

PHẦN I. VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

BỘ XÂY DỰNG

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 16/2010/TT-BXD

Hà Nội, ngày 01 tháng 9 năm 2010

THÔNG TƯ

Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

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 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở như sau:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) về sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở.

Nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này bao gồm: nhà ở (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được

xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo nhu cầu và cơ chế thị trường (kể cả nhà ở trong khu đô thị mới, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp); nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; nhà ở được xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định (nhà ở xã hội); nhà ở tái định cư; nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị và nông thôn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các đối tượng sau đây có liên quan đến lĩnh vực nhà ở tại Việt Nam:

1. Tổ chức, cá nhân trong nước;
2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Chương II PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 3. Phân loại dự án phát triển nhà ở

Dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều 4 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP bao gồm các loại sau đây:

1. Dự án phát triển khu nhà ở với mục đích đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội, công trình nhà ở và các công trình kiến trúc khác thuộc phạm vi của dự án.

2. Dự án phát triển nhà ở độc lập, bao gồm:

a) Dự án nhà ở cấp II trong dự án khu nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này hoặc trong dự án khu đô thị mới hoặc trong dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng;

b) Dự án nhà ở độc lập chỉ xây dựng một công trình hoặc một cụm công trình nhà ở trong khu dân cư hoặc trong khu đô thị hiện hữu đã có sẵn hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

c) Công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp (làm nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ).

Điều 4. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại theo hình thức chỉ định chủ đầu tư

1. Đối với trường hợp một khu đất để phát triển nhà ở thương mại chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn công bố thông tin về dự án phát triển nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, nhà đầu tư có văn bản gửi (trực tiếp hoặc qua bưu điện) tới Sở Xây dựng nơi có dự án đề nghị được tham gia đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở.

Nếu trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì Sở Xây dựng có văn bản yêu cầu nhà đầu tư đó nộp trực tiếp tại Sở 02 bộ hồ sơ năng lực (bao gồm: bản sao giấy tờ theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; hồ sơ kinh nghiệm của nhà đầu tư; các đề xuất của nhà đầu tư và tổng mức đầu tư tạm tính của dự án);

b) Trên cơ sở hồ sơ năng lực của nhà đầu tư, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) thành lập Tổ chuyên gia có sự tham gia của đại diện các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Kiến trúc - Quy hoạch (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch) để xem xét, đánh giá hồ sơ năng lực của nhà đầu tư. Trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có Tờ trình kèm theo biên bản làm việc của Tổ chuyên gia báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị công nhận chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở. Mẫu văn bản công nhận chủ đầu tư được quy định tại phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư này.

Nếu nhà đầu tư không đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo để nhà đầu tư đó biết rõ lý do và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chỉ định nhà đầu tư khác làm chủ đầu tư dự án;

c) Trường hợp nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận làm chủ đầu tư dự án thì nhà đầu tư tổ chức lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đối với khu vực dự án mới có quy hoạch tỷ lệ 1/2000) hoặc đề nghị chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật (sau đây gọi chung là bản vẽ tổng mặt bằng) của dự án đối với trường hợp không thuộc diện phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Sau khi có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt hoặc có bản vẽ tổng mặt bằng được chấp thuận thì chủ đầu tư làm thủ tục đề nghị chấp thuận đầu tư và tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Điều 5, Điều 6 của Thông tư này và quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Đối với trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án thì thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng nơi có dự án 02 bộ hồ sơ năng lực (bao gồm: bản sao giấy tờ chứng minh có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai; bản sao giấy tờ theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; các đề xuất của nhà đầu tư và tổng mức đầu tư tạm tính của dự án);

b) Sau khi tiếp nhận hồ sơ năng lực của nhà đầu tư, Sở Xây dựng thực hiện thủ tục quy định tại điểm b khoản 1 Điều này. Nếu nhà đầu tư không đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo để nhà đầu tư biết rõ lý do;

c) Trường hợp nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì nhà đầu tư đó có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

Điều 5. Trình tự, thủ tục thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước

1. Đối với dự án phát triển nhà ở có mức vốn đầu tư từ 30 tỷ đồng trở lên, không tính tiền sử dụng đất (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này) thì chủ đầu tư phải nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng nơi có dự án 02 bộ hồ sơ đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này; trong trường hợp dự án phát triển nhà ở có vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất) và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt thì chủ đầu tư nộp trực tiếp hồ sơ tại Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nơi có dự án.

2. Hồ sơ đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở bao gồm:

a) Tờ trình của chủ đầu tư trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) hoặc trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện) đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo mẫu quy định tại phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Hồ sơ dự án phát triển nhà ở được lập theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

c) Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp

không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải có bản sao bản vẽ tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

d) Bản sao văn bản giao chủ đầu tư dự án do cơ quan có thẩm quyền cấp.

3. Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, nếu đủ điều kiện thì tiếp nhận hồ sơ và viết giấy biên nhận hồ sơ, hẹn ngày trả kết quả, nếu hồ sơ chưa đủ điều kiện thì hướng dẫn để chủ đầu tư bổ sung giấy tờ, hoàn thiện hồ sơ một lần.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện chủ trì thẩm định và lấy ý kiến góp ý của các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan khác (nếu thấy cần thiết); đối với cấp tỉnh thì Sở Xây dựng lấy thêm ý kiến của Sở Kiến trúc - Quy hoạch (tại các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch) và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án. Thời gian các cơ quan có liên quan trả lời ý kiến tối đa là 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện. Sau khi có ý kiến của các cơ quan có liên quan, cơ quan chủ trì thẩm định lập Tờ trình theo mẫu quy định tại phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt dự án.

Trong trường hợp Sở Xây dựng được giao làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức lập dự án, lấy ý kiến của các cơ quan liên quan theo quy định tại khoản này và có Tờ trình đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án theo nội dung quy định tại phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Căn cứ vào yêu cầu đối với dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều 5 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, trên cơ sở Tờ trình của Sở Xây dựng (đối với cấp tỉnh) hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện (đối với cấp huyện) và ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo mẫu quy định tại phụ lục số 4 ban hành kèm theo Thông tư này. Chủ đầu tư trực tiếp đến nhận Quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ ghi trong giấy biên nhận nộp hồ sơ.

5. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn ngân sách trung ương (trừ dự án phát triển nhà ở do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư) thì trước khi trình người quyết định đầu tư thẩm định và phê duyệt dự án, chủ đầu tư nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án **phát**

triển nhà ở để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 6 của Thông tư này.

Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư bao gồm: Tờ trình của chủ đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 5 ban hành kèm theo Thông tư này; bản sao văn bản giao chủ đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền; bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải có bản sao bản vẽ tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Căn cứ vào hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 7 ban hành kèm theo Thông tư này. Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư tổ chức lập dự án để trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Điều này.

6. Trường hợp sau khi dự án đã được phê duyệt mà chủ đầu tư có đề xuất thay đổi một trong các nội dung của dự án quy định tại khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì chủ đầu tư phải có Tờ trình đề nghị chấp thuận bổ sung nội dung dự án kèm theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt gửi Sở Xây dựng (nếu dự án thuộc diện Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt), gửi Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện (nếu dự án thuộc diện Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt).

Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra, thẩm định và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp có văn bản phê duyệt bổ sung nội dung dự án phát triển nhà ở. Trong trường hợp không phê duyệt bổ sung thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do để chủ đầu tư biết.

Trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách trung ương theo quy định tại khoản 5 Điều này mà chủ đầu tư đề nghị thay đổi nội dung của dự án khác với nội dung văn bản chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận bổ sung trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt bổ sung nội dung thay đổi của dự án.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan chức năng của địa phương khi thực hiện thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở phải căn cứ vào quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về việc thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính

trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP), quy định tại Thông tư liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27 tháng 8 năm 2009 của Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết một số điểm tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP (sau đây gọi tắt là Thông tư số 30/2009/TTLT-BXD-BKH) và quy định tại Thông tư này, không yêu cầu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải làm thêm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư, đối với dự án cấp II thì không yêu cầu chủ đầu tư phải làm thêm thủ tục đăng ký đầu tư.

8. Thời hạn cơ quan có thẩm quyền thực hiện thẩm định, phê duyệt dự án hoặc chấp thuận bổ sung dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Việc thu lệ phí thẩm định dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định hiện hành về lệ phí thẩm định dự án công trình xây dựng.

Điều 6. Trình tự, thủ tục chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước

1. Trình tự, thủ tục đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở (trừ dự án nhà ở cấp II) được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước mà có số lượng nhà ở dưới 2.500 căn (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp không phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư tại Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện (đối với dự án phát triển nhà ở có số lượng dưới 500 căn), nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng (đối với dự án phát triển nhà ở có số lượng từ 500 căn đến dưới 2.500 căn).

Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư bao gồm: Tờ trình của chủ đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 5 ban hành kèm theo Thông tư này; bản sao các giấy tờ: văn bản công nhận chủ đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; giấy tờ theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 và các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (đối với khu vực dự án chưa có quy hoạch tỷ lệ 1/2000) hoặc bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (đối với khu vực dự án đã có quy hoạch tỷ lệ 1/2000); trong trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

thì phải có bản sao bản vẽ tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận;

- Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ đủ điều kiện thì tiếp nhận hồ sơ và ghi giấy biên nhận hồ sơ, hẹn ngày trả kết quả, nếu chưa đủ điều kiện thì hướng dẫn để chủ đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ một lần.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm chủ trì thẩm tra, lấy ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan có liên quan khác (nếu thấy cần thiết) theo thời hạn quy định tại khoản 3 Điều này; đối với cấp tỉnh thì Sở Xây dựng lấy ý kiến thêm của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án và Sở Kiến trúc - Quy hoạch (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch). Sau khi có ý kiến của các cơ quan có liên quan, cơ quan chủ trì thẩm định lập Tờ trình theo mẫu quy định tại phụ lục số 6 ban hành kèm theo Thông tư này đề nghị Ủy ban nhân dân cùng cấp có văn bản chấp thuận đầu tư;

- Trên cơ sở Tờ trình của Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện kèm theo hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư của chủ đầu tư, ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan và căn cứ vào nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản chấp thuận đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 7 ban hành kèm theo Thông tư này. Chủ đầu tư trực tiếp đến nhận văn bản chấp thuận đầu tư tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ ghi trong giấy biên nhận nộp hồ sơ.

Trong văn bản chấp thuận đầu tư, ngoài các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì cần nêu rõ các công trình hạ tầng xã hội thuộc diện chính quyền địa phương phải bỏ vốn đầu tư xây dựng (công trình công lập) và thời hạn hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình này. Trường hợp quá thời hạn nêu trong văn bản chấp thuận đầu tư mà chính quyền địa phương không thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội này thì chủ đầu tư có quyền tiến hành đầu tư xây dựng theo đúng mục đích đã được chấp thuận và được trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho Nhà nước hoặc chủ đầu tư được chuyển hình thức quản lý công trình đó từ công lập sang hình thức ngoài công lập thuộc sở hữu của chủ đầu tư;

- Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đối với khu vực dự án mới có quy hoạch tỷ lệ 1/2000), sau

đó tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định. Trong trường hợp khu vực dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt hoặc đã có bản vẽ tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận (đối với trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) thì chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định;

b) Đối với trường hợp phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở:

- Trường hợp dự án nhà ở có số lượng từ 500 căn đến dưới 2.500 căn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu và trong quyết định lựa chọn chủ đầu tư trúng thầu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cần nêu rõ các nội dung chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở và quyết định này thay thế cho văn bản chấp thuận đầu tư;

- Trường hợp dự án có số lượng nhà ở dưới 500 căn thì trước khi phát hành hồ sơ mời thầu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng có văn bản gửi lấy ý kiến chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án theo quy định tại điểm a khoản 11 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Hồ sơ gửi lấy ý kiến chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp huyện bao gồm: văn bản của Sở Xây dựng gửi lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp huyện, trong đó nêu rõ các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 và các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Sau khi có ý kiến chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Sở Xây dựng phát hành hồ sơ mời thầu và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định;

- Đơn vị được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm tổ chức lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, sau đó tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định. Trong trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải có bản vẽ tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Trình tự, thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở (không phân biệt nguồn vốn đầu tư và quy mô sử dụng đất, kể cả nhà ở trong khu đô thị mới) có số lượng nhà ở từ 2.500 căn trở lên (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp không phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở (trừ trường hợp do Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 73 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP):

- Chủ đầu tư nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở.

Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bao gồm: Tờ trình của chủ đầu tư theo mẫu quy định tại Phụ lục số 8 ban hành kèm theo Thông tư này; bản sao các giấy tờ (văn bản công nhận chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền; giấy tờ theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 và các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt);

- Căn cứ vào hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra và có văn bản gửi lấy ý kiến của các Bộ có liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

- Trên cơ sở ý kiến trả lời của các Bộ có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi 02 bộ hồ sơ báo cáo Thủ tướng Chính phủ (bao gồm Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ theo mẫu quy định tại phụ lục số 9 ban hành kèm theo Thông tư này và các giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở;

- Sau khi có ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản thông báo (gửi kèm theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ) để chủ đầu tư tổ chức lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, sau đó tổ chức lập dự án phát triển nhà ở để trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt (đối với dự án sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước) hoặc tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án (đối với dự án sử dụng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước).

b) Đối với trường hợp phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở:

- Trước khi phát hành hồ sơ mời thầu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi hồ sơ lấy ý kiến của các Bộ theo quy định tại điểm b khoản 11 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Sau khi có ý kiến trả lời của các Bộ liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có Tờ trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo mẫu quy định tại phụ lục số 9 của Thông tư này kèm theo các giấy tờ quy định tại điểm b khoản 11 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

- Sau khi Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng phát hành hồ sơ mời thầu và tổ chức đấu thầu theo quy định. Quy trình và phương thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở

được áp dụng như đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất khác;

- Đơn vị được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, sau đó tổ chức lập dự án phát triển nhà ở để trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt (đối với dự án sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước) hoặc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án (đối với dự án sử dụng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước).

3. Trường hợp dự án phát triển nhà ở đã được phê duyệt mà có đề xuất thay đổi một trong các nội dung của dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì chủ đầu tư phải có Tờ trình kèm theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư chấp thuận bổ sung nội dung của dự án. Đối với dự án có số lượng nhà ở từ 2.500 căn trở lên thì chủ đầu tư phải có Tờ trình kèm theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét đề trình Thủ tướng Chính phủ cho ý kiến chấp thuận bổ sung.

Trong trường hợp chủ đầu tư cấp II có đề nghị thay đổi nội dung của dự án phát triển nhà ở mà khác với nội dung của văn bản chấp thuận đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư cấp I thì chủ đầu tư cấp II phải có văn bản đề nghị chủ đầu tư cấp I có Tờ trình gửi cơ quan có thẩm quyền đề nghị chấp thuận bổ sung nội dung dự án; nếu quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của chủ đầu tư cấp II mà chủ đầu tư cấp I không có Tờ trình đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bổ sung thì chủ đầu tư cấp II có quyền trực tiếp đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bổ sung nội dung của dự án. Sau khi nhận được Tờ trình của chủ đầu tư cấp II, cơ quan có thẩm quyền thẩm định và có văn bản chấp thuận bổ sung, nếu không chấp thuận bổ sung thì phải có văn bản thông báo rõ lý do để chủ đầu tư cấp II biết.

Trường hợp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bổ sung thì chủ đầu tư cấp II có văn bản thông báo gửi kèm bản sao văn bản chấp thuận bổ sung cho chủ đầu tư cấp I biết; việc thay đổi nội dung dự án trong trường hợp này phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

4. Thời hạn cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư hoặc chấp thuận bổ sung nội dung dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

5. Số lượng bộ hồ sơ mà chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải nộp cho cơ quan có thẩm quyền để thẩm định và trình phê duyệt dự án hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Thông tư này là 02 bộ; trường hợp cơ quan thẩm định

phải gửi lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan thì khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chủ đầu tư sao thêm (bản phô tô) và chỉ sao những giấy tờ có trong hồ sơ cần gửi lấy ý kiến.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan chức năng của địa phương khi thực hiện chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở phải căn cứ vào quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP, Thông tư số 30/2009/TTLT-BXD-BKH và quy định tại Thông tư này, đối với dự án trong nước thì không yêu cầu chủ đầu tư phải làm thêm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư, đối với dự án cấp II của chủ đầu tư trong nước thì không yêu cầu phải làm thêm thủ tục đăng ký đầu tư.

7. Sở Xây dựng có trách nhiệm lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê và theo dõi số lượng dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng có đầu tư xây dựng nhà ở; số lượng, loại nhà ở được xây dựng trong các dự án; số lượng, loại nhà ở và đối tượng được phân chia nhà ở theo hợp đồng huy động vốn quy định tại Điều 8 của Thông tư này trên địa bàn.

Điều 7. Thực hiện dự án phát triển nhà ở

1. Các chủ đầu tư (cấp I và cấp II) có trách nhiệm thực hiện dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, chủ đầu tư phải triển khai đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt, đúng nội dung văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại được giao đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới thì phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trước khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu vực, địa điểm có nhà ở xã hội.

3. Quy định chủ đầu tư không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền chưa xây dựng nhà ở nêu tại khoản 5 Điều 16 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được áp dụng đối với các dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại các thành phố, thị xã (tính theo ranh giới hành chính, không phân biệt khu vực đô thị và khu vực nông thôn) hoặc tại các khu đô thị mới được quy hoạch thành thành phố, thị xã; đối với các khu vực khác thì chủ đầu tư được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán nền nhưng phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Khi kết thúc việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án thì chủ đầu tư phải thực hiện các quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; ngoài ra chủ đầu tư còn phải gửi thêm báo cáo kết quả của dự án cho Sở Xây dựng nơi có dự án nhà ở để thực hiện theo dõi, kiểm tra.

Điều 8. Huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở (kể cả dự án khu đô thị mới, dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) nếu có nhu cầu huy động vốn để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất để xây dựng nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở trong dự án đó thì chỉ được thực hiện huy động vốn theo đúng các hình thức và điều kiện quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

2. Trường hợp huy động vốn thông qua hình thức vay vốn của các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đang hoạt động tại Việt Nam thì thời điểm ký hợp đồng vay vốn do các bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật về ngân hàng, pháp luật về tổ chức tín dụng và các quy định khác có liên quan.

3. Trường hợp huy động vốn thông qua hình thức phát hành trái phiếu thì thời điểm phát hành trái phiếu và trình tự, thủ tục phát hành trái phiếu được thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật về chứng khoán.

4. Quy định về điều kiện đã giải phóng mặt bằng của dự án nêu tại điểm a khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được hiểu là khi chủ đầu tư cấp I đã thực hiện giải phóng xong mặt bằng đối với phần diện tích đất sẽ chuyển nhượng cho chủ đầu tư cấp II (tính theo phân kỳ đầu tư hoặc theo tiến độ thực hiện các tiêu dự án).

5. Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức ký hợp đồng, văn bản góp vốn, hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh (sau đây gọi chung là hợp đồng góp vốn) theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì các bên có thể thỏa thuận phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) hoặc phân chia sản phẩm là nhà ở hoặc thỏa thuận phân chia bằng cả lợi nhuận và sản phẩm nhà ở.

