

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 38/2009/TT-BXD

Hà Nội, ngày 08 tháng 12 năm 2009

THÔNG TƯ**HƯỚNG DẪN VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ TẠI KHU VỰC ĐÔ THỊ**

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2007 của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị;

Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị như sau:

Chương I**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này điều chỉnh việc quản lý sử dụng đối với nhà biệt thự tại khu vực đô thị, kể cả những biệt thự đã được sửa chữa, cải tạo.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng bao gồm chủ sở hữu, người sử dụng nhà biệt thự; các cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà biệt thự.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. “*Nhà biệt thự tại đô thị*” là nhà ở riêng biệt (hoặc có nguồn gốc là nhà ở đang được dùng vào mục đích khác) có sân vườn, có hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất 3 mặt nhà trông ra sân hoặc vườn, có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất, được xác định là khu chức năng trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. “*Nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước*” là nhà biệt thự do cơ quan nhà nước quản lý (được tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách của nhà nước hoặc có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển sang sở hữu nhà nước theo quy định pháp luật), được bố trí cho thuê để ở, làm nhà ở công vụ hoặc các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

3. “*Đơn vị quản lý nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước*” là tổ chức được cơ quan có thẩm quyền giao trách nhiệm quản lý quỹ nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

4. “*Chủ sở hữu nhà biệt thự*” là tổ chức, cá nhân sở hữu hợp pháp toàn bộ hoặc một phần của nhà biệt thự.

5. “*Người sử dụng nhà biệt thự*” là tổ chức, cá nhân sử dụng hợp pháp nhà biệt thự.

6. “*Phần sở hữu riêng*” trong nhà biệt thự là phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà biệt thự nhiều chủ sở hữu, bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong mỗi phòng của nhà biệt thự, kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với phòng đó;

b) Phần diện tích khác trong khuôn viên nhà biệt thự được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của nhà biệt thự.

7. “*Phần sở hữu chung*” trong nhà biệt thự nhiều chủ sở hữu bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại ngoài phần sở hữu riêng trong nhà biệt thự quy định tại khoản 6 Điều này;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật chung trong nhà biệt thự, gồm tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường ngăn chia các phòng, sàn, mái, cầu thang chung, sân, vườn, lối đi, hành lang, khu vệ sinh chung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng trong nhà biệt thự;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài ngôi nhà nhưng nằm trong khuôn viên của nhà biệt thự.

Chương II

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ

MỤC 1. NGUYÊN TẮC CHUNG TRONG QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ; TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ, CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ; CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ

Điều 4. Nguyên tắc chung

Nhà biệt thự phải được quản lý sử dụng theo các nguyên tắc sau:

1. Việc quản lý nhà biệt thự phải đảm bảo thực hiện đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, pháp luật về nhà ở và quy định tại Thông tư này. Đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thì khi lập quy hoạch phải đưa các biệt thự nhóm 1, biệt thự nhóm 2 theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này vào quy hoạch để quản lý; đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị mà có biệt thự nhóm 1, biệt thự nhóm 2 theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này thì phải bổ sung các biệt thự đó vào quy hoạch để quản lý.

2. Biệt thự được phân thành các nhóm sau:

a) Biệt thự nhóm 1 là những nhà biệt thự gắn với di tích lịch sử - văn hoá được xếp hạng theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá; biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc do các cơ quan có thẩm quyền về xây dựng – kiến trúc và văn hoá cấp tỉnh phối hợp xác định, lập danh sách và trình ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phê duyệt;

b) Biệt thự nhóm 2 là những nhà biệt thự không thuộc biệt thự nhóm 1 nhưng có giá trị về kiến trúc do các cơ quan có thẩm quyền về xây dựng – kiến trúc cấp tỉnh phối hợp xác định, lập danh sách và trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

c) Biệt thự nhóm 3 là những nhà biệt thự không thuộc biệt thự nhóm 1 và biệt thự nhóm 2.

3. Đối với những nhà ở không đảm bảo một trong các yêu cầu về tầng cao, mật độ xây dựng nhưng đảm bảo tất cả các yêu cầu còn lại theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Thông tư này và nhà đó gắn với di tích lịch sử-văn hóa hoặc có giá trị về kiến trúc thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét đưa vào danh mục biệt thự nhóm 1 hoặc biệt thự nhóm 2 nêu tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều này để quản lý theo quy định của Thông tư này.

