong phạm vi cả nước.

Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm thực hiện việc quản lý Nhà nước các hoạt động này tại địa phương mình.

Điều 22. Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khung giá các loại đất do Chính phủ ban hành và bảng giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới (phụ lục số 1 kèm theo Nghị định này), bảng giá chuẩn tối thiểu cho thuê nhà ở (phụ lục số 2 kèm theo Nghị định này) để ban hành các bảng giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng, bảng giá nhà ở xây dựng mới và bảng giá cho thuê nhà ở tại địa phương mình. Giá do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh ban hành trong mọi trường hợp không được vượt khung giá hoặc thấp hơn bảng giá chuẩn tối thiểu do Nhà nước ban hành. Giá do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh ban hành là căn cứ để quản lý hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở tại địa phương.

Trong trường hợp giá thị trường biến động từ 20% trở lên so với khung giá hoặc giá chuẩn tối thiểu ban hành kèm theo Nghị định này thì Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ có trách nhiệm trình Chính phủ điều chỉnh các bảng giá này cho phù hợp.

Điều 23. Nhà nước được quyền mua tróc nhà ở nếu xét thấy cần thiết. Trong trường hợp này Nhà nước có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên mua theo qui định của hợp đồng đã được ký kết tróc đó.

Điều 24. Bộ Tài chính chịu trách nhiệm hướng dẫn các khoản thu và thuế phải nộp vào Ngân sách Nhà nước đối với các loại hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở.

Điều 25. Các Bộ Xây dựng, Tài chính có trách nhiệm qui định về quản lý hoạt động dịch vụ mua bán, cho thuê nhà ở.

CHƯƠNG VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 26. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các qui định tróc đây trái với Nghị định này đều bãi bỏ. Mọi trường hợp vi phạm tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo qui định của pháp luật.

Điều 27. Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Nghị định này.

Điều 28. Bộ Trưởng, Thủ Trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ Trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ơng chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

PHỤ LỤC SỐ 1

BẢNG GIÁ CHUẨN TỐI THIỂU NHÀ Ở XÂY DỰNG MỚI

(ban hành kèm theo nghị định số 61-CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ)

Đơn vị: 1000đ/m² sử dụng

Số TT	Các khu vực	Biệt thự (hạng)				Nhà (cấp)			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Thành phố Hà Nội	1100	1200	1400	2000	900	800	550	400

2	Thành phố Hồ Chí Minh	1200	1500	1600	2000	1000	900	550	400
3	Đô thị loại II	1100	1200	1300	2000	800	700	400	300
4	Đồng bằng Bắc Bộ	900	1100	1200	2000	800	700	400	300
5	Đồng bằng Nam Bộ	1100	1200	1300	2000	1000	900	450	300
6	Trung Du	1100	1200	1300	2000	900	700	450	300
7	Miền Núi	1100	1300	1500	2000	1000	800	400	250

PHỤ LỤC SỐ 2:

BẢNG GIÁ CHUẨN TỐI THIỂU CHO THUÊ NHÀ Ở

(Đối với người trong nước trong kinh doanh nhà ở)

(Ban hành kèm theo Nghị định số 61-CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ)

1. Giá chuẩn:

ĐV: đ/m² sử dụng – tháng

Biệt thự (hạng)				Nhà (cấp)			
I	II	III	IV	I	II	III	IV
4900	5500	6800	7800	3600	3800	2800	2100

4

2. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn: $(1 + \delta_{ki})$

$i = 1$

a) Hệ số cấp đô thị (K1)

Cấp đô thị Hệ số	I	II	III	IV	V
Trị số K1	+0,20	+0,10	+0,00	-0,01	-0,15

b) Hệ số vị trí xét theo các khu vực (K2)

Khu vực Hệ số	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
Trị số K2	0.00	-0.10	-0.20

c) Hệ số tầng cao (K3)

Tầng nhà Hệ số	I	II	III	IV	V	VI trở lên
Trị số K3	+0,25	+0,05	+0,00	-0,10	-0,20	-0,3

d) Hệ số điều kiện giao thông (K4)

Điều kiện giao thông Hệ số	Có đường xe thô sơ đến tận ngôi nhà	Có đường xe ô-tô đến tận ngôi nhà
Trị số K2	0.00	+0.20