

- NGHỊ ĐỊNH 76/2015/NĐ-CP NGÀY 10/9/2015 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....1

- NGHỊ ĐỊNH 100/2015/NĐ-CP NGÀY 20/10/2015 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI.....54

- THÔNG TƯ 20/2016/TT-BXD HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 100/2015/NĐ-CP NGÀY 20 THÁNG 10 NĂM 2015 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI.....80

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 76/2015/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 10 tháng 09 năm 2015

NGHỊ ĐỊNH

**QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KINH
DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Chương I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm các nội dung về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; về các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản; về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn; về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.
2. Cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Chương II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1: ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 3. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ các trường hợp sau:

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên quy định tại Điều 5 Nghị định này;

b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản quy định tại Chương IV Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thuộc diện có vốn pháp định quy định tại Khoản 1 Điều này phải chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của sổ vốn pháp định.

Điều 4. Căn cứ xác định mức vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Mức vốn pháp định quy định tại Điều 3 Nghị định này được xác định căn cứ vào số vốn điều lệ của doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về hợp tác xã. Doanh nghiệp, hợp tác xã không phải làm thủ tục đăng ký xác nhận về mức vốn pháp định.

Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản mà không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và trường hợp hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất).
2. Tổ chức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng do phá sản, giải thể, chia tách.
3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) và các tổ chức, cá nhân khác chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản, bán nhà, công trình xây dựng đang bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ.
4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng để xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.
5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua mà không phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Các cơ quan, tổ chức khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản công.
7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc sở hữu của mình.

Mục 2: CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG MẪU TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 6. Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này bao gồm:

1. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 02 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 03 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04a và Mẫu số 04b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo Mẫu số 05 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 7. Áp dụng các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

1. Hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng.

2. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều, khoản trong hợp đồng mẫu nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính đã được quy định tại Điều 18, Điều 47 và Điều 53 Luật Kinh doanh bất động sản. Nội dung cụ thể trong hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật.

Mục 3: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN

Điều 8. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn

1. Bên thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn theo quy định tại Mục 4 Chương II Luật Kinh doanh bất động sản có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đó cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận) cho bên thuê mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có quyền chuyển nhượng tiếp hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì phải chuyển nhượng toàn bộ hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký với bên cho thuê mua. Đối với trường hợp là nhà ở thì thực hiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ; trường hợp hợp đồng thuê mua nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ thì phải chuyển nhượng toàn bộ số căn nhà hoặc căn hộ trong hợp đồng đó.

Điều 9. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn

Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì phải được lập thành văn bản và phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng

theo quy định tại Khoản 2 Điều này; việc nộp thuế; việc xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

1. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng soạn thảo văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo Mẫu số 06 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này hoặc do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của các bên. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng do hai bên ký kết được lập thành 04 bản và có công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Khoản 2 Điều này (01 bản để bên cho thuê mua lưu; 01 bản nộp cho cơ quan thuế; 01 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu; 01 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu).

2. Việc công chứng, chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không phải là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải có công chứng hoặc chứng thực. Hồ sơ để công chứng hoặc chứng thực gồm các giấy tờ sau:

- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua và văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó đối với trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi (bản chính);

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó (bản sao có chứng thực hoặc bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu);

- Các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

b) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì việc công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng do các bên thỏa thuận. Nếu thỏa thuận có công chứng, chứng thực thì việc công chứng hoặc chứng thực được thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản này;

c) Tổ chức hành nghề công chứng, Cơ quan chứng thực có trách nhiệm công chứng, chứng thực vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo thời hạn quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

3. Các bên trong chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật.

4. Việc xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng được thực hiện như sau:

a) Các bên có trách nhiệm nộp các giấy tờ sau cho bên cho thuê mua:

- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua (bản chính);

- Văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp không có công chứng, chứng thực thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó đối với trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi;

- Biên lai nộp thuế hoặc được miễn thuế theo quy định pháp luật về thuế (bản chính);

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó (bản sao có chứng thực hoặc bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu).

b) Bên cho thuê mua có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên nộp hồ sơ các giấy tờ đã nộp, trong đó có 02 văn bản chuyển nhượng đã có xác nhận (01 bản cho bên chuyển nhượng hợp đồng và 01 bản cho bên nhận chuyển nhượng hợp đồng) và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng đó. Bên cho thuê mua có trách nhiệm lưu một bộ hồ sơ (bản sao) chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điểm a Khoản này, trong đó có 01 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng.

5. Kể từ ngày văn bản chuyển nhượng hợp đồng được bên cho thuê mua xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua theo hợp đồng thuê mua đã được bên cho thuê mua ký kết.

6. Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ 2 trở đi cũng phải thực hiện việc chuyển nhượng như trường hợp chuyển nhượng hợp đồng lần đầu.

7. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cuối cùng được 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 theo quy định của pháp luật về đất đai.

8. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về đất đai, bên đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp thêm cho cơ quan cấp giấy chứng nhận các giấy tờ sau:

a) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua (bản chính);

b) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng đã có xác nhận của bên cho thuê mua (bản chính).

Mục 4: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 10. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Bên mua, bên thuê mua chưa nhận bàn giao nhà ở hoặc đã nhận bàn giao nhà ở có

quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng có quyền chuyển nhượng tiếp hợp đồng mua bán, thuê mua cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì phải chuyển nhượng hợp đồng theo từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ; đối với trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ thì phải chuyển nhượng toàn bộ số căn nhà hoặc căn hộ trong hợp đồng đó.

Điều 11. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Mẫu số 07 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cuối cùng được 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 theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về đất đai, bên đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp thêm cho cơ quan cấp giấy chứng nhận các giấy tờ sau:

a) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký lần đầu với bên cho thuê mua (bản chính);

b) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng đã có xác nhận của bên cho thuê mua (bản chính).

Mục 5: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 12. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định việc đầu tư cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng gửi 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cụ thể như sau:

a) Đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở là Sở Xây dựng;

b) Đối với các loại dự án bất động sản khác là Sở quản lý chuyên ngành do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bao gồm:

a) Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của chủ đầu tư chuyển nhượng theo Mẫu số 08a và 08b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Hồ sơ dự án, phần dự án đề nghị cho chuyển nhượng bao gồm:

- Văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao có chứng thực);

- Quyết định phê duyệt dự án, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng (bản sao có chứng thực);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ hoặc phần dự án đề nghị chuyển nhượng (bản sao có chứng thực).

c) Báo cáo quá trình thực hiện dự án của chủ đầu tư chuyển nhượng đến thời điểm chuyển nhượng theo Mẫu số 09a và 09b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

d) Hồ sơ của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng bao gồm:

- Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo Mẫu số 10a và 10b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có vốn điều lệ đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 3 Nghị định này (bản sao có chứng thực), trừ trường hợp nhà đầu tư nước ngoài chưa thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai. Trường hợp chưa có văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai thì phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc báo cáo tài chính đã được kiểm toán về mức vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm nhận chuyển nhượng hoặc năm trước liền kề năm nhận chuyển nhượng) đối với doanh nghiệp đang hoạt động; đối với doanh nghiệp mới thành lập thì nếu số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp, nếu số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá hoặc thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá tài sản của doanh nghiệp.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan đầu mối quy định tại Khoản 1 Điều này có trách nhiệm lấy ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục thuế và Sở quản lý chuyên ngành, tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng. Trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan chuyên môn được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư chuyển nhượng biết rõ lý do.

4. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (theo Mẫu số 11 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này), các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án hoặc phần dự án. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng có trách nhiệm tiếp tục triển khai dự án hoặc phần dự án ngay sau khi nhận bàn giao. Chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hồ sơ dự án hoặc một phần dự án, có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ.

Trước khi làm thủ tục bàn giao, chủ đầu tư chuyển nhượng phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng (nếu có) và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày (ít nhất 03 số liên tiếp của một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc một đài truyền hình địa phương hoặc Trung ương và trang thông tin điện tử của cơ quan đầu mối (nếu có) về việc chuyển nhượng dự án hoặc phần dự án, quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án hoặc một phần dự án chuyển nhượng thì chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

5. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án hoặc một phần dự án được phép chuyển nhượng thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 13. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng gửi 01 bộ hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.

2. Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ quản lý chuyên ngành và tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 14 Nghị định này để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Các nội dung khác trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 12 Nghị định này.

Điều 14. Thẩm định và cho ý kiến về hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án

1. Nội dung thẩm định và cho ý kiến về hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Về hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định này;

b) Về điều kiện của dự án, phần dự án chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 1 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản;

c) Về điều kiện của chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản;

d) Về điều kiện của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 3 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

2. Cơ quan đầu mối thẩm định quy định tại Khoản 1 Điều 12 và cơ quan có trách nhiệm cho ý kiến về hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại Khoản 3 Điều 12 và Khoản 2 Điều 13 Nghị định này phải có ý kiến về các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này, trong đó nêu rõ ý kiến về việc dự án, phần dự án đã đủ điều kiện chuyển nhượng. Trường hợp chưa đủ điều kiện được chuyển nhượng thì phải nêu rõ lý do để cơ quan chủ trì thẩm định trả lời cho chủ đầu tư chuyển nhượng biết rõ lý do.

Chương III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2015.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

Điều 16. Xử lý chuyển tiếp

1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện về vốn pháp định theo quy định tại Nghị định này được tiếp tục hoạt động, nhưng phải bổ sung đủ điều kiện về vốn pháp định theo quy định của Nghị định này trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 nếu tiếp tục kinh doanh bất động sản.

2. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án và các hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản đã ký trước ngày 01 tháng 7 năm 2015 thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

3. Các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, chuyển nhượng dự án, các văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được tiếp tục thực hiện mà không phải ký lại theo các hợp đồng mẫu và theo trình tự, thủ tục của Nghị định này.

Điều 17. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

PHỤ LỤC

(Ban hành kèm theo Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ)

TT	Nội dung
Mẫu số 01	Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn (hoặc hình thành trong tương lai)
Mẫu số 02	Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn (hoặc hình thành trong tương lai)
Mẫu số 03	Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn (hoặc hình thành trong tương lai)
Mẫu số 04a	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
Mẫu số 04b	Hợp đồng cho thuê (cho thuê lại) quyền sử dụng đất
Mẫu số 05	Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án (hoặc một phần dự án)
Mẫu số 06	Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn
Mẫu số 07	Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai
Mẫu số 08a	Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án
Mẫu số 08b	Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng một phần dự án
Mẫu số 09a	Báo cáo quá trình thực hiện dự án
Mẫu số 09b	Báo cáo quá trình thực hiện dự án và một phần dự án chuyển nhượng
Mẫu số 10a	Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án
Mẫu số 10b	Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng một phần dự án
Mẫu số 11	Quyết định về chấp thuận chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án)

Mẫu số 01

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

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN
(HOẶC HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI)

Số...../HĐ

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày tháng năm

Căn cứ Nghị định số/2015/NĐ-CP ngày....tháng....năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác;

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản (nếu có): Tại ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- 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:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng

1. Loại nhà, công trình xây dựng (*biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng không phải nhà ở như tòa nhà văn phòng, khách sạn, ...*):

2. Vị trí nhà, công trình xây dựng:

(*Đối với hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt*).

3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà, công trình xây dựng:

¹ Nếu bên mua là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

4. Quy mô của nhà, công trình xây dựng:

- Tổng diện tích sàn xây dựng:m²

- Tổng diện tích sử dụng đất: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. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với nhà, công trình xây dựng là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng.

7. Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà.

8. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

9. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có).

10. Các thông tin khác

Điều 2. Giá bán nhà, công trình xây dựng

Giá bán nhà, công trình xây dựng là đồng

(Bằng chữ:).

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu bên bán thuộc diện phải nộp thuế VAT) và phí bảo trì (nếu có)

(Nếu giá bán là đơn giá trên m² sàn thì diện tích sàn phải tính theo thông thủy)

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (theo pháp luật về thanh toán):

2. 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) Thanh toán nhiều lần

- Lần 1:

- Lần 2:

.....

3. Trường hợp mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 như sau:

a) Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng, trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng;

Trong mọi trường hợp khi bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

b) Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

Điều 4. Thời hạn giao, nhận nhà công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà, công trình xây dựng kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà, công trình xây dựng đó và giấy tờ pháp lý về nhà, công trình xây dựng 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, công trình xây dựng (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác²). Việc bàn giao nhà, công trình xây dựng phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai từ chủ đầu tư (bên bán) mà Bên mua có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Điều của Nghị định số Bên bán không được thu thêm bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng khi xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.

3. Các thỏa thuận khác

Điều 5. Bảo hành (theo quy định tại Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản)

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn bảo hành: (Thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng, về nhà ở).

3. Thỏa thuận về hết thời hạn bảo hành:

4. Các thỏa thuận khác:

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán (theo quy định tại Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản) cụ thể:

a) Yêu cầu Bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ.....);

d) Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

đ) Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra;

e) Các quyền khác

² Trường hợp các bên thỏa thuận bàn giao nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà, công trình xây dựng theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

a) Giai đoạn 1:

b) Giai đoạn 2:

c) Giai đoạn 3:

2. Nghĩa vụ của Bên bán (theo quy định tại Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản) cụ thể:

a) Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có)³;

(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, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua;

c) Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

d) Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này, đảm bảo chất lượng⁴. Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;

đ) Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;

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

g) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật (nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác....);

h) Trường hợp mua nhà hình thành trong tương lai bên bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng, và tạo điều kiện cho bên mua kiểm tra công trình;

i) Chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng.

k) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận:

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua (theo quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng⁵;

b) Yêu cầu bên bán giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng (áp dụng tương tự Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng này);

c) Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;

d) Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng;

đ) Trường hợp mua nhà hình thành trong tương lai bên mua có quyền yêu cầu bên bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;

³ 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).

⁴ Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng xây dựng nhà, công trình xây dựng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà, công trình xây dựng mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

⁵ Nếu bên mua tự đi làm thủ tục thì bên mua có quyền 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 sử dụng đất, quyền sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng.

e) Các quyền khác:

2. Nghĩa vụ của Bên mua (theo Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này⁶;

c) Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận là:

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

đ) Các nghĩa vụ khác:

Điều 8. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các hành vi vi phạm hợp đồng mà các bên phải chịu trách nhiệm trước bên kia (đối với bên mua: Chậm nộp tiền mua nhà, không chịu nhận bàn giao nhà...; đối với bên bán: Chậm bàn giao nhà, chất lượng thi công không đảm bảo...).

Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp phạt do vi phạm hợp đồng.

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý

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

-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng.

4. Các thỏa thuận khác

Điều 11. 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 thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Thời điểm có 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,..... và bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà và công trình./.

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

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

Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền⁷

⁶ Trường hợp mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

⁷ Đối với trường hợp phải chứng thực hoặc công chứng theo quy định pháp luật.