4. Việc quản lý sử dụng nhà biệt thự phải đảm bảo các quy định cho từng nhóm biệt thự sau đây:

a) Đối với biệt thự nhóm 1, phải giữ đúng kiểu dáng kiến trúc, hình ảnh nguyên trạng và quy hoạch của nhà biệt thự (mật độ xây dựng, số tầng và độ cao); đối với biệt thự gắn liền với di tích lịch sử - văn hoá được xếp hạng thì việc quản lý sử dụng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về di sản văn hoá;

b) Đối với biệt thự thuộc nhóm 2, phải giữ đúng kiểu dáng kiến trúc bên ngoài và quy hoạch của nhà biệt thự (mật độ xây dựng, số tầng và độ cao).

5. Đối với nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước phải được quản lý theo đúng quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

6. Đối với nhà biệt thự là nhà ở công vụ phải thực hiện theo các quy định của pháp luật về quản lý nhà ở công vụ.

7. Khuyến khích việc giãn dân tại những nhà biệt thự có nhiều hộ ở; khuyến khích việc sửa chữa, cải tạo đối với nhà biệt thự đã bị biến dạng để phục hồi lại nguyên trạng kiểu dáng kiến trúc.

Điều 5. Trách nhiệm của đơn vị quản lý nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước

1. Thực hiện việc quản lý sử dụng quỹ nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Thông tư này và các quy định của pháp luật về quản lý kiến trúc đô thị, quản lý tài sản thuộc sở hữu nhà nước, quản lý nhà ở công vụ; thống kê, rà soát quỹ nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước để theo dõi và quản lý, tránh bỏ sót gây thất thoát, lãng phí;

2. Thông báo, hướng dẫn người sử dụng nhà biệt thự thực hiện các quy định về quản lý sử dụng theo quy định tại Thông tư này;

3. Thực hiện việc bảo trì đối với quỹ biệt thự được giao quản lý. Trường hợp ủy quyền cho người sử dụng nhà biệt thự thực hiện việc bảo trì thì phải tiến hành kiểm tra, giám sát để đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng; liên hệ, phối hợp với cơ quan quản lý cây xanh trong việc lập danh sách và có kế hoạch bảo vệ, quản lý và chăm sóc cây cổ thụ trong khuôn viên nhà biệt thự đang quản lý;

4. Xây dựng kế hoạch khai thác, sử dụng quỹ nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước đảm bảo có hiệu quả, tránh lãng phí để trình cấp có thẩm quyền thông qua trước khi triển khai thực hiện;
5. Thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý những hành vi vi phạm trong quản lý sử dụng nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 6. Trách nhiệm của chủ sở hữu nhà biệt thự

1. Thực hiện đầy đủ những nguyên tắc nêu tại khoản 4 Điều 4 của Thông tư này; thực hiện quy định tại Điều 9, Điều 10 của Thông tư này;
2. Thực hiện việc bảo trì đối với nhà biệt thự hoặc phần sở hữu riêng đối với nhà biệt thự nhiều chủ sở hữu; đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà biệt thự;
3. Thực hiện hoặc đóng góp kinh phí làm vệ sinh, chăm sóc cây, thảm cỏ, trong khuôn viên nhà biệt thự; giữ gìn cây cỏ thụ trong khuôn viên nhà biệt thự và liên hệ với cơ quan quản lý cây xanh để đưa vào danh sách bảo vệ, quản lý và chăm sóc cây cỏ thụ đó theo quy định;
4. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà biệt thự;
5. Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ; chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự;
6. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác trong nhà biệt thự bị hư hỏng do mình gây ra;
7. Phát hiện và thông báo kịp thời những hành vi vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà biệt thự cho cơ quan có thẩm quyền;
8. Không được thực hiện những hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Điều 8 của Thông tư này.

Điều 7. Trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà biệt thự

1. Thực hiện những quy định tại khoản 1, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 6 của Thông tư này;
2. Thực hiện việc chăm sóc cây, thảm cỏ, làm vệ sinh trong khuôn viên nhà biệt thự nếu có thỏa thuận với chủ sở hữu;
3. Chỉ được sửa chữa, cải tạo nhà biệt thự sau khi có ý kiến chấp thuận của chủ sở hữu hoặc đơn vị quản lý nhà biệt thự (trong trường hợp nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước).