Trong trường hợp bên góp vốn được phân chia sản phẩm là nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phân chia cho tất cả các hình thức huy động vốn tối đa là 20% số lượng nhà ở thương mại trong mỗi dự án không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản (chủ đầu tư có thể thực hiện phân chia cả ba loại nhà ở là nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư hoặc có thể phân chia một hoặc hai loại nhà ở), nhưng trong hợp đồng góp vốn phải nêu rõ số lượng nhà ở, loại nhà ở, diện tích nhà ở và vị trí nhà ở sẽ phân chia cho bên tham gia góp vốn; số lượng nhà ở thương mại còn lại trong mỗi

dự án sau khi phân chia, chủ đầu tư phải thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua qua sàn giao dịch bất động sản khi có đủ các điều kiện theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Kể từ ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, trong phạm vi địa bàn của một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, mỗi hộ gia đình hoặc cá nhân chỉ được tham gia góp vốn theo hình thức phân chia sản phẩm là nhà ở (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) một lần với số lượng một nhà ở (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ hoặc căn hộ chung cư); các trường hợp góp vốn còn lại thì hộ gia đình, cá nhân chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu. Trong trường hợp tổ chức tham gia góp vốn để được phân chia nhà ở sau đó phân chia lại nhà ở này cho các hộ gia đình, cá nhân khác thì tổ chức này phải gửi danh sách các hộ gia đình, cá nhân được phân chia lại nhà ở để chủ đầu tư đề nghị Sở Xây dựng xác nhận danh sách theo quy định tại khoản 8 Điều này.

Bên được phân chia nhà ở không được chuyển nhượng quyền được phân chia nhà ở cho tổ chức, cá nhân khác trong thời gian chưa ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư; nếu người được phân chia nhà ở bị chết thì người được thừa kế sẽ tiếp tục được hưởng quyền được phân chia nhà ở này. Người được phân chia nhà ở sau khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP mà chuyển nhượng hợp đồng hoặc bán lại nhà ở đó cho người khác thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 18 và Điều 20 của Thông tư này.

6. Việc tính số lượng 20% nhà ở của mỗi dự án quy định tại khoản 5 Điều này được căn cứ vào tổng số nhà ở thương mại của dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án khu đô thị mới hoặc dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng (dự án cấp I) hoặc của dự án phát triển nhà ở độc lập (không phải là dự án nhà ở cấp II) theo quy định như sau:

a) Trong trường hợp dự án có số lượng nhà ở lẻ và không thể tính tròn thành một căn nhà ở để phân chia thì chủ đầu tư được tính theo nguyên tắc làm tròn số sau khi phân chia (nếu từ 1/2 căn trở lên thì được tính tròn thành một căn, nếu dưới 1/2 căn thì không được tính tròn thành một căn). Ví dụ: dự án có tổng số lượng nhà ở là 219 căn, nếu phân chia 20% thì được 43,8 căn, chủ đầu tư chỉ được quyền phân chia tối đa là 44 căn; nếu dự án có tổng số lượng nhà ở là 212 căn mà phân chia 20% thì được 42,4 căn, chủ đầu tư chỉ được quyền phân chia tối đa là 42 căn;

b) Trong trường hợp chủ đầu tư thực hiện xây dựng nhà ở theo tiến độ của dự án (chỉ xây dựng một nhà chung cư trước hoặc chỉ xây dựng một lô nhà ở trước theo

phân kỳ đầu tư) thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng góp vốn có phân chia sản phẩm nhà ở tối đa không quá 20% số lượng nhà ở thương mại của nhà chung cư hoặc của lô nhà ở đó. Chủ đầu tư không được ký hợp đồng góp vốn để phân chia trước 20% số lượng nhà ở đối với các nhà chung cư hoặc lô nhà ở khác còn lại của dự án chưa khởi công xây dựng;

c) Trường hợp chủ đầu tư cấp I ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II để xây dựng nhà ở thì chủ đầu tư cấp II được quyền ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở tối đa bằng 20% số lượng nhà ở thương mại mà mình đầu tư xây dựng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư cấp I theo hướng dẫn tại các ví dụ dưới đây:

- Ví dụ 1: Doanh nghiệp A là chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có số lượng nhà ở được xây dựng theo quy hoạch và dự án được duyệt là 1.000 căn (trong đó có 800 căn nhà ở thương mại và 200 căn nhà ở xã hội). Theo quy định thì doanh nghiệp A chỉ được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở tối đa không quá 160 căn (bằng 20% của 800 căn nhà ở thương mại).

+ Trong trường hợp doanh nghiệp A chỉ đầu tư kinh doanh hạ tầng (sau khi đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho các chủ đầu tư cấp II) thì mỗi chủ đầu tư cấp II sẽ được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở tối đa bằng 20% số lượng nhà ở thương mại mà mình đầu tư xây dựng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư cấp I (ví dụ doanh nghiệp A chuyển nhượng cho 4 chủ đầu tư cấp II là B, C, D, E, trong đó mỗi chủ đầu tư cấp II sẽ được xây dựng 200 căn nhà ở thương mại thì từng chủ đầu tư cấp II sẽ được quyền ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở tối đa là 40 căn (bằng 20% của 200 căn), tổng số nhà ở được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm của 4 chủ đầu tư cấp II tối đa là 160 căn, bằng 20% của 800 căn nhà ở thương mại);

+ Trong trường hợp doanh nghiệp A chỉ chuyển nhượng một phần đất cho 2 doanh nghiệp B và C (các chủ đầu tư cấp II) để xây dựng 350 căn nhà ở thương mại theo quy hoạch; diện tích đất còn lại doanh nghiệp A trực tiếp đầu tư xây dựng 450 căn nhà thương mại thì 2 doanh nghiệp B và C sẽ được quyền ký hợp đồng góp vốn để phân chia nhà ở tối đa là 70 căn (bằng 20% của 350 căn nhà thương mại), doanh nghiệp A được quyền ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm cho các đối tượng tham gia góp vốn số lượng nhà ở tối đa là 90 căn (bằng 20% của 450 căn nhà thương mại);

+ Trong trường hợp doanh nghiệp A ký hợp đồng huy động vốn vượt quá giá trị số lượng nhà ở được phân chia (giả sử tổng giá trị của 160 căn nhà ở được phép

phân chia là 160 tỷ đồng, nhưng doanh nghiệp A huy động 200 tỷ đồng theo hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh) thì doanh nghiệp A cũng chỉ được phép phân chia tối đa là 160 căn (bằng 160 tỷ đồng), còn lại 40 tỷ đồng tiền góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh thì doanh nghiệp A phải thực hiện phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) cho những người tham gia góp vốn.

- Ví dụ 2: Doanh nghiệp A là chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở độc lập (không phải là dự án cấp II) có số lượng nhà ở được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án được duyệt là 200 căn thì doanh nghiệp A được quyền ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm với các bên tham gia góp vốn tối đa không quá 40 căn.

7. Trường hợp đến ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư cấp I chưa thực hiện bán, cho thuê hết số lượng nhà ở trong dự án do mình làm chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư cấp I được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, nhưng số lượng nhà ở phân chia cho bên tham gia góp vốn chỉ được tính trên số lượng nhà ở còn lại chưa bán, chưa cho thuê qua sàn giao dịch bất động sản theo hướng dẫn tại ví dụ dưới đây:

Ví dụ: Doanh nghiệp A là chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có tổng số lượng nhà ở thương mại được xây dựng theo quy hoạch là 800 căn, trong đó doanh nghiệp A đã xây dựng và ký hợp đồng bán thông qua sàn giao dịch bất động sản được 400 căn, còn lại 400 căn đang được triển khai xây dựng và chưa ký hợp đồng mua bán thì doanh nghiệp A chỉ được phép ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm tối đa là 80 căn (bằng 20% của 400 căn thương mại chưa bán).

8. Đối với trường hợp huy động vốn mà có thỏa thuận phân chia nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều này thì chủ đầu tư đề nghị Sở Xây dựng xác nhận việc phân chia nhà ở theo quy định sau đây:

a) Sau khi ký hợp đồng với bên tham gia góp vốn, chủ đầu tư có văn bản đề nghị xác nhận kèm theo danh sách cá nhân đã ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở và nội dung dự án, quy hoạch đã được phê duyệt, trong đó thể hiện tổng số lượng nhà ở của dự án nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng nơi có dự án nhà ở;

b) Trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm căn cứ vào quy định tại Điều 9 và Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Điều này và căn cứ vào số lượng nhà ở theo quy hoạch, hồ sơ dự án đã được phê duyệt để xác nhận danh sách được phân chia nhà ở theo mẫu quy định tại Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Thời hạn để Sở Xây dựng xác nhận danh sách được phân chia nhà ở tối đa là 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư. Trường hợp sau khi tiếp nhận mà phát hiện danh sách do chủ đầu tư đề nghị xác nhận vượt quá số lượng 20% nhà ở theo quy định hoặc có tên cá nhân, hộ gia đình đã được xác nhận lần đầu (tính từ ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư xác định lại danh sách được phân chia nhà ở; thời hạn chủ đầu tư xác định lại danh sách được phân chia nhà ở không tính vào thời hạn Sở Xây dựng xác nhận quy định tại điểm này.

Xác nhận của Sở Xây dựng về việc phân chia nhà ở quy định tại khoản này được thay thế cho giấy xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản và là cơ sở pháp lý để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở cho đối tượng mua nhà ở;

d) Hộ gia đình hoặc cá nhân đã được phân chia một lần với số lượng một nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều này thì không được xác nhận phân chia nhà ở lần thứ hai, kể cả trường hợp người được phân chia nhà ở đã bán hoặc đã tặng cho nhà ở được phân chia lần đầu cho người khác; nếu người được phân chia nhà ở đã chết thì người được thừa kế hợp pháp phải có đơn gửi kèm theo bản sao giấy chứng tử và di chúc hợp pháp hoặc biên bản phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật cho chủ đầu tư để ký lại hợp đồng với người được thừa kế và có văn bản đề nghị Sở Xây dựng xác nhận lại tên, địa chỉ của người được phân chia nhà ở.

Các trường hợp phân chia số lượng nhà ở vượt quá tỷ lệ 20% cho phép hoặc xác nhận một cá nhân, một hộ gia đình được phân chia nhiều nhà ở trên địa bàn một tỉnh, một thành phố trực thuộc Trung ương hoặc cho phép sang tên chuyển nhượng quyền được phân chia nhà ở khi chưa đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP đều không được pháp luật công nhận; các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm thì bị xử lý theo quy định của pháp luật;

đ) Sở Xây dựng có trách nhiệm lập mục thông tin trên Cổng thông tin điện tử (Website) của Sở và đăng công khai các thông tin về tên, địa chỉ của các đối tượng được phân chia nhà ở, loại nhà ở, vị trí nhà ở và số lượng nhà ở được phân chia trên Website trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày xác nhận vào danh sách phân chia để người dân biết và theo dõi. Định kỳ vào tháng 6 và tháng 12 hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp và báo cáo Bộ Xây

dụng số lượng đối tượng được phân chia nhà ở và số lượng, loại nhà ở phân chia theo quy định trên địa bàn.

9. Trường hợp chưa chuyển quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư cấp I sang chủ đầu tư cấp II theo quy định của pháp luật về đất đai nêu tại điểm a khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được hiểu là trường hợp chủ đầu tư cấp II chưa nhận bàn giao đất từ chủ đầu tư cấp I (chưa có biên bản bàn giao đất). Trong trường hợp này việc ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở của chủ đầu tư cấp II phải được sự đồng ý bằng văn bản của chủ đầu tư cấp I.

Chủ đầu tư cấp II khi có văn bản gửi Sở Xây dựng đề nghị xác nhận danh sách các đối tượng được phân chia sản phẩm nhà ở theo quy định tại khoản 8 và thông báo về việc huy động vốn theo quy định tại khoản 11 Điều này thì phải gửi kèm theo bản sao biên bản bàn giao đất từ chủ đầu tư cấp I, nếu chưa có biên bản bàn giao đất thì phải gửi bản sao văn bản đồng ý được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở của chủ đầu tư cấp I.

10. Quy định xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở nêu tại điểm đ khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được áp dụng cho các loại nhà ở (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư, kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp). Trong trường hợp chủ đầu tư áp dụng biện pháp thi công top-down (thi công các sàn trên của công trình nhà ở trước khi thi công phần đài giằng móng hoặc trước khi thi công mặt bằng sàn của tầng thấp nhất của công trình) theo phương án thiết kế đã được phê duyệt thì chủ đầu tư chỉ được bán nhà ở sau khi đã thi công xong mặt bằng sàn đầu tiên của công trình nhà ở nhưng phải có biên bản nghiệm thu kỹ thuật về việc xây dựng xong mặt bằng sàn này theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao biên bản nghiệm thu kỹ thuật về việc đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở (có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư vào bản sao) cho sàn giao dịch bất động sản để sàn có cơ sở tổ chức bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

11. Đối với trường hợp huy động vốn theo các hình thức quy định tại các điểm b, c và điểm đ khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì trước khi ký hợp đồng huy động vốn tối thiểu là 15 ngày, chủ đầu tư phải có văn bản nêu rõ các nội dung quy định tại điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP để thông báo cho Sở Xây dựng biết (việc thông báo này là để Sở Xây dựng biết và theo dõi, kiểm tra, không yêu cầu phải có văn bản chấp thuận của Sở Xây dựng mới được ký hợp đồng). Trong trường hợp phát hiện chủ đầu tư thực hiện huy động vốn không

đúng quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Điều này thì Sở Xây dựng phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư dừng việc huy động vốn, hủy bỏ các hợp đồng huy động vốn đã ký và thực hiện lại theo đúng quy định của pháp luật.

12. Hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP phải thể hiện rõ các nội dung: các bên tham gia; hình thức huy động vốn; số lượng vốn cần huy động; các kỳ huy động vốn; phương thức phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu) hoặc bằng sản phẩm nhà ở, nếu phân chia sản phẩm là nhà ở thì phải nêu rõ loại nhà ở, vị trí, diện tích nhà ở được phân chia; thời hạn hoàn trả vốn hoặc bàn giao nhà ở; quyền và nghĩa vụ của hai bên; giải quyết tranh chấp và các thoả thuận khác.

13. Các chủ đầu tư (cấp I và cấp II) chỉ được ký hợp đồng huy động vốn để xây dựng nhà ở theo đúng các hình thức và điều kiện huy động vốn quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Các trường hợp ký hợp đồng huy động vốn, phân chia sản phẩm là nhà ở không đúng với quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Điều này thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý và không được pháp luật công nhận; bên vi phạm bị xử lý theo quy định hiện hành của pháp luật.

Chương III

SỞ HỮU, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG VÀ GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Mục 1

SỞ HỮU, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Việc công nhận quyền sở hữu nhà ở cho các tổ chức, cá nhân thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam được thực hiện theo quy định của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, các văn bản hướng dẫn thi hành Nghị định số 88/2009/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này.

2. Khi đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân thuộc diện quy định tại Điều 43 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì ngoài các giấy tờ chứng minh về việc tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định của

pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hộ gia đình, cá nhân còn phải có thêm các giấy tờ theo quy định sau đây:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 43 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì phải có bản sao Giấy phép xây dựng (đối với trường hợp xây dựng nhà ở phải có Giấy phép xây dựng) và bản sao Giấy chứng nhận đảm bảo an toàn chịu lực do đơn vị có chức năng cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho từng căn hộ trong nhà ở riêng lẻ thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 43 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì phải có bản sao Giấy phép xây dựng nhà ở đó (đối với trường hợp xây dựng nhà ở phải có Giấy phép xây dựng) kèm theo các bản vẽ: bản vẽ mặt bằng của từng tầng và bản vẽ mặt bằng của từng căn hộ do chủ nhà tự đo vẽ hoặc thuê tổ chức có chức năng vẽ đo vẽ thực hiện đo vẽ. Trong trường hợp do chủ nhà tự đo vẽ thì cơ quan cấp giấy chứng nhận phải tổ chức kiểm tra về diện tích tối thiểu từng căn hộ, phần diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng theo quy định tại khoản 3 Điều 43 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Điều 10. Quản lý, sử dụng nhà ở công vụ

1. Nhà ở công vụ là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước dùng để cho các đối tượng quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thuê và phải được quản lý chặt chẽ. Đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở công vụ có trách nhiệm quản lý và thu tiền thuê nhà của người thuê nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

2. Người thuê nhà ở công vụ có trách nhiệm sử dụng nhà ở đúng mục đích, bảo quản nhà ở và tài sản kèm theo, thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà cho đơn vị quản lý nhà ở công vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở.

3. Người có thẩm quyền quyết định đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở công vụ.

4. Việc xác định giá cho thuê nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Căn cứ vào hướng dẫn về phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở công vụ, Sở Xây dựng lập và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà ở công vụ để áp dụng thống nhất trên địa bàn. Trên cơ sở khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, đơn vị được giao quản lý vận hành quỹ nhà ở công vụ trình người quyết định đầu tư phê duyệt giá cho thuê nhà ở công vụ do mình quản lý.

5. Việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ được thực hiện theo hướng dẫn riêng của Bộ Xây dựng.

Điều 11. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước

1. Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước được dùng để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và các văn bản pháp luật có liên quan đến việc phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên của các cơ sở đào tạo, nhà ở công nhân khu công nghiệp và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Việc lựa chọn đối tượng được mua, được thuê, được thuê mua nhà ở và việc quản lý vận hành nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

2. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội quy định tại Điều này được sử dụng các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội theo hướng dẫn tại Thông tư số 14/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về thiết kế điển hình, thiết kế mẫu nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp.

3. Phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, giá bán, giá cho thuê nhà ở cho người thu nhập thấp.

4. Căn cứ vào hướng dẫn về phương pháp xác định giá của Bộ Xây dựng, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án thẩm định. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thẩm định gửi chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa.

Sở Xây dựng hoặc cơ quan chuyên môn của tỉnh theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tham mưu giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng. Căn cứ vào văn bản thẩm định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội để áp dụng đối với nhà ở do mình đầu tư xây dựng.

Nếu quá 30 ngày mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có văn bản thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã

hội do mình đầu tư xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 01 bảng giá do mình ban hành.

Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ tổ chức thẩm định và có văn bản thẩm định gửi chủ đầu tư (không thực hiện phê duyệt) về giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp, giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở cho người thu nhập thấp thuộc các dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước.

5. Khi thẩm định để cho vay vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tổ chức tín dụng chỉ căn cứ vào nội dung hồ sơ dự án; trường hợp chưa có ý kiến thẩm định về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì căn cứ vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng theo phương pháp xác định giá do Bộ Xây dựng hướng dẫn.

Điều 12. Quản lý, sử dụng nhà chung cư; quản lý, sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị

1. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 38/2009/TT-BXD ngày 08 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị.

Điều 13. Xây dựng, quản lý nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân khi xây dựng nhà ở riêng lẻ phải chấp hành các quy định tại các Điều 41, 42, 43 và Điều 44 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở riêng lẻ đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều 43 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP khi bán từng căn hộ riêng biệt thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng căn hộ trong nhà ở đó. Sau khi thực hiện bán căn hộ và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người mua căn hộ thì quyền sử dụng đất (kể cả khuôn viên) của toàn bộ công trình nhà ở là quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ như theo quy định về quyền sử dụng đất đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu.

3. Việc bán, cho thuê các căn hộ quy định tại khoản 2 Điều này không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản nhưng hợp đồng mua bán căn hộ phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền mới có giá trị pháp lý.

Nội dung của hợp đồng mua bán, cho thuê căn hộ ngoài yêu cầu phải tuân thủ các quy định tại Điều 63 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Điều 21 của Thông tư này còn phải ghi rõ thêm các nội dung sau đây: phần diện tích thuộc sở hữu riêng và phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu căn hộ; diện tích sàn căn hộ (thể hiện theo cách ghi diện tích sàn căn hộ chung cư quy định tại khoản 2 Điều 21 của Thông tư này); diện tích sử dụng đất của tòa nhà, kể cả diện tích khuôn viên (nếu có) thuộc quyền sử dụng chung của những người mua căn hộ; trách nhiệm thanh toán các chi phí có liên quan trong quá trình sử dụng nhà ở (nếu có), đối với các khoản phí dịch vụ thì không được thu cao hơn mức giá trần do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Bên bán nhà ở có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

4. Việc quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung có nhiều chủ sở hữu, nhà ở có nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng tại đô thị được thực hiện theo Quy chế quản lý và sử dụng nhà ở chung tại đô thị do Bộ Xây dựng ban hành.

