**DANH MỤC PHỤ LỤC**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên mẫu văn bản** | **Số phụ lục** |
| 1 | Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư  | Phụ lục 01 |
| 2 | Đề xuất dự án đầu tư | Phụ lục 02 |
| 3 | Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư | Phụ lục 03 |
| 4 | Văn bản đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư | Phụ lục 04 |
| 5 | Mẫu văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất | Phụ lục 05 |
| 6 | Mẫu đơn đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư | Phụ lục 06 |
| 7 | Văn bản đề nghị chấp thuận nhà đầu tư | Phụ lục 07 |
| 8 | Quyết định chấp thuận nhà đầu tư | Phụ lục 08 |
| 9 | Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư | Phụ lục 09 |
| 10 | Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư | Phụ lục 10 |

**PHỤ LỤC SỐ 01: VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ**

Kính gửi: ……….. *(Bộ Xây dựng/Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh)*

Nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án đầu tư với các nội dung như sau:

**I. NHÀ ĐẦU TƯ**

Tên doanh nghiệp/tổ chức:

*(Tài liệu về tư cách pháp lý của tổ chức*2*)* số: ......; ngày cấp: ......; Cơ quan cấp:..........................................................................................................................

Địa chỉ trụ sở:

Mã số thuế (tại Việt Nam - *nếu có*):

Điện thoại: ……………Fax: ……………… Email: ……… Website *(nếu có)*: .............................................

Tỷ lệ nắm giữ vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài trong doanh nghiệp/tổ chức *(chỉ áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư là doanh nghiệp/tổ chức thành lập tại Việt Nam*3*)*:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên nhà đầu tư nước ngoài** | **Quốc tịch** | **Số vốn góp**  | **Tỷ lệ (%)** |
| **VNĐ** | **Tương đương USD** |
|  |  |  |  |  |  |

Tỷ lệ thành viên hợp danh là nhà đầu tư nước ngoài trong công ty hợp danh *(chỉ áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư là công ty hợp danh thành lập tại Việt Nam):*

***Thông tin về người đại diện theo pháp luật/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:***

Họ tên: …………………Giới tính:

Ngày sinh: ………….Quốc tịch: *(Tài liệu về tư cách pháp lý của cá nhân)* số:.......; ngày cấp.......; Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Chỗ ở hiện tại:

Điện thoại: …………….Fax: ……………….Email:

**II.THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC KINH TẾ DỰ KIẾN THÀNH LẬP***(đối với nhà đầu tư nước ngoài đầu tư theo hình thức thành lập tổ chức kinh tế)*

**1. Tên tổ chức kinh tế:**

**2. Loại hình tổ chức kinh tế**

**3. Vốn điều lệ:**…….. *(bằng chữ)* đồng và tương đương …… *(bằng chữ)* đô la Mỹ *(tỷ giá..... ngày..... của.......).*

**4. Tỷ lệ góp vốn điều lệ của từng nhà đầu tư:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên nhà đầu tư** | **Số vốn góp** | **Tỷ lệ (%)** |
| **VNĐ** | **Tương đương USD** |
|  |  |  |  |  |

**III. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

**1. Tên dự án, địa điểm thực hiện dự án:**

1.1. Tên dự án:

1.2. Địa điểm thực hiện dự án:

**2. Mục tiêu dự án:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Mục tiêu hoạt động** | **Mã ngành theo VSIC***(Mã ngành cấp 4)* | **Mã ngành CPC (\*)***(đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)* |
| 1 | ………. |  |  |
| 2 | ………. |  |  |

*Ghi chú:*

*- Ngành kinh doanh ghi đầu tiên là ngành kinh doanh chính của dự án.*

*- (\*) Chỉ ghi mã ngành CPC đối với các mục tiêu hoạt động thuộc ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài.*

**3. Quy mô dự án:**

Miêu tả quy mô bằng các tiêu chí *(nếu có)*:

- Diện tích: liệt kê cụ thể diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng *(m2 hoặc ha);*

*-* Diện tích đất phù hợp quy hoạch: m2 (trừ diện tích đất thuộc lộ giới hoặc diện tích đất không phù hợp quy hoạch);

- Công suất thiết kế;

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp;

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến *(diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,* *mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất…);*

***Trường hợp dự án có nhiều giai đoạn, từng giai đoạn được miêu tả như trên.***

*Trong trường hợp có mục tiêu đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị đề nghị ghi rõ:*

- Diện tích đất xây dựng:…. m2*;*

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở:…. m2*;*

- Loại nhà ở (nhà liền kề, căn hộ chung cư, biệt thự … theo quy định của Luật Nhà ở)*;*

- Số lượng nhà ở: ………… căn*;*

- Quy mô dân số: …… người*;*

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị:…..*(có/không);*

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt:…..*(có/không);*

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt:…..*(có/không);*

**4. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn:**

4.1. Tổng vốn đầu tư: …....*(bằng chữ)* đồng và tương đương …… *(bằng chữ)* đô la Mỹ *(tỷ giá..... ngày..... của.......)*, trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư:...*(bằng chữ)* đồng và tương đương … *(bằng chữ)* đô la Mỹ.