Mẫu số 02

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

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN
(HOẶC HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI)

Số...../HD

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày tháng năm

Căn cứ Nghị định số:/2015/NĐ-CP ngày tháng năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác;

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Tên doanh nghiệp
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản (nếu có): Tại ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên 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:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng cho thuê

1. Loại nhà, công trình xây dựng:
2. Vị trí, địa điểm nhà, công trình xây dựng:

¹ Nếu bên thuê là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

3. Hiện trạng về chất lượng nhà, công trình:

4. Diện tích của nhà, công trình xây dựng

- Tổng diện tích sàn xây dựng cho thuê:m²

- Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:

Sử dụng riêng:m²;

Sử dụng chung (nếu có):m²

5. Trang thiết bị kèm theo:

Điều 2. Giá cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Giá cho thuê nhà, công trình xây dựng là
Việt Nam đồng/tháng (hoặc Việt Nam đồng/năm).

(Bằng chữ:).

Giá cho thuê này đã bao gồm: Chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà, công trình xây dựng và các khoản thuế mà Bên cho thuê phải nộp cho Nhà nước theo quy định (do các bên thỏa thuận).

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. Các thỏa thuận khác

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

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

2. Thời hạn thực hiện thanh toán:

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao, nhận nhà, công trình xây dựng cho thuê và hồ sơ kèm theo

1. Thời hạn cho thuê nhà, công trình xây dựng:

2. Thời điểm giao nhận nhà: Ngày tháng năm

3. Hồ sơ kèm theo:

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

1. Quyền của bên cho thuê (theo Điều 26 của Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra;

đ) Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;

e) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;

g) Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê;

h) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nhưng không được trái các quy định pháp luật và đạo đức xã hội)

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê (theo Điều 27 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê;

c) Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;

d) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng;

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

e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

1. Quyền của bên thuê (theo Điều 28 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng;

c) Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

d) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;

e) Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;

g) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;

h) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận

2. Nghĩa vụ của Bên thuê (theo Điều 29 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra;

d) Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng (Điều 4);

đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê;

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

g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận

Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Trách nhiệm của bên cho thuê khi vi phạm hợp đồng

2. Trách nhiệm của bên thuê khi vi phạm hợp đồng

3. 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.

4. Các thỏa thuận khác:

Điều 8. Phạt vi phạm hợp đồng

Do các bên thỏa thuận:

Điều 9. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng và các biện pháp xử lý

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

-

-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-

-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng:

4. Các thỏa thuận khác:

Điều 10. 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 thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 11. 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, công trình xây dựng 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,.... và bản lưu tại cơ quan thuế./.

BÊN CHO THUÊ

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

BÊN THUÊ

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

Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền²

² Đối với trường hợp phải chứng thực hoặc công chứng theo quy định pháp luật.

Mẫu số 03

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

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN
(HOẶC HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI)

Số:/HĐ

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày tháng năm

Căn cứ Nghị định số:/2015/NĐ-CP ngày tháng năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ pháp lý khác.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản (nếu có): Tại ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):

- 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 (nếu có): tại Ngân hàng:
 - Mã số thuế (nếu có):

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng với các nội dung sau:

Điều 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng:

1. Loại nhà, công trình xây dựng (*biệt thự, căn hộ chung cư; nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng không phải nhà ở như tòa nhà văn phòng, khách sạn*):

2. Vị trí nhà, công trình xây dựng:

(*Đối với hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt*).

¹ Nếu bên thuê mua là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà, công trình xây dựng:

.....

4. Quy mô của nhà, công trình xây dựng:

- Tổng diện tích sàn xây dựng:m²

- Tổng diện tích sử dụng đất: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. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với nhà, công trình xây dựng là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng.

7. Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà.

8. Đối với hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

9. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có).

Điều 2. Giá thuê mua, các chi phí liên quan và phương thức, thời hạn thanh toán

Giá thuê mua (bao gồm tiền thuê và tiền mua nhà):

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán:

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (theo pháp luật về thanh toán):

2. 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) Thanh toán nhiều lần

- Lần 1:

- Lần 2:

.....

3. Trường hợp thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 như sau:

a) Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng, trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng;

Trong mọi trường hợp khi bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua;

b) Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

Điều 4. Thời điểm giao nhận, thời hạn cho thuê mua và chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng

1. Thời điểm giao nhận nhà, công trình xây dựng là ngày tháng năm (hoặc trong thời hạn ngày (tháng) kể từ ngày ký kết hợp đồng).

2. Thời hạn cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là năm (.....tháng), kể từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm

3. Trường hợp Bên thuê mua chưa nhận bàn giao quyền sở hữu nhà ở hình thành trong tương lai từ chủ đầu tư (bên cho thuê mua) mà Bên thuê mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Điều của Nghị định số Bên cho thuê mua không được thu thêm bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng khi xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên thuê mua.

4. Sau thời hạn quy định tại Khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị 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 cho Bên thuê mua trừ trường hợp hai bên thỏa thuận Bên thuê mua tự làm thủ tục.

5. Các thỏa thuận khác

Điều 5. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng đang cho thuê mua

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm sửa chữa nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua nếu nhà, công trình xây dựng có hư hỏng vì lý do khách quan không do lỗi của bên thuê mua gây ra.

2. Bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê mua các hư hỏng cần được sửa chữa. Trong thời hạn ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của bên thuê mua, bên cho thuê mua có trách nhiệm phối hợp với bên thuê mua thực hiện việc sửa chữa các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu bên cho thuê mua chậm thực hiện việc bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Các thỏa thuận khác

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

1. Quyền của Bên cho thuê mua (theo Điều 32 của Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên thuê mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng;

b) Yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng;

c) Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra trong thời gian thuê mua nhà, công trình xây dựng;

đ) Được bảo lưu quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua;

e) Yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng (Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà, công trình xây dựng thuê mua đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà, công trình xây dựng thuê mua);

g) Các quyền khác

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua (theo Điều 33 của Luật Kinh doanh bất động sản):

- a) Thông báo cho bên thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có);
- (Đối với trường hợp thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung; Bên cho thuê mua có trách nhiệm xây dựng nhà theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên thuê mua biết tiến độ xây dựng nhà và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên thuê mua kiểm tra việc xây dựng nhà, công trình xây dựng nếu có yêu cầu).*
- b) Thực hiện thủ tục thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật (phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà, công trình xây dựng thuê mua);
- c) Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- d) Giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- đ) Chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện các quy định về bảo lãnh trong thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho bên thuê mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng;
- e) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này (hoặc thỏa thuận khác.....);
- g) Bảo hành nhà, công trình xây dựng theo Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản;
- h) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- i) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- k) Tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;
- l) Các nghĩa vụ khác

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua

1. Quyền của Bên thuê mua (theo Điều 34 của Luật Kinh doanh bất động sản):

- a) Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng theo cam kết tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; làm thủ tục để nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi kết thúc thời hạn thuê mua;
- c) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;
- d) Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra;
- đ) Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra;
- e) Có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua;
- g) Các quyền khác

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua (theo Điều 35 của Luật Kinh doanh bất động sản):

- a) Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- b) Thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Phối hợp với bên cho thuê mua thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

d) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua;

đ) Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua;

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

g) Thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;

h) Các nghĩa vụ khác

Điều 8. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các hành vi vi phạm hợp đồng mà các bên phải chịu trách nhiệm trước bên kia (đối với bên thuê mua: Chậm nộp tiền thuê mua nhà, không chịu nhận bàn giao nhà...; đối với bên cho thuê mua: chậm bàn giao nhà, chất lượng thi công không đảm bảo...):

.....
Các thỏa thuận khác

Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp phạt do vi phạm hợp đồng

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý

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

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng:

4. Các thỏa thuận khác

Điều 11. 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 thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 12. 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 mua nhà, công trình xây dựng 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 thuế và một bản để khi làm giấy chứng nhận quyền sở hữu./.

BÊN CHO THUÊ MUA

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

BÊN THUÊ MUA

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

Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền²

² Đối với trường hợp phải chứng thực hoặc công chứng theo quy định pháp luật.

Mẫu số 04a

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

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số/HĐ

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số:/2015/NĐ-CP ngày tháng năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản (nếu có): Tại ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Ông/Bà¹:
- Sinh ngày:/...../.....
- Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số: Cấp ngày:/...../.....

Tại

- Quốc tịch (đối với người nước ngoài):
- Địa chỉ liên hệ:
- Số điện thoại:
- Email:

(Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là cá nhân thì ghi thông tin về cá nhân. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân nhận chuyển nhượng. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Quyền sử dụng đất là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức).

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

Điều 1. Thông tin về thửa đất chuyển nhượng

1. Quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng đối với thửa đất theo:

.....

(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,)

¹ Nếu bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

2. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích:/.....m² (Bằng chữ:)
- Hình thức sử dụng:
- + Sử dụng riêng: m²
- + Sử dụng chung: m²
- Mục đích sử dụng:
- Thời hạn sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

3. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất như sau:

- Mật độ xây dựng:
- Số tầng cao của công trình xây dựng:
- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng:
- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt:

4. Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:

a) Đất đã có hạ tầng kỹ thuật (nếu là đất trong dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng);

b) Đặc điểm nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:(nếu có).

Điều 2. Giá chuyển nhượng

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:đồng (bằng chữ: đồng Việt Nam).

(Có thể ghi chi tiết bao gồm:

- Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất:
- Giá trị chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật:
- Giá trị bán/chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất hoặc tài sản khác gắn liền với đất:
- Tiền thuế VAT:

Điều 3. Phương thức thanh toán

1. Phương thức thanh toán:

2. Các thỏa thuận khác:

Điều 4. Thời hạn thanh toán

Thanh toán 1 lần hoặc nhiều lần do các bên thỏa thuận.

Điều 5. Bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất

1. Bàn giao quyền sử dụng đất

- a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất được các bên lập thành biên bản;
- b) Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất kèm theo quyền sử dụng đất:

- Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Bản sao các giấy tờ pháp lý về đất đai:
- Các giấy tờ khác theo thỏa thuận:

c) Bàn giao trên thực địa:

(Đối với trường hợp chuyển nhượng đất trong dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng đất có hạ tầng: Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển

nhượng các điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước.....).

2. Đăng ký quyền sử dụng đất

a) Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (*nếu là chuyển nhượng đất trong dự án*);

b) Trong thời hạn ngày kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, Bên chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

c) Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phối hợp với Bên chuyển nhượng thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

3. Thời điểm bàn giao đất trên thực địa

4. Các thỏa thuận khác:

(Các bên có thể thỏa thuận để Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, trong trường hợp này, Bên chuyển nhượng phải bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ cần thiết để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất).

Điều 6. Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

1. Về thuế do Bên nộp

2. Về phí do Bên nộp

3. Các thỏa thuận khác:

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên

I. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

1. Quyền của bên chuyển nhượng (theo Điều 38 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra;

d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

đ) Các quyền khác:

2. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng (theo Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

b) Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;

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

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Các nghĩa vụ khác:

II. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:

1. Quyền của bên nhận chuyển nhượng (theo Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

b) Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra;

đ) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng;

e) Các quyền khác:

2. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (theo Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng;

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

d) Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định pháp luật và quy hoạch được duyệt;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Các nghĩa vụ khác

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Bên chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:

2. Bên nhận chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:

Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng

1. Phạt bên chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 1 Điều 8 của hợp đồng này như sau:

2. Phạt bên nhận chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 2 Điều 8 của hợp đồng này như sau:

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

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

-

-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-

-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng.

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Thời điểm có 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,.... và bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà và công trình./.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

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

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

(Ký, 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền²

² Đối với trường hợp phải công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật.

Mẫu số 04b

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

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ (CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số/HD

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số:/2015/NĐ-CP ngày tháng năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ (BÊN CHO THUÊ LẠI)

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản: Tại ngân hàng
- Mã số thuế:

II. BÊN THUÊ (BÊN THUÊ LẠI)

- Ông/Bà¹:
- Sinh ngày:/...../.....
- Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số: Cấp ngày:/...../.....

Tại:.....

- Quốc tịch (đối với người nước ngoài):.....
- Địa chỉ liên hệ:
- Số điện thoại:
- Email:

(Trường hợp bên thuê là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân. Trường hợp bên thuê là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân. Trường hợp bên thuê là vợ và chồng thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Trường hợp bên thuê là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức).

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

Điều 1. Thông tin về đất cho thuê (cho thuê lại)

1. Quyền sử dụng đất của Ông (bà) hoặc tổ chức:

(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

(Đối với hợp đồng cho thuê lại cần thêm thông tin về tổ chức, cá nhân đang có quyền sử dụng đất của thửa đất cho thuê)

¹ Nếu bên thuê là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

2. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Thửa đất số:
 - Tờ bản đồ số:
 - Địa chỉ thửa đất:
 - Diện tích:/.....m² (bằng chữ:)
 - Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: m²
 - + Sử dụng chung: m²
 - Mục đích sử dụng:
 - Thời hạn sử dụng:
 - Nguồn gốc sử dụng:
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

3. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất như sau:

- Mật độ xây dựng:
- Số tầng cao của công trình xây dựng:
- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng:
- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt:

4. Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:

a) Đất đã có hạ tầng kỹ thuật (nếu là đất trong dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng);

b) Đặc điểm nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất: (nếu có).

5. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có):

Điều 2. Giá thuê đất:

Điều 3. Phương thức thanh toán

1. Phương thức thanh toán:

2. Các thỏa thuận khác:

Điều 4. Thời hạn thanh toán

Thanh toán 1 lần hoặc nhiều lần do các bên thỏa thuận

Điều 5. Mục đích thuê đất

1. Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

.....

2. Bên thuê đất phải sử dụng đất đúng mục đích thuê theo Khoản 1 Điều này.

3. Thỏa thuận về cho thuê lại:

4. Thỏa thuận khác

Điều 6. Thời hạn thuê đất, thời điểm bàn giao

I. Thời hạn thuê đất:

1. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất là:tháng (hoặc năm)

Thời hạn thuê bắt đầu từ ngày:

2. Giá hạn thời hạn thuê:

3. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hết hạn:

II. Thời điểm bàn giao đất:

1. Thời điểm bàn giao đất:

2. Giấy tờ pháp lý kèm theo gồm:

(Các bên tự thỏa thuận về điều kiện, thủ tục bàn giao đất, giấy tờ kèm theo của quyền sử dụng đất thuê).

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

1. Quyền của bên cho thuê (theo Điều 42 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;

d) Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng;

đ) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra;

e) Các quyền khác

2. Nghĩa vụ của bên cho thuê (theo Điều 43 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

b) Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;

d) Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;

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

h) Các nghĩa vụ khác

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

1. Quyền của bên thuê (theo Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê;

b) Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng;

d) Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê;

đ) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;

e) Quyền cho thuê lại (nếu có);

g) Các quyền khác:

2. Nghĩa vụ của bên thuê (theo Điều 45 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;

b) Không được hủy hoại đất;

c) Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;

đ) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

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

g) Các nghĩa vụ khác:

Điều 9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Bên cho thuê phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:

2. Bên thuê phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:

Điều 10. Phạt vi phạm hợp đồng:

a) Phạt bên cho thuê khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng này như sau:

b) Phạt bên thuê khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng này như sau:

Điều 11. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

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

-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng

-

Điều 12. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Thời điểm có 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,.... và bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà và công trình./.

BÊN CHO THUÊ

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

BÊN THUÊ

(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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền²

² Đối với trường hợp phải công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật.