Mục 2

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẰNG NGUỒN VỐN TỪ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Điều 14. Xét duyệt đối tượng được thuê nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước

1. Đối tượng thuộc diện được thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước phải có đơn và giấy xác nhận theo mẫu hướng dẫn tại các phụ lục số 01, 01a, 01b ban hành kèm theo Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị và nộp trực tiếp cho Sở Xây dựng nơi có nhà ở xã hội. Đối với đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 30 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì chỉ cần có đơn có xác nhận của cơ quan quản lý nhà công vụ về việc đã trả lại nhà ở công vụ.

2. Căn cứ vào đơn đề nghị thuê nhà ở xã hội và xác nhận theo quy định tại khoản 1 Điều này, Sở Xây dựng kiểm tra, đối chiếu với quy định về đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở xã hội nêu tại Điều 37, khoản 1 Điều 38 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và thực tế quỹ nhà ở xã hội của địa phương để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phương án giải quyết.

3. Tiêu chí xét duyệt đối tượng được thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 5 của Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

4. Các đối tượng thuộc diện được mua, được thuê, được thuê mua nhà ở xã hội phải có mức thu nhập bình quân hàng tháng không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân từ thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

Tiêu chí quy định tại khoản này được áp dụng cho cả đối tượng được mua, được thuê hoặc được thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước và thay thế quy định về tiêu chuẩn thu nhập nêu tại khoản 4 Điều 4 của Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

5. Sở Xây dựng có trách nhiệm xây dựng tiêu chí xét duyệt đối tượng được thuê nhà ở xã hội quy định tại khoản 3 Điều này để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành; các tiêu chí này phải được thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng nơi có dự án.

Điều 15. Nội dung chi phí cấu thành giá cho thuê nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước

Nội dung chi phí cấu thành giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước bao gồm:

1. Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở: là toàn bộ chi phí hợp pháp thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở để đưa vào khai thác sử dụng theo quy định hiện hành về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư tại thời điểm bàn giao công trình đưa vào khai thác sử dụng;

2. Chi phí quản lý vận hành nhà ở:

a) Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở.

Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của nhà nước;

b) Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở như: bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ;

c) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế văn phòng làm việc, dụng cụ, vật rẻ tiền mau hỏng của đơn vị quản lý vận hành;

d) Chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; điện chiếu sáng công cộng trong khu nhà ở; vận hành thang máy (nếu có);

đ) Chi phí khấu hao tài sản cố định của đơn vị quản lý vận hành như: ô tô, máy tính, máy photocopy và các tài sản khác. Việc quản lý, sử dụng khấu hao tài sản cố định được thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.

3. Chi phí bảo trì nhà ở: là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa, sửa chữa lớn và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở. Chi phí bảo trì công trình nhà ở do chủ đầu tư tính toán và xác định trên cơ sở cơ cấu giá cho thuê nhà ở xã hội quy định tại Điều 16 của Thông tư này.

Kinh phí bảo trì công trình nhà ở được trích từ tiền cho thuê nhà ở (theo cơ cấu giá quy định tại Điều 16 của Thông tư này) và được gửi vào ngân hàng thương mại theo tài khoản riêng với lãi suất không kỳ hạn do đơn vị quản lý vận hành nhà ở quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì nhà ở theo quy định về bảo trì công trình xây dựng.

Điều 16. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở xã hội được xây dựng bằng vốn từ ngân sách nhà nước

1. Công thức xác định:

$$G_t = \frac{V_d + Q_l + B_t - T_{dv}}{12 \times S} \times K \times L$$

Trong đó:

- G_t : là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

- V_d : là chi phí đầu tư xây dựng của dự án được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm).

Công thức xác định V_d :

$$V_d = \frac{T_d \times r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

+ T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng (theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt) (đồng).

+ r : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).

+ n : là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng dự án và người có thẩm quyền quyết định đầu tư, nhưng tối thiểu là 20 năm.

- Q_t : là chi phí quản lý vận hành hàng năm (đồng/năm).

- B_t : là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm).

- T_{dv} : là các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ trong khu nhà ở trong năm như: Dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu (nếu có) từ hoạt động thể thao (đồng/năm).

- S : là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m^2).

- K : là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn theo ví dụ sau: nhà chung cư có 5 tầng thì có thể phân bổ như sau: $K_1 = 1,2$; $K_2 = 1,1$; $K_3 = 1,0$; $K_4 = 0,9$; $K_5 = 0,8$.

- L : là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án và có giá trị ≥ 1 .

- Số 12: là số tháng tính trong 01 năm.

Quy định về hệ số K nêu tại Điều này thay thế cho quy định về hệ số K nêu tại các Điều 5, 6 và Điều 7 của Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng và thay thế cho quy định về hệ số K nêu tại Điều 4 của Thông tư số 17/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng.

2. Căn cứ vào hướng dẫn về nội dung chi phí cấu thành giá cho thuê nhà ở xã hội quy định tại Điều 15 của Thông tư này và phương pháp xác định giá cho thuê nhà

ở xã hội quy định tại Điều này, Sở Xây dựng lập và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để áp dụng thống nhất trên địa bàn.

Riêng đối với nhà ở sinh viên được xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước thì việc xác định giá cho thuê nhà ở được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 17/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước.

Điều 17. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này.

2. Việc quản lý vận hành nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành và khai thác nhà ở xã hội được thực hiện theo nguyên tắc thuê đơn vị có chức năng quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành nhà ở xã hội;

b) Đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở xã hội có trách nhiệm quản lý chặt chẽ quỹ nhà ở này; đơn vị quản lý vận hành và người thuê nhà ở không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng, không được chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào;

c) Hoạt động cho thuê, quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

d) Giá cho thuê nhà ở xã hội được tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà ở và do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo hướng dẫn tại Điều 15 và Điều 16 của Thông tư này;

đ) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở được kinh doanh các diện tích khác trong khu nhà ở xã hội để bù đắp thêm các chi phí quản lý, vận hành nhà ở;

e) Đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư thì việc quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Trong trường hợp là nhà ở sinh viên thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp.

3. Căn cứ vào các quy định tại Mục 3 Chương II của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Điều này, Sở Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế quản lý nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để áp dụng thống nhất trên địa bàn.

Mục 3

GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Điều 18. Giao dịch nhà ở thương mại qua sàn giao dịch bất động sản

1. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định tại Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ trường hợp chủ đầu tư thực hiện huy động vốn thông qua các hình thức quy định tại các điểm a, b, c và điểm d khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Đối với nhà ở thương mại của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã có sàn giao dịch bất động sản (không phân biệt nguồn gốc tạo lập nhà ở) mà không thực hiện mua bán, cho thuê, cho thuê mua qua sàn theo đúng quy định tại Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định tại Điều này thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý; trong trường hợp mua bán hoặc cho thuê mua nhà ở thì người mua, người thuê mua nhà ở không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi cho sàn giao dịch bất động sản 01 bộ hồ sơ pháp lý chứng minh nhà ở thương mại đủ điều kiện được giao dịch qua sàn bao gồm bản sao các loại giấy tờ sau đây: văn bản công nhận chủ đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền; quyết định phê duyệt quy hoạch và bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt hoặc bản vẽ tổng mặt bằng của dự án (đối với trường hợp không phải lập quy hoạch tỷ lệ 1/500); quyết định phê duyệt dự án; quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cả dự án; giấy phép xây

dựng đối với trường hợp nhà ở phải có giấy phép xây dựng; bản vẽ thiết kế của từng loại nhà ở được bán, cho thuê, cho thuê mua đã được phê duyệt; biên bản nghiệm thu kỹ thuật về việc đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở theo quy định tại khoản 10 Điều 8 của Thông tư này.

Riêng đối với nhà ở xã hội được xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng quy định tại Điều 37 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì không phải làm thủ tục giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản mà thực hiện theo quy định về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

2. Sàn giao dịch bất động sản không được tham gia đầu tư, kinh doanh nhà ở, không được mua nhà ở của chủ đầu tư để bán lại cho người khác mà chỉ được tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo ủy quyền của doanh nghiệp có nhà ở và thực hiện kinh doanh các dịch vụ bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản có thể được chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại ủy quyền tìm kiếm đối tác góp vốn đầu tư theo các hình thức quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Trường hợp sàn giao dịch bất động sản không phải do chủ đầu tư thành lập (không trực thuộc chủ đầu tư) thì giữa chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản phải thực hiện ký hợp đồng ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn; nếu sàn giao dịch bất động sản do chủ đầu tư thành lập (trực thuộc chủ đầu tư) thì chủ đầu tư ký văn bản ủy quyền cho sàn thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở do mình đầu tư xây dựng (văn bản này thay cho hợp đồng ủy quyền). Hợp đồng, văn bản ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn phải nêu rõ các nội dung sau đây: loại nhà ở, số lượng, vị trí nhà ở bán, cho thuê, cho thuê mua; giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua đối với từng loại nhà ở; phương thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở (bốc thăm hoặc đấu giá); thời hạn đăng ký mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở; phí giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn; thời hạn thông báo công khai về việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tại sàn và trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương nơi có bất động sản; thời điểm tổ chức việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; trách nhiệm của các bên và các thông tin khác liên quan đến nhà ở bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Các bên phải thực hiện ủy quyền theo mẫu hợp đồng, văn bản ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại qua sàn giao dịch bất động sản quy định tại Phụ lục số 11 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Sàn giao dịch bất động sản phải niêm yết công khai tại sàn các giấy tờ sau: hợp đồng hoặc văn bản ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn; bảng

giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở thương mại có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư và biên bản nghiệm thu kỹ thuật đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở do chủ đầu tư cung cấp; sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin, hồ sơ pháp lý liên quan đến nhà ở mua bán, cho thuê, cho thuê mua cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia giao dịch tại sàn.

4. Sàn giao dịch bất động sản chỉ được tổ chức bán nhà ở trên cơ sở hợp đồng, văn bản ủy quyền đã ký với doanh nghiệp có nhà ở và sau khi chủ đầu tư đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở (theo biên bản nghiệm thu kỹ thuật) quy định tại điểm d khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại khoản 10 Điều 8 của Thông tư này.

5. Chỉ sau khi đã hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản (bên mua nhà ở đã được sàn giao dịch bất động sản cấp giấy xác nhận giao dịch qua sàn theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản) và sau khi đã có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có bất động sản biết theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì doanh nghiệp có nhà ở mới được ký hợp đồng mua bán nhà ở với bên mua nhà ở. Đối với trường hợp cho thuê hoặc cho thuê mua nhà ở thương mại thì chủ đầu tư chỉ được ủy quyền giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản và ký hợp đồng cho thuê, cho thuê mua khi đã có nhà ở được xây dựng xong (chủ đầu tư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở hoặc đã có biên bản hoàn công công trình nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng).

Các trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại không đúng các quy định tại Điều 9 và Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Điều này và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý; bên vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị vi phạm. Sàn giao dịch bất động sản không thực hiện đúng các quy định tại Điều này thì bị tước quyền sử dụng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh sàn giao dịch bất động sản và bị xử phạt theo quy định hiện hành của pháp luật.

Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền khi phát hiện sàn giao dịch bất động sản có hành vi vi phạm các quy định về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại qua sàn thì có quyền yêu cầu cơ quan cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh tước quyền sử dụng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh sàn giao dịch bất động sản và có văn bản báo cáo Bộ Xây dựng để xóa tên sàn giao dịch bất động sản này khỏi Website của Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam.

6. Trường hợp tổ chức, cá nhân đã mua nhà ở thông qua sàn giao dịch bất động sản hoặc đã được phân chia nhà ở theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP mà bán lại nhà ở đó cho người khác thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản mà bán lại nhà ở đã mua cho tổ chức, cá nhân khác thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì phải thực hiện việc mua bán nhà ở theo đúng thủ tục quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về dân sự (bên bán phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp, các bên phải lập hợp đồng mua bán nhà ở và nộp thuế cho Nhà nước theo quy định);

b) Nếu chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì được phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Thông tư này mà không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.

7. Định kỳ ba tháng một lần và vào tháng 12 hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất, sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm tổng hợp và báo cáo Sở Xây dựng nơi mình hoạt động số lượng nhà ở thương mại đã giao dịch qua sàn (mua bán, cho thuê, cho thuê mua), vị trí nhà ở giao dịch, tên chủ đầu tư có nhà ở ủy quyền giao dịch qua sàn. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp và báo cáo Bộ Xây dựng kết quả giao dịch qua sàn theo định kỳ quy định tại khoản này hoặc theo yêu cầu đột xuất.

Điều 19. Giao dịch về nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở trong dự án phát triển nhà ở thương mại tại Việt Nam (đối với trường hợp được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng theo quy định của pháp luật đất đai) phải có các giấy tờ chứng minh thuộc các đối tượng và đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ cần có giấy tờ chứng minh được phép cư trú tại Việt Nam theo quy định tại Điều 67 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP là đủ điều kiện về cư trú để được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, không yêu cầu phải có thời gian cư trú thực tế (cư trú liên tục hoặc cư trú cộng dồn) từ đủ ba tháng trở lên tại Việt Nam mới được sở hữu nhà ở.

2. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng, không đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì được quyền tặng cho nhà ở đó cho các đối tượng khác được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc được quyền bán nhà ở đó để hưởng giá trị. Thủ tục bán nhà ở để hưởng giá trị được thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

3. Việc xác nhận người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt quy định tại điểm b khoản 2 Điều 66 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

a) Trường hợp chuyên môn, kỹ năng đặc biệt có trong danh mục nghề do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội Việt Nam quy định thì người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt là người có tay nghề bậc cao nhất theo quy định của nước cấp giấy chứng nhận tay nghề.

Người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt phải có đơn đề nghị cấp giấy xác nhận kèm theo bản sao có công chứng giấy chứng nhận có tay nghề bậc cao nhất gửi hiệp hội, hội nghề nghiệp của Việt Nam để được cấp giấy xác nhận; trong trường hợp lĩnh vực đề nghị xác nhận chưa có hiệp hội hoặc hội nghề nghiệp thì gửi đơn đến Bộ phụ trách lĩnh vực chuyên môn, kỹ năng để được xác nhận;

b) Trường hợp chuyên môn, kỹ năng đặc biệt không có trong danh mục nghề do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội Việt Nam quy định thì sau khi nhận được đơn, hiệp hội hoặc hội nghề nghiệp của Việt Nam (trong trường hợp đã có hiệp hội hoặc hội nghề nghiệp) hoặc Bộ phụ trách lĩnh vực (trong trường hợp chưa có hiệp hội hoặc hội nghề nghiệp) căn cứ vào các tiêu chí và yêu cầu chuyên môn, kỹ năng đặc biệt do hiệp hội hoặc hội nghề nghiệp của Việt Nam hoặc do Bộ phụ trách lĩnh vực đặt ra để cấp giấy xác nhận cho người có đơn hoặc trả lời cho người có đơn biết rõ lý do (nếu không cấp giấy xác nhận);

c) Hiệp hội, hội nghề nghiệp của Việt Nam được cấp giấy xác nhận cho người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt theo quy định điểm b khoản 2 Điều 66 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP là các hiệp hội, hội nghề nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam và đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc khi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở

hữu một nhà ở tại Việt Nam phải có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng theo mẫu quy định tại Phụ lục số 12 và Phụ lục số 13 ban hành kèm theo Thông tư này để Bộ Xây dựng thực hiện quản lý việc sở hữu một nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 68 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

5. Tổ chức, cá nhân nước ngoài khi mua nhà ở tại Việt Nam thì phải thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam và Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 20. Xử lý các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sau ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Các bên phải lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở để cơ quan công chứng chứng nhận theo mẫu quy định tại Phụ lục số 14 ban hành kèm Thông tư này. Khi đề nghị công chứng, các bên phải xuất trình hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư; nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải xuất trình văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở lần trước;

b) Trên cơ sở văn bản chuyển nhượng hợp đồng được lập theo quy định tại điểm a khoản này, một trong hai bên theo thỏa thuận nộp bản sao các giấy tờ (gồm văn bản chuyển nhượng hợp đồng; bản sao biên lai nộp tiền góp vốn, tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư và bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư) cho cơ quan thuế để làm thủ tục thu thuế thu nhập theo quy định của pháp luật. Nếu việc chuyển nhượng hợp đồng thuộc diện được miễn thuế thu nhập thì phải có giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế;

c) Sau khi đã nộp thuế theo quy định, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng hợp đồng (gồm: bản sao biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế; bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư và bản gốc văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có chứng nhận của công chứng) để chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng này. Trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư không được thu bất kỳ một khoản phí nào từ việc chuyển nhượng hợp đồng này.

Kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì chủ đầu tư chấm dứt giao dịch với bên chuyển nhượng hợp đồng và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư và được coi là bên mua nhà ở kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng;

d) Trong trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nhiều lần thì kể từ lần chuyển nhượng thứ hai trở đi, các bên đều phải thực hiện thủ tục theo quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lần sau có trách nhiệm tiếp nhận và lưu giữ các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng lần trước;

đ) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lần cuối (là tổ chức, cá nhân có đơn đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở) được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở thì ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chủ đầu tư (hoặc tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận) phải nộp cho cơ quan cấp giấy chứng nhận các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định sau đây:

- Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa chủ đầu tư với bên mua nhà ở lần đầu;
- Giấy tờ xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản (đối với nhà ở tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã có sàn giao dịch bất động sản) hoặc xác nhận về việc phân chia nhà ở của Sở Xây dựng (đối với trường hợp được phân chia nhà ở) của bên mua nhà lần đầu;

- Văn bản chuyển nhượng hợp đồng có chứng nhận của công chứng, có xác nhận của chủ đầu tư và biên lai nộp thuế thu nhập theo quy định hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập theo quy định.

Trong trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nhiều lần thì người đề nghị cấp giấy chứng nhận lần cuối phải nộp văn bản chuyển nhượng hợp đồng và biên lai thu thuế của các lần chuyển nhượng trước hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo hướng dẫn tại ví dụ dưới đây:

Ví dụ: Ông B ký hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty A theo hình thức mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, trong thời gian chưa nhận bàn giao nhà ở mà ông B chuyển nhượng hợp đồng mua bán này cho ông C thì B và C phải đi làm thủ tục công chứng văn bản chuyển nhượng, ông B nộp thuế thu nhập (nếu có), sau đó đề nghị Công ty A xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản này; nếu ông C lại chuyển nhượng hợp đồng này cho ông D và ông D lại chuyển nhượng tiếp cho ông E (E là người nhận chuyển nhượng cuối cùng) thì mỗi lần chuyển nhượng, các bên phải đi làm thủ tục theo quy định như trên.

Khi Công ty A (hoặc ông E) đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở thì phải nộp các giấy tờ có liên quan đến chuyển nhượng hợp đồng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: hợp đồng mua bán nhà ở ký giữa Công ty A và ông B; 03 văn bản chuyển nhượng hợp đồng có chứng nhận của công chứng và xác nhận của chủ đầu tư kèm theo 03 biên lai thu thuế thu nhập (hoặc giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế của cơ quan thuế) cho 03 lần chuyển nhượng (giữa B và C, giữa C và D, giữa D và E); giấy xác nhận đã giao dịch qua sản giữa Công ty A và ông B (đối với nhà ở tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã có sản giao dịch bất động sản) hoặc xác nhận phân chia nhà ở của Sở Xây dựng đối với trường hợp ông B được Công ty A phân chia sản phẩm là nhà ở.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trước ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng của các lần chuyển nhượng phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có dự án nhà ở. Trong trường hợp không có xác nhận thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn niêm yết công khai trong thời hạn 60 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của người nhận chuyển nhượng cuối cùng; nếu quá thời hạn này mà nhà ở đó không

có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp để cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người nhận chuyển nhượng cuối cùng.

Trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, các bên phải thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã mua nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản hoặc tham gia góp vốn với chủ đầu tư để được phân chia nhà ở mà bán lại nhà ở đó thì phải thực hiện theo quy định sau đây:

a) Nếu doanh nghiệp được phân chia nhà ở theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư thì chỉ được bán lại nhà ở đó sau khi đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

b) Doanh nghiệp phải thực hiện bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Thông tư này và pháp luật về kinh doanh bất động sản (không phân biệt đã nhận bàn giao nhà ở hoặc chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư). Khi bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải cung cấp cho sàn giao dịch bất động sản bản sao các giấy tờ sau:

- Hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư;
- Xác nhận của Sở Xây dựng nơi có nhà ở (đối với trường hợp được phân chia nhà ở) hoặc giấy xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp mua bán nhà ở qua sàn);
- Hồ sơ về nhà ở do chủ đầu tư cung cấp;
- Biên lai nộp tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư;
- Biên bản bàn giao nhà ở (nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư).

c) Các đối tượng đã mua nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản này mà bán lại nhà ở đó cho người khác thì phải tuân thủ quy định sau đây:

- Nếu là hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản và đã nhận bàn giao nhà ở từ bên bán thì thực hiện thủ tục mua bán nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 18 của Thông tư này. Trường hợp chưa nhận bàn giao nhà ở từ bên bán thì thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều này;

- Nếu là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì thực hiện thủ tục bán nhà ở theo quy định tại khoản này.

Điều 21. Hợp đồng về nhà ở

1. Các giao dịch về nhà ở phải được lập thành văn bản (gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở, Bộ Luật dân sự, Điều 63 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, tuân thủ các mẫu và nội dung của hợp đồng quy định tại các phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thì ngoài các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này còn phải ghi rõ thêm các nội dung sau đây: phần diện tích thuộc sở hữu chung, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; diện tích sàn căn hộ mua bán (được xác định theo nguyên tắc tính kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ); khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở; dự kiến về mức phí phải đóng góp để phục vụ công tác quản lý vận hành nhà chung cư; nguyên tắc điều chỉnh mức phí đóng góp trên cơ sở mức đóng góp kinh phí không vượt quá mức giá (giá trần) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư do chủ đầu tư ban hành và danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài căn hộ.

3. Việc công chứng, chứng thực các hợp đồng về nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, pháp luật về dân sự và quy định tại Thông tư này.

Trường hợp ủy quyền quản lý, sử dụng, trông coi nhà ở và ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho nhà ở (hoặc ủy quyền định đoạt nhà ở) thì bên ủy quyền chỉ được lập văn bản ủy quyền và cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực chỉ được công chứng, chứng thực việc ủy quyền này khi nhà ở đã được xây dựng xong (bên ủy quyền đã có một trong các giấy tờ: giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở; biên bản bàn giao nhà ở hoặc biên bản hoàn công công trình nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng).

4. Các mẫu hợp đồng về nhà ở được quy định như sau: hợp đồng mua bán nhà ở được quy định tại Phụ lục số 15, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại được quy định tại Phụ lục số 16, hợp đồng thuê nhà ở thương mại được quy định tại Phụ lục số 17, hợp đồng thuê nhà ở công vụ được quy định tại Phụ lục số 18, hợp đồng thuê nhà ở xã hội áp dụng cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 4 Điều 37 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được quy định tại Phụ lục số 19, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội áp dụng cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều 37 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được quy định tại Phụ

lục số 20, hợp đồng tặng cho nhà ở được quy định tại Phụ lục số 21 và hợp đồng đổi nhà ở được quy định tại Phụ lục số 22 ban hành kèm theo Thông tư này.

Riêng đối với hợp đồng thuê nhà ở sinh viên, hợp đồng thuê nhà ở công nhân khu công nghiệp thì thực hiện theo mẫu hướng dẫn tại Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thu nhập thấp, hợp đồng thuê nhà ở căn hộ và hợp đồng thuê mua nhà ở căn hộ thu nhập thấp thì thực hiện theo mẫu hướng dẫn tại Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng về việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Đối với các mẫu và nội dung các hợp đồng khác về nhà ở không quy định tại Thông tư này thì thực hiện lập theo quy định của pháp luật về dân sự và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Chương IV

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

Điều 22. Lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở

1. Hồ sơ về nhà ở được lưu trữ và quản lý bao gồm các giấy tờ quy định tại Điều 66 của Luật Nhà ở và quy định tại Điều 76 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

2. Người lập hồ sơ về nhà ở là chủ sở hữu hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở đó nếu không xác định được chủ sở hữu.

3. Cơ quan lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở của tổ chức; nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam; nhà ở của cá nhân nước ngoài mua theo quy định của pháp luật; nhà ở thuộc sở hữu chung của tổ chức và cá nhân;

b) Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở của cá nhân trong nước; nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam khi tham gia các giao dịch về nhà ở.

4. Nội dung lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở bao gồm:

a) Lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở quy định tại Điều này theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ hồ sơ;

b) Lập cơ sở dữ liệu quản lý hồ sơ bằng hệ thống mạng máy tính để phục vụ cho việc thống kê, báo cáo kết quả thực hiện và phục vụ yêu cầu quản lý nhà ở;

c) Cơ quan lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở có trách nhiệm cung cấp số liệu về nhà ở cho các cơ quan liên quan khi có yêu cầu theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Điều 23. Đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản

1. Việc đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực phát triển, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản và những cá nhân đang làm việc trong doanh nghiệp hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 78 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

2. Nội dung đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm:

- a) Xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;
- b) Lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở;
- c) Lập, thẩm định, phê duyệt, chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở;
- d) Quản lý dự án nhà ở, quản lý nhà chung cư sau đầu tư;
- đ) Quản lý việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở;
- e) Quản lý việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, cho thuê nhà ở công vụ;
- g) Lập và quản lý Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tiết kiệm nhà ở (nếu có);
- h) Tổ chức điều tra, thống kê và xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở;
- i) Quản lý các giao dịch về nhà ở, các hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ công về nhà ở;
- k) Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước các cấp về lĩnh vực nhà ở.

3. Căn cứ vào nội dung đào tạo quy định tại khoản 2 Điều này, Học viện Cán bộ quản lý xây dựng và đô thị trực thuộc Bộ Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản trực thuộc Bộ Xây dựng lập kế hoạch, nội dung, chương trình đào tạo cụ thể và gộp vào chương trình đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chung cho cán bộ, công chức ngành xây dựng để trình Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt.

Căn cứ vào kế hoạch, chương trình đào tạo, bồi dưỡng của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng các địa phương có trách nhiệm lập kế hoạch, kinh phí đào tạo, bồi dưỡng

cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương (gồm cán bộ cấp xã, cấp quận và cấp tỉnh) để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và tổ chức đào tạo theo chương trình đã được Bộ Xây dựng phê duyệt.

4. Đối với việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức và chuyên môn nghiệp vụ về quản lý, vận hành nhà chung cư cho các cá nhân đang làm việc trong các doanh nghiệp tham gia hoạt động quản lý, vận hành nhà chung cư (kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản trực thuộc Bộ Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan trực thuộc Bộ Xây dựng biên soạn chương trình, nội dung đào tạo để trình Bộ Xây dựng thông qua, làm cơ sở cho việc đào tạo và cấp Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học về chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các đối tượng quy định tại khoản này.

Các đối tượng sau đây đang làm việc trong doanh nghiệp tham gia hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư phải tham dự khóa đào tạo: các thành viên Ban giám đốc doanh nghiệp, Tổ trưởng các Tổ: kỹ thuật, an ninh, bảo vệ, an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và Trưởng ca vận hành nhà chung cư. Chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2012, các đối tượng thuộc diện quy định tại khoản này phải học qua lớp đào tạo và có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học về chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; nếu quá thời hạn quy định tại khoản này mà các đối tượng thuộc diện phải tham gia khóa đào tạo chưa có giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học thì các cá nhân và doanh nghiệp đó không được tham gia quản lý vận hành nhà chung cư. Khuyến khích các cá nhân khác không thuộc các đối tượng quy định tại khoản này tham gia khóa đào tạo này.

5. Giảng viên tham gia giảng dạy, đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản quy định tại Điều này phải là những người có năng lực chuyên môn, am hiểu các chính sách, pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản, người có kinh nghiệm trong quản lý nhà ở, thị trường bất động sản, kinh nghiệm trong quản lý nhà chung cư và có trình độ sư phạm trong giảng dạy. Chỉ những cơ sở đào tạo đáp ứng đủ điều kiện do Bộ Xây dựng quy định thì mới được tham gia đào tạo, bồi dưỡng kiến thức trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản quy định tại Điều này.

6. Kinh phí đào tạo, bồi dưỡng kiến thức quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Cơ quan, tổ chức cử người tham dự khóa học và các cá nhân có nhu cầu đào tạo có trách nhiệm thanh toán kinh phí cho cơ sở đào tạo;

b) Trường hợp là cán bộ, công chức của các cơ quan, tổ chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước thì kinh phí đào tạo của các học viên được trích từ nguồn ngân sách cấp cho cơ quan, tổ chức đó.

Chương V

HIỆU LỰC THI HÀNH

Điều 24. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Căn cứ vào quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Quy chế hoạt động của Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thành lập Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh và các Tổ chuyên gia giúp việc cho Ban chỉ đạo cấp tỉnh.

2. Sắp xếp tổ chức và bố trí đủ cán bộ, công chức để thực hiện tốt công tác quản lý và phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư này.

3. Chỉ đạo Sở Xây dựng thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

a) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương xây dựng Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn năm năm hoặc dài hơn báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét đề trình Hội đồng nhân cấp tỉnh thông qua. Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương thì sau khi trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua, Ủy ban nhân dân thành phố phải trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở của địa phương trước khi triển khai thực hiện;

b) Lập chương trình, kế hoạch đào tạo, tập huấn về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cho cán bộ, công chức tại địa phương; phối hợp với các cơ quan thông tin đại chúng ở địa phương tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giới thiệu các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư này để nhân dân biết và thực hiện;

c) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện kiểm tra, theo dõi và xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở của các tổ chức, hộ gia đình, cá

nhân, về việc phân chia nhà ở theo hợp đồng huy động vốn, việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn;

d) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê số lượng dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng; số lượng, loại nhà ở được xây dựng trong từng dự án; số lượng, loại và đối tượng được phân chia nhà ở theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư này;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác thuộc trách nhiệm được giao quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư này.

4. Bố trí kinh phí để Sở Xây dựng thực hiện các nhiệm vụ: xây dựng Chương trình phát triển nhà ở của địa phương; tổ chức tuyên truyền, giới thiệu, tập huấn pháp luật về nhà ở; lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê các dự án nhà ở, số lượng nhà ở và việc mua bán nhà ở trên địa bàn theo quy định của Thông tư này.

5. Chỉ đạo cơ quan chức năng thực hiện lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư này.

6. Sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền ban hành có liên quan đến nhà ở cho phù hợp với quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này.

7. Ban hành giá dịch vụ nhà chung cư để áp dụng thống nhất trên địa bàn; thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước do chủ đầu tư xây dựng.

8. Báo cáo cơ quan cấp trên theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở trên địa bàn.

9. Thực hiện theo thẩm quyền hoặc chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này.

Điều 25. Trách nhiệm của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản trực thuộc Bộ Xây dựng

1. Tham mưu giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng theo dõi, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở trong phạm vi cả nước.

2. Giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng thực hiện hướng dẫn, giải đáp các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền của Bộ Xây dựng trong quá trình triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Nghiên cứu, xây dựng và trình Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc đề xuất Bộ trưởng Bộ Xây dựng trình cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, ban hành các quy định của pháp luật về nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế.

4. Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện pháp luật về nhà ở để Bộ Xây dựng báo cáo cơ quan cấp trên theo định kỳ hoặc đột xuất.

5. Thực hiện các nhiệm vụ khác quy định tại Thông tư này hoặc theo chỉ đạo của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 26. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày, kể từ ngày ký.

2. Kể từ ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, việc huy động vốn để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở trong các dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng được thực hiện theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này.

3. Đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án phát triển nhà ở trước ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chưa phê duyệt dự án thì xử lý như sau:

a) Trường hợp dự án phát triển nhà ở có số lượng dưới 2.500 căn (không phân biệt nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiếp tục thực hiện phê duyệt dự án theo quy định của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

b) Trường hợp dự án phát triển nhà ở có số lượng dưới 2.500 căn (không phân biệt nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước thì căn cứ vào nội dung của hồ sơ dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận đầu tư theo nội dung quy định tại Phụ lục số 7 ban hành kèm theo Thông tư này mà không yêu cầu chủ đầu tư phải lập Tờ trình chấp thuận đầu tư theo quy định của Thông tư này. Sau khi có văn bản chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chủ đầu tư thực hiện thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng và theo nội dung văn bản chấp thuận đầu tư;

c) Trường hợp dự án phát triển nhà ở có số lượng từ 2.500 căn trở lên (không phân biệt nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư, không phân biệt quy mô sử dụng đất và nguồn vốn đầu tư) thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có Tờ trình gửi kèm hồ sơ dự án trình Thủ tướng Chính phủ đề nghị chấp thuận việc đầu tư. Sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt dự án (đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước) hoặc có văn bản thông báo để chủ đầu tư thẩm định và phê duyệt dự án (đối với dự án sử dụng vốn không phải từ ngân sách nhà nước).

4. Trường hợp dự án phát triển nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư có đề nghị thay đổi nội dung của dự án thì chủ đầu tư trình cơ quan đã phê duyệt dự án trước đây thực hiện phê duyệt bổ sung. Trong trường hợp thay đổi quy mô dự án, diện tích sử dụng đất dẫn đến thay đổi tổng số lượng nhà ở của dự án từ 2.500 căn trở lên thì chủ đầu tư phải có Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bổ sung sau đó mới được phê duyệt bổ sung nội dung thay đổi của dự án.

5. Bãi bỏ quy định về huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở trong khu đô thị mới nêu tại Mục VIII của Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18 tháng 6 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ;

6. Thay thế khoản 1 và khoản 2 Điều 10 của Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp và giá bán, giá cho thuê mua nhà ở cho người thu nhập thấp thuộc các dự án có các thành phần kinh tế tham gia đầu tư như sau:

“1. Tổ chức thẩm định và có văn bản thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở của chủ đầu tư”.

7. Bãi bỏ các Thông tư sau đây:

a) Thông tư số 13/2005/TT-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu công trình xây dựng;

b) Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

c) Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở.

8. Các quy định liên quan đến nhà ở (về quyền sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở) nêu trong các Thông tư hoặc Quyết định của Bộ, ngành và trong các văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà khác với quy định của Thông tư này thì thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

9. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc đề trình Thủ tướng Chính phủ, Chính phủ xem xét, quyết định./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam

Phụ lục 1. Mẫu văn bản công nhận chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở (Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

UBND.....

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

Số:.....

V/v:.....

....., ngày..... tháng..... năm.....

Kính gửi: *Tên nhà đầu tư được công nhận là chủ đầu tư....*

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ năng lực của *(tên nhà đầu tư).....*, biên bản họp Tổ chuyên gia xét chọn chủ đầu tư và trên cơ sở Tờ trình số... ngày..... của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố)..... công nhận *(tên nhà đầu tư).....* được làm chủ đầu tư dự án *(tên dự án)¹.....*

Chủ đầu tư *(tên chủ đầu tư).....* có trách nhiệm thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án *(tên dự án phát triển nhà ở).....* theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên,
- Sở Xây dựng,
- Lưu....

TM. UBND.....

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Ghi chú: (1) Ghi rõ tên dự án là dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập.

Phụ lục 2. Mẫu Tờ trình của chủ đầu tư đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước (*Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng*)

**TÊN CHỦ ĐẦU
TU'.....**

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

Số:.....

....., ngày..... tháng..... năm.....

TỜ TRÌNH

***Đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển khu nhà ở
(hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....***

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố (huyện....).....

- Căn cứ Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

Chủ đầu tư (*tên chủ đầu tư*)..... trình Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố (huyện....)..... tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án (*tên dự án*)..... với các nội dung chính sau đây:

1. Tên dự án (*dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập*).....:

2. Tên chủ đầu tư:

3. Hình thức đầu tư:

4. Mục tiêu đầu tư:

5. Địa điểm xây dựng:

6. Quy mô dự án:

7. Diện tích sử dụng đất:

8. Ranh giới sử dụng đất:

9. Hệ số sử dụng đất:

10. Mật độ xây dựng:

11. Quy mô dân số:

12. Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án:

13. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

Tổng số lượng:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m², trong đó:

- Nhà biệt thự:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m²

- Nhà ở riêng lẻ:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m²

- Căn hộ chung cư:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m²

14. Đối tượng được thuê:

15. Giá cho thuê:

16. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

17. Tổng mức đầu tư của dự án:

18. Thời gian và tiến độ thực hiện (phân theo giai đoạn):

19. Phương án quản lý, vận hành nhà ở:

20. Quyền và nghĩa vụ chủ yếu của chủ đầu tư:

21. Các đề xuất của chủ đầu tư:

22. Kết luận:

Chủ đầu tư..... trình Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố (huyện...)..... tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở (tên dự án)¹.....

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu...

Chủ đầu tư

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Ghi chú: (1) Ghi rõ tên dự án là dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập.

Phụ lục 3. Mẫu Tờ trình của cơ quan thẩm định dự án đề nghị phê duyệt dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước
(Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

**TÊN CƠ QUAN THẨM
ĐỊNH DỰ ÁN.....**

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

Số:.....

....., ngày..... tháng..... năm.....

TỜ TRÌNH

***Đề nghị phê duyệt dự án phát triển khu nhà ở
(hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....***

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố (huyện...).....

(Cơ quan thẩm định)..... đã nhận được Tờ trình đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở (tên dự án)..... số..... ngày..... tháng..... năm..... của (tên chủ đầu tư).....

- Căn cứ Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

Trên cơ sở thẩm định và ý kiến góp ý của các cơ quan (tên cơ quan góp ý và số văn bản góp ý)....., (cơ quan thẩm định.....) xin báo cáo kết quả thẩm định dự án (tên dự án)..... như sau:

1. Tên dự án (dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....:

2. Tên chủ đầu tư:

3. Địa điểm xây dựng:

4. Quy mô dự án:

5. Diện tích sử dụng đất:

6. Ranh giới sử dụng đất:

7. Tính pháp lý của hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt:

a) Căn cứ để lập dự án:

b) Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

c) Hồ sơ dự án trình thẩm định gồm:

d) Các văn bản pháp lý liên quan: *(giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, văn bản giao chủ đầu tư, biên bản cuộc họp với các ngành,...)*

8. Năng lực của chủ đầu tư:

9. Tóm tắt những nội dung chính của dự án (như: hình thức đầu tư, mục tiêu đầu tư, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, quy mô dân số...):

10. Tóm tắt ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan:

11. Nhận xét, đánh giá về nội dung dự án:

a) Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư:

b) Sự phù hợp với quy hoạch, sự phù hợp với danh mục dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có):

c) Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

d) Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

đ) Sự tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng, sự hợp lý của thiết kế với quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định của pháp luật:

e) Sự phù hợp của phương án thiết kế kiến trúc với quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

g) Phương án cho thuê; giá cho thuê, đối tượng cho thuê; phương án khai thác, vận hành dự án, vận hành nhà chung cư (nếu có):

h) Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng chống cháy, nổ:

i) Tổng mức vốn đầu tư, nguồn vốn đầu tư, khả năng huy động vốn, phương án hoàn trả vốn. Phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội:

k) Thời gian xây dựng, phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện:

12. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư:

13. Trách nhiệm của Nhà nước:

14. Những đề xuất của chủ đầu tư:

15. Những kiến nghị cụ thể:

Đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố (huyện...)..... xem xét phê duyệt dự án (hoặc không phê duyệt dự án). *Nếu phê duyệt hoặc không phê duyệt thì phải thông báo cho chủ đầu tư được biết.*

Nơi nhận:

-

Thủ trưởng cơ quan thẩm định dự án

(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 4. Mẫu quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước (*Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng*)

UBND.....