- Vốn huy động: ……. *(bằng chữ) đồng* và tương đương … *(bằng chữ)* đô la Mỹ, trong đó:

+ Vốn vay từ các tổ chức tín dụng :

+ Vốn huy động từ cổ đông, thành viên, từ các chủ thể khác :

+ Vốn huy động từ nguồn khác (ghi rõ nguồn) :

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư *(nếu có)*:

4.2. Nguồn vốn đầu tư:

a) Vốn góp để thực hiện dự án *(ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư)*:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên nhà đầu tư** | **Số vốn góp**  | **Tỷ lệ (%)** | **Phương thức góp vốn (\*)** | **Tiến độ góp vốn** |
| **VNĐ** | **Tương đương USD** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

*Ghi chú:*

(\*) *Phương thức góp vốn: ghi giá trị bằng tiền mặt, máy móc thiết bị, giá trị quyền sử dụng đất, bí quyết công nghệ,*

b) Vốn huy động: ghi rõ số vốn, phương án huy động (*vay từ tổ chức tín dụng/công ty mẹ,…)* và tiến độ dự kiến.

c) Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư *(nếu có)*:

**5. Thời hạn hoạt động của dự án:**

**6. Tiến độ thực hiện dự án:** *(ghi theo mốc thời điểm tháng (hoặc quý)/năm. Ví dụ: tháng 01 (hoặc quý I)/2025):*

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn;

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư;

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành *(nếu có);*

d) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần *(nếu có);*

*(Trường hợp dự án đầu tư chia thành nhiều giai đoạn thì phải ghi rõ tiến độ thực hiện từng giai đoạn).*

**IV. NHÀ ĐẦU TƯ/TỔ CHỨC KINH TẾ CAM KẾT**

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư/ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

3. Cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận.

4. Đối với nhà đầu tư là công dân Việt Nam đồng thời có quốc tịch nước ngoài: Trường hợp lựa chọn áp dụng điều kiện tiếp cận thị trường và thủ tục đầu tư như quy định đối với nhà đầu tư trong nước, thì từ bỏ tất cả các quyền và lợi ích của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật trong nước hoặc theo bất kỳ điều ước quốc tế nào có thể áp dụng đối với nhà đầu tư đó.

**V. HỒ SƠ KÈM THEO**

1. Các văn bản quy định tại khoản ... Điều .... Luật Nhà ở.

2. Các văn bản quy định tại các khoản .... Điều .... Nghị định số ....về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư *(nếu có).*

3. Các văn bản theo pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, kinh doanh bất động sản*.*

4. Các hồ sơ liên quan khác *(nếu có)*.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ……., ngày ….. tháng …..năm……**Nhà đầu tư***(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh và đóng dấu (nếu có))* |

-------------------------

1 Là một trong các loại giấy tờ sau: Định danh cá nhân, thẻ Căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu, giấy tờ chứng thực cá nhân hợp pháp khác.

2 Là một trong các loại giấy tờ sau: Quyết định thành lập, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tài liệu tương đương khác.

3 Đính kèm danh sách thành viên, cổ đông nước ngoài đối với trường hợp là Công ty TNHH, Công ty cổ phần.

**PHỤ LỤC SỐ 02: ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **TÊN CƠ QUAN ĐỀ XUẤT DỰ ÁN/TÊN NHÀ ĐẦU TƯ**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Số:….… |  |

**ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ** 1

*(Ngày .... tháng ... năm....)*

**1. Tên dự án** *(nếu có)*:

**2. Mục tiêu hoạt động của dự án:**

**3. Địa điểm thực hiện dự án:**

**4. Tên chủ đầu tư được lựa chọn hoặc dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư (nếu có):**

**5. Quy mô dự án:**

Miêu tả quy mô bằng các tiêu chí *(nếu có)*:

- Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng *(m2 hoặc ha);*

*-* Diện tích đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất: …..m2 (trừ diện tích đất thuộc lộ giới hoặc diện tích đất không phù hợp quy hoạch);

- Công suất thiết kế;

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp;

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến *(diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,* *mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất…);*

Trường hợp dự án có nhiều giai đoạn, từng giai đoạn được miêu tả như trên.

*Trong trường hợp có mục tiêu đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị đề nghị ghi rõ:*

- Diện tích đất xây dựng:…. m2*;*

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở:…. m2*;*

- Loại nhà ở (nhà liền kề, căn hộ chung cư, biệt thự … theo quy định của Luật Nhà ở)*;*

- Số lượng nhà ở: ………… căn*;*

- Quy mô dân số: …… người*;*

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị:…..*(có/không);*

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt:…..*(có/không);*

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt:…..*(có/không);*

**6. Tổng vốn đầu tư dự kiến:** *(tổng vốn bằng VNĐ)*

*(Trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đề nghị bổ sung sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).*

**7. Thời hạn hoạt động của dự án:**

**8. Tiến độ thực hiện dự án** *(ghi theo mốc thời điểm tháng (hoặc quý)/năm. Ví dụ: tháng 01 (hoặc quý I)/2021):*

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn *(nếu có)*;

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án;

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành *(nếu có);*

d) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần *(nếu có);*

*(Trường hợp dự án chia thành nhiều giai đoạn thì phải ghi rõ tiến độ thực hiện từng giai đoạn).*

**9. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:**

Những tác động quan trọng nhất do dự án mang lại cho phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, ngành (tái định cư, tạo việc làm, nộp ngân sách, xuất khẩu, chuyển giao công nghệ, ....).