Mẫu số 05

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

....., ngày tháng năm

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN
(HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN)**

Số/HĐKT

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số:/2015/NĐ-CP ngày tháng năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ văn bản cho phép chuyển nhượng dự án (một phần dự án) số ngày ... tháng năm của,

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số CMND (Hộ chiếu): Cấp ngày/...../..... Tại:
- Điện thoại: Fax:
- Tài khoản: tại ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số CMND (Hộ chiếu): Cấp ngày/...../..... Tại:
- Điện thoại: Fax:
- Tài khoản: Tại ngân hàng:
- Mã số thuế:

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án (hoặc một phần dự án) với các nội dung sau:

Điều 1. Thông tin cơ bản về dự án đã được phê duyệt

Nội dung chính của dự án đã được phê duyệt (một phần dự án) gồm:

- Tên dự án:
- Diện tích đất:
- Nội dung về quy hoạch sử dụng đất:

- Nội dung về quy hoạch xây dựng:
- Nội dung về công trình xây dựng (tổng diện tích sàn, diện tích sàn nhà:)
- Tổng mức đầu tư:
- Tiến độ dự án:
- Nguồn vốn:
- Các nội dung khác:

(Nếu chuyển nhượng một phần dự án cần thêm mục 2 về số liệu của phần dự án chuyển nhượng tương tự như trên)

Điều 2. Thông tin chi tiết về kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án)

- Về giải phóng mặt bằng:
- Về xây dựng hạ tầng kỹ thuật:
- Về xây dựng công trình:
- Thông tin khác:

Điều 3. Giá chuyển nhượng

Điều 4. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: bằng (chuyển khoản hoặc hình thức khác)

2. Thời hạn thanh toán:

- Trả lần đầu là: đồng vào ngày/...../.....
- Trả tiếp theo là: đồng vào ngày/...../.....
- Các quy định khác do hai bên thỏa thuận:

Điều 5. Thời hạn bàn giao và nhận dự án (hoặc phần dự án)

1. Cách thức bàn giao: Bàn giao trên hồ sơ hoặc phần nhận dự án, bàn giao trên thực địa:

2. Thời gian bàn giao:

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

1. Quyền của Bên chuyển nhượng:

Bên chuyển nhượng có các quyền theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các quyền sau:

- a) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng trả đủ tiền đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- b) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng nhận bàn giao toàn bộ dự án hoặc phần dự án đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- c) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:

2. Nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các nghĩa vụ sau:

- a) Bàn giao toàn bộ dự án hoặc phần dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án cho bên nhận chuyển nhượng, trường hợp không bàn giao hoặc chậm bàn giao thì phải bồi thường thiệt hại;
- b) Bảo vệ, quản lý toàn bộ dự án trong thời gian chưa bàn giao xong toàn bộ dự án cả về hồ sơ và trên thực địa;

c) Thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan về việc chuyển nhượng dự án;

d) Giải quyết dứt điểm những cam kết đã thỏa thuận với khách hàng trước khi chuyển nhượng dự án hoặc phần dự án. Cùng bên nhận chuyển nhượng thống nhất với từng khách hàng về những vấn đề mà chủ đầu tư mới phải có trách nhiệm giải quyết không làm thiệt hại đến quyền

lợi của khách hàng;

đ) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận:

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng

1. Quyền của Bên nhận chuyển nhượng:

Bên nhận chuyển nhượng có các quyền theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các quyền sau:

a) Nhận bàn giao toàn bộ dự án hoặc phần dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án hoặc phần dự án nêu tại Hợp đồng này theo đúng thời gian quy định tại Hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên chuyển nhượng tạo điều kiện và cung cấp các giấy tờ có liên quan đến việc thực hiện tiếp dự án;

c) Cùng bên chuyển nhượng bàn bạc với khách hàng về giải quyết quyền lợi và nghĩa vụ của khách hàng sau khi đã nhận chuyển nhượng;

d) Các quyền lợi khác do hai bên thỏa thuận

2. Nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

Bên nhận chuyển nhượng có các nghĩa vụ theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các nghĩa vụ sau:

a) Thanh toán đầy đủ đúng thời hạn tiền chuyển nhượng dự án cho bên chuyển nhượng đã ghi trong Hợp đồng;

b) Thực hiện và đáp ứng đầy đủ quyền lợi của bên chuyển nhượng và của khách hàng mà các bên đã thống nhất;

c) Tiếp nhận toàn bộ dự án, phần dự án tại thực địa và hồ sơ dự án đúng thời hạn đã thỏa thuận;

d) Thực hiện tiếp dự án theo đúng nội dung dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng ...);

đ) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận:

Điều 8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất

(do các bên thỏa thuận)

Điều 9. Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng

(do các bên thỏa thuận)

Điều 10. Điều khoản về phạt vi phạm hợp đồng

(do các bên thỏa thuận)

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

(do các bên thỏa thuận)

Điều 12. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

(do các bên thỏa thuận)

Điều 13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

(do các bên thỏa thuận)

Điều 14. Các thỏa thuận khác

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

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 06

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

....., ngày tháng năm

**VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY
DỰNG CÓ SẴN**

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số:/2015/NĐ-CP ngày tháng năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp luật khác.

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Ông (Bà):
- Giấy CMTND/Hộ chiếu số: Cấp ngày....../...../..... Tại
- Quốc tịch (đối với người nước ngoài):
- Địa chỉ liên hệ:
- Số điện thoại:
- Email:

(Nếu bên chuyển nhượng là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân. Nếu bên chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân chuyển nhượng. Nếu bên chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Nếu bên chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức)

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

- Ông (Bà):
- 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

(Nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân. Nếu bên nhận chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân chuyển nhượng. Nếu bên nhận chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức)

Sau khi thỏa thuận, hai bên nhất trí ký kết văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng này với các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho Bên B hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng như sau:

1. Thông tin về hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

- a) Tên, số hợp đồng, ngày ký:
- b) Thông tin về bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng:
 - Công ty

(Ghi theo thông tin của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có trong Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)

c) Thông tin về bên thuê mua nhà, công trình xây dựng:

- Ông/bà: (hoặc Công ty:)

(Ghi theo thông tin của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng có trong Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)

2. Thông tin về nhà, công trình xây dựng cho thuê mua

a) Loại nhà, công trình xây dựng:

b) Mô tả các đặc điểm khác của nhà, công trình xây dựng:

c) Diện tích:m² (ghi theo hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)

d) Địa chỉ nhà, công trình xây dựng:

đ) Hiện trạng nhà, công trình xây dựng:

e) Giá thuê mua đ (bằng chữ:)

(Ghi theo Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)

g) Số tiền thuê mua đã nộp cho bên cho thuê mua đ

(Bằng chữ)

h) Hiện trạng pháp lý của nhà, công trình xây dựng:

- Thuộc quyền sở hữu hợp pháp của:

- Giấy tờ pháp lý của nhà, công trình xây dựng:

3. Thời hạn thuê mua nhà, công trình xây dựng *(theo hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)*

a) Thời hạn thuê mua:

b) Thời hạn nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng:

Điều 2. Các hồ sơ, giấy tờ kèm theo

1. Bên A bàn giao cho Bên B bản gốc và bản sao các tài liệu, giấy tờ sau đây:

a) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng số, ký ngày và các Phụ lục, văn bản, tài liệu kèm theo của Hợp đồng.

b) Các chứng từ tài chính về nộp tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng cho Công ty

.....

c) Các văn bản chuyển nhượng hợp đồng và chứng từ nộp thuế của các lần chuyển nhượng trước.

d) Bản sao chứng minh thư hoặc hộ chiếu, hộ khẩu, giấy tờ chứng minh tình trạng hôn nhân và các giấy tờ liên quan khác.... (của cá nhân chuyển nhượng); giấy chứng nhận doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập và các giấy tờ liên quan khác... (đối với tổ chức).

đ) Các giấy tờ liên quan khác *(do các bên thỏa thuận)*.

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

a) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B các hồ sơ, giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 2 này trong thời hạn (hoặc tại thời điểm):

b) Các bên lập biên bản về việc bàn giao các giấy tờ, tài liệu nêu trên. Biên bản bàn giao là bộ phận gắn liền của Văn bản chuyển nhượng này.

3. Bên A chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, có thật, không bị giả mạo đối với các văn bản, tài liệu bàn giao cho Bên B.

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:

a) Khoản tiền đã trả cho bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng (công ty) theo hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho đến thời điểm ký văn bản chuyển nhượng này (có hóa đơn, phiếu thu kèm theo) là: đ (bằng chữ), bằng% giá trị hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký;

b) Các khoản tiền khác đã chi trả (có hóa đơn, phiếu thu kèm theo): đ (bằng chữ.....);

c) 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:

a) Đồng tiền thanh toán là: tiền Đồng của Việt Nam;

b) Hình thức thanh toán: bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt; hình thức thanh toán do các bên tự thỏa thuận lựa chọn và tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện.

3. Thời hạn thanh toán: (do các bên tự thỏa thuận)

Điều 4. Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng theo văn bản chuyển nhượng này do Bên chịu trách nhiệm nộp.

Các thỏa thuận khác...

Điều 5. Việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và bàn giao nhà, công trình xây dựng

1. Việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và bàn giao nhà, công trình xây dựng được quy định tại Khoản 4 Điều 9 Nghị định số/2015/NĐ-CP ngày ... tháng ... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

2. Văn bản xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng của Bên cho thuê mua (công ty) là cơ sở xác định các Bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và là bộ phận không tách rời của văn bản chuyển nhượng này. Mỗi Bên A và Bên B giữ 01 bản gốc văn bản xác nhận của Bên cho thuê mua (công ty).

3. Kể từ thời điểm có văn bản của Bên cho thuê mua (công ty) xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì:

- Bên A chấm dứt toàn bộ giao dịch với Bên cho thuê mua (công ty) và Bên B sẽ trực tiếp giao dịch với Bên cho thuê mua (công ty) để tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

- Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và các kết quả thực hiện hợp đồng được chuyển giao cho Bên B; Bên B kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và các kết quả thực hiện hợp đồng của Bên A.

- Bên A chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng; Bên B phát sinh toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

- Bên B trở thành bên thuê mua nhà, công trình xây dựng trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

- Bên A và Bên B tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện các cam kết trong văn bản chuyển nhượng này; Bên cho thuê mua (công ty) không liên đới bất kỳ trách nhiệm pháp lý đối với việc thực hiện các cam kết trong văn bản chuyển nhượng này giữa Bên A và Bên B.

4. Bàn giao nhà, công trình xây dựng

a) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B nhà, công trình xây dựng trong thời hạn ngày kể từ ngày được Bên cho thuê mua (công ty) xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

b) Việc bàn giao nhà, công trình xây dựng được các bên lập thành biên bản.

c) Các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm về việc bàn giao và nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận.

d) (Các thỏa thuận khác)

Điều 6. 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 3 của văn bản này;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng quy định tại Điều 1 của văn bản này là: Không có tranh chấp, không được sử dụng để cầm cố hoặc thế chấp và chưa chuyển nhượng cho người khác;

c) Giao cho Bên B các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của văn bản này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;

d) Cùng với Bên B làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận chuyển nhượng hợp đồng tại Bên cho thuê mua (Công ty);

đ) Cung cấp cho Bên B biên lai đã thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định;

e) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Bên cho thuê mua (Công ty) để thực hiện việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng;

g) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

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

i) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng;

k) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong hợp đồng và theo quy định pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho Bên A theo đúng thỏa thuận (có giấy biên nhận do 2 bên ký xác nhận hoặc chứng từ tài chính theo quy định);

b) Tiếp nhận từ Bên A các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của văn bản này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;

c) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

d) Cùng với Bên A làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận chuyển nhượng hợp đồng tại Bên cho thuê mua (Công ty);

đ) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Bên cho thuê mua (Công ty) để thực hiện việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng;

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

g) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng;

h) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong hợp đồng và theo quy định pháp luật.

Điều 7. Các thỏa thuận khác

(Các nội dung khác do các bên thỏa thuận, đảm bảo không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, không trái các quy định đã có trong văn bản này).

Điều 8. 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 9. Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

Văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ thời điểm đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: Được ký đầy đủ bởi các bên, được công chứng (nếu có), được chủ đầu tư (Công ty) xác nhận việc chuyển nhượng.

Văn bản này được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế và 01 bản lưu tại công ty (chủ đầu tư)

BÊN

A

BÊN

B

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

(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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền¹

Xác nhận của bên cho thuê mua (ghi tên công ty cho thuê mua nhà, công trình xây dựng)

(Bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng 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/tổ chức là người đã thuê mua nhà, công trình xây dựng theo Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng số (hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng 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 thuê mua nhà, công trình xây dựng 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/tổ chức và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng là ông/bà/tổ chức theo địa chỉ ghi trong văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng này.

Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng (Hợp đồng số:) đã ký với Công ty chúng tôi./.

....., ngày ... tháng ... năm ...

Đại diện công ty

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

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

Mẫu số 07

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

....., ngày ... tháng ... năm ...
**VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH
TRONG TƯƠNG LAI**

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số:/2015/NĐ-CP ngày ... tháng ... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp luật khác.

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Ông (Bà):

- Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số:

Cấp ngày:/...../..... Tại:

- Quốc tịch (đối với người nước ngoài):

- Địa chỉ liên hệ:

- Số điện thoại:

- Email:

(Nếu bên chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân chuyển nhượng. Nếu bên chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Nếu bên chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức)

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

- Ông (Bà):

- 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:

(Nếu bên nhận chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân chuyển nhượng. Nếu bên nhận chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức)

Sau khi thỏa thuận, hai bên nhất trí ký kết văn bản chuyển nhượng Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai này với các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho Bên B Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai như sau:

1. Thông tin về Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được chuyển nhượng

a) Tên, số Hợp đồng, ngày ký,...

Thông tin về bên cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

- Công ty:

- Địa chỉ:

(Ghi theo thông tin của bên bán nhà ở có trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai)

b) Thông tin về bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

- Ông/bà: (hoặc Công ty)

- Địa chỉ:

(Ghi theo thông tin của bên thuê mua nhà ở có trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai)

2. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai cho thuê mua

- a) Tên dự án:
- b) Loại nhà ở:
- c) Diện tích nhà ở:m² (ghi theo hợp đồng thuê mua nhà ở)
- d) Địa chỉ nhà ở, số hiệu căn hộ:
- đ) Hiện trạng xây dựng nhà ở:
- e) Giá thuê mua nhà ở đồng (bằng chữ:.....)
- (Ghi theo Hợp đồng thuê mua nhà ở)
- g) Số tiền thuê mua đã nộp cho bên cho thuê mua nhà (Chủ đầu tư): đồng (Bằng chữ:.....)
- h) Thời hạn nộp tiền thuê mua nhà ở các đợt tiếp theo:
- i) Thời hạn bàn giao nhà ở:

Điều 2. Các hồ sơ, giấy tờ kèm theo

- 1. Bên A bàn giao cho Bên B bản gốc và bản sao các tài liệu, giấy tờ sau đây:
 - a) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai số, ký ngày và các Phụ lục, văn bản, tài liệu kèm theo của Hợp đồng.
 - b) Các chứng từ tài chính về nộp tiền thuê mua nhà ở cho Công ty
 - c) Các văn bản chuyển nhượng hợp đồng và chứng từ nộp thuế của các lần chuyển nhượng trước.
 - d) Bản sao chứng minh thư hoặc hộ chiếu, hộ khẩu, giấy tờ chứng minh tình trạng hôn nhân và các giấy tờ liên quan khác...(của cá nhân chuyển nhượng); giấy chứng nhận doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập và các giấy tờ liên quan khác... (đối với tổ chức).
 - đ) Các giấy tờ liên quan khác (do các bên thỏa thuận).