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

Số:.....

....., ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN.....

***Về việc phê duyệt dự án phát triển khu nhà ở
(hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....***

- Căn cứ Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

Sau khi xem xét Tờ trình đề nghị phê duyệt dự án (*tên dự án*)..... số..... của (*tên chủ đầu tư*)..... và hồ sơ kèm theo;

Trên cơ sở Tờ trình số... ngày... của (*tên cơ quan thẩm định dự án*).... và ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan (*nêu tên cơ quan có ý kiến và số văn bản góp ý*)....

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án phát triển nhà ở (*tên dự án*)..... với các nội dung chủ yếu sau đây:

Phê duyệt các nội dung mà chủ đầu tư, cơ quan chủ trì thẩm định đã trình tại Tờ trình và theo nội dung quy định tại điểm c khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.....

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nêu trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định...../.

Nơi nhận:

- Như Điều 3,
- Lưu....

TM. UBND.....

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Phụ lục 5. Mẫu Tờ trình của chủ đầu tư đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước
(Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

**TÊN CHỦ ĐẦU
TU.....**

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

Số:.....

....., ngày..... tháng..... năm.....

TỜ TRÌNH

***Đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở
(hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....***

Kính gửi: UBND tỉnh, thành phố... (huyện.....).....

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

Chủ đầu tư (tên chủ đầu tư)..... đề nghị UBND tỉnh, thành phố (huyện.....)..... có văn bản chấp thuận đầu tư dự án (tên dự án)..... với các nội dung chính sau đây:

1. Tên dự án (dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập):.....

2. Chủ đầu tư:

3. Hình thức đầu tư:

4. Mục tiêu đầu tư:

5. Địa điểm xây dựng:

6. Diện tích sử dụng đất:

7. Quy mô dân số:

8. Mật độ xây dựng:

9. Hệ số sử dụng đất:

10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, trong đó nêu rõ công trình hạ tầng xã hội do chính quyền đầu tư:

11. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

Tổng số lượng:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m², trong đó:

- Nhà biệt thự:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m²

- Nhà ở riêng lẻ:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m²

- Căn hộ chung cư:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m²

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Bán:..... căn, với tổng diện tích sàn.....m²

- Cho thuê:..... căn, với tổng diện tích sàn.....m²

- Cho thuê mua.... căn, với tổng diện tích sàn.....m²

13. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

14. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội.....m² (nếu có):

15. Tổng mức đầu tư của dự án:

16. Thời gian và tiến độ thực hiện (phân theo giai đoạn):

17. Các đề xuất ưu đãi của Nhà nước (nếu có):

18. Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư:

19. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

20. Kết luận:

Chủ đầu tư..... trình UBND tỉnh, thành phố (huyện....).... xem xét, chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu:

Chủ đầu tư

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Phụ lục 6. Mẫu Tờ trình của cơ quan thẩm định đề nghị UBND chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở (*Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng*)

TÊN CƠ QUAN THẨM ĐỊNH..... **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:.....

....., ngày..... tháng..... năm.....

TỜ TRÌNH

***Đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở
(hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....***

Kính gửi: UBND tỉnh, thành phố (huyện...).....

(Cơ quan thẩm định)..... đã nhận được Tờ trình đề nghị chấp thuận đầu tư dự án (tên dự án)..... số..... ngày..... tháng..... năm..... của (tên chủ đầu tư).....

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

Trên cơ sở thẩm định và ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan (tên cơ quan có ý kiến và số văn bản góp ý)....., (cơ quan thẩm định.....) xin báo cáo kết quả thẩm định dự án (tên dự án)..... như sau:

1. Tên dự án: dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở
2. Chủ đầu tư:
3. Hình thức đầu tư:
4. Mục tiêu đầu tư:
5. Địa điểm xây dựng:
6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất:
7. Ranh giới sử dụng đất:
8. Tính pháp lý của hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư:
 - a) Căn cứ đề nghị chấp thuận đầu tư:
 - b) Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư gồm:

c) Các văn bản pháp lý liên quan: (giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, văn bản giao chủ đầu tư, biên bản cuộc họp với các ngành,...)

9. Năng lực của chủ đầu tư:

10. Tóm tắt những nội dung chính như: mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số....

11. Tóm tắt ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan (nếu có):

12. Nhận xét, đánh giá:

a) Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư:

b) Sự phù hợp với quy hoạch, sự phù hợp với danh mục dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có):

c) Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở:

d) Phương án tiêu thụ sản phẩm (bán, cho thuê, cho thuê mua):

đ) Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân:

e) Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

g) Các công trình hạ tầng xã hội, trong đó nêu rõ các công trình do Nhà nước đầu tư và thời hạn đầu tư các công trình này:

h) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội (nếu có):

i) Tổng mức đầu tư của dự án:

k) Thời gian, tiến độ thực hiện (phân theo giai đoạn):

13. Những đề xuất ưu đãi của chủ đầu tư:

14. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

15. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

16. Những kiến nghị cụ thể:

Đề nghị UBND tỉnh, thành phố (huyện...).....xem xét, chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở (tên dự án)¹..... Nếu chấp thuận hoặc không chấp thuận thì phải thông báo cho chủ đầu tư được biết./.

Nơi nhận:

-

Thủ trưởng cơ quan thẩm định dự án

(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: (1) Ghi rõ tên dự án là dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập.

Phụ lục 7. Mẫu văn bản chấp thuận đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước
(Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

UBND.....

Số:.....

*V/v: Chấp thuận đầu tư
dự án phát triển nhà ở*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

Kính gửi: Tên chủ đầu tư

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Sau khi nghiên cứu, xem xét Tờ trình số..... của (tên chủ đầu tư)..... đề nghị được đầu tư dự án (tên dự án).....

- Trên cơ sở Tờ trình số..., ngày... của (tên cơ quan thẩm định).... và ý kiến của các cơ quan có liên quan (nêu tên cơ quan có ý kiến và số văn bản góp ý).....

UBND tỉnh, thành phố (huyện...)..... chấp thuận cho phép (tên chủ đầu tư)..... nghiên cứu lập dự án (tên dự án)..... với các tiêu chí sau đây:

1. Tên dự án (dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập):.....

2. Chủ đầu tư:

3. Hình thức đầu tư:

4. Mục tiêu đầu tư xây dựng:

5. Địa điểm xây dựng:

6. Quy mô dự án:

7. Diện tích sử dụng đất:

8. Ranh giới sử dụng đất:

9. Quy mô dân số:

10. Mật độ xây dựng:

11. Hệ số sử dụng đất:

12. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

Tổng số lượng:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m², trong đó:

- Nhà biệt thự:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m²

- Nhà ở riêng lẻ:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m²

- Căn hộ chung cư:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m²

13. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Bán:..... căn, với tổng diện tích sàn.....m²

- Cho thuê:..... căn, với tổng diện tích sàn.....m²

- Cho thuê mua.... căn, với tổng diện tích sàn.....m²

14. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

15. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

16. Các công trình hạ tầng xã hội, gồm:

a) Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng:

b) Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền chịu trách nhiệm xây dựng và thời gian phải hoàn thành việc xây dựng (nếu quá thời hạn này mà chính quyền chưa xây dựng thì xử lý theo quy định của Thông tư số 16/2010/TT-BXD):

17. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội.....m² (nếu có):

18. Tổng mức đầu tư của dự án:

19. Thời gian và tiến độ thực hiện:

20. Ưu đãi của Nhà nước (nếu có):

21. Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư:

22. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

23. Những vấn đề liên quan khác:

Đề nghị chủ đầu tư căn cứ vào nội dung của văn bản này, tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật và theo nội dung của văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên

-

TM. UBND.....

(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 8. Mẫu Tờ trình xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở của chủ đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở có từ 2.500 căn nhà trở lên
(Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CHỦ ĐẦU TƯ.....

Số:.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

TỜ TRÌNH

***Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển khu nhà ở
(hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....***

Kính gửi: (UBND tỉnh/thành phố).....

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Chủ đầu tư (tên chủ đầu tư)..... đề nghị UBND tỉnh (thành phố)..... xem xét và có Tờ trình đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (tên dự án)..... (trừ trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ)

1. Tên dự án: (dự án phát triển nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập)

2. Tên chủ đầu tư (trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì không có mục này):

3. Mục tiêu đầu tư:

4. Địa điểm xây dựng:

5. Quy mô dự án:

6. Diện tích SD đất:

7. Quy mô dân số:

8. Mật độ xây dựng:

9. Hệ số sử dụng đất:

10. Tổng số lượng các loại nhà ở của dự án là:.....căn, với tổng DT sàn xây dựng.....m², trong đó:

- Nhà biệt thự:.....căn, với tổng DT sàn xây dựng:.....m²
- Nhà riêng lẻ:.....căn, với tổng DT sàn xây dựng:.....m²
- Căn hộ chung cư:... căn, với tổng DT sàn xây dựng:.....m²

11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Số lượng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua:....căn, với tổng diện tích sàn xây dựng.....m² (nếu có)
- Số lượng nhà ở thương mại để bán:..... căn, với tổng diện tích sàn xây dựng.....m²
- Số lượng nhà ở thương mại để cho thuê:..... căn, với tổng diện tích sàn xây dựng.....m² (nếu có)

12. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

13. Các công trình hạ tầng xã hội, gồm:

- a) Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng:
- b) Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền địa phương chịu trách nhiệm xây dựng và thời gian phải hoàn thành việc xây dựng các công trình này:

14. Tổng mức đầu tư của dự án:

15. Thời gian thực hiện dự án (phân giai đoạn đầu tư):

16. Phương thức giao đất:

17. Những đề xuất ưu đãi của Nhà nước:

18. Trách nhiệm của nhà đầu tư:

19. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

Chủ đầu tư (*tên chủ đầu tư*).....đề nghị UBND tỉnh (thành phố).... xem xét và có Tờ trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở nêu trên.

Nếu được chấp thuận (*tên chủ đầu tư*)..... sẽ tiến hành tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt (hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt) và triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định./.

Nơi nhận

- Như trên
- Lưu

Chủ đầu tư

(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 9. Mẫu Tờ trình của UBND cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở có từ 2.500 căn nhà trở lên
(Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

UBND TỈNH (TP)..... CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:.....

....., ngày..... tháng..... năm.....

TỜ TRÌNH THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển khu nhà ở
(hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

- Căn cứ Tờ trình số.... ngày..... tháng.... năm..... về việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (tên dự án)..... của (tên chủ đầu tư)..... tại (địa chỉ dự kiến lập dự án)..... (trừ trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư).

- Căn cứ ý kiến góp ý của các Bộ liên quan:.....

- Trên cơ sở xem xét Tờ trình số..... ngày..... và kiểm tra hồ sơ năng lực của (tên chủ đầu tư)....., trừ trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

- Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng..... và nhu cầu thực tế về nhà ở tại địa phương.

Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố)..... xin báo cáo Thủ tướng Chính phủ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (tên dự án)..... tại (địa chỉ dự kiến lập dự án)..... với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: *Dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập.*
2. Chủ đầu tư (trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì không có mục này):
3. Năng lực của chủ đầu tư:
4. Mục tiêu đầu tư:

5. Địa điểm xây dựng:

6. Quy mô dự án:

7. Diện tích SD đất:

8. Quy mô dân số:

9. Hệ số sử dụng đất:

10. Mật độ xây dựng:

11. Số lượng nhà ở của dự án:... căn, với tổng DT sàn xây dựng... m², trong đó:

- Nhà biệt thự:.....căn, với tổng DT sàn xây dựng:.....m²

- Nhà riêng lẻ:.....căn, với tổng DT sàn xây dựng:.....m²

- Căn hộ chung cư:.....căn, với tổng DT sàn xây dựng:.....m

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Số lượng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua:.....căn, với tổng diện tích sàn xây dựng.....m² (nếu có)

- Số lượng nhà ở thương mại để bán:.....căn, với tổng diện tích sàn xây dựng.....m²

- Số lượng nhà ở thương mại để cho thuê:.....căn, với tổng diện tích sàn xây dựng.....m² (nếu có)

- Số lượng nhà ở thương mại để cho thuê mua:.....căn, với tổng diện tích sàn xây dựng.....m² (nếu có).

13. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

14. Các công trình hạ tầng xã hội, bao gồm:

a) Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng:

b) Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền địa phương chịu trách nhiệm xây dựng và thời gian phải hoàn thành việc xây dựng các công trình:

15. Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân:

16. Phương án quản lý sau đầu tư xây dựng:

17. Tổng mức đầu tư của dự án:

18. Thời gian thực hiện dự án (phân giai đoạn đầu tư):

19. Phương thức giao đất:

20. Những đề xuất ưu đãi của Nhà nước:

21. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

22. Những vấn đề khác có liên quan:

Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố)..... xin báo cáo và kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở nêu trên.

Sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận về chủ trương, UBND tỉnh (thành phố)..... *(sẽ tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư trong trường hợp phải đấu thầu)*..... và chỉ đạo, kiểm tra việc thực hiện dự án này theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Bộ: XD, TC, KH&ĐT, TNMT;
- Tên chủ đầu tư (nếu có);
- Lưu...

CHỦ TỊCH

(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 10. Mẫu xác nhận của Sở Xây dựng đối với trường hợp được phân chia sản phẩm là nhà ở

(Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

SỞ XÂY DỰNG TỈNH (THÀNH PHỐ).....

**XÁC NHẬN VỀ VIỆC PHÂN CHIA NHÀ Ở
THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 71/2010/NĐ-CP**

Căn cứ vào đề nghị của *(tên chủ đầu tư).....* tại Văn bản số..... ngày... tháng... năm.... về việc xác nhận danh sách tổ chức, cá nhân được phân chia nhà ở theo hợp đồng, văn bản góp vốn.....tại dự án phát triển nhà ở *(tên dự án).....*,

Sở Xây dựng tỉnh (thành phố)..... xác nhận những đối tượng sau đây được phân chia nhà ở theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ:

STT	Tên tổ chức, hộ gia đình hoặc cá nhân	Địa chỉ cư trú	Loại nhà ở	Số lượng nhà ở (căn)	DT sàn XD (m ²)	DT đất (m ²)	Vị trí của nhà ở được phân chia
1	Ông Nguyễn Văn A	Ghi địa chỉ theo hộ khẩu thường trú	Biệt thự	01	450	300	Lô số... (đường, phố...) khu....
2	Hộ GD: ông Nguyễn Đình B và vợ là bà Trần Thị C	Ghi địa chỉ theo hộ khẩu thường trú	Căn hộ chung cư	01	90	Sử dụng chung là 2.000	Căn hộ số... tầng..., chung cư số... (đường, phố...), khu....
3	Công ty cổ phần.....	Ghi địa chỉ có trụ sở theo Giấy đăng ký kinh doanh	Nhà ở liền kề	10	DT sàn XD mỗi nhà ở là 240 m ²	DT đất mỗi nhà ở là 60 m ²	Lô số...(đường, phố...), khu.... <i>(nếu có địa chỉ khác nhau thì ghi địa chỉ của từng căn nhà)</i>
...							

....., ngày..... tháng..... năm.....

GIÁM ĐỐC

(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: Danh sách này được lập thành 02 bản, sau khi đóng dấu của Sở Xây dựng thì lưu 01 bản tại Sở XD để theo dõi, kiểm tra, giao cho chủ đầu tư 01 bản để theo dõi, còn các đối tượng được phân chia nhà ở thì Sở Xây dựng sao từ bản gốc, đóng dấu treo của Sở và chuyển cho chủ đầu tư để giao cho mỗi đối tượng 01 bản thay cho Giấy xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản. (Danh sách này chỉ cấp 1 lần, không cấp lại). Trường hợp có thừa kế thì Sở Xây dựng xác nhận lại tên, địa chỉ của người được thừa kế. Trường hợp bên được phân chia là tổ chức thì phải kèm theo danh sách hộ gia đình, cá nhân được tổ chức đó phân chia lại nhà ở để Sở Xây dựng xác nhận.

Phụ lục 11. Mẫu hợp đồng ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn giao dịch BĐS đối với trường hợp sàn không trực thuộc chủ đầu tư
(Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN

**BÁN (HOẶC CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA)..... NHÀ Ở THƯƠNG MẠI
QUA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN
(Số...../HĐ)**

- Căn cứ pháp luật về kinh doanh bất động sản và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN ỦY QUYỀN (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

- Công ty
- Đại diện bởi ông (bà):..... chức vụ:
- Địa chỉ trụ sở:
- Số điện thoại:..... fax:
- Mã số thuế:
- Số tài khoản..... tại ngân hàng

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

- Sàn giao dịch bất động sản
- Đại diện bởi ông (bà):..... chức vụ:
- Địa chỉ trụ sở:

- Số điện thoại:..... fax:
- Mã số thuế:
- Số tài khoản..... tại ngân hàng

Hai bên chúng tôi nhất trí thỏa thuận các nội dung sau đây:

Điều 1. Nội dung ủy quyền

Bên A thống nhất ủy quyền cho Bên B bán (cho thuê hoặc cho thuê mua) nhà ở với nội dung như sau:

1. Số lượng nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua):.....căn, trong đó:

a) Nhà biệt thự:.....căn, với tổng DT sàn XD là.....m²;

b) Nhà ở riêng lẻ:.....căn, với tổng DT sàn XD là.....m²;

c) Căn hộ chung cư:.....căn, với tổng DT sàn XD là.....m²;

2. Địa chỉ nhà ở ủy quyền bán (cho thuê, cho thuê mua):

a) Địa chỉ nhà biệt thự: (lô số..., ô số... khu..., đường..... phố.... phường...);

b) Địa chỉ nhà ở riêng lẻ: (lô số..., ô số... khu..., đường..... phố.... phường...);

c) Địa chỉ căn hộ chung cư: (căn hộ số..... tầng.... nhà chung cư....., phố...).

3. Diện tích từng loại nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua):

a) Diện tích sàn XD của mỗi biệt thự là:.....m², trên DT đất là.....m²;

b) Diện tích sàn XD của mỗi nhà ở riêng lẻ là:.....m², trên DT đất là.....m²;

c) Diện tích sàn XD của mỗi căn hộ chung cư là:.....m², trên DT đất là.....m²

(Trong trường hợp ủy quyền bán, cho thuê nhiều nhà ở tại nhiều địa chỉ khác nhau và có nhiều loại giá khác nhau áp dụng cho từng nhà ở thì chủ đầu tư có thể lập danh sách riêng đính kèm theo hợp đồng này).

Điều 2. Giá bán (cho thuê hoặc cho thuê mua), đặt cọc đăng ký mua, thuê nhà ở, thời hạn thanh toán tiền mua, tiền thuê nhà ở

1. Giá bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở:

a) Giá bán (cho thuê, cho thuê mua) biệt thự là:.....đồng Việt Nam/1m² sàn XD hoặc tính trên 01 căn (giá này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT);

b) Giá bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở riêng lẻ là:... đồng Việt Nam/1m² sàn XD hoặc tính trên 01 căn (giá này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT);

c) Giá bán (cho thuê, cho thuê mua) căn hộ chung cư là:.....đồng Việt Nam/1m² sàn XD hoặc tính trên 01 căn (giá này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT, tiền bảo trì phần sở hữu chung bằng 2%).