**10. Thông tin về đất đai:**

a) Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất;

c) Dự kiến nhu cầu sử dụng đất *(nêu rõ diện tích đất và cơ cấu sử dụng đất, thời hạn, tỷ lệ sử dụng đất của từng hạnh mục công trình)* *(nếu có);*

d) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc dự kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp tổ chức đấu thầu.

Ngoài ra, đối với hồ sơ dự án do nhà đầu tư đề xuất cần bổ sung thêm các nội dung sau:

đ) Giải trình việc đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai;

e) Dự kiến kế hoạch, tiến độ giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

f) Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng đất (nếu có)

**11. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường** *(nếu có)* **theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường***.*

**12. Yêu cầu về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư** *(đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ), (nếu có).*

**13. Các nội dung liên quan đến dự án bao gồm:**

(1) Sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (2) Sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh hoặc kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng (số lượng, diện tích nhà ở của dự án hoàn thành trong giai đoạn của của kỳ kế hoạch); (3) phương án phân kỳ đầu tư (nếu có); (4) sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương; (5) Sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với các nội dung đã thỏa thuận giữa nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư trong biên bản lấy ý kiến các chủ sở hữu nhà chung cư trong Hội nghị nhà chung cư;

**14. Cơ chế, chính sách ưu đãi đối với dự án***.*

**15. Giải trình việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài** *(nếu có)*

**16. Hồ sơ kèm theo**

a) Các văn bản quy định tại khoản ... Điều .... Luật Nhà ở;

b) Các văn bản quy định tại khoản... Điều ... Nghị định số ...về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Các văn bản theo pháp luật về xây dựng, kinh doanh bất động sản đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, kinh doanh bất động sản*;*

c) Các hồ sơ liên quan khác *(nếu có).*

|  |  |
| --- | --- |
|  | ……., ngày ….. tháng …..năm……**Tên cơ quan đề xuất dự án/Tên nhà đầu tư đề xuất dự án**(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh và đóng dấu) |

--------------------

 Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư này.

**PHỤ LỤC SỐ 03: QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **CƠ QUAN CHẤP THUẬNCHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ**[[1]](#footnote-1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Số: /QĐ-… |  |

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ (HOẶC QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ LÀM CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN)**

(cấp lần đầu: ngày….. tháng…. năm……)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CƠ QUAN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ**

*Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số ……của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ…. quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của...;*

*Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do .....nộp ngày ..... và hồ sơ bổ sung nộp ngày .... (nếu có) và ý kiến của các cơ quan liên quan;*

*Xét báo cáo thẩm định số …… ngày....... tháng .....năm....... của ......... .;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án …………. với các nội dung sau đây:

**1. Tên chủ đầu tư hoặc dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư** (đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư)

*Trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư thực hiện dự án thì phải nêu rõ thông tin của chủ đầu tư nêu trong văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.*

**2. Tên dự án** *(nếu có)*:

**3. Mục tiêu dự án**:

**4. Quy mô dự án**[[2]](#footnote-2)**:** (số lượng nhà ở tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư, số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh thương mại)

**5. Vốn đầu tư của dự án** (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, *nếu có*):

- Vốn góp của nhà đầu tư:...*(bằng chữ)* đồng và tương đương … *(bằng chữ)* đô la Mỹ *(tỷ giá..... ngày..... của.......)*.

- Vốn huy động: ……. *(bằng chữ) đồng* và tương đương … *(bằng chữ)* đô la Mỹ.

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư *(nếu có)*:

**6. Thời hạn hoạt động của dự án: ….** năm*(được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc văn abnr chấp thuận nhà đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất)*

**7. Địa điểm thực hiện dự án**:

**8. Tiến độ thực hiện dự án:**

- Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn;

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành *(nếu có)*

- Tiến độ bàn giao nhà ở cho người tái định cư;

- Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có)

*(Trường hợp dự án đầu tư chia thành nhiều giai đoạn thì phải ghi rõ tiến độ thực hiện từng giai đoạn)*

**9. Công nghệ áp dụng** *(nếu có)*:

**10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng** *(nếu có)***:**

Ghi rõ hình thức ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và căn cứ, điều kiện áp dụng *(nếu có)*.

**11. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư** *(nếu có)*:

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư, trong đó nêu rõ trách nhiệm bàn giao phần hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án

a)

b)

2.Giao……..tổ chức đấu thầu chịu trách nhiệm về tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật xã hội hóa, pháp luật chuyên ngành *(đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu)*.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư:

2. …..(tên cơ quan, tổ chức kinh tế, cá nhân) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết địnhnày được gửi cho…………. *(tên cơ quan, tổ chức kinh tế, cá nhân nộp hồ sơ)* và một bản được lưu tại ……………. *(tên cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư)*.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như Điều 3;- Các cơ quan tham gia thẩm định; - Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;- UBND địa phương nơi thực hiện dự án;- Lưu VT,… | **THỦ TRƯỞNGCƠ QUAN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ***(ký tên/đóng dấu)* |

**PHỤ LỤC SỐ 04: VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH**

**CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ**

Kính gửi: Bộ Xây dựng/Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh

Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư được quy định tại Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư *(nếu có)*, Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) nhà đầu tư *(nếu có)*, Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư *(nếu có)*, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy phép đầu tư/Giấy phép kinh doanh .........*(số, ngày cấp, cơ quan cấp) (nếu có)*, nay đề nghị điều chỉnh với các nội dung như sau:

**I. NHÀ ĐẦU TƯ**

Tên doanh nghiệp/tổ chức:

*(Tài liệu về tư cách pháp lý của tổ chức)*[[3]](#footnote-3) số: ....; ngày cấp: .........; Cơ quan cấp:..........................................................................................................................