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

- a) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B các hồ sơ, giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 2 này trong thời hạn (hoặc tại thời điểm):
- b) Các bên lập biên bản về việc bàn giao các giấy tờ, tài liệu nêu trên. Biên bản bàn giao là bộ phận gắn liền của văn bản chuyển nhượng này.

3. Bên A chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, có thật, không bị giả mạo đối với các văn bản, tài liệu bàn giao cho Bên B.

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:
 - a) Khoản tiền đã trả cho bên cho thuê mua nhà ở (Công ty) theo hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho đến thời điểm ký văn bản chuyển nhượng này (có hóa đơn, phiếu thu kèm theo) là:đ (bằng chữ), bằng% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở đã ký.
 - b) Các khoản tiền khác đã chi trả (có hóa đơn, phiếu thu kèm theo):đ (bằng chữ)
 - c) 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:

- a) Đồng tiền thanh toán là: Tiền Đồng của Việt Nam
- b) Hình thức thanh toán: Bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt; hình thức thanh toán do các bên tự thỏa thuận lựa chọn và tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện.
- 3. Thời hạn thanh toán: (do các bên tự thỏa thuận)

Điều 4. Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Văn bản chuyển nhượng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

Điều 5. Việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở

1. Việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và bàn giao nhà, công trình xây dựng được quy định tại Khoản 4 Điều 9 Nghị định số:/2015/NĐ-CP ngày tháng năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

2. Xác nhận của Chủ đầu tư về việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở là cơ sở xác định các Bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở và là bộ phận không tách rời của Văn bản chuyển nhượng này.

3. Kể từ thời điểm được Chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở thì:

- Bên A chấm dứt toàn bộ giao dịch với chủ đầu tư và Bên B sẽ trực tiếp giao dịch với chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê mua nhà ở.

- Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng thuê mua nhà ở và các kết quả thực hiện hợp đồng được chuyển giao cho Bên B; Bên B kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong hợp đồng thuê mua nhà ở và các kết quả thực hiện hợp đồng của Bên A.

- Bên A chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê mua nhà ở; Bên B phát sinh toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà trong hợp đồng thuê mua nhà ở.

- Bên B trở thành bên thuê mua nhà trong hợp đồng thuê mua nhà ở.

- Bên A và Bên B tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện các cam kết trong Văn bản chuyển nhượng này; Chủ đầu tư không liên đới bất kỳ trách nhiệm pháp lý đối với việc thực hiện các cam kết trong Văn bản chuyển nhượng này giữa Bên A và Bên B.

Điều 6. 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 3 của văn bản này;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về hợp đồng thuê mua nhà ở quy định tại Điều 1 của văn bản này là: Không có tranh chấp, không được sử dụng để cầm cố hoặc thế chấp và chưa chuyển nhượng cho người khác;

c) Giao cho Bên B các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của văn bản này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;

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

đ) Cung cấp cho Bên B biên lai đã thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định;

e) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Chủ đầu tư (công ty) để thực hiện việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng;

g) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

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

i) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng;

k) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong hợp đồng và theo quy định pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở cho Bên A theo đúng thỏa thuận (có giấy biên nhận do 2 bên ký xác nhận hoặc chứng từ tài chính theo quy định);

b) Tiếp nhận từ Bên A các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của văn bản này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;

c) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

d) Cùng với Bên A làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận....., ngày tháng năm chuyển nhượng hợp đồng tại Chủ đầu tư

(công ty.....);

đ) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Chủ đầu tư (công ty) để thực hiện việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng;

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

g) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng;

h) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong hợp đồng và theo quy định pháp luật.

Điều 7. Các thỏa thuận khác

(Các nội dung khác do các bên thỏa thuận, đảm bảo không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, không trái các quy định đã có trong văn bản này)

Điều 8. 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 9. Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

Văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ thời điểm đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: Được ký đầy đủ bởi các bên, được công chứng (nếu có), được Chủ đầu tư (công ty) xác nhận việc chuyển nhượng.

Văn bản này được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế và 01 bản lưu tại công ty (chủ đầu tư)

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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền¹

Xác nhận của Chủ đầu tư (ghi tên công ty)

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

Công ty xác nhận ông/bà/tổ chức là người đã mua nhà theo Hợp đồng thuê mua nhà ở số (hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua 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 thuê mua 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/tổ chức và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông/bà/tổ chức theo địa chỉ ghi trong văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở này.

Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mua nhà ở (Hợp đồng số:) đã ký với Công ty chúng tôi./.

....., ngày ... tháng ... năm ...

Đại diện công ty

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

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

Mẫu 08a

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CHO PHÉP CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố)

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:

Hiện đang là chủ đầu tư dự án:

Thuộc địa bàn xã huyện tỉnh

Đề nghị được chuyển nhượng toàn bộ dự án với các nội dung chính như sau:

I. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN

1. Tên dự án:
2. Địa điểm:
3. Nội dung và quy mô dự án:
4. Diện tích sử dụng đất:
5. Diện tích đất xây dựng:
6. Tổng mức đầu tư:
7. Nguồn vốn đầu tư:
8. Tóm tắt tình hình triển khai dự án:

II. LÝ DO XIN CHUYỂN NHƯỢNG:

.....

III. ĐỀ XUẤT CHỦ ĐẦU TƯ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG LÀ: (Tên chủ đầu tư mới; địa chỉ; người đại diện; năng lực tài chính; kinh nghiệm)

IV. PHƯƠNG ÁN GIẢI QUYẾT VỀ QUYỀN LỢI VÀ NGHĨA VỤ ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG VÀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN:

.....

V. CAM KẾT:

.....

(Có báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi kèm theo)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

....., ngày tháng năm

CHỦ ĐẦU TƯ

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

Mẫu số 08b

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CHO PHÉP CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN DỰ ÁN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố).....

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:

Hiện đang là chủ đầu tư dự án:

Thuộc địa bàn xã huyện tỉnh

Đề nghị được chuyển nhượng một phần dự án với các nội dung chính như sau:

I. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN

1. Tên dự án:
2. Địa điểm:
3. Nội dung và quy mô dự án:
4. Diện tích sử dụng đất của dự án:
5. Diện tích đất xây dựng:
6. Tổng mức đầu tư:
7. Nguồn vốn đầu tư:
8. Tóm tắt tình hình triển khai dự án:

II. XIN PHÉP CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN DỰ ÁN

1. Diện tích đất:
2. Vị trí khu đất:
3. Quy mô công trình:
4. Hiện trạng đang thực hiện:

III. LÝ DO XIN CHUYỂN NHƯỢNG:

.....

IV. ĐỀ XUẤT CHỦ ĐẦU TƯ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG LÀ: (Tên chủ đầu tư mới; địa chỉ; người đại diện; năng lực tài chính; kinh nghiệm)

V. PHƯƠNG ÁN GIẢI QUYẾT VỀ QUYỀN LỢI VÀ NGHĨA VỤ ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG VÀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN:

.....

VI. CAM KẾT:

(Có báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi kèm theo)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

....., ngày tháng năm ...

CHỦ ĐẦU TƯ

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

Mẫu số 09a

Tên chủ đầu tư:

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

Số:/.....

....., ngày tháng năm

BÁO CÁO QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân

1. Tên chủ đầu tư:

- Địa chỉ:

- Người đại diện

- Số điện thoại

2. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án

- Địa điểm dự án

- Quyết định phê duyệt dự án (Văn bản chấp thuận đầu tư, cho phép đầu tư,...) ..

- Mục tiêu của dự án:

- Tổng diện tích đất: Trong đó bao gồm:

+ Quy mô (diện tích đất, quy hoạch sử dụng đất, hệ số sử dụng đất...)

+ Các chỉ tiêu về xây dựng công trình (mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, diện tích nhà ở, số lượng nhà ở)

+ Tổng mức đầu tư (Nêu rõ cơ cấu nguồn vốn)

+ Tổng tiến độ và tiến độ chi tiết của dự án

+ Các thông tin khác

3. Các văn bản hồ sơ pháp lý của dự án gồm:

4. Quá trình thực hiện dự án:

- Tình hình giải phóng mặt bằng

- Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

- Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- Tình hình xây dựng nhà, công trình xây dựng

- Tiến độ thực hiện dự án

- Tình hình huy động vốn

- Tình hình bán nhà ở (hoặc tình hình kinh doanh BĐS)

- Tình hình chuyển nhượng đất cho các nhà đầu tư cấp 2

- Các vấn đề khác

5. Các nội dung đã cam kết với khách hàng:

6. Các quyền và lợi ích của các tổ chức, cá nhân có liên quan:

Nơi nhận:

- Như trên

- Lưu:

CHỦ ĐẦU TƯ

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

Mẫu số 09b

Tên chủ đầu tư

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/.....

....., ngày tháng năm

BÁO CÁO

QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ MỘT PHẦN DỰ ÁN CHUYỂN NHƯỢNG

Kính gửi: Ủy ban nhân dân

1. Tên chủ đầu tư:

- Địa chỉ
- Người đại diện
- Số điện thoại

2. Thông tin chung về dự án và phần dự án chuyển nhượng:

a) Thông tin về dự án

- Tên dự án
- Địa điểm dự án
- Quyết định phê duyệt dự án (Văn bản chấp thuận đầu tư, cho phép đầu tư)
- Mục tiêu của dự án:
- Tổng diện tích đất: Trong đó bao gồm:
- + Quy mô (diện tích đất, quy hoạch sử dụng đất, hệ số sử dụng đất,)
- + Các chỉ tiêu về xây dựng công trình (mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, diện tích nhà ở, số lượng nhà ở)
- + Tổng mức đầu tư (nêu rõ cơ cấu nguồn vốn)
- + Tổng tiến độ và tiến độ chi tiết của dự án
- + Các thông tin khác

b) Thông tin về phần dự án chuyển nhượng

- Diện tích đất
- Quy mô công trình
- Tiến độ thực hiện, hiện trạng
- Hồ sơ pháp lý
- Các thông tin khác

3. Các văn bản hồ sơ pháp lý của dự án gồm:

4. Quá trình thực hiện dự án:

- Tình hình giải phóng mặt bằng
- Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
- Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- Tình hình xây dựng nhà, công trình xây dựng
- Tiến độ thực hiện dự án
- Tình hình huy động vốn
- Tình hình bán nhà (hoặc tình hình kinh doanh BĐS)
- Tình hình chuyển nhượng đất cho các nhà đầu tư cấp 2
- Các vấn đề khác

5. Quá trình thực hiện của phần dự án chuyển nhượng:

- Tình hình giải phóng mặt bằng
- Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
- Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật
- Tình hình xây dựng công trình, nhà ở
- Tiến độ thực hiện dự án
- Tình hình huy động vốn
- Tình hình kinh doanh bán nhà, (hoặc tình hình kinh doanh bất động sản
-
- Các vấn đề khác

6. Các nội dung đã cam kết với khách hàng

7. Các quyền và lợi ích của các tổ chức, cá nhân có liên quan

CHỦ ĐẦU TƯ

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu:

Mẫu số 10a

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ ĐƯỢC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN

Kính gửi:

1. Tên doanh nghiệp xin nhận chuyển nhượng dự án

- Địa chỉ:

- Giấy đăng ký thành lập doanh nghiệp số:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:

- Người đại diện theo pháp luật

2. Năng lực về tài chính (về vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn)

3. Năng lực kinh nghiệm (các dự án tương tự đã và đang triển khai về quy mô, vốn đầu tư; số năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản...):.....

4. Đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án sau:

- Tên dự án:

- Chủ đầu tư là:

- Địa điểm:

- Nội dung và quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất của dự án:

- Diện tích đất xây dựng:

- Tổng mức đầu tư:

5. Cam kết: Nếu được cấp có thẩm quyền cho phép được nhận chuyển nhượng và làm chủ đầu tư dự án....., Công ty chúng tôi xin cam kết thực hiện như sau:

- Về kế hoạch triển khai tiếp dự án

- Về tiến độ

- Tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với khách hàng và các bên có liên quan

.....

.....

....., ngày tháng năm.....

CHỦ ĐẦU TƯ MỚI

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

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu.

Mẫu số 10b

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ ĐƯỢC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN DỰ ÁN

Kính gửi:

1. Tên doanh nghiệp xin nhận chuyển nhượng một phần dự án:

- Địa chỉ

- Giấy đăng ký thành lập doanh nghiệp số:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:

- Người đại diện theo pháp luật:

2. Năng lực về tài chính (về vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn....):

3. Năng lực kinh nghiệm (các dự án tương tự đã và đang triển khai về quy mô, vốn đầu tư...; số năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản,...):

4. Đề nghị được nhận chuyển nhượng một phần dự án sau:

a) Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án:

- Địa điểm:

- Nội dung và quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất của dự án:

- Diện tích đất xây dựng:

- Tổng mức đầu tư:

b) Thông tin về phần dự án xin nhận chuyển nhượng:

- Vị trí khu đất:

- Quy mô công trình:

- Hiện trạng đang thực hiện:

5. Cam kết: Nếu được cấp có thẩm quyền cho phép được nhận chuyển nhượng một phần....., Công ty chúng tôi xin cam kết thực hiện như sau:

- Về kế hoạch triển khai tiếp dự án

- Về tiến độ

- Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với khách hàng và các bên có liên quan

.....

....., ngày ... tháng năm ...

CHỦ ĐẦU TƯ MỚI

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

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu.

Mẫu số 11

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH /THÀNH PHỐ...**

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

Số: /QĐ-UBND

....., ngày tháng.....năm

QUYẾT ĐỊNH

Về chấp thuận chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án).....

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH/THÀNH PHỐ

Căn cứ ;

Căn cứ ;

Xét đề nghị của ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án) từ công ty cho công ty với các nội dung sau:

1. Quy mô và kết quả thực hiện của dự án xin chuyển nhượng:

a) Quy mô đầu tư xây dựng của toàn bộ dự án (theo Quyết định số.....)

- Quy mô sử dụng đất:

+ Tổng diện tích đất:

+ Diện tích đất xây dựng công trình:

+ Diện tích đất giao thông; công viên; cấp thoát nước....