(Bên A có thể nêu giá bán (giá cho thuê, cho thuê mua) cụ thể vào hợp đồng này hoặc gửi kèm theo hợp đồng này bảng giá bán (cho thuê, cho thuê mua) đối với từng nhà ở cụ thể).

2. Thời hạn bên mua (bên thuê, bên thuê mua) phải thanh toán tiền mua (tiền thuê, tiền thuê mua) nhà ở:

- a) Thanh toán một lần:.....
- b) Thanh toán nhiều lần:.....
- c) Phương thức thanh toán:.....

3. Đặt cọc đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở:

a) Trong thời hạn đăng tin công khai theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này, nếu có người đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở thì Bên A ủy quyền cho Bên B được thu tiền đặt cọc đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở của khách hàng là:..... đồng Việt Nam (bằng....% giá trị của mỗi nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua). *Nếu thỏa thuận Bên A thu tiền đặt cọc thì Bên A phải thông báo cho Bên B về việc đã thu tiền đặt cọc của người đăng ký.*

Việc đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở được thể hiện thông qua biên lai đã thu tiền đặt cọc và phiếu đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở do Bên B cấp cho người đăng ký.

b) Đến ngày tổ chức việc bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà người đã đặt cọc không tham gia buổi tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) do Bên B tổ chức nếu không có lý do chính đáng thì khoản tiền đặt cọc nêu trên thuộc quyền quyết định của Bên A..... *hoặc do các bên thỏa thuận.....*

Nếu bên đặt cọc mà không mua (thuê, thuê mua) được nhà ở thì Bên B phải trả lại số tiền đặt cọc cho bên đặt cọc. Trường hợp bên đã đặt cọc mà mua (thuê, thuê mua) được nhà ở thì số tiền đặt cọc này được trừ vào tiền mua (tiền thuê, thuê mua) nhà ở phải nộp cho Bên A.

Điều 3. Thời hạn đăng tin mua bán, cho thuê nhà ở

1. Thời điểm Bên B đăng tin mua bán (cho thuê, thuê mua) nhà ở lên báo và đài truyền hình địa phương nơi có nhà ở là sau:..... ngày, kể từ ngày ký hợp đồng này.

2. Bên B có trách nhiệm đăng tin 03 số liên tiếp trên 01 tờ báo phát hành tại địa phương và 01 lần trên đài truyền hình địa phương. Ngoài ra, Bên B còn phải đăng thông tin mua bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở trên trang Website của Bên B (nếu có) và trên Sàn giao dịch bất động sản. Nội dung đăng tin trên báo, đài bao

gồm: tên dự án, loại nhà ở, số lượng nhà ở, địa điểm nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua), thời gian tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua).

3. Thời hạn đăng tin để tổ chức, cá nhân đến đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở là..... ngày, tính từ ngày đăng số báo đầu tiên *(nhưng tối thiểu phải là 7 ngày)*.

Thời hạn này là để người mua (người thuê, thuê mua) đến đăng ký mua (thu, thuê mua) và nộp tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng này; sau thời hạn này Bên B không được quyền tiếp nhận đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở mà phải tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này.

4. Kinh phí đăng tin trên báo và đài truyền hình: do Bên A thanh toán cho Bên B theo hóa đơn của bên tiếp nhận đăng tin. Thời hạn thanh toán:.....

Điều 4. Thời hạn tổ chức việc bán (cho thuê, cho thuê mua) và phương thức bán (cho thuê) nhà ở

1. Thời điểm tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở:

Bên B tổ chức bán nhà ở vào ngày.....tháng.....năm..... *(tối thiểu phải sau 7 ngày, kể từ ngày đăng thông tin đầu tiên lên báo hoặc trên đài truyền hình)*

Riêng đối với cho thuê, cho thuê mua nhà ở thì phải thực hiện sau khi nhà ở được xây dựng xong và cũng chỉ được tổ chức việc cho thuê, cho thuê mua tối thiểu là sau 7 ngày, kể từ ngày đăng tin đầu tiên lên báo hoặc trên đài truyền hình).

2. Phương thức bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở:

a) Nếu đến ngày tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này mà 01 nhà ở chỉ có 01 người đăng ký mua (thuê, thuê mua) thì Bên B thông báo cho người đó biết đã mua (đã thuê, thuê mua) được nhà ở;

b) Nếu có từ hai người trở lên đăng ký mua (thuê, thuê mua) 01 nhà ở thì Bên B tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) theo phương thức:..... *(ghi rõ là bốc thăm hoặc đấu giá)*;

c) Nếu nhà ở không có ai đăng ký mua (thuê, thuê mua) thì Bên B thông báo cho Bên A biết để làm thủ tục bán (cho thuê, cho thuê mua) lại từ đầu.

Điều 5. Phí giao dịch qua sàn

1. Bên A phải thanh toán cho Bên B phí giao dịch qua sàn là..... đồng tiền Việt Nam (hoặc tính trên % số lượng nhà ở bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc tính trên tổng m² sàn nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua).

2. Thời hạn thanh toán phí giao dịch vào ngày:.....

3. Phí giao dịch qua sàn thu của người mua (người thuê, thuê mua) nhà ở do Bên B thỏa thuận với người mua (người thuê, thuê mua) nhà ở.

(Trong trường hợp sàn giao dịch BĐS do Bên A thành lập và trực thuộc Bên A thì Sàn không được thu phí giao dịch qua sàn của người mua, người thuê, thuê mua).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của hai bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Phải cung cấp cho Bên B đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ pháp lý chứng minh nhà ở đủ điều kiện tham gia giao dịch qua sàn và cung cấp đầy đủ, kịp thời, chính xác các thông tin liên quan đến nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua);

b) Cam kết chịu trách nhiệm về nhà ở ủy quyền bán (cho thuê, cho thuê mua) qua sàn phải không thuộc diện có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng; có đủ điều kiện được giao dịch tại sàn theo quy định của pháp luật;

c) Phải tạo điều kiện để người đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở tiếp cận các thông tin liên quan đến nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua);

d) Trong thời hạn ủy quyền cho Bên B thực hiện bán (cho thuê, cho thuê mua) các nhà ở quy định tại Điều 1 của hợp đồng này, Bên A không được ủy quyền cho Sàn giao dịch bất động sản khác bán (cho thuê, cho thuê mua) các nhà ở này. Nếu sau thời hạn thực hiện hợp đồng quy định tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên B chưa tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) hết các nhà ở này thì Bên A có quyền ủy quyền cho Sàn giao dịch bất động sản khác bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở còn lại;

đ) Không được yêu cầu Bên B đóng trước khoản tiền đặt cọc mua bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở để Bên B được quyền bán, cho thuê nhà ở do mình đầu tư xây dựng;

e) Được chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên B thực hiện bán (cho thuê, cho thuê mua) không đúng quy định của hợp đồng này và không đúng quy định của pháp luật;

g) Phải thực hiện ký hợp đồng mua bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở theo đúng quy định sau khi Bên B đã hoàn thành việc bán (cho thuê, cho thuê mua) qua sàn;

h) Các thỏa thuận khác (như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.....):.....

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thực hiện bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở qua sàn theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này và đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật;

b) Phải cung cấp đầy đủ, kịp thời và chính xác các thông tin liên quan đến nhà ở cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở. Phải niêm

yết công khai tại Sàn hợp đồng này, bảng giá bán (cho thuê, cho thuê mua) nếu có bảng giá riêng và biên bản nghiệm thu kỹ thuật đã xây dựng xong phần móng (nếu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai);

c) Có quyền từ chối các yêu cầu của bên A không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng này và quy định của pháp luật về mua bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản;

d) Tiếp nhận yêu cầu đăng ký mua (thuê, thuê mua) của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và lập phiếu tiếp nhận đăng ký, trong đó ghi rõ các thông tin liên quan đến nhà ở cần mua (thuê, thuê mua) thời điểm hết hạn đăng ký, thời điểm tổ chức việc bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở;

đ) Phải chuyển cho Bên A số tiền đặt cọc của người đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở vào tài khoản của Bên A (nếu do Bên B thu tiền đặt cọc);

e) Phải bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở theo đúng giá do Bên A quy định tại Điều 2 của hợp đồng này (trừ trường hợp bán đấu giá); không được thu thêm khoản tiền nào khác của người mua (người thuê, thuê mua) ngoài khoản tiền mua, thuê nhà ở theo giá do Bên A đưa ra (hoặc theo giá đấu giá) và khoản phí giao dịch qua sàn;

g) Phải cấp giấy xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản cho tổ chức, cá nhân đã mua (thuê, thuê mua) được nhà ở trong thời hạn 02 ngày, kể từ ngày tổ chức việc bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở;

h) Bảo mật các thông tin của khách hàng;

i) Các thỏa thuận khác (như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.....).....

Điều 7. Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì các bên bàn bạc, thương lượng để giải quyết. Nếu không thương lượng được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Thời hạn thực hiện hợp đồng này là..... ngày, kể từ ngày ký.

3. Hợp đồng này được lập thành... bản, có giá trị pháp lý như nhau và mỗi bên giữ... bản.

BÊN A

(Ký tên, đóng dấu)

BÊN B

(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú:

1. Các thỏa thuận khác giữa Bên ủy quyền và Sản giao dịch bất động sản không được trái với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và nội dung của hợp đồng này.
2. Trường hợp sản giao dịch bất động sản trực thuộc chủ đầu tư thì chủ đầu tư không phải ký hợp đồng ủy quyền theo mẫu này mà chủ đầu tư có văn bản ủy quyền cho sản tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) với các nội dung như quy định tại hợp đồng này, trừ nội dung tại Điều 5 và Điều 7 của hợp đồng.

Phụ lục 12. Mẫu báo cáo về việc sở hữu 01 nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam (*Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng*)

UBND HUYỆN.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:...../.....

V/v Báo cáo về việc sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam.

....., ngày..... tháng..... năm.....

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Ủy ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố.....)..... đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông (bà):.....

Ủy ban nhân dân huyện (quận, thành phố, thị xã)..... báo cáo Bộ Xây dựng một số nội dung như sau:

Họ tên chủ sở hữu:

Quốc tịch.....

Hộ chiếu số:....., cấp ngày..... tháng..... năm.....

Nơi cấp hộ chiếu

Thường trú (tạm trú) tại:

Địa chỉ nhà ở được cấp giấy chứng nhận:

Số giấy chứng nhận:....., cấp ngày..... tháng..... năm.....

Ủy ban nhân dân huyện (quận, thành phố, thị xã)..... đề nghị Bộ Xây dựng thông báo lên trang Thông tin điện tử của Bộ về tình hình sở hữu nhà ở của ông (bà):..... để các địa phương khác biết./.

TM. UBND.....

(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 13. Mẫu báo cáo về việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài chuyển quyền sở hữu cho người khác (*Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng*)

UBND HUYỆN.....

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

Số:...../.....

V/v: Báo cáo về việc sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

....., ngày.....tháng.....năm.....

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Ủy ban nhân dân huyện (quận, thành phố, thị xã)..... đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông (bà):..... cho người khác⁽¹⁾. Nội dung như sau:

Họ tên người bán:.....

Quốc tịch.....

Hộ chiếu số:....., cấp ngày..... tháng..... năm.....

Nơi cấp hộ chiếu.....

Bên bán đã được UBND huyện (quận, thành phố, thị xã)..... cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày..... tháng..... năm....., số giấy chứng nhận:.....

Địa chỉ nhà ở:.....

Kể từ ngày..... tháng..... năm....., ông (bà)..... đã không còn đứng tên quyền sở hữu căn nhà ở nêu trên, vì đã bán (tặng cho, để thừa kế)⁽²⁾..... nhà ở này cho người khác).

Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện (quận, thành phố, thị xã)..... đề nghị Bộ Xây dựng xóa tên ông (bà)..... khỏi tình trạng đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam./.

TM. UBND.....

(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: (1) Nếu người nhận quyền sở hữu nhà ở là người thuộc diện chỉ được sở hữu 01 nhà ở thì phải đồng thời có văn bản báo cáo Bộ Xây dựng ngay sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo mẫu tại phụ lục số 9 nêu trên.

(2) Nếu bán thì ghi bán, nếu tặng cho thì ghi tặng cho, nếu để thừa kế thì ghi thừa kế.

Phụ lục 14. Mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

- Ông (bà): *nếu là hộ gia đình thì phải ghi tên cả 2 vợ chồng; nếu là tổ chức thì ghi tên tổ chức và người đại diện theo pháp luật*.....

- Số CMTND:..... do CA..... cấp ngày.....

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại liên hệ:.....

- Số tài khoản: (nếu có)..... tại ngân hàng.....

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

- Ông (bà): *nếu là hộ gia đình thì phải ghi tên cả 2 vợ chồng*.....

- Số CMTND:..... do CA..... cấp ngày.....

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại liên hệ:.....

- Số tài khoản: (nếu có)..... tại ngân hàng.....

Hai bên chúng tôi nhất trí thỏa thuận các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho Bên B hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung như sau:

1. Tên, số hợp đồng, ngày ký (hoặc số văn bản chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi).....

2. Bên bán nhà ở: Công ty.....

3. Loại nhà ở:....., tổng DT sàn XD là..... m²;

4. Địa chỉ nhà ở:.....

5. Giá bán..... đ (bằng chữ:.....)

6. Số tiền Bên A đã nộp trước cho bên bán:.....

7. Thời hạn nộp tiền mua bán các đợt tiếp theo.....

8. Thời hạn giao nhận nhà ở:.....

Điều 2: Các hồ sơ, giấy tờ kèm theo

1. Hợp đồng mua bán nhà ở ký với công ty.....

2. Các biên lai nộp tiền mua bán nhà ở cho công ty.....

3. Các giấy tờ khác:.....

4. Thời hạn bàn giao hồ sơ, giấy tờ quy định tại Điều này:.....

Điều 3: Giá chuyển nhượng hợp đồng, thời hạn và phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng hợp đồng

1. Giá chuyển nhượng hợp đồng là:..... đ
(bằng chữ:.....)

Giá chuyển nhượng này đã bao gồm:

- Khoản tiền mà Bên A đã trả cho bên bán nhà ở (công ty.....) theo hóa đơn (phiếu thu) là:.....đ (bằng chữ.....), bằng.....% giá trị hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với công ty.

- Các khoản tiền khác mà Bên A đã chi trả (có hóa đơn, phiếu thu kèm theo):.....đ (bằng chữ.....)

- Khoản tiền chênh lệch Bên B phải trả thêm cho Bên A ngoài hai khoản tiền nêu trên là:.....đ (bằng chữ:.....)

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền Việt Nam, (trả qua tài khoản của bên A hoặc trả bằng tiền mặt.....)

3. Thời hạn thanh toán:.....

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của hai bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều 2 của văn bản này;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về hợp đồng mua bán nhà ở quy định tại Điều 1 của văn bản này là không thuộc diện có tranh chấp, chưa chuyển nhượng cho người khác,.....;

c) Giao hợp đồng mua bán nhà ở (và văn bản chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi), các giấy tờ có liên quan đến nhà ở cho Bên B theo thỏa thuận;

d) Cùng với Bên B làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận tại công ty.....;

đ) Nộp thuế thu nhập, các nghĩa vụ tài chính khác mà pháp luật quy định thuộc trách nhiệm của Bên A phải nộp và cung cấp cho Bên B biên lai đã nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định;

e) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với công ty..... kể từ ngày văn bản chuyển nhượng này được công ty..... xác nhận;

g) Nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu gây thiệt hại;

h) Các thỏa thuận khác (như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại....):.....

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho Bên A theo đúng thỏa thuận (có giấy biên nhận do 2 bên ký xác nhận);

b) Tiếp nhận hợp đồng mua bán nhà ở (và văn bản chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi), các giấy tờ có liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận;

c) Được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với công ty..... (được coi như bên mua nhà ở) kể từ ngày văn bản chuyển nhượng này được công ty..... xác nhận;

d) Cùng với Bên A làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận tại công ty..... vào văn bản này;

đ) Nộp bản sao biên lai thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng hợp đồng cho công ty.....

- e) Nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên A gây thiệt hại;
 g) Các thỏa thuận khác (như Bên B nộp thuế thu nhập thay cho Bên A; phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.....).....

Điều 5. Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có tranh chấp về các nội dung của văn bản này thì các bên bàn bạc, thương lượng giải quyết. Nếu không thương lượng được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

Văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ ngày được công ty..... xác nhận. Văn bản này được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại cơ quan công chứng, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế và 01 bản lưu tại công ty.....

BÊN A

(Ký tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu)

BÊN B

(Ký tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu)

Chứng nhận của công chứng

Văn phòng (hoặc Phòng) công chứng..... chứng nhận: các Bên có tên trong văn bản chuyển nhượng này đã nhất trí thỏa thuận về việc Bên chuyển nhượng là ông (bà) (hoặc tổ chức)..... là người đã mua nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở số..... ngày..... tháng.... năm.... ký với công ty..... (hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày....tháng.... năm..... của ông (bà) hoặc tổ chức..... nếu là chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi) nay chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này cho Bên nhận chuyển nhượng là ông (bà) hoặc tổ chức.....

Sau khi có chứng nhận này, hai Bên thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước và đề nghị công ty..... xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này./.

....., ngày..... tháng..... năm.....

Công chứng viên

(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận của chủ đầu tư..... (ghi tên công ty bán nhà.....)

(Chủ đầu tư chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này sau khi bên nhận chuyển nhượng đã có biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ xác nhận việc miễn thuế thu nhập theo quy định)

Công ty..... xác nhận ông (bà) *(hoặc tổ chức)*..... là người đã mua nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở số..... ngày.... tháng.... năm.... *(hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày..... của ông (bà) hoặc tổ chức..... nếu là chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi)*, nay công ty..... xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông (bà) *hoặc tổ chức*..... và ông (bà) *hoặc tổ chức*.....

Kể từ ngày ký xác nhận này, công ty..... sẽ chấm dứt giao dịch với ông (bà) *hoặc tổ chức*..... và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông (bà) *hoặc tổ chức*..... theo địa chỉ ghi trong văn bản chuyển nhượng này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở số..... đã ký với công ty chúng tôi./.

....., ngày.....tháng.....năm.....

Đại diện Công ty

(Ký tên đóng dấu)

Phụ lục số 15: Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT- BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở,

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Ông (bà)¹:
- Số CMND (hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

1. Nếu bên bán là cá nhân thì ghi tên người có tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở; nếu bên bán là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ, điện thoại, số tài khoản, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó.

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà)²:
- Số CMND (hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:Fax (nếu có).....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở (*biệt thự, căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....
2. Địa chỉ nhà ở:.....

(*Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì ghi rõ địa điểm nơi nhà ở được xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt*).

3. Tổng diện tích sàn xây dựng:.....m²
4. Tổng diện tích sử dụng đất ở:.....m², trong đó:
Sử dụng riêng:.....m²; Sử dụng chung (nếu có):.....m²
Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê...):.....
(*Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày....đến ngày....*).
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
6. Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở kèm theo:.....

Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán

1. Giá bán nhà ở là..... đồng
(*Bằng chữ:.....*).

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng VAT (nếu bên bán thuộc diện phải nộp thuế VAT).

2. Nếu bên mua là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ, điện thoại, số tài khoản, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức *(trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)*.....

3. Thời hạn thực hiện thanh toán

a) Thanh toán một lần vào ngày..... tháng..... năm.....(hoặc trong thời hạn.....ngày, kể từ sau ngày ký kết hợp đồng này);

b) Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

- Đợt 1 là.....đồng vào ngày.....tháng.....năm.....(hoặc sau.....ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng này)¹;

- Đợt 2 là.....đồng vào ngày.....tháng.....năm.....(hoặc sau.....ngày kể từ khi thanh toán xong đợt 1);

- Đợt tiếp theo.....