Mã số thuế (tại Việt Nam - *nếu có*):

Địa chỉ trụ sở:

Điện thoại: …………… Fax: ……………… Email: ……… Website *(nếu có):*

***Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp/tổ chức, gồm:***

Họ tên: ……………………………. Giới tính: ............................................

Chức danh: ………………… Ngày sinh: ……... …....…. Quốc tịch: ........ *(Tài liệu về tư cách pháp lý của cá nhân)* số:.......; ngày cấp.......; Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Chỗ ở hiện tại:

Điện thoại: ……………. Fax: ………………. Email:

**II. THÔNG TIN TỔ CHỨC KINH TẾ THỰC HIỆN DỰ ÁN** *(nếu có)*

1. Tên tổ chức kinh tế:

2. Mã số doanh nghiệp/số Giấy phép đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư/số quyết định thành lập: ………do ..………. (*tên cơ quan cấp*) cấp lần đầu ngày: …………, lần điều chỉnh gần nhất *(nếu có)* ngày

3. Mã số thuế:

**III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH**

**1.** Nội dung điều chỉnh các Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư *(nếu có)*, Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) nhà đầu tư *(nếu có)*, Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*(nếu có).*

**a. Nội dung điều chỉnh 1:**

- Nội dung đã quy định tại các Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư *(nếu có),* Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) nhà đầu tư *(nếu có)*, Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư *(nếu có)* (hoặc tại các văn bản có giá trị tương đương):

- Nay đề nghị sửa thành:

- Giải trình lý do, cơ sở đề nghị điều chỉnh:

**b. Nội dung điều chỉnh tiếp theo** *(ghi tương tự như nội dung điều chỉnh 1):*

**2. Nội dung điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy phép đầu tư/Giấy phép kinh doanh:**

**a. Nội dung điều chỉnh 1:**

- Nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy phép đầu tư/ Giấy phép kinh doanh:

- Nay đăng ký sửa thành:

- Lý do điều chỉnh:

**b. Nội dung điều chỉnh tiếp theo***(ghi tương tự như nội dung điều chỉnh 1)***:**

**3. Các văn bản liên quan đến nội dung điều chỉnh** *(nếu có)***.**

**IV. NHÀ ĐẦU TƯ CAM KẾT:**

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chấp hành các quy định của pháp luật Việt Nam và các quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư/Quyết định chấp thuận nhà đầu tư/Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

**V. HỒ SƠ KÈM THEO**

1. Các văn bản kèm theo gồm:

- Báo cáo tình hình triển khai dự án đầu tư đến thời điểm điều chỉnh;

- Quyết định của nhà đầu tư về việc điều chỉnh dự án đầu tư đối với nhà đầu tư là tổ chức;

- Giải trình hoặc cung cấp tài liệu liên quan đến việc điều chỉnh những nội dung quy định tại Điều 13 của Nghị định số...về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Trong đó: Quyết định của nhà đầu tư về việc điều chỉnh dự án đầu tư là Quyết định và bản sao hợp lệ biên bản họp của Hội đồng thành viên/Đại hội đồng cổ đông/thành viên hợp danh/chủ sở hữu của Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư về việc điều chỉnh dự án đầu tư hoặc văn bản hợp pháp khác theo quy định của pháp luật*.*

2. Bản sao Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư *(nếu có)*, Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) nhà đầu tư *(nếu có)*, Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư *(nếu có)*, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy phép đầu tư/Giấy phép kinh doanh .........*(số, ngày cấp, cơ quan cấp) (nếu có)*.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ... ……., ngày ….. tháng ….. năm …**Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế thực hiện dự án**Từng nhà đầu tư/Người đại diện theo pháp luật của Tổ chức kinh tế ký, ghi rõ họ tên, chức danh và đóng dấu *(nếu có).* |

**PHỤ LỤC SỐ 05: MẪU VĂN BẢN THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Ngày.....tháng.....năm....*

**VĂN BẢN THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Số…./….

 *Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số ……của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (tên cụ thể của dự án) tại Hội nghị nhà chung cư ngày….tháng….năm….*

*Chúng tôi các chủ sở hữu nhà chung cư tái định cư tại dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (tên cụ thể của dự án) thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp (nhà đầu tư được lựa chọn) để thực hiện dự án, cụ thể như sau:*

Hai bên chúng tôi gồm:

**I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

1. Chủ sở hữu thứ nhất

- Tên:…..là chủ sở hữu căn hộ số….địa chỉ tại….theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số….được cấp tại…

- Căn cước công dân số...cấp ngày…tại…

2. Chủ sở hữu thứ hai, thứ ba,… (điền thông tin như chủ sở hữu thứ nhất)

**II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

- Tên tổ chức: ..........................................................................................................

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: .......

- Người đại diện theo pháp luật: .................................. Chức vụ: ..............................

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ....................... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số : .......................... cấp ngày: .... / .... ./ ....... , tại... .......................... )

- Địa chỉ: .......................................................

- Điện thoại liên hệ: ............... Fax: .............

- Số tài khoản: ............ Tại Ngân hàng: .......

- Mã số thuế: ..............................................