+ Hệ số sử dụng đất:

- Quy mô đầu tư xây dựng:

+ Tổng diện tích sàn xây dựng

+ Quy mô công trình:

+ Mật độ xây dựng:

- Tổng mức đầu tư của dự án:

- Nguồn vốn đầu tư:

- Tiến độ thực hiện dự án:

b) Quy mô của phần dự án chuyển nhượng (nếu là chuyển nhượng một phần dự án)

c) Kết quả thực hiện dự án:

2. Bên chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án):

- Tên doanh nghiệp:

- Địa chỉ:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

3. Bên nhận chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án):

- Tên doanh nghiệp:

- Địa chỉ:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

Điều 2. Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận Quyết định này, Bên chuyển

nhượng và Bên nhận chuyển nhượng phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án (hoặc một phần dự án) theo quy định tại Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số/2015/NĐ-CP ngày tháng năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng (theo Khoản 1 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản)

- Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;

- Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;

- Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Các quyền và nghĩa vụ khác:

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng (theo Khoản 2 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản)

- Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao theo quyết định phê duyệt dự án;

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;

- Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư dự án theo quy định pháp luật;

- Các quyền và nghĩa vụ khác:

Điều 5. Trách nhiệm của các Sở ngành có liên quan:

Điều 6. (Các cá nhân và cơ quan đơn vị có liên quan gồm) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;

-

- Lưu: VT,

CHỨC VỤ CỦA NGƯỜI KÝ

(Chữ ký, dấu)

Họ và tên

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 100/2015/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2015

NGHỊ ĐỊNH

VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều, khoản về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi tắt là Luật Nhà ở).

2. Việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở thực hiện theo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

3. Các đối tượng đã ký hợp đồng cam kết hoặc đã được giải ngân theo quy định của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu và các văn bản hướng dẫn thi hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này được áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

1. Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở thương mại; đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Các đối tượng được hỗ trợ về nhà ở được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

4. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, những từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân là người có tên trong sổ hộ khẩu hoặc sổ tạm trú được cấp theo quy định của Luật Cư trú.

2. Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng để đáp ứng nhu cầu cho các hộ gia đình, cá nhân làm việc tại các khu công nghiệp là tên gọi chung bao gồm: Khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế.

3. Nhà ở xã hội chỉ để cho thuê là nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng để cho thuê.

Chương II. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 4. Nguyên tắc xác định quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội

1. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

2. Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

3. Việc sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ theo đúng Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có giấy phép do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Việc chuyển mục đích sử dụng đất vườn liền kề, đất nông nghiệp khác để phát triển nhà ở xã hội đối với tổ chức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; đối với hộ gia đình, cá nhân do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án).

2. Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

3. Đối với trường hợp bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội không phù hợp với quy hoạch của địa phương hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

4. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

5. Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi bàn giao quỹ đất này cho Nhà nước.

Khi bàn giao quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước thì chủ đầu tư dự án được hoàn trả (hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước) các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất 20% phải bàn giao. Số tiền còn lại chưa được hoàn trả hoặc khấu trừ (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư.

6. Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngân sách trung ương thì việc bố trí quỹ đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội được bố trí nguồn vốn ngân sách trung ương từ 50% tổng mức đầu tư của dự án trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng để xem xét, quyết định việc lựa chọn quỹ đất để triển khai thực hiện dự án;

b) Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội được bố trí nguồn vốn ngân sách trung ương dưới 50% tổng mức đầu tư của dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án xem xét, quyết định việc lựa chọn quỹ đất để triển khai thực hiện dự án.

Điều 6. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các khu công nghiệp

1. Trường hợp khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành thì Ban quản lý khu

công nghiệp của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chuyển giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này đảm nhận việc triển khai thực hiện dự án. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội được phân bổ một phần hoặc toàn bộ vào giá thành kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đó.

2. Trường hợp khu công nghiệp đã hình thành mà chưa có hoặc chưa đáp ứng đủ nhà ở cho công nhân, người lao động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt (hoặc điều chỉnh quy hoạch) để bổ sung quỹ đất phù hợp phát triển nhà ở xã hội; thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này đảm nhận việc triển khai thực hiện dự án. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương.

Đối với các khu công nghiệp chưa sử dụng hết diện tích đất công nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức điều chỉnh quy hoạch xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc điều chỉnh một phần diện tích đất của khu công nghiệp đó để xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại khu công nghiệp.

3. Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại khu công nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 7. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

1. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa là 70 m² sàn, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành;

Căn cứ vào tình hình cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích căn hộ tối đa là 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sàn trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

b) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần và phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Trường hợp dự án xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng thì phải được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo và xin ý kiến Hội đồng

nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định chủ trương đầu tư.

c) Việc thiết kế nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm chất lượng xây dựng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ.

2. Dự án xây dựng nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước phải áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chủ đầu tư dự án đề xuất được áp dụng mẫu thiết kế khác thì phải được cơ quan quyết định chủ trương đầu tư chấp thuận.

Điều 8. Thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở thuộc nguồn vốn trung ương thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

Trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Bộ Xây dựng, Thủ tướng Chính phủ có văn bản lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Bộ Xây dựng lựa chọn chủ đầu tư dự án.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở thuộc nguồn vốn địa phương thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) lựa chọn chủ đầu tư dự án.

Trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện lựa chọn chủ đầu tư. Trường hợp được ủy quyền thì trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

3. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 2 Điều 57 của Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện lựa chọn chủ đầu tư. Trường hợp được ủy quyền thì trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

4. Chủ đầu tư dự án thực hiện thủ tục xin chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

5. Bộ Quốc phòng và Bộ Công an được phép triển khai các dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định này để giải quyết nhà ở cho các đối tượng quy định tại Khoản 6 Điều

49 của Luật Nhà ở phù hợp với tình hình và điều kiện đặc thù riêng, nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng chỉ được hỗ trợ một lần.

Điều 9. Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội;

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%;

b) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư;

c) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại;

Phần kinh doanh thương mại quy định tại Khoản này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này. Ngoài phần diện tích kinh doanh thương mại nêu tại Điểm c Khoản này, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bố trí phần diện tích để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, để xe và các công trình hạ tầng thiết yếu khác). Phần diện tích này được xác định trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phương án quy hoạch - kiến trúc do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở và pháp luật về thuế có liên quan.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành.

3. Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu.

4. Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5. Chủ đầu tư dự án được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các công tác tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đáp ứng yêu cầu quy định tại Khoản 2 Điều 58 của Luật Nhà ở thì được hưởng các ưu đãi theo quy định tại Điểm a Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 của Điều này.

Điều 10. Huy động vốn phát triển nhà ở xã hội

1. Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư được huy động từ các nguồn sau đây:

a) Vốn đầu tư trực tiếp từ ngân sách trung ương; vốn trái phiếu Chính phủ (nếu có); quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có), quỹ của Bộ Quốc phòng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có); ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh; phát hành trái phiếu chính quyền địa phương, công trái nhà ở; huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật;

b) Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và các nguồn vốn khác vay của nước ngoài (nếu có).

2. Nguồn vốn ngoài ngân sách do các thành phần kinh tế (bao gồm cả hộ gia đình, cá nhân) tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội huy động, gồm:

a) Vốn tự có của chủ đầu tư dự án hoặc của hộ gia đình, cá nhân;

b) Vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc từ các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định tại Chương III của Nghị định này;

c) Phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh theo quy định của pháp luật về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu của doanh nghiệp đầu tư;

d) Vay vốn thương mại của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật;

đ) Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có), quỹ của Bộ Quốc phòng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có);

e) Các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Phát triển nhà ở xã hội theo hình thức xây dựng - chuyển giao

1. Căn cứ theo quy hoạch và kế hoạch phát triển nhà ở xã hội đã được phê duyệt trên địa bàn, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức lập danh mục các dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức BT và xác định các điều kiện lựa chọn nhà đầu tư BT để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng trong thời hạn tối thiểu 30 ngày làm việc về danh mục và các thông tin liên quan đến dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức BT, điều kiện lựa chọn nhà đầu tư BT để các nhà đầu tư có cơ sở đăng ký tham gia.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để ký hợp đồng BT hoặc ủy quyền cho Sở Xây dựng ký hợp đồng BT. Nhà đầu tư BT 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 trường hợp khu vực dự án chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) và tổ chức lập dự án xây dựng nhà ở xã hội để thẩm định phê duyệt theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

4. Việc triển khai hoạt động xây dựng nhà ở xã hội đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức BT thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng và nghiệm thu công trình nhà ở xã hội theo hợp đồng BT, nhà đầu tư BT có trách nhiệm bàn giao quỹ nhà ở này cho Sở Xây dựng để thực hiện quản lý, khai thác theo quy định.

6. Việc thanh toán cho nhà đầu tư BT được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 12. Mua nhà ở thương mại làm nhà ở xã hội

1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở xã hội mà có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào quy định tại Khoản 2 Điều này có thể mua nhà ở này để làm nhà ở xã hội.

2. Việc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội được quy định như sau:

a) Trường hợp sử dụng nguồn vốn ngân sách trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính lập dự án để báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hoặc thực hiện phê duyệt nếu được Thủ tướng Chính phủ ủy quyền;

b) Trường hợp sử dụng nguồn vốn của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định cơ quan trực thuộc lập dự án để báo cáo Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt hoặc thực hiện phê duyệt nếu được ủy quyền;

c) Trường hợp sử dụng nguồn vốn ngân sách địa phương thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính lập dự án và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phê duyệt;

d) Nội dung dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá mua bán nhà ở, các chi

phí có liên quan, nguồn vốn mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua bán nhà ở, cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà ở sau khi mua, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong thực hiện dự án.

3. Trình tự, thủ tục mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội được thực hiện như sau:

a) Căn cứ vào nội dung của dự án đã được phê duyệt, cơ quan được giao làm chủ đầu tư dự án thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định về mua bán nhà ở thương mại;

b) Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm bàn giao nhà ở và cung cấp các hồ sơ pháp lý liên quan đến nhà ở mua bán cho bên mua;

c) Sau khi nhận bàn giao nhà ở, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện quản lý theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

d) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) cho bên mua nhà ở; trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này thì Bộ Xây dựng đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận; trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này thì đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận là Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này thì đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Xây dựng.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các cơ quan quy định tại Điểm này được thực hiện theo pháp luật về đất đai.

Chương III. VAY VỐN ƯU ĐÃI ĐỂ THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 13. Nguyên tắc thực hiện chính sách vay vốn ưu đãi

1. Việc cho vay vốn ưu đãi phải bảo đảm đúng đối tượng, đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.

2. Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở thì chỉ được áp dụng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất.

3. Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi thì chỉ áp dụng một chính sách vay vốn cho cả hộ gia đình.

4. Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện việc cho vay ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về tín dụng và pháp luật có liên quan.

5. Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay.

Điều 14. Vay vốn ưu đãi theo các chương trình mục tiêu về nhà ở

1. Các đối tượng quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật Nhà ở được vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo quy định cụ thể của từng chương trình mục tiêu do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Điều kiện vay, mức vay, thời hạn, lãi suất cho vay, chính sách xử lý nợ và bảo đảm tiền vay, gia hạn được thực hiện theo quy định cụ thể tại Quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 15. Vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Đối tượng được vay vốn:

a) Doanh nghiệp, hợp tác xã là chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán;

b) Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của chính doanh nghiệp, hợp tác xã đó mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá khung giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành;

c) Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán.

2. Điều kiện được vay vốn đối với các đối tượng quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều này:

a) Được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; có danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc chương trình, kế hoạch đầu tư nhà ở xã hội của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Có dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở;

c) Đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

d) Đã được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Có mức vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay;

e) Thực hiện bảo đảm tiền vay, thế chấp vay vốn theo quy định của pháp luật.

3. Điều kiện được vay vốn đối với các đối tượng quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này phải có phương án đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận và đáp ứng các quy định tại Điểm c, d, đ và e Khoản 2 Điều này.

4. Mức cho vay:

a) Đối với xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê: Mức cho vay tối đa bằng 80% tổng mức đầu tư dự án hoặc phương án vay và không vượt quá 80% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay;

b) Đối với xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán: Mức cho vay tối đa bằng 70% tổng mức đầu tư của dự án, phương án vay và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

5. Thời hạn vay:

a) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

b) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua thì thời hạn cho vay tối thiểu là 10 năm và tối đa không quá 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

c) Đối với dự án đầu tư nhà ở xã hội để bán thì thời hạn cho vay tối thiểu là 05 năm và tối đa không quá 10 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

d) Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu quy định tại Điểm a, b và c Khoản này thì được thỏa thuận với ngân hàng về thời hạn cho vay thấp hơn.

6. Thực hiện trả nợ gốc và lãi tiền vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay.

7. Lãi suất vay:

a) Lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng Chính sách xã hội do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị cho từng thời kỳ;

b) Lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác định và công bố trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ.

8. Giải ngân vốn vay: Vốn vay được giải ngân theo tiến độ thực hiện và đề nghị của chủ đầu tư. Số tiền giải ngân từng đợt căn cứ vào khối lượng hoàn thành công trình theo điểm dừng kỹ thuật.

Điều 16. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở

1. Đối tượng được vay vốn là các đối tượng quy định tại các Khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở.

2. Điều kiện được vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

b) Có đủ hồ sơ chứng minh theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

c) Có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

d) Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được vay vốn hỗ trợ ưu đãi tại ngân hàng khác để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

đ) Có hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và của pháp luật về nhà ở;

e) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. Ngân hàng cho vay, chủ đầu tư và người vay vốn phải quy định rõ phương thức quản lý, xử lý tài sản bảo đảm trong hợp đồng ba bên.

3. Điều kiện được vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình

a) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

b) Có đủ hồ sơ chứng minh theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

c) Có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với tổ chức tín dụng cho vay vốn;

d) Có Giấy đề nghị vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội tại các tổ chức tín dụng khác;

đ) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai;

e) Có thiết kế, dự toán hoặc phương án tính toán giá thành theo quy định của pháp luật về xây dựng;

g) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng giá trị quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở hoặc tài sản khác theo quy định của pháp luật.

4. Mức vốn vay:

a) Trường hợp mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà;

b) Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

5. Lãi suất vay:

a) Lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị cho từng thời kỳ;

b) Lãi suất cho vay ưu đãi tại các tổ chức tín dụng do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cho từng thời kỳ.

6. Thời hạn vay: Thời hạn vay tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu thì được thỏa thuận với ngân hàng về thời hạn cho vay thấp hơn.

7. Thực hiện trả nợ gốc và lãi tiền vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay.

8. Giải ngân vốn vay: Vốn vay được giải ngân theo thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn được ký kết giữa hộ gia đình, cá nhân và tổ chức tín dụng cho vay vốn.

Điều 17. Nguồn vốn cho vay ưu đãi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội

1. Nguồn vốn cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội:

a) Căn cứ vào kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt hàng năm, ngân sách nhà nước cấp 100% nguồn vốn để Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện cho vay đối với các đối tượng được nêu tại Khoản 1 Điều 14 và Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này;

b) Căn cứ vào kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt hàng năm, ngân sách nhà nước cấp 50% nguồn vốn; Ngân hàng Chính sách xã hội đáp ứng 50% nguồn vốn từ tiền gửi tiết kiệm của người vay, vốn huy động; ngân sách nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách xã hội theo quy định để cho vay đối với các đối tượng tại Khoản 1 Điều 16 của Nghị định này;

c) Nguồn vốn ủy thác từ quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có), ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm, vốn từ phát hành trái phiếu, công trái nhà ở và từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt để thực hiện mục tiêu, kế hoạch nhà ở xã hội tại địa phương theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

2. Nguồn vốn cho vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng:

Căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trong từng thời kỳ do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ngân sách nhà nước cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để cho các đối tượng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội vay ưu đãi với lãi suất không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ.