Điều 8. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà biệt thự

1. Tự ý phá dỡ hoặc cải tạo làm thay đổi quy hoạch (mật độ xây dựng, số tầng và độ cao), kiểu dáng kiến trúc, hình ảnh nguyên trạng đối với biệt thự nhóm 1;
2. Tự ý phá dỡ hoặc cải tạo làm thay đổi quy hoạch (mật độ xây dựng, số tầng và độ cao), kiểu dáng kiến trúc bên ngoài đối với biệt thự nhóm 2;

3. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trong nhà biệt thự dưới mọi hình thức; tự ý đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà biệt thự; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng nhà biệt thự;
4. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trong nhà biệt thự trái quy định;
5. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà biệt thự;
6. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường;
7. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép;
8. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
9. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trong nhà biệt thự; nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
10. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
11. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
12. Tự ý phá bỏ cây cổ thụ trong khuôn viên nhà biệt thự.

Mục 2. BẢO TRÌ, CẢI TẠO VÀ XÂY DỰNG LẠI NHÀ BIỆT THỰ; HỒ SƠ QUẢN LÝ NHÀ BIỆT THỰ

Điều 9. Bảo trì nhà biệt thự

1. Việc bảo trì nhà biệt thự được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng; đối với nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử-văn hoá thì việc bảo trì phải tuân thủ các quy định về sửa chữa, tu bổ, bảo quản và phục hồi di tích theo quy định của pháp luật về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử – văn hoá, danh lam thắng cảnh.
 2. Chủ sở hữu, đơn vị quản lý nhà biệt thự có trách nhiệm bảo trì nhà biệt thự. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện việc bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.
- Đối với nhà biệt thự có nhiều chủ sở hữu thì chủ sở hữu có trách nhiệm thực hiện bảo trì đối với phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà biệt thự đó cho người đại diện các chủ sở hữu trong nhà biệt thự với mức đóng góp theo thoả thuận giữa các chủ sở hữu; trường hợp không có thoả thuận thì kinh phí được phân bổ tương ứng với diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

3. Việc bảo trì nhà biệt thự (bao gồm biệt thự nhóm 1, biệt thự nhóm 2 và biệt thự nhóm 3) phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Thông tư này, pháp luật về quản lý quy hoạch, kiến trúc và pháp luật về nhà ở.

Trường hợp thực hiện việc bảo trì đối với biệt thự nhóm 1 mà có thay đổi về màu sắc, vật liệu thì phải được ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận sau khi có ý kiến góp ý của cơ quan quản lý về xây dựng - kiến trúc và cơ quan quản lý về văn hoá cấp tỉnh.

4. Việc bảo trì nhà biệt thự phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và đảm bảo giữ gìn vệ sinh môi trường.

Điều 10. Cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự

Việc cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự (bao gồm các biệt thự nhóm 1, biệt thự nhóm 2 và biệt thự nhóm 3) được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch và quản lý kiến trúc. Riêng đối với biệt thự nhóm 1 và biệt thự nhóm 2 ngoài việc thực hiện quy định trên đây, khi cải tạo, xây dựng lại phải đảm bảo các quy định sau:

1. Đối với biệt thự nhóm 1:

- a) Khi cải tạo không làm thay đổi công năng, tính chất sử dụng ban đầu của nhà biệt thự;
- b) Không thực hiện việc phá dỡ nhà biệt thự (trừ trường hợp thuộc diện hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng). Trường hợp phải phá dỡ thì khi xây dựng lại phải đảm bảo giữ đúng kiểu dáng kiến trúc, hình ảnh nguyên trạng và tuân thủ quy hoạch (mật độ xây dựng, số tầng và độ cao) của biệt thự cũ;
- c) Đối với nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử – văn hoá thì việc cải tạo, xây dựng lại phải đảm bảo các nguyên tắc của pháp luật về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử – văn hoá, danh lam thắng cảnh;
- d) Không được tạo thêm kết cấu bằng bất kỳ loại vật liệu nào nhằm tăng diện tích hoặc xây dựng cơi nới, chiếm dụng không gian;
- đ) Không được dùng vật liệu khác biệt về tính chất để thay thế vật liệu vốn có của nhà biệt thự. Trường hợp sử dụng màu sắc, chất liệu khác biệt hoặc thay đổi công năng nhà biệt thự thì phải được ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận sau khi có ý kiến góp ý của cơ quan quản lý về xây dựng - kiến trúc và cơ quan quản lý về văn hoá cấp tỉnh.

2. Đối với biệt thự nhóm 2:

- a) Khi cải tạo phải đảm bảo giữ nguyên kiểu dáng kiến trúc bên ngoài;
- b) Chỉ thực hiện việc phá dỡ khi biệt thự thuộc diện hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng hoặc khi được ủy ban nhân dân cấp quận chấp thuận sau khi có ý kiến góp ý của cơ quan quản lý về xây dựng - kiến trúc cấp quận; khi xây dựng lại phải giữ đúng kiểu dáng kiến trúc bên ngoài và tuân thủ quy hoạch (đúng mật độ xây dựng, số tầng và độ cao).