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

**Điều 1. Thông tin về các căn hộ chuyển nhượng**

1. Tổng số lượng căn hộ trong dự án:

2. Thông tin cụ thể của từng căn hộ theo Giấy chứng nhận:

- Căn hộ số 01: (diện tích sàn căn hộ, hình thức sở hữu, …)

- Căn hộ số 02 (như nội dung căn hộ số 01):

……

**Điều 2. Thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời**

Chúng tôi thống nhất với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời đã được thống nhất tại Hội nghị nhà chung cư (kèm theo văn bản này là phương án bồi thường đã được thống nhất).

**Điều 3. Điều kiện chuyển nhượng**

Chúng tôi thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình tại các căn hộ số….địa chỉ tại….để Công ty (nhà đầu tư được lựa chọn) thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Sau khi Công ty được cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời theo đúng như thỏa thuận tại Điều 2 của văn bản này thì chúng tôi sẽ thực hiện bàn giao Giấy chứng nhận của mình cho Công ty theo đúng quy định của pháp luật.

Việc bàn giao Giấy chứng nhận được lập thành biên bản theo quy định của pháp luật nhà ở tại thời điểm thực hiện bàn giao.

**Điều 4. Hiệu lực của văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Văn bản này có hiệu lực kể từ ngày các bên liên quan ký xác nhận.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN CHUYỂN NHƯỢNG** | **BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG** |
| *(Ký, ghi rõ họ tên)* | *(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu và ghi chức vụ người ký )* |

**PHỤ LỤC SỐ 06: MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ THAM GIA LÀM CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tên doanh nghiệp** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

**ĐƠN ĐĂNG KÝ**

**Tham gia làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

Kính gửi:……………………………………………………………

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

 *Căn cứ Nghị định số …….*

 *Căn cứ các văn bản pháp lý khác có liên quan:………………;*

 *Công ty…..(tên doanh nghiệp) đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án…….(tên dự án)*

**1. Thông tin chung về doanh nghiệp:**

 - Tên doanh nghiệp:

 - Địa chỉ trụ sở chính:

 - Điện thoại:………………..Fax:……………………..Email:……………

 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:…………….do………….cấp ngày………

 - Ngành nghề kinh doanh:…………………………………

 - Vốn điều lệ:……………………………………….

 - Người đại diện theo pháp luật (ông/bà):…………….Chức vụ:…………..(CMND/hộ chiếu/thẻ căn cước số………………cấp ngày……..tại……)

 **2. Thông tin dự án đăng ký làm chủ đầu tư:**

 - Tên dự án:

 - Địa chỉ dự án:

 - Thông tin dự án theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt bao gồm: quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng,….

 **3. Đề xuất của doanh nghiệp**

- Mục tiêu đầu tư:

- Dự kiến tổng mức đầu tư:

- Vốn đầu tư và phương án huy động vốn (bao gồm chứng minh năng lực tài chính của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư và khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư):

- Dự kiến hời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

- Đề xuất nhu cầu sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có), đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Các đề xuất khác (nếu có):

*(Kèm theo đơn đăng ký này là hồ sơ pháp lý của đơn vị và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định số…….)*

Doanh nghiệp……cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung đơn đăng ký này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - -  | **Người đại diện theo pháp luật**(*Ký đóng dấu, ghi rõ họ tên)* |

**PHỤ LỤC SỐ 07: VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

Kính gửi: ………...........*(Cơ quan nhà nước có thẩm quyền)*

Nhà đầu tư đề nghị chấp thuận nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số......., ngày cấp...., cơ quan cấp....với các nội dung như sau:

**I. THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ**

1. Tên doanh nghiệp/tổ chức: .......................................................................*(Tài liệu về tư cách pháp lý của tổ chức)*2 số: ......; ngày cấp: ......; Cơ quan cấp:..........................................................................................................................

Địa chỉ trụ sở:

Mã số thuế (tại Việt Nam - *nếu có*):

Điện thoại: ……………Fax: ……………… Email: ……… Website *(nếu có)*: .............................................

**2. Tỷ lệ (dự kiến) về vốn góp của các nhà đầu tư** (trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên nhà đầu tư** | **Số vốn góp**  | **Tỷ lệ (%)** |
| **VNĐ** | **Tương đương USD** *(nếu có)* |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**II. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ** *(đã được chấp thuận chủ trương đầu tư)*

**1.** Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đã cấp số......../QĐ.........ngày.....

**2.** Nội dung dự án:

- Tên dự án: ....................................................................................................

- Mục tiêu: ......................................................................................................

- Tổng vốn đầu tư: ..........................................................................................

- Quy mô dự án: .............................................................................................

- Tiến độ: ....

- Địa điểm: ......................................................................................................

- Thời hạn dự án: ...........................................................................................

**2. Tiến độ thực hiện dự án:**

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp *(Tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn - ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư)*:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên nhà đầu tư** | **Số vốn góp** | **Tỷ lệ (%)** | **Phương thức góp vốn (\*)** | **Tiến độ góp vốn** |
| **VNĐ** | **Tương đương USD** |
|  |  |  |  |  |  |  |

(\*) *Phương thức góp vốn: ghi giá trị bằng tiền mặt, máy móc thiết bị, giá trị quyền sử dụng đất, bí quyết công nghệ,*

- Vốn huy động (dự kiến):

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư *(nếu có)*:

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư;

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành *(nếu có);*

d) Tiến độ bàn giao nhà ở tái định cư;

đ) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần *(nếu có);*

*(Trường hợp dự án đầu tư chia thành nhiều giai đoạn thì phải ghi rõ tiến độ thực hiện từng giai đoạn).*

**IV. NHÀ ĐẦU TƯ CAM KẾT:**

1.…….. (tên nhà đầu tư) cam kết thực hiện dự án đã được ……. (cơ quan chấp thuận chủ trương) chấp thuận chủ trương tại Quyết định số……/QĐ…. ngày…..... theo đúng tiến độ đã được quy định và đáp ứng các điều kiện sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản, điều kiện đầu tư kinh doanh *(nếu có)* và điều kiện khác theo quy định của pháp luật liên quan.