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản *(thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện....)* cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là.....ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở (hoặc kể từ ngày hợp đồng này được ký kết)². Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Các trường hợp thỏa thuận khác.....

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

1. Trường hợp mua nhà ở xã hội trả chậm, trả dần thì lần đầu phải thanh toán không quá 20% giá nhà ở (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác) và thời hạn mua nhà ở phải đảm bảo tối thiểu là 10 năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán nhà.

2. Trường hợp mua nhà ở xã hội theo phương thức trả chậm, trả dần thì Bên bán giao giấy tờ nhà ở sau khi Bên mua đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở theo đúng thời hạn các bên đã thỏa thuận.

2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

d) Yêu cầu Bên mua đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người thứ ba *(trong trường hợp nhà ở mua bán đang cho thuê, cho mượn)*.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

(Đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu).

b) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;

c) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

d) Thông báo cho Bên mua các hạn chế về quyền sở hữu đối với nhà ở *(nếu mua bán nhà ở là căn hộ nhà chung cư thì Bên bán phải thông báo cho Bên mua biết rõ các quyền và nghĩa vụ đối với phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của căn hộ mua bán và quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư đó)*;

đ) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua đi làm thủ tục).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

(Đối với trường hợp mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai bên đã thỏa thuận);

b) Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở (nếu Bên mua đi làm thủ tục này);

c) Yêu cầu Bên bán nộp đầy đủ các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

d) Bảo đảm quyền, lợi ích của người thứ ba theo quy định của pháp luật *(nếu nhà ở mua bán đang được cho thuê, cho mượn)*.

Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể các trách nhiệm (như phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện trách nhiệm....) do vi phạm hợp đồng trong các trường hợp Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà ở, Bên bán chậm bàn giao nhà ở....

Điều 8. Các trường hợp bất khả kháng

Bên mua hoặc Bên bán không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay

đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

Điều 9. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ đó.

2. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao nhà ở từ Bên bán nhưng Bên mua thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở hoặc người nhận chuyển nhượng hợp đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này.

Điều 10. Cam kết của các Bên

1. Bên bán cam kết nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

2. Bên mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

Điều 11. Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá..... ngày (hoặc tháng) theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này.

3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá..... ngày (hoặc tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này.

4. Các thỏa thuận khác.....

Điều 12. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).

1.
2.

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....*(hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).*

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ..... bản, bản lưu tại cơ quan thuế, bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và..... bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở.

(Trong trường hợp Bên bán, Bên mua là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có thể thỏa thuận lập thêm hợp đồng bằng Tiếng Anh, các bản Hợp đồng bằng tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau)./.

BÊN MUA

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

**Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của
UBND cấp có thẩm quyền¹**

¹ Đối với trường hợp phải chứng thực hoặc công chứng theo quy định pháp luật.

Phụ lục số 16. Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại
(Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010
của Bộ Xây dựng)

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

....., ngày..... tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Số:...../HD

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số....;

Căn cứ Quyết định số¹

Căn cứ Quyết định số²

Căn cứ khác³

1. Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư.

2. Ghi các văn bản liên quan đến Quy hoạch dự án nhà chung cư.

3. Các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ (như văn bản đăng ký mua.....).

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Công ty¹:.....
- Đại diện bởi Ông (Bà):..... Chức vụ:.....
- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Địa chỉ:.....
- Điện thoại:..... Fax:.....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà):.....
- Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức):.....
- Số CMND (hộ chiếu) số:..... cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):..... tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

Hai bên chúng tôi thỏa thuận ký kết hợp đồng này với các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua căn hộ với các đặc điểm dưới đây:

1. Đặc điểm về căn hộ:

Căn hộ số:..... tầng (tầng có căn hộ):.....

Diện tích sàn căn hộ:..... m² (diện tích ghi theo bản vẽ thiết kế được phê duyệt và ghi rõ diện tích này được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng).

Năm xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư):.....

Căn hộ này thuộc tòa nhà chung cư số..... đường (hoặc phố)..... phường (xã)..... quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh)..... tỉnh (thành phố).....

¹. Ghi tên Công ty bán căn hộ.

(Nếu mua căn hộ hình thành trong tương lai thì các bên thỏa thuận lập thêm danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của căn hộ đính kèm theo hợp đồng này).

2. Đặc điểm về đất xây dựng tòa nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

Thửa đất số:..... hoặc ô số:..... hoặc lô số:.....

Tờ bản đồ số:.....

Diện tích đất sử dụng chung:..... m² (nếu nhà chung cư có diện tích đất sử dụng chung, bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

Điều 2. Giá bán căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán căn hộ:..... đồng
(Bằng chữ:.....).

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, kinh phí bảo trì phân sở hữu chung 2%, trong đó:

- Giá bán (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất):..... đồng.

- Thuế VAT:..... đồng.

- Kinh phí bảo trì 2% (kinh phí này tính trước thuế):.....đồng. Khoản kinh phí này được chuyển vào tài khoản riêng để bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng).....

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thanh toán một lần vào ngày..... tháng..... năm....., kể từ sau khi ký kết hợp đồng này;

b) Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán bao gồm các đợt như sau:

- Thanh toán đợt 1:..... đồng (bằng chữ:.....); thời hạn thanh toán:.....

- Thanh toán đợt 2:..... đồng (bằng chữ:.....); thời hạn thanh toán:.....

- Thanh toán đợt tiếp theo..... đồng (bằng chữ:.....); thời hạn thanh toán.....

Trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên bán nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (*thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện....*) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Điều 3. Chất lượng công trình nhà ở

Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình (nhà chung cư trong đó có căn hộ nêu tại Điều 1 hợp đồng này) theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng căn hộ mà các bên đã thỏa thuận.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên mua nhận nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng;

c) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

d) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

Về nguồn cung cấp điện, nước sinh hoạt (*ghi rõ là do các cơ quan chức năng địa phương hay do bộ phận quản lý dự án cung cấp*).....

b) Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân thủ các quy định về pháp luật xây dựng (thiết kế căn hộ và quy hoạch xây dựng sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền);

c) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua. Thực hiện bảo hành đối với căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Chuyển giao căn hộ cho Bên mua đúng thời hạn kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến căn hộ;

e) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

g) Có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ cho Bên mua và bàn giao cho Bên mua các giấy tờ có liên quan đến căn hộ (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận);

h) Có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

i) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận:.....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận và bản vẽ hồ sơ theo đúng thời hạn nêu tại Điều 8 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này);

c) Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ;

d) Yêu cầu Bên bán hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo nội dung dự án nhà chung cư đã phê duyệt;

đ) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán;

e) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật bên mua phải nộp như thỏa thuận nêu tại Điều 6 của hợp đồng này;

c) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc...

d) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh...) và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại các khoản 4, 5 và khoản 6 Điều 11 của hợp đồng này;

đ) Chấp hành các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

e) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

g) Sử dụng căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định tại Điều 1 của Luật Nhà ở;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.....

Điều 6. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp

Các bên mua bán thỏa thuận trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính khi mua bán căn hộ và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ.

Điều 7. Chậm trễ trong việc thanh toán và chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ

Thỏa thuận cụ thể trách nhiệm của Bên mua nếu chậm trễ thanh toán và trách nhiệm của Bên bán nếu chậm trễ bàn giao căn hộ (chấm dứt hợp đồng; phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện khi vi phạm....).

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho Bên mua vào thời gian (ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ):.....

2. Căn hộ phải được sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp căn hộ bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định pháp luật về bảo hành nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ đó.

2. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán nhưng Bên mua thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho người thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở hoặc người nhận chuyển nhượng hợp đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

Điều 11. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và các công trình dịch vụ của tòa nhà chung cư

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn căn hộ là.....m² sàn. Bên mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư là¹:.....

2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán²:.....

3. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...).....

4. Mức kinh phí đóng góp cho quản lý vận hành nhà chung cư là:..... đồng/tháng. Mức kinh phí này có thể điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế, được Hội nghị nhà chung cư thông qua và không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà chung cư này quy định (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác).

1. Ghi rõ những nội dung thuộc quyền sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP (như hành lang, lối đi chung, cầu thang, nơi để xe, thiết bị chống cháy.....); ghi rõ những diện tích khác như phòng họp chung, công trình dịch vụ thuộc sở hữu chung của nhà chung cư... (nếu có).

2. Ghi rõ phần diện tích trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của Bên bán (nếu có). Trường hợp có thỏa thuận trích kinh phí thu được từ phần kinh doanh dịch vụ thuộc sở hữu của Bên bán cho việc quản lý vận hành nhà chung cư thì cũng phải ghi cụ thể.

5. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng)..... đồng/01 tháng hoặc đồng/01 lượt;

6. Các thỏa thuận khác (nếu có):.....

Điều 12. Chấm dứt Hợp đồng

Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá..... ngày (tháng) theo thỏa thuận tại Điều 2 và Điều 7 của hợp đồng này.

3. Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ quá.....ngày (tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 7 và Điều 8 của hợp đồng này.

4. Các thỏa thuận khác.....

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên bán cam kết căn hộ nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

2. Bên mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của hợp đồng này thì các bên lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và bảng danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài căn hộ đính kèm là một phần không thể tách rời của hợp đồng này.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

Điều 14. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).....

Điều 15. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

2. Hợp đồng này được lập thành... bản và có giá trị như nhau, mỗi bên giữ..... bản, bản lưu tại cơ quan thuế, bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ.

(Trong trường hợp Bên bán, Bên mua là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có thể thỏa thuận lập thêm hợp đồng bằng Tiếng Anh, các bản Hợp đồng bằng tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị như nhau)./.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp bán nhà)

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ.....¹

*(Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư
số...../..... ngày..... tháng..... năm.....)*

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư (*ghi rõ tên tòa nhà chung cư*)..... được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư này.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua.

2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư (*ghi rõ tên tòa nhà chung cư*)... theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác).

4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư.

5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ.

6. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

7. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ hoặc các thành viên của căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hoặc vi phạm các quy định tại bản nội quy này.

1. Tên của tòa nhà chung cư

Điều 3. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư (*ghi rõ tên tòa nhà chung cư*)..... là đơn vị được Chủ đầu tư ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định.

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư (*ghi rõ tên tòa nhà chung cư*)..... được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký.

3. Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư:

a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư. Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư;

c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường;

đ) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị nhà chung cư ủy quyền;

e) Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Điều 23 của Quy chế này mà không khắc phục;

g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư;

h) Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 4. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư (*ghi rõ tên tòa nhà chung cư*)..... do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư này.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư

a) Chủ trì Hội nghị nhà chung cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;

b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;

c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư;

đ) Trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư;

e) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản này;

g) 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 được giao quản lý;

h) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư;

i) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;

k) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

l) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.

3. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.

4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà chung cư

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ

a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ đã mua theo hợp đồng;

b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư này, bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều 8 của Bản nội quy này;

c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;

d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;

e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà chung cư;

g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;

h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;

i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;

k) Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;

1) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp căn hộ

a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư;

b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;

c) Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thỏa thuận với chủ sở hữu;

d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của khoản 1 Điều này.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; 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 chung cư.

2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định.

3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư.

4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung.

5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức).

6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định.

7. 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).

8. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác).

9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác).

10. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư).

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán căn hộ nhà chung cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư.

2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư với mức nộp là..... đồng/tháng¹;

3. Chi phí trông giữ tài sản (ghi rõ chi phí đối với từng loại tài sản như xe đạp, xe máy, ô tô....) là..... đồng/tháng;

4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi...) là..... đồng/tháng hoặc..... đồng/lượt;

5. Các chi phí khác (nếu có).....

Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư.

Điều 8. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở hữu chung và sử dụng chung nhà chung cư

1. Diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ đầu tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) và bao gồm:

1. Mức thu không vượt quá mức thu tối đa (giá trần) kinh phí vận hành nhà chung cư do UBND tỉnh, thành phố nơi có nhà chung cư đó ban hành. Ghi rõ mức thu này có bao gồm (hay không bao gồm) phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán (chủ đầu tư).

a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ.....

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) như các diện tích làm siêu thị, văn phòng, câu lạc bộ thể thao là:.....

c) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư tòa nhà chung cư (như các căn hộ chưa bán hết, các căn hộ đang được chủ đầu tư cho thuê, các công trình tiện ích khác) là:.....

Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nêu tại điểm này không bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư (bao gồm chủ sở hữu các căn hộ, chủ sở hữu các diện tích khác, chủ đầu tư tòa nhà chung cư), gồm:

a) Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung.....;

b) Nơi để xe của tòa nhà chung cư.....;

c) Nhà sinh hoạt chung của nhà chung cư (nếu có).....;

d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư.....

đ) Các diện tích sử dụng chung khác của nhà chung cư (theo thỏa thuận nếu có).....

Các diện tích nêu tại khoản này phải được ghi cụ thể về diện tích, vị trí diện tích mà thành viên nhà chung cư được quyền sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ.

Điều 9. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác

.....¹

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ
(Ký tên đóng dấu)

1. Điều này quy định những nguyên tắc khi sửa đổi, bổ sung bản nội quy này; đồng thời, có thể đưa ra một số quy định khác cho phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư nhưng phải đảm bảo thống nhất với pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Phụ lục số 17. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở thương mại (Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở,

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Ông (bà)¹:
- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày...../...../....., tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại: Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà)²:

1, 2. Nếu bên cho thuê hoặc bên thuê nhà ở là tổ chức thì ghi tên của tổ chức, địa chỉ, điện thoại, số tài khoản, mã số thuế, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó.

- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày...../...../....., tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại: Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê

1. Loại nhà ở (*ghi rõ biệt thự hoặc căn hộ hoặc nhà riêng lẻ*):
2. Địa chỉ nhà ở:.....
3. Tổng diện tích sàn nhà ở là:.....m²; diện tích đất gắn liền với nhà ở là:.....m² (sử dụng chung là:.....m²; sử dụng riêng là:.....m²).
4. Trang thiết bị gắn liền với nhà ở:

Điều 2. Giá cho thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá cho thuê nhà ở là..... đồng Việt Nam/01 tháng (hoặc 01 năm).
(*Bằng chữ:*).

Giá cho thuê này đã bao gồm chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà ở và các khoản thuế mà Bên cho thuê phải nộp cho Nhà nước theo quy định.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác.

3. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng).....

4. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà vào ngày..... hàng tháng.
(*Trường hợp hai bên thỏa thuận thanh toán một lần hoặc theo từng đợt thì cần ghi rõ trong hợp đồng*).

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày..... tháng..... năm.....
2. Thời hạn cho thuê nhà ở là..... năm (..... tháng), kể từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê**1. Quyền của Bên cho thuê:**

- a) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận đã cam kết;
- b) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra (nếu có);
- c) Yêu cầu Bên thuê thanh toán đủ số tiền thuê nhà (đối với thời gian đã thuê) và giao lại nhà ở trong các trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở trước thời hạn;
- d) Bảo trì, cải tạo nhà ở;
- đ) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 103 Luật Nhà ở;
- e) Yêu cầu Bên thuê trả lại nhà khi chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định tại các khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 7 của hợp đồng này;
- g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận *(nhưng không được trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội)*.....

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

- a) Giao nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có) cho Bên thuê đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Thông báo cho Bên thuê biết các quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- c) Bảo đảm cho Bên thuê sử dụng ổn định nhà ở trong thời hạn thuê nhà;
- d) Trả lại số tiền thuê nhà mà Bên thuê đã trả trước trong trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở trước thời hạn;
- đ) Bảo trì, quản lý nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;
- e) Hướng dẫn, đề nghị Bên thuê thực hiện đúng các quy định về quản lý nhân khẩu;
- g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận.....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê**1. Quyền của Bên thuê:**

- a) Nhận nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có) theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời các hư hỏng về nhà ở;

c) Yêu cầu Bên cho thuê trả lại số tiền thuê nhà mà Bên thuê đã nộp trước trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn;

d) Được đổi nhà ở đang thuê với người khác hoặc cho thuê lại (nếu có thỏa thuận);

đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện thỏa thuận với Bên cho thuê trong trường hợp có thay đổi về chủ sở hữu nhà ở;

e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật Nhà ở;

g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận.....

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng;

b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác thuê lại, trừ trường hợp được Bên cho thuê đồng ý;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

e) Giao lại nhà và thanh toán đủ cho Bên cho thuê số tiền thuê nhà còn thiếu trong trường hợp chấm dứt hợp đồng nêu tại các khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 7 của hợp đồng này.

g) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của hai bên.....

Điều 6. Các trường hợp bất khả kháng

Bên thuê hoặc Bên cho thuê không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

Điều 7. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn mà các bên không thỏa thuận ký tiếp.

2. Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

3. Nhà ở cho thuê không còn.

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

5. Bên thuê nhà ở chết mà không có người đang cùng sinh sống.

6. Khi một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Cam kết của các bên

1. Bên cho thuê cam kết nhà ở cho thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không thuộc diện bị thu hồi hoặc không bị giải tỏa); cam kết nhà ở đảm bảo chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà.

2. Bên thuê nhà đã tìm hiểu kỹ các thông tin về nhà ở thuê.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên, phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Các bên cùng cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Các cam kết khác *(phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội):.....*

Điều 9. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày..... *(hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng hoặc chứng thực đối với trường hợp cá nhân cho thuê nhà ở có thời hạn từ 06 tháng trở lên).*

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ.... bản, bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và.... bản lưu tại cơ quan thuế (các bên có thể thỏa thuận lập thêm hợp đồng bằng tiếng Anh)./.

BÊN THUÊ

(Ký và ghi rõ họ tên - nếu là tổ chức
thì đóng dấu)

BÊN CHO THUÊ

(Ký và ghi rõ họ tên - nếu là tổ chức
thì đóng dấu)

Chứng nhận của công chứng nhà nước¹
(hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền)

1. Áp dụng đối với hợp đồng thuê nhà ở của cá nhân có thời hạn thuê từ 6 tháng trở lên.

Phụ lục số 18. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở công vụ (Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ

Số...../HD

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số..... ngày.... tháng..... năm..... của..... về việc bố trí nhà ở công vụ (hoặc căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ của ông (bà):.....,

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Ông (bà):..... Chức vụ:.....
- Số CMND:..... cấp ngày...../...../....., tại.....
- Đại diện cho:.....
- Địa chỉ cơ quan:.....
- Điện thoại:..... Fax:.....
- Số tài khoản:..... tại Kho bạc:

BÊN THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ (sau đây gọi tắt là Bên thuê)¹:

- Ông (bà):..... Chức vụ:.....

1. Bên thuê có thể là đối tượng được thuê nhà ở công vụ hoặc là cơ quan trực tiếp quản lý người thuê, trường hợp Bên thuê là cơ quan thì ghi rõ thông tin về tên cơ quan, địa chỉ, tên người đại diện theo pháp luật của cơ quan đó.

- Số CMND:..... cấp ngày...../...../....., tại.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Cơ quan công tác:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở công vụ dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê

1. Loại nhà ở (*biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở thấp tầng*):.....
1. Địa chỉ nhà ở:.....
3. Tổng diện tích sàn nhà ở là..... m², trong đó diện tích chính là..... m², diện tích phụ là:..... m².
4. Trang thiết bị kèm theo nhà ở:.....

Điều 2. Giá cho thuê và phương thức, thời hạn thanh toán tiền thuê

1. Giá cho thuê nhà ở công vụ là..... đồng/01 tháng

(*Bằng chữ*:.....).