Điều 11. Hồ sơ quản lý nhà biệt thự

1. Chủ sở hữu nhà biệt thự hoặc đơn vị quản lý nhà biệt thự hoặc người đang sử dụng nhà biệt thự trong trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu có trách nhiệm lập, lưu trữ hồ sơ nhà biệt thự và nộp một bản cho cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh (đối với biệt thự nhóm 1 và biệt thự nhóm 2) hoặc cơ quan quản lý nhà cấp quận (đối với biệt thự nhóm 3).

Đối với nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử - văn hoá thì ngoài việc phải nộp hồ sơ nhà biệt thự theo quy định nêu trên còn phải nộp hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền quản lý về bảo tồn các di tích lịch sử - văn hoá của địa phương, nơi có nhà biệt thự đó.

2. Hồ sơ về nhà biệt thự được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 66 Luật Nhà ở và kèm theo ảnh chụp thể hiện rõ mặt ngoài của nhà biệt thự.

3. Cơ quan quản lý hồ sơ nhà biệt thự có trách nhiệm cung cấp tài liệu nhà biệt thự cho các cơ quan liên quan khi có yêu cầu.

Chương III

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 12. Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp liên quan tới quyền sở hữu nhà biệt thự do Toà án giải quyết.
2. Các tranh chấp về quyền sử dụng trong nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh giải quyết.
3. Tranh chấp về hợp đồng dân sự trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng nhà biệt thự theo quy định của Thông tư này thì xử lý theo quy định của pháp luật về hợp đồng dân sự.

Điều 13. Xử lý vi phạm

1. Việc xử lý các hành vi vi phạm Thông tư này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong quản lý sử dụng nhà, quản lý quy hoạch và kiến trúc.
2. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định về quản lý sử dụng nhà biệt thự thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Trách nhiệm của ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Ban hành các quy định có liên quan về quản lý nhà biệt thự trên địa bàn theo quy định của Thông tư này cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.
2. Tổ chức chỉ đạo các cơ quan có liên quan nghiên cứu để ban hành và công bố rộng rãi bảng danh mục nhà biệt thự trên địa bàn theo quy định tại các điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Thông tư này để làm cơ sở cho việc quản lý sử dụng nhà biệt thự.

3. Ban hành cơ chế khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia gìn giữ, tôn tạo những biệt thự thuộc nhóm 1, nhóm 2 theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 4 của Thông tư này; sửa chữa, cải tạo đối với nhà biệt thự đã bị biến dạng để phục hồi lại nguyên trạng kiểu dáng kiến trúc; hàng năm có tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện quản lý sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn và báo cáo Bộ Xây dựng.

4. Khen thưởng và xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

Điều 15. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý nhà biệt thự trên địa bàn; chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định danh mục biệt thự thuộc nhóm 1, nhóm 2 theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 4 của Thông tư này trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Hướng dẫn đơn vị quản lý quỹ nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước thống kê, rà soát quỹ nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn và xây dựng kế hoạch khai thác, sử dụng quỹ nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước đảm bảo có hiệu quả, tránh lãng phí để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi triển khai thực hiện.

3. Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan có liên quan trong việc kiểm tra, đôn đốc việc triển khai thực hiện Thông tư này trên địa bàn.

4. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng định kỳ hàng năm về tình hình quản lý sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn.

Điều 16. Trách nhiệm của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản

1. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan hướng dẫn, triển khai thực hiện Thông tư này;

2. Tổng hợp các ý kiến phản ánh của các cơ quan có liên quan về những vướng mắc phát sinh và nghiên cứu, đề xuất việc sửa đổi, bổ sung Thông tư cho phù hợp;

3. Phối hợp với các cơ quan chức năng ở địa phương và các tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức việc tập huấn về công tác quản lý sử dụng nhà biệt thự trên phạm vi toàn quốc.

Điều 17. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực từ ngày 22 tháng 01 năm 2010.

2. Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để xem xét, sửa đổi bổ sung cho phù hợp./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTg CP;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;

- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Cục Kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- Sở XD, VH-TT-DL các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở QHKT: TP Hà Nội, TP Hồ Chí Minh;
- Công báo; Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Lưu VP, PC, Cục QLNN (5b)

Nguyễn Trần Nam