2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận.

**V. HỒ SƠ KÈM THEO (nếu có)**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ……., ngày ….. tháng ….. năm …**Nhà đầu tư** Từng nhà đầu tư ký, ghi rõ họ tên, chức danh và đóng dấu *(nếu có)* |

----------------

1 Là một trong các loại thông tin hoặc giấy tờ sau: Số định danh cá nhân, thẻ Căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu, giấy tờ chứng thực cá nhân hợp pháp khác.

2 Là một trong các loại giấy tờ sau: Quyết định thành lập, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tài liệu tương đương khác.

**PHỤ LỤC SỐ 08: QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN**\_\_\_\_\_\_\_\_ | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Số: /QĐ-… |  |

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

(cấp lần đầu: ngày….. tháng…. năm…)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN**

*Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số ……của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ…. quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của...;*

*Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do .....nộp ngày ..... và hồ sơ bổ sung nộp ngày .... (nếu có) và ý kiến của các cơ quan liên quan;*

*Xét báo cáo thẩm định số …… ngày....... tháng .....năm....... của ......... .;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp thuận ……..(tên Nhà đầu tư) là chủ đầu tư thực hiện dự án …….(tên dự án) đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số……ngày …… của ……. (cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư) với nội dung như sau:

**Điều 1.** Thông tin về Nhà đầu tư thực hiện dự án

Tên doanh nghiệp/tổ chức:

....*(Tài liệu về tư cách pháp lý của tổ chức)*[[4]](#footnote-4) số: ....; ngày cấp: ......; Cơ quan cấp:..........................................................................................................................

Mã số thuế (tại Việt Nam - *nếu có*):

Địa chỉ trụ sở:

Điện thoại: ……………Fax: ……………… Email: ……… Website *(nếu có):*.........................................................................................................................

**Điều 2. Thông tin về Dự án đầu tư theo kết quả tổ chức đấu thầu**

**1. Vốn đầu tư của dự án** (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, *nếu có*):

- Vốn góp của nhà đầu tư:...*(bằng chữ)* đồng và tương đương … *(bằng chữ)* đô la Mỹ *(tỷ giá..... ngày..... của.......)*.

- Vốn huy động: ……. *(bằng chữ) đồng* và tương đương … *(bằng chữ)* đô la Mỹ.

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư *(nếu có)*: ..................................

**2. Tiến độ thực hiện dự án:**

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp *(Tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn - ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư)*:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên nhà đầu tư** | **Số vốn góp** | **Tỷ lệ (%)** | **Phương thức góp vốn (\*)** | **Tiến độ góp vốn** |
| **VNĐ** | **Tương đương USD** |
|  |  |  |  |  |  |  |

(\*): *Phương thức góp vốn: ghi giá trị bằng tiền mặt, máy móc thiết bị, giá trị quyền sử dụng đất, bí quyết công nghệ,*

- Vốn huy động (dự kiến):

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư *(nếu có)*:

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành *(nếu có);*

c) Tiến độ bàn giao nhà ở tái định cư;

d) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có)

*(Trường hợp dự án đầu tư chia thành nhiều giai đoạn thì phải ghi rõ tiến độ thực hiện từng giai đoạn)*

**Điều 3. Thời hạn hoạt động của dự án:** ….năm*(được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất)*

**Điều 4**. Quyết định này được cấp cho ………………. (tên nhà đầu tư); một bản gửi Bộ Xây dựng; một bản gửi …………. *(tên cơ quan tổ chức đấu thầu)* và một bản được lưu tại ……………. *(tên cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh)*.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:**** Như Điều 4;
* UBND địa phương nơi thực hiện dự án;
* Lưu VT,…
 | **THỦ TRƯỞNGCƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN***(ký, ghi rõ họ tên, chức danh* *và đóng dấu)* |

**PHỤ LỤC SỐ 09: MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

**(Đóng góp kinh phí theo mẫu thì ở đâu)**

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

**(Thực hiện Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại….)**

**Số ............/HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 09 tháng 12 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số ……. ngày ……tháng ……năm 2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố……phê duyệt tại Quyết định số……ngày…..tháng…..năm….;*

*Căn cứ……………….*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

- Tên đơn vị: ............................................................................................................

- Người đại diện theo pháp luật:...............................................................................

- Địa chỉ liên hệ:.......................................................................................................

- Hộ khẩu thường trú:...............................................................................................

- Điện thoại: ............................................Fax (nếu có):............................................

- Số tài Khoản: ..........................................tại Ngân hàng: .......................................

- Mã số thuế: ............................................................................................................

**BÊN ĐƯỢC BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua):**

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư/ nhà ở riêng lẻ số…..thuộc Nhà chung cư….Khu chung cư…..tại địa chỉ…………………………………………………………….

- Đại diện bởi Ông (Bà):…………………………………………………………..

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số ....................cấp ngày........./........./.........tại .................