Điều 18. Quản lý và sử dụng nguồn vốn cho vay ưu đãi

1. Việc quản lý nguồn vốn và quản lý sử dụng vốn cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội do Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện.

2. Việc xử lý nợ bị rủi ro thực hiện theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

3. Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng hướng dẫn cụ thể về cơ chế huy động tiết kiệm và các nội dung liên quan đến cho vay ưu đãi phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

Chương IV. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 19. Quy định về việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Nhà ở xã hội phải được bán, cho thuê, thuê mua theo đúng đối tượng và điều kiện quy định tại Điều 49 và Điều 51 của Luật Nhà ở; mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được giải quyết hỗ trợ nhà ở xã hội một lần theo quy định tại Điều 52 của Luật Nhà ở.

2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Người thuê nhà ở xã hội không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian thuê nhà theo hợp đồng đã ký với bên cho thuê.

4. Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua; chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ thời điểm người mua, thuê mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu thì ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở theo quy định của pháp luật, bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở.

5. Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho Nhà nước (trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư) hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội (trong trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách) hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

6. Đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì chủ đầu tư chỉ được bán sau thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ khi hoàn thành bàn giao để cho thuê và chỉ được bán cho các đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm.

7. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì việc chuyển quyền sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

8. Căn cứ theo quy định của Nghị định này và các văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền ban hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc xét duyệt và thứ tự ưu tiên đối với các đối tượng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn, bảo đảm phù hợp với tình hình và điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương.

9. Bộ Quốc phòng và Bộ Công an ban hành quy định cụ thể về đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đối với các dự án nhà ở xã hội do Bộ Quốc phòng và Bộ Công an triển khai thực hiện sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng bằng văn bản.

Điều 20. Trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách

a) Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ (trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua); diện tích căn hộ; giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua (tạm tính) đối với từng loại căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) để công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát;

b) Trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua để Sở Xây dựng biết và kiểm tra. Công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án trong thời gian tối thiểu là 30 ngày làm việc kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại dự án;

c) Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định tại Điểm a Khoản này; hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp hồ sơ cho chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này và hướng dẫn cụ thể của Bộ Xây dựng;

d) Sau khi tập hợp đầy đủ giấy tờ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có trách nhiệm xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 49 và Điều 51 của Luật Nhà ở, quy định của Nghị định này và hướng dẫn chi tiết của Bộ Xây dựng để lập danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này cho chủ đầu tư, nhưng trong dự án không còn quỹ nhà để giải quyết thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ghi rõ lý do và gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp hồ sơ tại dự án khác.

Khi người có nhu cầu nộp hồ sơ, người nhận hồ sơ phải ghi Giấy biên nhận. Nếu hồ sơ chưa hợp lệ (chưa đúng theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này) thì người nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện;

đ) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (trên cơ sở chấm điểm theo nguyên tắc quy định tại Điều 23 của Nghị định này) về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần.

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập mà đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở theo quy định hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

Trường hợp người có nhu cầu nhà ở xã hội đáp ứng đủ điều kiện và đã được chủ đầu tư dự án xem xét, đưa vào Danh sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) cho người đã nộp hồ sơ;

e) Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại một dự án. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua thì chủ đầu tư nêu rõ lý do và trả lại hồ sơ để người có nhu cầu nộp tại dự án khác.

Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thanh toán trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thực hiện thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua, thuê, thuê mua thống nhất theo thỏa thuận;

g) Sau khi ký Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày làm việc (kể từ ngày nhận được Danh sách này) và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm). Đồng thời, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai danh sách này tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản hoặc Trang thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).

2. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng

a) Hộ gia đình, cá nhân đầu tư nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về địa điểm xây dựng; tiến độ thực hiện; quy mô, số lượng căn hộ, trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua; giá bán, cho thuê, cho thuê mua; thời gian bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng nhà ở để công bố công khai tại trụ sở của xã, phường để chính quyền địa phương và người dân biết để thực hiện theo dõi, giám sát;

b) Trên cơ sở các thông tin về nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định; người có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp hồ sơ cho chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

c) Sau khi tập hợp đầy đủ hồ sơ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để xem xét, xác nhận Danh sách đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội trước khi chủ hộ và người mua, thuê, thuê mua nhà ở thực hiện việc ký Hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm sao hồ sơ đăng ký và Danh sách đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội gửi Sở Xây dựng để kiểm tra, loại trừ trường hợp đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần.

Điều 21. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội.

2. Giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá thuê mua nhà ở xã hội.

Bên thuê mua phải nộp lần đầu 20% giá trị nhà ở và nộp phần còn lại theo định kỳ do bên cho thuê mua và bên thuê mua thỏa thuận, tính từ thời điểm bàn giao nhà ở đó; thời hạn thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày bên cho thuê mua bàn giao nhà ở cho bên thuê mua.

3. Giá cho thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá thuê nhà ở xã hội; thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 15 năm, kể từ ngày ký hợp đồng.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan chức năng trực thuộc thực hiện thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên phạm vi địa bàn.

5. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê, cho thuê mua hoặc bán do chủ đầu tư tự xác định giá nhưng không được cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

6. Người thuê nhà ở xã hội có trách nhiệm nộp trước cho bên cho thuê nhà một khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên, nhưng tối đa không vượt quá 12 tháng, tối thiểu không thấp hơn 03 tháng tiền thuê nhà ở để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người thuê nhà.

Cho phép bên cho thuê và bên thuê nhà ở xã hội được thỏa thuận khoản tiền đặt cọc cao hơn mức nộp quy định tại Khoản này, nhưng khoản tiền đặt cọc này không vượt quá 50% giá trị của nhà ở cho thuê. Trong trường hợp bên thuê nộp khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản này thì được giảm giá cho thuê nhà ở hoặc không phải đóng tiền thuê nhà ở trong một thời hạn nhất định do hai bên thỏa thuận.

Trường hợp người thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và đối tượng quy định tại các Khoản 1, 3, 9 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì không bắt buộc phải nộp tiền đặt cọc khi thuê nhà ở xã hội.

7. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để thanh toán tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Chương III của Nghị định này.

8. Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 22. Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Các đối tượng được quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở chưa được hưởng các chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội khi xin hỗ trợ nhà ở xã hội phải có đơn đề nghị hỗ trợ nhà ở và giấy tờ chứng minh về đối tượng, cụ thể như sau:

a) Đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng, xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở của Nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú cấp;

b) Đối tượng quy định tại các Khoản 4, 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và thực trạng nhà ở;

c) Đối tượng quy định tại Khoản 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận đã trả lại nhà ở công vụ do cơ quan quản lý nhà ở công vụ cấp;

d) Đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập;

đ) Đối tượng quy định tại Khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có bản sao có chứng thực chứng minh người đó có tên trong Danh sách thu hồi đất ở, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền, kèm theo giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.

2. Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú như sau:

a) Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương đó;

b) Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì phải có bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú; bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn và giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi người đó đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi đặt trụ sở chính thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi đặt trụ sở chính về việc đóng bảo hiểm.

3. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập như sau:

a) Các đối tượng quy định tại Khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có xác nhận của cơ quan, đơn vị mà người đó đang làm việc về mức thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân;

b) Các đối tượng quy định tại Khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai. Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng này trong trường hợp cần thiết.

4. Các đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở phải đáp ứng điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định tại Điều 51 của Luật Nhà ở, trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình thì diện tích nhà ở bình quân dưới 10 m²/người.

5. Bộ Xây dựng ban hành mẫu giấy tờ để thực hiện các quy định tại Điều này.

Điều 23. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng theo dự án:

a) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng;

b) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức chấm điểm theo tiêu chí quy định tại Khoản 2 Điều này.

Sau khi xét duyệt, lựa chọn đủ hồ sơ hợp lệ tương ứng với tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xác định cụ thể từng căn hộ trước khi ký hợp đồng thực hiện theo nguyên tắc thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng. Trường hợp có nhiều hồ sơ hợp lệ bằng điểm nhau vượt quá tổng số căn hộ được đầu tư thì chủ đầu tư tổ chức lựa chọn theo hình thức bốc thăm công khai;

c) Trường hợp người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không đạt được nhu cầu, nguyện vọng của mình tại dự án đã đăng ký thì được trả hồ sơ để đăng ký tại các dự án khác, nếu không muốn lựa chọn căn hộ khác còn lại trong dự án đó.

2. Thang điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể sau:

TT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở:	
	- Chưa có nhà ở.	40
	- Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột, nát hoặc diện tích bình quân dưới 10 m ² /người.	30
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	- Đối tượng 1 (quy định tại các Khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở).	30
	- Đối tượng 2 (quy định tại các Khoản 4 và 9 Điều 49 của Luật Nhà ở	20
	- Đối tượng quy định tại các Khoản 1, 8 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở).	40
3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1, 2.	10
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2.	7
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2	4
	Ghi chú: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.	
4	Tiêu chí ưu tiên do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định: (theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, nếu có)	10

3. Căn cứ theo nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn phù hợp với đặc thù của địa phương nhưng không được vượt quá tiêu chí tại Điểm 4 Khoản 2 Điều này, để hướng dẫn các chủ đầu tư dự án và các hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng theo quy định.

4. Chủ đầu tư dự án và hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội căn cứ theo nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này và quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành (nếu có) để thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng.

5. Đối với đối tượng quy định tại Khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở thì có thể đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án do các thành phần kinh tế đầu tư hoặc dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an triển khai thực hiện nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở chỉ được hỗ trợ giải quyết một lần.

Bộ Quốc phòng và Bộ Công an quy định cụ thể tiêu chí xét duyệt đối tượng, điều kiện đối với các trường hợp được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án xây dựng nhà ở xã hội do mình triển khai thực hiện phù hợp với đặc thù của lực lượng vũ trang gửi Bộ Xây dựng để có ý kiến thống nhất bằng văn bản trước khi ban hành, trong thời hạn 15 ngày làm việc Bộ Xây dựng có trách nhiệm trả lời về nội dung xin ý kiến.

Đối với các trường hợp đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư thì nguyên tắc và tiêu chí xét duyệt đối tượng thực hiện theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 24. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Việc mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này do các bên thỏa thuận trên cơ sở tham khảo hợp đồng mẫu do Bộ Xây dựng ban hành.

2. Hợp đồng thuê nhà ở xã hội được ký giữa chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp được chủ đầu tư ủy thác quản lý, vận hành nhà ở với người thuê nhà ở.

3. Trường hợp hết hạn hợp đồng mà bên thuê vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện được thuê nhà ở xã hội thì các bên thỏa thuận để ký tiếp hợp đồng thuê nhà ở; trước khi hết hạn hợp đồng thuê ba tháng, nếu bên thuê vẫn còn nhu cầu thuê nhà ở và không vi phạm các trường hợp thuộc diện phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà đã ký thì được quyền ký tiếp hợp đồng thuê nhà ở mới hoặc được gia hạn hợp đồng thuê nhà ở xã hội.

Điều 25. Quản lý chất lượng nhà ở xã hội

1. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Đối với nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và điểm dân cư nông thôn; phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 26. Quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội

1. Việc quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác nhà ở xã hội. Chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho thuê; sau thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê thì chủ đầu tư dự án được phép bán quỹ nhà ở này cho người đang thuê hoặc đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở theo giá bán quy định tại Điều 21 của Nghị định này.

3. Việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội là nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích.

4. Đơn vị quản lý, vận hành và khai thác nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật trong khu nhà ở xã hội để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm chi phí dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở xã hội.

5. Đối với nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng:

a) Chủ sở hữu có nhà ở cho thuê tự quản lý hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có chức năng kinh doanh dịch vụ quản lý nhà ở để quản lý, vận hành quỹ nhà ở do mình đầu tư;

b) Trong thời hạn cho thuê nhà ở theo hợp đồng đã ký kết, chủ sở hữu nhà ở được phép bán nhà ở cho người đang thuê, nếu người đang thuê có nhu cầu mua và bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước khi bán nhà ở đó;

c) Chủ sở hữu nhà ở được hưởng các quyền lợi và có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ đối với nhà ở thuộc sở hữu của mình theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở;

d) Giao Bộ Xây dựng ban hành quy định cụ thể việc quản lý chất lượng, khai thác và quản lý sử dụng nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

Điều 27. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên bán, cho thuê, cho thuê mua và bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua và bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có trách nhiệm thực hiện các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Đối với bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội:

- Phải thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở đã ký kết;

- Được quyền chấm dứt hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký;

- Tổ chức thành lập Ban quản trị nhà ở xã hội và ban hành Quy chế quản lý nhà ở xã hội theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư;

- Đối với trường hợp cho thuê nhà ở xã hội, bên cho thuê được quyền thu hồi lại nhà ở cho thuê khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, nhưng phải thông báo cho bên thuê biết trước ít nhất một tháng và phải trả lại cho bên thuê tiền đặt cọc, tiền thuê nhà đã trả trước (nếu có) theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;

- Thu các khoản phí dịch vụ liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở xã hội theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký và Quy chế quản lý nhà ở xã hội;

- Không được tăng giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội khi chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Nghị định này;

- Phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội;

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

b) Đối với bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

- Được quyền chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết;

- Phải thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã ký kết và Quy chế quản lý nhà ở xã hội cho thuê do cơ quan có thẩm quyền ban hành;

- Bên mua, thuê, thuê mua phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

- Đối với nhà ở xã hội dành để cho thuê, bên thuê có trách nhiệm phải trả lại nhà cho bên cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà đã ký kết; trường hợp bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên cho thuê biết trước ít nhất một tháng; nếu bên thuê đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời hạn thuê theo hợp đồng thì được nhận lại số tiền thuê đã thanh toán của thời hạn thuê còn lại và nhận lại khoản tiền đã đặt cọc (nếu có); bên thuê được quyền mua nhà ở đang thuê nếu chủ sở hữu thực hiện bán nhà ở theo quy định tại Nghị định này và pháp luật về nhà ở có liên quan; không được tự ý bảo trì, cải tạo nhà ở cho thuê, sử dụng nhà ở thuê vào mục đích khác, cho người khác thuê lại hoặc cho mượn nhà ở; không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hoặc hoán đổi nhà ở thuê cho người khác nếu không được sự đồng ý của bên cho thuê.

2. Căn cứ vào quy định tại Nghị định này và các văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền, các bên thỏa thuận và ghi rõ trong hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội các quyền và nghĩa vụ của hai bên.