Giá cho thuê này đã bao gồm chi phí về quản lý, vận hành và bảo trì nhà ở. Giá thuê sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá cho thuê nhà ở công vụ. Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá mới cho Bên thuê nhà biết trước khi áp dụng ít nhất là ba tháng.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính trong giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Phương thức thanh toán: Bên thuê trả cho Bên cho thuê bằng (tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)¹.....

4. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà vào ngày.....hàng tháng.

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày..... tháng..... năm.....

2. Thời hạn cho thuê nhà ở công vụ là.... năm (... tháng)², kể từ ngày... tháng... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....

1. Trường hợp Bên thuê là cơ quan trực tiếp quản lý người thuê nhà ở công vụ thì Bên thuê có trách nhiệm trích từ tiền lương của cán bộ, công chức được thuê nhà ở để trả cho Bên cho thuê.

2. Thời hạn thuê nhà ở căn cứ vào thời gian đảm nhận chức vụ theo quyết định điều động hoặc luân chuyển cán bộ nhưng tối đa không vượt quá năm năm.

Trường hợp hết hạn hợp đồng mà Bên thuê vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ thì các bên thỏa thuận để ký tiếp hợp đồng thuê nhà ở.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn đã cam kết

(Trường hợp Bên thuê là đối tượng được thuê nhà ở công vụ mà không trả tiền thuê nhà trong ba tháng liên tục thì Bên cho thuê có quyền yêu cầu cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê khấu trừ từ tiền lương để trả tiền thuê);

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên thuê sử dụng nhà ở sai mục đích hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ sau khi đã được Bên cho thuê thông báo bằng văn bản;

đ) Yêu cầu Bên thuê giao lại nhà trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ quy định tại Điều 6 của hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Thông báo cho Bên thuê các quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

c) Bảo đảm quyền sử dụng nhà ở cho Bên thuê;

d) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương đảm bảo an ninh trật tự đối với nhà ở công vụ cho Bên thuê;

đ) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này; được sử dụng nhà công vụ để ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở;

c) Được tiếp tục thuê nếu vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Sử dụng nhà ở công vụ đúng mục đích; có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng và bồi thường thiệt hại do mình gây ra;

b) Trả đủ tiền thuê cho Bên thuê nhà theo thời hạn quy định tại hợp đồng này;

c) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở; chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

d) Không được chuyển đổi hoặc cho người khác thuê lại nhà ở công vụ dưới bất cứ hình thức nào;

đ) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của hợp đồng này.

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê hết thời hạn;

2. Các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 30 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Các Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp có tranh chấp hoặc vi phạm hợp đồng thì các bên thương lượng giải quyết, nếu không thương lượng được thì đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết.

2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành.... bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ.... bản./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ¹

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ

*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,
chức vụ của người ký)*

1. Nếu Bên thuê nhà ở công vụ là cơ quan trực tiếp quản lý cán bộ, công chức thì ghi họ tên, chức vụ người đại diện và đóng dấu cơ quan đó.

Phụ lục số 19. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở xã hội (Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT- BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI
Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số¹

Căn cứ Quyết định số²

Căn cứ³:.....

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Ông (bà):..... Chức vụ:.....

- Đại diện cho:.....

- Địa chỉ cơ quan:.....

- Điện thoại:..... Fax:.....

- Tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

1. Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư nhà ở xã hội.

2. Ghi các văn bản liên quan đến Quy hoạch dự án nhà ở xã hội.

3. Các căn cứ liên quan đến việc thuê nhà ở (như đơn đề nghị.....).

BÊN THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà):.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Số CMND:..... cấp ngày...../...../....., tại.....
- Điện thoại:

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở xã hội dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở:

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ...*)
2. Địa chỉ nhà ở:.....
3. Tổng diện tích sàn nhà ở là..... m², trong đó diện tích chính là..... m², diện tích phụ là..... m².
4. Diện tích đất là:..... m², trong đó sử dụng chung là..... m², sử dụng riêng là:..... m².

Điều 2. Giá cho thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá cho thuê nhà ở là..... đồng/01 tháng
(*Bằng chữ:.....*).

Giá cho thuê này đã bao gồm chi phí về bảo trì, quản lý vận hành nhà ở. Giá thuê nhà ở xã hội sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá cho thuê. Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá mới cho Bên thuê biết trước khi áp dụng ít nhất là ba tháng.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do bên thuê thanh toán cho Bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính trong giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Phương thức thanh toán: Bên thuê trả bằng (tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng):.....

4. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền vào ngày..... hàng tháng.

Điều 3. Thời điểm nhận giao nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày..... tháng..... năm.....
2. Thời hạn cho thuê nhà ở là..... tháng (năm), kể từ ngày..... tháng..... năm.....

Trước khi hết thời hạn hợp đồng, Bên thuê phải làm thủ tục xác nhận vẫn thuộc đối tượng được thuê nhà ở xã hội để ký tiếp hợp đồng.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ Bên cho thuê**1. Quyền của Bên cho thuê:**

- a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền nhà đúng thời hạn đã cam kết;
- c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;
- d) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 103 Luật Nhà ở;
- đ) Được lấy lại nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà quy định tại khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 6 của hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

- a) Giao nhà cho Bên thuê đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;
- d) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê làm thủ tục xác nhận để được tiếp tục thuê nhà ở xã hội trước ba tháng tính đến khi hết hạn hợp đồng thuê;
- đ) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê những thay đổi về đơn giá cho thuê, phí dịch vụ quản lý trước thời hạn thay đổi ít nhất là ba tháng.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê**1. Quyền của Bên thuê:**

- a) Nhận nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở;
- c) Được tiếp tục thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở xã hội;
- d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật Nhà ở;
- đ) Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở khi không có nhu cầu thuê.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

- a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;

b) Sử dụng nhà đúng mục đích; giữ gìn nhà ở, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng dưới bất kỳ hình thức nào;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

e) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại các khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 6 của hợp đồng này.

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở xã hội

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở xã hội được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn;

2. Các Bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;

3. Nhà ở cho thuê không còn;

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

5. Bên thuê nhà ở chết mà không có người đang cùng sinh sống;

6. Một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày..... và được lập thành..... bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ... bản /.

BÊN THUÊ NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở

*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,
chức vụ của người ký)*

Phụ lục số 20. Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội (Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT- BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ.... CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI
Số:...../HD

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số¹

Căn cứ Quyết định số²

Căn cứ³:.....

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):

- Ông (bà):..... Chức vụ:.....

- Đại diện cho:.....

- Địa chỉ cơ quan:.....

- Điện thoại:..... Fax:.....

- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

1. Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư nhà ở cho người thu nhập thấp.

2. Ghi các văn bản liên quan đến Quy hoạch dự án nhà ở cho người thu nhập thấp.

3. Các căn cứ liên quan đến việc mua bán nhà ở (như văn bản đăng ký mua.....).

BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):

- Ông (bà):.....
- Số CMND:.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở

1. Loại nhà ở (*căn hộ nhà chung cư hoặc nhà riêng lẻ*):.....
2. Địa chỉ nhà ở:.....
3. Tổng diện tích sàn nhà ở..... m²
4. Tổng diện tích sử dụng đất ở, trong đó:
Sử dụng chung:..... m²; Sử dụng riêng:..... m²

Điều 2. Tiền thuê mua và phương thức thanh toán

1. Tiền thuê mua nhà ở bao gồm tiền trả lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng, cụ thể:

a) Tiền trả lần đầu ngay sau khi ký kết hợp đồng (bằng 20% giá trị của nhà ở) là:..... đồng.

(*Bằng chữ:.....*).

b) Tiền thuê nhà trả hàng tháng:..... đồng/01 tháng (tiền thuê nhà đã bao gồm chi phí cho công tác bảo trì nhà ở).

(*Bằng chữ:.....*).

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận. Các chi phí này không tính trong giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Phương thức và thời hạn thanh toán:

a) Phương thức thanh toán: Tiền thuê mua được trả bằng (tiền mặt hoặc chuyển khoản qua Ngân hàng).....

b) Thời hạn thanh toán:

- Tiền trả lần đầu: Bên thuê mua trả tiền lần đầu cho Bên bán trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng này;

- Tiền thuê nhà: Bên thuê mua trả tiền thuê nhà vào ngày..... hàng tháng.

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày..... tháng..... năm..... hoặc trong thời hạn..... ngày (tháng) kể từ ngày ký kết hợp đồng.

2. Thời hạn cho thuê mua nhà ở là..... năm (..... tháng), kể từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....

(Thời hạn thuê mua do các bên thỏa thuận nhưng thời hạn tối thiểu là 10 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở).

3. Sau thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua nhà ở đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở cho Bên thuê mua.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ Bên cho thuê mua**1. Quyền của Bên cho thuê mua:**

a) Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên thuê mua sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê mua gây ra;

d) Được giữ lại khoản tiền 20% tiền thuê mua nhà ở mà Bên thuê mua đã nộp lần đầu trong trường hợp Bên thuê mua tự ý bán nhà ở thuê mua hoặc chuyển quyền thuê mua cho người khác khi chưa kết thúc hợp đồng thuê mua;

đ) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê mua khi Bên thuê mua có hành vi quy định tại khoản 4 Điều 58 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Giao nhà ở cho Bên thuê mua đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Thông báo, hướng dẫn cho Bên thuê mua các quy định quản lý, sử dụng nhà ở thuê mua;

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê mua theo quy định;

d) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê mua thực hiện các quy định về quản lý nhân khẩu;

đ) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ Bên thuê mua

1. Quyền của Bên thuê mua:

a) Yêu cầu Bên cho thuê mua giao nhà ở theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác sau khi hết hạn hợp đồng thuê mua.

d) Được quyền bán, cho thuê nhà ở sau khi đã trả hết tiền thuê mua và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng phải đảm bảo sau thời gian là 10 năm, kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền thuê mua trả lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;

d) Không được chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê mua nhà ở;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Giao lại nhà ở cho Bên cho thuê mua trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định Điều 5 của hợp đồng.

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

1. Bên cho thuê mua được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mua trong các trường hợp sau:

a) Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng;

b) Bên thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nới nhà ở thuê mua.

Trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nêu tại điểm a và điểm b khoản này, Bên cho thuê mua có trách nhiệm hoàn trả lại 20% số tiền mà Bên thuê mua đã trả cho Bên thuê mua (không tính lãi) sau khi đã trừ số tiền thuê nhà ở mà Bên thuê mua chưa thanh toán đủ;

c) Bên thuê mua bán nhà ở thuê mua trái với quy định tại Điều 40 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ hoặc chuyển quyền thuê mua cho người khác mà không được sự đồng ý của Bên cho thuê mua.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua theo quy định tại điểm này thì Bên cho thuê mua không phải hoàn trả 20% số tiền mà Bên thuê mua đã trả lần đầu.

2. Bên thuê mua được chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Bên thuê mua không còn nhu cầu thuê mua nhà ở và hai Bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nêu tại điểm này thì Bên thuê mua được trả lại 20% số tiền mà Bên thuê mua đã trả lần đầu sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê nhà ở.

b) Bên thuê mua chết mà không có ai cùng chung sống.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nêu tại điểm b khoản này thì thực hiện giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Nhà ở.

Điều 7. Cam kết của các Bên

1. Bên cho thuê mua cam kết nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên cho thuê mua và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

2. Bên thuê mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

5. Các thỏa thuận khác (các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).....

Điều 8. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Điều khoản thi hành

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....
2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ..... bản./.

BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở

*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,
chức vụ của người ký)*

Phụ lục số 21. Mẫu hợp đồng tặng cho nhà ở (Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG TẶNG CHO NHÀ Ở

Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN TẶNG CHO NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên A):

- Ông (bà)¹:
- Số CMND (hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:

BÊN ĐƯỢC TẶNG CHO NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên B):

- Ông (bà)²:
- Số CMND (hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại

1, 2. Nếu bên tặng cho hoặc bên được tặng cho là tổ chức thì ghi rõ tên tổ chức, tên, chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó.

- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở với các nội dung sau:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở tặng cho

1. Đặc điểm chính của nhà ở:

- a) Loại nhà ở (*biệt thự, căn hộ, nhà ở riêng lẻ...*):.....
- b) Địa chỉ nhà ở:
- c) Tổng diện tích sàn nhà ở:..... m²

2. Đặc điểm chính của đất ở:

- a) Tổng diện tích sử dụng:..... m², trong đó:

Sử dụng riêng:..... m²; Sử dụng chung (nếu có):..... m²

- b) Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê...):.....

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm về hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày....đến ngày...)

- 3. Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở (nếu có) gồm:.....

- 4. Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở kèm theo:.....

- 5. Những hạn chế về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở (nếu có):.....

Điều 2. Điều kiện tặng cho (nếu có)¹

Bên A đồng ý tặng cho nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên B với các điều kiện sau đây:.....

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở tặng cho và làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở

1. Bên A có trách nhiệm giao nhà ở kèm theo hồ sơ giấy tờ về nhà ở tặng cho cho Bên B vào ngày..... tháng..... năm.....

2. Bên B có nghĩa vụ làm thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được tặng cho sau khi đã nhận bàn giao nhà ở tặng cho.

¹. Điều kiện mà Bên tặng cho nhà ở đặt ra phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

3. Các bên thỏa thuận nộp nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc tặng cho nhà ở theo quy định của pháp luật.....

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các Bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên B thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn các điều kiện mà Bên A đã yêu cầu theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

c) Thông báo đầy đủ cho Bên B biết các hạn chế về quyền sở hữu đối với nhà ở (nếu có); các quy định về quản lý sử dụng nhà ở đối với trường hợp tặng cho căn hộ nhà chung cư và các khoản kinh phí mà bên B phải đóng góp trong quá trình sử dụng;

d) Thông báo cho bên thuê hoặc bên mượn nhà ở biết việc tặng cho nhà ở đối với trường hợp nhà ở tặng cho đang cho thuê, cho mượn;

đ) Có trách nhiệm giao giấy tờ về nhà ở để Bên B làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được tặng cho;

e) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Yêu cầu Bên A giao nhà ở theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên A cung cấp giấy tờ về nhà ở để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở tặng cho;

c) Nhận nhà ở theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại hợp đồng này;

d) Thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn các điều kiện mà Bên A yêu cầu theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này (nếu có);

đ) Chấp hành các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư nếu nhà ở nhận tặng cho là căn hộ chung cư;

e) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật.

3. Các thỏa thuận khác (nếu có).....

Điều 5. Cam kết của các Bên

1. Bên A cam kết nhà ở tặng cho thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không thuộc diện bị thu hồi đất hoặc bị giải tỏa).

2. Bên B cam kết đã tìm hiểu, biết rõ các thông tin về nhà ở được tặng cho.

3. Hai bên cam kết việc ký kết hợp đồng tặng cho nhà ở này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết cùng thực hiện đầy đủ và đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Các cam kết khác (các cam kết trong hợp đồng này phải phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội):.....

Điều 6. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở, hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày được công chứng hoặc chứng thực.

2. Hợp đồng này được lập thành.....bản và có giá trị như nhau, mỗi bên giữ..... bản,.... bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có),..... bản lưu tại cơ quan cấp giấy và..... bản lưu tại cơ quan thuế./.

BÊN NHẬN TẶNG NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN TẶNG CHO NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên - nếu là tổ chức thì ghi rõ tên, chức vụ người ký)

**Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của
UBND cấp có thẩm quyền**

Phụ lục số 22. Mẫu hợp đồng đổi nhà ở (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG ĐỔI NHÀ Ở
Số...../HD

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN ĐỔI NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên A):

- Ông (bà)¹:
- Số CMND (hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:

BÊN NHẬN ĐỔI NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên B):

- Ông (bà)²:

1, 2. Nếu Bên A là tổ chức thì ghi tên, địa chỉ tổ chức và tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó.

- Số CMND (Hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng đổi nhà ở với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính nhà ở, đất ở trao đổi, gồm:

1. Đặc điểm chính của nhà ở của Bên A:

1.1. Đặc điểm chính nhà ở:

- a) Loại nhà ở (*biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ...*):.....
- b) Địa chỉ nhà ở:
- c) Tổng diện tích sàn nhà ở.....m²
- d) Trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có):

1.2. Đặc điểm chính của đất ở gắn với nhà ở:

- a) Tổng diện tích sử dụng:..... m²; trong đó:

Sử dụng riêng:..... m²; Sử dụng chung (nếu có):..... m²

- b) Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê...):.....

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày....đến ngày...).

- 1.3. Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở (nếu có) gồm:.....

- 1.4. Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở:.....

- 1.5. Những hạn chế về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở (nếu có).....

2. Đặc điểm chính nhà ở của Bên B

2.1. Đặc điểm chính nhà ở:

- a) Loại nhà ở (*biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ...*):.....
- b) Địa chỉ nhà ở:.....
- c) Tổng diện tích sàn nhà ở..... m²

2.2. Đặc điểm chính của đất ở gắn với nhà ở:

- a) Tổng diện tích sử dụng:..... m²; trong đó:

Sử dụng riêng:..... m²; Sử dụng chung (nếu có):..... m²

b) Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê...).....

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày....đến ngày...).

2.3 Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở (nếu có) gồm:.....

2.4 Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở:.....

2.5 Những hạn chế về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở (nếu có).....

Điều 2. Thời điểm bàn giao nhà ở giữa các Bên

1. Bên A giao nhà ở nêu tại khoản 1 Điều 1 của hợp đồng này kèm theo các giấy tờ về nhà ở, đất ở cho Bên B vào ngày...../...../.....

2. Bên B giao nhà ở nêu tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng này kèm theo các giấy tờ về nhà ở, đất ở cho Bên A vào ngày...../...../.....

3. Trong thời gian chưa bàn giao nhà ở, các Bên có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản nhà ở của mình.

Điều 3. Nghĩa vụ tài chính liên quan đến đổi nhà ở

1. Các bên thực hiện nộp các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc đổi nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Về giá trị chênh lệch của nhà ở theo thỏa thuận của hai bên (nếu có):

a) Bên..... có nghĩa vụ thanh toán cho Bên..... số tiền chênh lệch giá trị giữa hai nhà ở trao đổi (nếu có) là..... đồng.

(Bằng chữ.....).

b) Phương thức thanh toán: Bên..... thanh toán cho Bên..... bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng).....

c) Thời hạn thanh toán: Bên..... thanh toán cho Bên..... số tiền nêu tại điểm a khoản này vào ngày..... tháng..... năm.....

Việc giao nhận tiền được lập biên bản và có chữ ký xác nhận của hai Bên.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các Bên

1. Yêu cầu bên nhận đổi nhà bàn giao và nhận nhà ở đúng thời hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu Bên..... thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn khoản tiền chênh lệch giá trị giữa hai nhà ở trao đổi (nếu có).

3. Đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba trong trường hợp nhà ở đổi đang cho thuê, cho mượn (nếu có).

4. Thông báo cho bên nhận đổi nhà biết các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư nếu nhà ở trao đổi là căn hộ chung cư.

5. Tạo điều kiện để các bên làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà đã nhận đổi.

6. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Cam kết của các Bên

1. Hai Bên cam kết nhà ở trao đổi thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không thuộc diện bị thu hồi đất hoặc bị giải tỏa).

2. Hai Bên đã tìm hiểu, biết rõ các thông tin về nhà ở trao đổi.

3. Việc ký kết hợp đồng trao đổi nhà ở này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên, phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết cùng thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

5. Các cam kết khác (*các cam kết thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội*):.....

Điều 6. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp về nội dung hợp đồng đổi nhà ở, hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền.

2. Hợp đồng này được lập thành.... bản và có giá trị như nhau, mỗi bên giữ..... bản, bản lưu tại cơ quan công chứng, bản lưu tại cơ quan cấp giấy, bản lưu tại cơ quan thuế./.

BÊN A

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức
thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

BÊN B

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

**Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực
của UBND cấp có thẩm quyền**