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:……………………………………………………

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số ....................cấp ngày........./........./.........tại ................

- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm 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 tái định cư sau khi nhà chung cư số……được cải tạo, xây dựng lại với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà ở tái định cư**

1. Loại nhà ở *(căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ)*:..............................................

2. Địa chỉ nhà ở: ......................................................................................................

3. Diện tích sử dụng ..................m2

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):.........................................................

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: ......................................................

6. Các thông tin khác: ..............................................................................................

*(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm hợp đồng này)*

**Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán**

1. Giá bán nhà ở tái định cư: …………………… đồng/m2

2. Diện tích nhà ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND cấp tỉnh/thành phố phê duyệt:………………………………m2

3. Tổng giá trị hợp đồng:………………………………………đồng.

*(Bằng chữ ………….Giá trị này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng)*

4. Kinh phí bảo trì 2% tổng giá trị hợp đồng: ........................ đồng.

*(Bằng chữ: ......................................................................................................).*

5. Diện tích nhà ở cũ mà Bên mua được Bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền:………m2 tương đương số tiền là:………….đồng

*(Bằng chữ: ......................................................................................................).*

6. Khoản tiền chênh lệch chủ sở hữu phải thanh toán (nếu có):………..……đồng.

(Chênh lệch giữa tổng giá bán nhà ở (không tính chi phí bảo trì) so với so tiền tương đương diện tích nhà ở mà bên mua được bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: 6=3-5)

7. Phương thức thanh toán:

- Phần tiền chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này được trả bằng *(ghi rõ là trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)* .........................................................

- Kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 2 Điều này được chuyển khoản qua ngân hàng:………………………………………………………………………………

8. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Đối với phần tiền chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này (do các bên thỏa thuận lựa chọn phương thức thanh toán).

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

- 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.

- Đợt 2 là .......................đồng.

- Đợt tiếp theo ......................................................................................................... đồng.

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.

b) Đối với khoản kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều này thì phải được thanh toán trước khi bàn giao nhà ở;

9. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư:………………………..

**Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở và hồ sơ kèm theo**

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là ……….. ngày, sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở (nếu có) vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng và Bên mua đã thanh toán đủ số tiền mua nhà theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Các thỏa thuận khác.

**Điều 4. Bảo hành nhà ở**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

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.

5. Các thỏa thuận khác.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn phần chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều 2 (nếu có);

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 thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác (nhưng không được trái quy định pháp luật).

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;

b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;

d) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận);

đ) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

e) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định pháp luật).

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 1 và Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc yêu cầy phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua nhận làm thủ tục này);

c) Yêu cầu Bên bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong Hợp đồng;

d) Các quyền khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ phần chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều 2 (nếu có), kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều 2 và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở tái định cư theo đúng quy định;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Nộp chi phí quản lý vận hành và các chi phí khác trong việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao nhà ở (nếu có);

d) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

**Điều 7. Trách nhiệm của các bên 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 chênh lệch mua nhà hoặc Bên bán chậm bàn giao nhà ở.

**Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Thỏa thuận khác về chuyển giao quyền và nghĩa vụ nhưng không trái quy định pháp luật.

**Điều 9. Các trường hợp 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 chênh lệch 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 10. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký. Trường hợp hai 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 hai 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.

2. Các cam kết khác.

**Điều 11. 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 12. 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 pháp lý như nhau, mỗi bên giữ ....bản ..... để thực hiện.

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

**PHỤ LỤC SỐ 10: MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

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

**HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

**(Thực hiện Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại….)**

**Số ............/HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 09 tháng 12 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số ……. ngày ……tháng ……năm 2023 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố……phê duyệt tại Quyết định số……ngày…..tháng…..năm….;*

*Căn cứ……………….*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):**

- Tên đơn vị: ............................................................................................................

- Người đại diện theo pháp luật:...............................................................................

- Địa chỉ liên hệ:.......................................................................................................

- Hộ khẩu thường trú:...............................................................................................

- Điện thoại: ............................................Fax (nếu có):............................................

- Số tài Khoản: ..........................................tại Ngân hàng: .......................................

- Mã số thuế: ............................................................................................................

**BÊN ĐƯỢC BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):**

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư /nhà ở riêng lẻ số …..thuộc Nhà chung cư….Khu chung cư…..tại địa chỉ…………………………………………………………….

- Đại diện bởi Ông (Bà):………………………………………………………….

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số ....................cấp ngày........./........./.........tại .................

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:……………………………………………………

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số ....................cấp ngày........./........./.........tại ................

- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm 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 mua nhà ở tái định cư sau khi nhà chung cư số……được cải tạo, xây dựng lại với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà ở tái định cư**

1. Loại nhà ở *(căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ)*:...............................................

2. Địa chỉ nhà ở: ......................................................................................................

3. Diện tích sử dụng: ..................m2

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):.........................................................

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: .....................................................

6. Các thông tin khác: .............................................................................................

*(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm hợp đồng này)*

**Điều 2. Giá thuê mua và phương thức thanh toán**

1. Giá thuê mua nhà ở tái định cư:…………………… đồng/m2

*(Bằng chữ: ......................................................................................................).*

2. Diện tích nhà ở thuê mua được tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND cấp tỉnh/thành phố phê duyệt: ………………….…m2

3. Tổng giá trị hợp đồng thuê mua:…………………………………… …đồng.

*(Bằng chữ ………….Giá trị này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng)*

4. Kinh phí bảo trì 2% tổng giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở:...................... đồng.

*(Bằng chữ: ......................................................................................................).*

5. Diện tích nhà ở cũ mà Bên thuê mua được Bên cho thuê mua bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền là:………m2 tương đương số tiền là:………….đồng

*(Bằng chữ: ......................................................................................................).*

6. Khoản tiền thuê mua chênh lệch mà Bên thuê mua phải thanh toán:...…….đồng.

(Chênh lệch giữa tổng giá trị hợp đồng thuê mua (không tính chi phí bảo trì) so với số tiền tương đương diện tích nhà ở mà bên thuê mua được bên cho thuê mua bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: 6=3-5)

7. Phương thức thanh toán:

- Phần tiền thuê mua chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này (nếu có) được trả bằng *(ghi rõ là trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)*:............................

- Kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều này được chuyển khoản qua ngân hàng:………………………………………………………………………………

8. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Đối với phần tiền thuê mua chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này (do các bên thỏa thuận lựa chọn phương thức thanh toán).

- Số tiền trả lần đầu bằng: 20% giá trị khoản tiền thuê mua chênh lệch vào ngày........tháng........năm........ (hoặc trong thời hạn .........ngày, kể từ sau ngày ký kết Hợp đồng này).

- Tiền thuê mua nhà ở hàng tháng *(ghi rõ là trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng):*…………………………………………………………………..

b) Đối với khoản kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều này thì phải được thanh toán trước khi bàn giao nhà ở;

9. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê mua thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận. Các chi phí này không tính vào giá thuê mua nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

**Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở và hồ sơ kèm theo**

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên thuê mua trong thời hạn là ………..ngày, kể từ ngày Bên thuê mua thanh toán số tiền trả lần đầu theo quy định tại Khoản 8 Điều 2 của Hợp đồng này (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Thời hạn cho thuê mua nhà ở là…….năm (……tháng), kể từ ngày…tháng…..năm……đến ngày……tháng…..năm…

3. Các thỏa thuận khác.

**Điều 4. Bảo hành nhà ở**

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. Bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê mua 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 thuê mua, Bên cho thuê có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên cho thuê chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên thuê 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 thuê mua.

5. Các thỏa thuận khác.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua**

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà ở thuê mua đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua

b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đầy đủ, đúng hạn phần chênh lệch theo thời hạn đã cam kết;

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

d) Yêu cầu Bên thuê mua có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt tại do lỗi của bên thuê mua gây ra trong thời gian thuê mua nhà ở;

đ) Được chấm dứt Hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định của Luật Nhà ở;

e) Các quyền khác (nhưng không được trái quy định pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

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

b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên thuê mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê mua biết quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuê mua;

d) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê mua theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

đ) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê mua những thay đổi về giá thuê mua nhà hàng tháng, phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng.

e) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê mua thực hiện các quy định về quản lý hộ khẩu, nhân khẩu và quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường;

g) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng này (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên thuê mua chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận);

h) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở thuê mua và giải quyết các tranh chấp có liên quan đến hợp đồng này;

i) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định pháp luật).

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua**

1. Quyền của Bên thuê mua:

a) Yêu cầu Bên cho thuê mua bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 1 và Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc yêu cầu phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên thuê mua nhận làm thủ tục này) sau khi hết hạn Hợp đồng thuê mua và Bên thuê mua đã trả đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên cho thuê mua bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong Hợp đồng;

d) Yêu cầu Bên cho thuê mua sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải do lỗi của mình gây ra;

đ) Được quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở sau khi đã trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận;

e) Các quyền khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn phần chênh lệch thuê mua lần đầu và tiền thuê thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này; thanh toán kinh phí bảo trì, chi phí quản lý vận hành và các chi phí khác liên quan đến sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;

d) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuê mua và quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

đ) Không được chuyển nhượng nhà ở thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê mua nhà ở;

e) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

g) Bồi thường thiệt hại do lỗi mình gây ra;

h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

**Điều 7. Trách nhiệm của các bên 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 thuê mua chậm thanh toán tiền chênh lệch thuê mua nhà hoặc Bên cho thuê mua chậm bàn giao nhà ở.

**Điều 8. Các trường hợp 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 thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng liên tục mà không có lý do chính đáng.

3. Bên thuê mua tự ý chuyển quyền thuê cho người khác trong thời hạn thuê mua.

4. Bên thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc cơi nói nhà ở thuê mua trong thời hạn thuê mua.

5. Các thỏa thuận khác.

**Điều 9. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký. Trường hợp hai 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 hai 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.

2. Các cam kết khác.

**Điều 10. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng**

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm *(thỏa thuận này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội)*

**Điều 11. 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...............................................................................................................................

3...............................................................................................................................

4...............................................................................................................................

**Điều 12. 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 pháp lý như nhau, mỗi bên giữ ....bản....để thực hiện.

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

1. Áp dụng đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, UBND cấp tỉnh. [↑](#footnote-ref-1)
2. [↑](#footnote-ref-2)
3. Là một trong các loại giấy tờ sau: Quyết định thành lập, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tài liệu tương đương khác. [↑](#footnote-ref-3)
4. Là một trong các loại giấy tờ sau: Quyết định thành lập, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tài liệu tương đương khác. [↑](#footnote-ref-4)