Chương V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 28. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.
2. Ban hành theo thẩm quyền thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội; quy chế quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở xã hội.
3. Bộ Xây dựng chỉ đạo và giao nhiệm vụ cho các doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Bộ phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này.
4. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền về công tác phát triển và quản lý nhà ở xã hội; tổng hợp, đánh giá tình hình triển khai thực hiện Nghị định này; đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp tình hình thực tế trình Chính phủ xem xét, quyết định.
5. Tham gia Hội đồng quản lý nguồn vốn và quản lý sử dụng nguồn vốn ưu đãi để phát triển nhà ở xã hội và hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.
6. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Trách nhiệm của các Bộ, ngành có liên quan

1. Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

- a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành tổng hợp, đề xuất và phân bổ nguồn vốn từ ngân sách trung ương theo kế hoạch trung hạn và hàng năm thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội;
- b) Chủ trì nghiên cứu trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, bổ sung các dự án nhà ở xã hội vào danh mục các dự án được vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc hỗ trợ đầu tư (kể cả nguồn vốn ODA) theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đầu tư;
- c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành hướng dẫn việc huy động công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước (kể cả nguồn vốn ODA) để thực hiện chính sách phát triển và quản lý nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

2. Bộ Tài chính:

- a) Hướng dẫn thực hiện các ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, thuế, tín dụng, phương thức hình thành và tạo lập quỹ đầu tư tại các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp, phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương và trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện chính sách phát triển và quản lý nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;
- b) Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các Bộ, ngành liên quan thực hiện việc bố trí vốn từ ngân sách Trung ương theo kế hoạch hàng năm thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để triển khai chính sách hỗ trợ cho vay ưu

đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định khi mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; cho vay ưu đãi đối với các doanh nghiệp, hợp tác xã là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội và hộ gia đình, cá nhân tham gia xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

c) Hướng dẫn cụ thể chế độ miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, việc hoàn trả theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 và phương pháp xác định giá trị tiền sử dụng đất mà bên bán nhà ở xã hội phải nộp quy định tại Khoản 4 Điều 19 của Nghị định này;

d) Hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền quy định chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định này.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn các địa phương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm đủ quỹ đất để triển khai thực hiện các dự án xây dựng nhà ở xã hội;

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn việc 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 được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

a) Ban hành quy định về phương thức tái cấp vốn, cho vay, gia hạn nợ, chuyển nợ quá hạn, quy trình thủ tục cho vay ưu đãi đối với các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định bảo đảm sử dụng có hiệu quả, đúng mục đích khoản tín dụng này; chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội hướng dẫn việc huy động tiền gửi tiết kiệm, thủ tục cho vay, gia hạn nợ, chuyển nợ quá hạn phù hợp với tổ chức và hoạt động của Ngân hàng Chính sách xã hội;

b) Chỉ định một số tổ chức tín dụng triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội; thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Nghị định này.

5. Ngân hàng Chính sách xã hội:

a) Quản lý và sử dụng nguồn vốn, thực hiện cho vay đúng đối tượng theo quy định của Nghị định này;

b) Phối hợp với các Bộ, ngành báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội.

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan xây dựng Đề án cho vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt trước khi triển khai thực hiện.

6. Các Bộ, ngành có liên quan có trách nhiệm nghiên cứu ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định tại Nghị định này.

Điều 30. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Tổ chức, chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu để xây dựng chương

trình, kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hàng năm, trung hạn và dài hạn trên địa bàn; chỉ đạo và giao nhiệm vụ cho các doanh nghiệp tại địa phương, phối hợp với Bộ Xây dựng để chỉ đạo giao nhiệm vụ cho các doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Bộ để phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này.

2. Rà soát, điều chỉnh, bổ sung quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị của địa phương; thu hồi quỹ đất thuộc các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã giao cho các chủ đầu tư, nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt, quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. Quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với điều kiện của từng địa phương; tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ việc bán, thuê, thuê mua; ban hành khung giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo thẩm quyền.

4. Triển khai thực hiện các cơ chế chính sách về phát triển và quản lý nhà ở xã hội của Trung ương; ban hành các quy định cụ thể về cơ chế khuyến khích, ưu đãi thêm của địa phương để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn; quy chế quản lý việc sử dụng, khai thác vận hành quỹ nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

5. Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn.

6. Yêu cầu các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn báo cáo về tình hình triển khai thực hiện dự án cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương theo định kỳ; tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá tình hình, kết quả thực hiện phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo định kỳ hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

7. Chỉ đạo Sở Xây dựng, chính quyền cấp huyện, cấp xã và các cơ quan chức năng khác thực hiện thẩm định, xác nhận đối tượng, điều kiện vay vốn ưu đãi theo quy định tại Nghị định này; phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định trong quá trình xử lý nợ bị rủi ro và tài sản bảo đảm để thu hồi vốn vay.

Điều 31. Trách nhiệm của các doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp

1. Đối với các doanh nghiệp đã và đang sản xuất tại khu công nghiệp có trách nhiệm xây dựng kế hoạch giải quyết nhà ở, dành nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho hộ gia đình, cá nhân tại cơ sở đó gặp khó khăn về nhà ở;

2. Đối với các doanh nghiệp thành lập mới hoặc mở rộng sản xuất có trách nhiệm bảo đảm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân làm việc tại đơn vị mình.

Điều 32. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp và các dự án phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại đô thị đã được triển khai theo quy định của Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 và Quyết định số 67/2009/QĐ-

TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ, nhưng chủ đầu tư đề nghị thay đổi được áp dụng theo quy định tại Nghị định này thì phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Các dự án nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại, trừ trường hợp chủ đầu tư đề nghị được điều chỉnh lại nội dung dự án.

3. Các hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đã ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đối tượng đó chưa được vay vốn ưu đãi và không thuộc đối tượng phải có giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập theo quy định tại Khoản 3 Điều 22 Nghị định này thì được thực hiện theo quy định của Nghị định này.

4. Các giấy tờ chứng minh, xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, mà đối tượng đó chưa được ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội thì không phải thực hiện việc xác nhận lại.

Điều 33. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015.

2. Trong giai đoạn 2015 - 2020, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này.

3. Nghị định này thay thế Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 20/2016/TT-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 06 năm 2016

THÔNG TƯ

HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 100/2015/NĐ-CP NGÀY 20 THÁNG 10 NĂM 2015 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi Điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi tắt là Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) về: Tiêu chuẩn tối thiểu của nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng; phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội; mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, Điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và mẫu hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Việc cho thuê, cho thuê mua, quản lý sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở thực hiện theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi Tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

Chương II. TIÊU CHUẨN TỐI THIỂU CỦA NHÀ Ở XÃ HỘI DO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 3. Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở

Mỗi phòng ở của nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp

luật về xây dựng và các tiêu chuẩn tối thiểu sau đây:

1. Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m²; chiều rộng thông thủy không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy chỗ thấp nhất không dưới 2,70m.
2. Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên.
3. Tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được làm bằng vật liệu đáp ứng yêu cầu phòng cháy và chống thấm.
4. Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột.
5. Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vữa xi măng và phải cao hơn mặt đường vào nhà, mặt sân, hè.
6. Có đèn đủ ánh sáng (tối thiểu có một bóng đèn điện công suất 40W cho diện tích 10m²), nếu ở tập thể thì phải có tối thiểu một ổ cắm điện cho một người.
7. Nếu phòng ở được xây dựng khép kín thì khu vệ sinh phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ.
8. Bảo đảm cung cấp nước hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.
9. Có các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định.
10. Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m² cho một người.
11. Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng để bán hoặc cho thuê mua thì từng phòng ở phải được xây dựng khép kín (có khu vệ sinh). Trường hợp để cho thuê thì có thể sử dụng khu vệ sinh chung cho nhiều phòng ở, nhưng phải bố trí khu vệ sinh riêng cho nam và nữ.

Điều 4. Tiêu chuẩn tối thiểu đối với căn hộ, căn nhà

Mỗi căn hộ, căn nhà xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chuẩn tối thiểu sau đây:

1. Đối với căn hộ nhà chung cư phải đáp ứng tiêu chuẩn của căn hộ khép kín theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở, có diện tích sử dụng tối thiểu là 25m² (bao gồm cả khu vệ sinh).
2. Đối với căn nhà (không phải căn hộ nhà chung cư) phải đáp ứng tiêu chuẩn về phòng ở quy định tại Điều 3 Thông tư này và phải được xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng), có diện tích sử dụng tối thiểu là 25m² (bao gồm cả khu vệ sinh); đáp ứng các quy định về chất lượng công trình xây dựng từ cấp 4 trở lên theo pháp luật về xây dựng.

Điều 5. Yêu cầu tối thiểu đối với khu đất xây dựng nhà ở xã hội

1. Khu đất xây dựng nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải phù hợp với quy hoạch xây dựng; không thuộc khu vực cấm

xây dựng; không vi phạm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê Điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực cần bảo vệ khác theo quy định của pháp luật; không thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng, bị ô nhiễm bởi chất thải công nghiệp, bãi rác, nghĩa trang; không lấn chiếm đất công và không có tranh chấp về đất đai.

2. Việc xây dựng các hạng Mục công trình hạ tầng thiết yếu trong khu đất (giao thông, chiếu sáng, cấp thoát nước, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường) phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

3. Mỗi khu nhà ở phải có Bản nội quy sử dụng treo ở nơi dễ quan sát.

Chương III. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ, GIÁ CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 6. Nguyên tắc xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án:

a) Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và là giá của căn hộ hoặc căn nhà đã hoàn thiện về xây dựng;

b) Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội là căn hộ chung cư được xác định theo diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy);

c) Đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội quy định tại Điểm b và c Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã bao gồm cả tiền sử dụng đất) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án.

Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phần bù đắp để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phần bù đắp cho quản lý, vận hành nhà ở xã hội và phải được thể hiện rõ trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định tại Điểm d Khoản này. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án.

d) Lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua các công trình kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội được hạch toán cụ thể như sau:

- Trường hợp chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở) thì phần lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phần lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng các công trình kinh doanh thương mại này hoặc tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được

phân bổ cho phần diện tích sàn nhà ở kinh doanh thương mại (đối với trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua 20% diện tích sàn nhà ở theo giá kinh doanh thương mại).

- Căn cứ tình hình thực tế về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở) trên địa bàn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phân bổ phần lợi nhuận thu được để xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, trong đó ưu tiên phân bổ Khoản lợi nhuận thu được vào giá cho thuê nhà ở xã hội cho phù hợp với thu nhập của hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn.

đ) Căn cứ nguyên tắc xác định giá quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản này, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án tổ chức thẩm định. Trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở xã hội và đã được kiểm toán về chi phí của dự án theo quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán để thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá của địa phương thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị. Cơ quan được giao thẩm định chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả và thời hạn thực hiện thẩm định.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ hợp lệ đề nghị thẩm định giá của chủ đầu tư, cơ quan được giao thẩm định giá có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa (nếu có). Căn cứ văn bản thông báo kết quả thẩm định, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

Nếu quá thời hạn nêu trên mà đơn vị được giao thẩm định giá không có văn bản thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá theo phương án giá đã trình thẩm định và ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng, nhưng trước khi ký hợp đồng chủ đầu tư phải có trách nhiệm gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư ban hành đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi. Khi có văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc Điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở.

2. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua thì hộ gia đình, cá nhân tự xác định giá nhưng không được cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng thì hộ gia đình, cá nhân phải gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan chức năng tham khảo

phương pháp xác định giá quy định tại Điều 7, 8 và 9 Thông tư này và mặt bằng giá thị trường tại địa phương để xây dựng khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để ban hành theo thẩm quyền đảm bảo phù hợp với Điều kiện thực tế của địa phương.

Điều 7. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội

1. Giá bán nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế giá trị gia tăng; chưa bao gồm chi phí bảo trì.

2. Công thức xác định giá bán:

$$Gi^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- Gi^B : là giá bán $1m^2$ sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/ m^2).

- T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).

- T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).

- L : là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).

- S^B : là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m^2).

- Ki : là hệ số tăng (nếu có) Điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

3. Trường hợp mức giá bán xác định theo công thức quy định tại Khoản 2 Điều này cao hơn hoặc bằng mức giá bán nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá bán cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá bán nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

4. Việc xác định giá bán đối với nhà ở xã hội cho thuê khi được phép bán theo quy định thì giá bán phải giảm trừ phần chi phí khấu hao nhà ở tương ứng với thời gian đã cho thuê.

Điều 8. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở xã hội

1. Giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức, thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì.

2. Công thức xác định:

$$G_i^T = \frac{V_d + L - T_{dv}}{12 \times \sum S_i^T \times K_i} \times K_i \times (1 + GTGT) + \frac{B_t}{12 \times \sum S_i^T} \text{ Trong đó:}$$

- G_i^T : là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

- V_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm), xác định theo công thức sau:

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

+ T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê (đồng).

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

+ n : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định nhưng tối thiểu là 15 năm; đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời gian tối thiểu là 20 năm.

- 12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm.

- L : là lợi nhuận định mức của dự án được tính theo năm, tối đa là 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm).

- B_t : là chi phí bảo trì công trình bình quân năm được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm).

- T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại) trong dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm).

- S_i^T : là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ i (m^2).

- K_i : là hệ số tầng (nếu có) Điều chỉnh giá cho thuê đối với căn hộ hoặc căn nhà cho thuê thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

3. Trường hợp mức giá cho thuê xác định theo công thức quy định tại Khoản 2 Điều này cao hơn hoặc bằng mức giá cho thuê nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá cho thuê cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá cho thuê nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

Điều 9. Phương pháp xác định giá cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm chi phí bảo trì.

2. Công thức xác định:

$$Gi^{TM} = \left\{ \frac{Ai \times (V_d + L)}{12 \times \sum (Si^{TM} \times Ki)} \times Ki - \frac{T_{dv}}{12 \times \sum Si^{TM}} \right\} \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- Gi^{TM} : là giá thuê mua $1m^2$ sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

- Ai : là tỉ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội tại vị trí thứ i (sau khi đã trừ đi tiền thanh toán lần đầu) so với giá trị ban đầu của căn hộ hoặc căn nhà thuê mua thứ i ($A < 1$) tính theo hợp đồng thuê mua.

- V_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê mua được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm), xác định theo công thức sau:

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

+ T_d : là chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê mua (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 : thời gian thuê mua theo thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua nhưng tối thiểu là 05 năm.

- L : là lợi nhuận định mức của dự án được tính theo năm, tối đa là 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua (đồng/năm).

- T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại) trong dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua (đồng/năm).

- Si^{TM} : là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê mua tại vị trí thứ i (m^2).

- Ki : là hệ số tăng (nếu có) Điều chỉnh giá cho thuê mua đối với căn hộ hoặc căn nhà để cho thuê mua thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

3. Trường hợp mức giá cho thuê mua xác định theo công thức quy định tại Khoản 2 Điều này cao hơn hoặc bằng mức giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá cho thuê mua cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

Chương IV. MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ĐỂ ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VÀ MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 10. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng và Điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở theo mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

Đối với trường hợp bán lại nhà ở xã hội đã được mua, thuê mua theo quy định tại Khoản 5 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì trong đơn đăng ký mua nhà của người mua lại phải được Sở Xây dựng địa phương xác nhận vào đơn đăng ký mua nhà về việc người đó chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội.

b) Mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở:

- Đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP áp dụng theo mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Đối tượng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP áp dụng theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Đối tượng quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP áp dụng theo mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP áp dụng theo mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

c) Giấy tờ chứng minh về Điều kiện cư trú và đóng bảo hiểm xã hội được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

d) Mẫu giấy chứng minh về Điều kiện thu nhập:

- Đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì việc xác nhận về Điều kiện thu nhập thực hiện đồng thời với việc xác nhận đối tượng và thực trạng nhà ở áp dụng theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã nghỉ việc, nghỉ chế độ theo quy định của pháp luật và đối tượng quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 22 thì tự khai và tự chịu trách nhiệm về mức thu nhập của bản thân theo mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này (không cần phải có xác nhận).

- Đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã được xác nhận về đối tượng và Điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa có xác nhận về Điều kiện thu nhập thì phải xác nhận bổ sung về Điều kiện thu nhập theo mẫu số 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Đối với đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP áp dụng theo mẫu số 08 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở:

a) Đơn đăng ký vay vốn theo hướng dẫn của ngân hàng cho vay;

b) Mẫu giấy xác nhận về đối tượng, thực trạng nhà ở và Điều kiện thu nhập được thực hiện theo quy định tại Điểm b và d Khoản 1 Điều này.

c) Giấy tờ chứng minh về Điều kiện cư trú: Bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

4. Các giấy tờ quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều này mà phải có xác nhận thì chỉ được xác nhận 01 lần và có giá trị sử dụng trong thời hạn 02 năm. Sau thời hạn nêu trên, nếu các đối tượng đã được xác nhận mà chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và có nhu cầu tiếp tục đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội hoặc vay vốn xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở thì phải xác nhận lại.

5. Các mẫu giấy tờ quy định tại Điều này được dùng để tham khảo, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể sửa đổi, bổ sung các mẫu giấy tờ này cho phù hợp nhưng phải bảo đảm có đầy đủ thông tin về người đề nghị xác nhận, cơ quan có thẩm quyền xác nhận và các nội dung cần xác nhận.

Điều 11. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;
- b) Các thông tin về nhà ở giao dịch;
- c) Giá mua bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua;
- d) Phương thức và thời hạn thanh toán;
- đ) Thời hạn giao nhận nhà ở;
- e) Bảo hành nhà ở;
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- h) Cam kết của các bên;
- i) Chấm dứt hợp đồng;
- k) Các thỏa thuận khác;
- l) Giải quyết tranh chấp;
- m) Hiệu lực của hợp đồng;

2. Đối với nhà ở xã hội là căn hộ chung cư thì trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua phải đảm bảo các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này, đồng thời phải ghi rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung của chủ

đầu tư và người mua, thuê, thuê mua căn hộ; diện tích sàn xây dựng căn hộ; diện tích sàn sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) để tính tiền mua bán, thuê, thuê mua; Khoản kinh phí bảo trì; 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.

3. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được áp dụng theo mẫu số 9, số 10 và số 11 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Các mẫu hợp đồng quy định tại Điều này là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các Điều Khoản trong hợp đồng mẫu cho phù hợp nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và không được trái với quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở.

Chương V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Thực hiện nhiệm vụ được giao liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của Luật Nhà ở, Điều 30 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và các Khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này.

2. Quy định cụ thể về tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định tại Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

3. Chỉ đạo và thực hiện việc hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội cho phù hợp với Điều kiện cụ thể tại địa phương; chỉ đạo việc thẩm định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn theo đúng thời gian quy định; ban hành khung giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng theo hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư này.

4. Chỉ đạo Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và các cơ quan có liên quan trên địa bàn tổ chức xác nhận cho hộ gia đình, cá nhân có đề nghị xác nhận về đối tượng, thực trạng nhà ở, thu nhập, đóng bảo hiểm xã hội, chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở khi thu hồi đất để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định.

5. Chỉ đạo thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội; chỉ đạo tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về nhà ở xã hội và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm về nhà ở xã hội trên địa bàn.

6. Chỉ đạo các cơ quan chức năng tổng hợp tình hình phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp theo định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

Điều 13. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Thực hiện nhiệm vụ được giao liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, các nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao và quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều này.

2. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương xây dựng tiêu chí cụ thể để ưu tiên lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; hướng dẫn các thành phần kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng và bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và phù hợp với Điều kiện cụ thể của địa phương.

3. Thanh tra, kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định.

4. Định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất thực hiện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng về nhà ở xã hội trên địa bàn theo mẫu số 12 tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 14. Điều Khoản chuyển tiếp

Các đối tượng đã đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc đối tượng phải có giấy tờ chứng minh về Điều kiện thu nhập theo quy định tại Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, nhưng đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà chưa được ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì phải bổ sung giấy tờ chứng minh về Điều kiện thu nhập theo mẫu số 06 và 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 15. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2016.

2. Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để xem xét, hướng dẫn theo thẩm quyền./.

PHỤ LỤC I

CÁC MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mẫu số 01: Mẫu đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách (*Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng*)

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

MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Hình thức đăng ký¹: Mua ☐ Thuê ☐ Thuê mua ☐

Kính gửi²:

Họ và tên người viết đơn:

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

Nghề nghiệp³:

Nơi làm việc⁴:

Nơi ở hiện tại:

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) số tại:

Thuộc đối tượng⁵:

Số thành viên trong hộ gia đình⁶người, bao gồm:

1. Họ và tên:CMND sốlà:

Nghề nghiệpTên cơ quan (đơn vị)

2. Họ và tên:CMND sốlà:

Nghề nghiệpTên cơ quan (đơn vị)

3. Họ và tên:CMND sốlà:

Nghề nghiệpTên cơ quan (đơn vị)

4. Họ và tên:CMND sốlà:

¹ Đánh dấu vào ô mà người viết đơn có nhu cầu đăng ký.

² Ghi tên chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

³ Nếu đang làm việc tại cơ quan, tổ chức thì ghi rõ nghề nghiệp, nếu là lao động tự do thì ghi là lao động tự do, nếu đã nghỉ hưu thì ghi đã nghỉ hưu....

⁴ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

⁵ Ghi rõ người có đơn thuộc đối tượng theo quy định được hỗ trợ nhà ở xã hội (ví dụ như là cán bộ công chức, viên chức).

⁶ Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người đứng tên viết đơn

Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)

5.

Tôi và những người trong hộ gia đình cam kết chưa được thụ hưởng; chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới bất cứ hình thức nào (*không áp dụng đối với trường hợp tái định cư và trường hợp trả lại nhà ở công vụ*).

Tình trạng nhà ở của hộ gia đình hiện nay như sau⁷: (có Giấy xác nhận về thực trạng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân kèm theo đơn này).

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình
- Có nhà ở nhưng chật chội diện tích bình quân dưới 10m² sàn/người
- Có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát (hư hỏng khung - tường, mái)
- Đã có đất ở nhưng diện tích khuôn viên đất ở thấp hơn tiêu chuẩn diện tích tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh.
- Có nhà ở nhưng thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất
- Có đất ở gần với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ Điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác.
- Tôi đã trả lại nhà ở công vụ, hiện nay chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà ở công vụ

- Khó khăn về nhà ở khác⁸ (ghi rõ nội dung)

Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết 01 căn hộ (căn nhà) theo hình thức
..... tại dự án:

+ Mong muốn được giải quyết căn hộ (căn nhà) số

+ Diện tích sàn sử dụng căn hộ m² (đối với nhà chung cư);

+ Diện tích sàn xây dựng m² (đối với nhà liền kề);

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai. Khi được giải quyết⁹ nhà ở xã hội. Tôi cam kết chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội./.

....., ngày tháng năm

Người viết đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

⁷ Người viết đơn đánh dấu vào ô phù hợp với hiện trạng thực tế nhà ở của hộ gia đình.

⁸ Những khó khăn về nhà ở không thuộc các nội dung khó khăn đã nêu

⁹ Ghi rõ nhu cầu mua, thuê, thuê mua

Mẫu số 02. Mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở đối với đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

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

MẪU GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG VÀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở

Kính gửi: Ủy ban nhân dân cấp xã¹⁰:

Họ và tên người đề nghị xác nhận:

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số

..... cấp ngày/...../..... tại

Nơi ở hiện tại:

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) số tại:

Là đối tượng có công với cách mạng (bản sao có chứng thực hoặc bản sao từ sổ gốc do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy tờ chứng minh về đối tượng kèm theo)

Thực trạng về nhà ở hiện nay như sau¹¹:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình
- Có nhà ở nhưng chật chội diện tích bình quân dưới 10m² sàn/người
- Có nhà ở nhưng đã bị hư hỏng khung, tường, mái nhà và diện tích khuôn viên đất của nhà ở thấp hơn tiêu chuẩn diện tích tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh
- Có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát (hư hỏng khung - tường, mái)
- Có đất ở tại địa phương nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và diện tích khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh
- Có nhà ở nhưng thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất
- Có đất ở gần với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ Điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác.
- Khó khăn về nhà ở khác¹² (ghi rõ nội dung)

Tôi và những người trong hộ gia đình cam kết chưa được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới bất cứ hình thức nào.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai.

..... Ngày tháng năm

Người đề nghị xác nhận

(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của UBND cấp xã¹³về:

1. Ông/Bà là đối tượng có công với cách mạng

2. Về tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình:

3. Ông/Bà chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở của Nhà nước

(ký tên, đóng dấu)

¹⁰ Ghi tên UBND cấp xã nơi người đề nghị xác nhận đang nơi cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên của người đề nghị xác nhận.

¹¹ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người viết đơn để đánh dấu vào 1 trong 7 ô cho phù hợp.

¹² Những khó khăn về nhà ở không thuộc các nội dung khó khăn đã nêu

¹³ UBND cấp xã nơi người đề nghị xác nhận đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

Mẫu số 03. Mẫu giấy xác nhận đối tượng, thực trạng về nhà ở và Điều kiện thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

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

MẪU GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG, THỰC TRẠNG NHÀ Ở VÀ ĐIỀU KIỆN THU NHẬP

Kính gửi¹⁴:

Tên người đề nghị xác nhận:

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

Nghề nghiệp

Nơi làm việc¹⁵:

Nơi ở hiện tại:

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại¹⁶:

Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) nơi cấp

Số thành viên trong hộ gia đình người.

Thuộc đối tượng¹⁷:

.....

Tình trạng nhà ở hiện nay của hộ gia đình tôi như sau¹⁸:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình
- Có nhà ở nhưng chật chội diện tích bình quân dưới 10m² sàn/người
- Có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát (hư hỏng khung - tường, mái)
- Có nhà ở nhưng bị hư hỏng khung, tường và mái nhà và diện tích khuôn viên đất của nhà ở thấp hơn tiêu chuẩn diện tích tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh.
- Có đất ở tại địa phương nơi đăng ký thường trú và diện tích khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh.
- Có nhà ở nhưng thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất
- Có đất ở gần với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ Điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác.
- Khó khăn về nhà ở khác¹⁹ (ghi rõ nội dung)

¹⁴ Gửi Cơ quan, đơn vị của người đề nghị xác nhận (nếu hộ gia đình có 02 người trở lên là đối tượng thuộc 02 cơ quan, tổ chức thì phải gửi đề nghị đến các cơ quan, tổ chức để được xác nhận). Trường hợp người đề nghị xác nhận đã nghỉ việc hoặc hành nghề tự do thì gửi UBND cấp xã nơi người đề nghị xác nhận đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

¹⁵ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

¹⁶ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú của người đề nghị xác nhận.

¹⁷ Ghi rõ người đề nghị xác nhận thuộc đối tượng theo quy định được hỗ trợ nhà ở xã hội (ví dụ như là cán bộ công chức, viên chức

¹⁸ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người đề nghị xác nhận để đánh dấu vào 1 trong 7 ô cho phù hợp.

¹⁹ Những khó khăn về nhà ở không thuộc các nội dung khó khăn đã nêu

Tôi và những người trong hộ gia đình cam kết chưa được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới bất cứ hình thức nào.

Tôi và hộ gia đình của tôi hiện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên.

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

..... Ngày tháng năm

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của Thủ trưởng cơ quan, đơn vị hoặc lãnh đạo UBND cấp xã²⁰

..... về:

1. Ông/Bà thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

2. Về tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình²¹:

3. Ông/Bà và hộ gia đình là đối tượng không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên
(ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 04. Mẫu giấy xác nhận đối tượng và thực trạng về nhà ở đối với đối tượng được quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG VÀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở

Kính gửi²²:

Họ và tên người đề nghị xác nhận:

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số

cấp ngày/...../..... tại

Nghề nghiệp:

Chức vụ:

Nơi làm việc²³:

Nơi ở hiện tại²⁴:

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại:

Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) nơi cấp

²⁰ Trường hợp người đề nghị xác nhận đã nghỉ việc, nghỉ chế độ hoặc hành nghề tự do thì UBND cấp xã nơi người đề nghị xác nhận đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên chỉ xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở, không phải xác nhận về điều kiện thu nhập.

²¹ Cơ quan xác nhận phải xác nhận rõ thực trạng của nhà ở là thuộc 1 trong 8 nội dung khó khăn về nhà ở mà người đề nghị xác nhận đã khai.

²² Gửi Cơ quan, đơn vị nơi người đề nghị xác nhận đang làm việc hoặc làm việc trước khi nghỉ hưu và cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở công vụ của người đề nghị xác nhận.

²³ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

²⁴ Nơi người đề nghị xác nhận đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

Số thành viên trong hộ gia đìnhngười.

Tình trạng nhà ở hiện nay của hộ gia đình tôi như sau:

- Tôi đã trả lại nhà ở công vụ tại²⁵

- Hiện tại chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà ở công vụ.

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

..... ngày thángnăm

.....
Người đề nghị xác nhận

(Ký và ghi rõ họ tên)

1. Xác nhận của Thủ trưởng cơ quan nơi đang làm việc/trước khi nghỉ hưu: Ông/Bà chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi đã trả lại nhà ở công vụ	2. Xác nhận của Thủ trưởng cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở công vụ của người đề nghị: Ông/Bà đã trả lại nhà ở công vụ
(ký tên, đóng dấu)	(ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 05. Mẫu giấy xác nhận của UBND cấp huyện nơi đối tượng có nhà, đất bị thu hồi quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU GIẤY XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP HUYỆN VỀ VIỆC CHƯA ĐƯỢC NHÀ NƯỚC BỒI THƯỜNG

Kính gửi²⁶:

Họ và tên người đề nghị được xác nhận²⁷:

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số

cấp ngày//tại

Nơi ở hiện tại:

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) số..... tại:

Tình trạng nhà ở hiện nay của hộ gia đình tôi như sau²⁸:

- Có nhà ở nhưng thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất ☐

- Có đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ Điều kiện được ☐

bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác.

Tôi (hoặc hộ gia đình) có nhà, đất bị thu hồi tại địa chỉ

²⁵ Ghi rõ địa chỉ nhà ở công vụ đã trả.

²⁶ Gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà, đất bị thu hồi.

²⁷ Tên người đề nghị xác nhận đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

²⁸ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người đề nghị xác nhận để đánh dấu vào 1 trong 2 ô cho phù hợp.

chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

..... ngày tháng năm

Người đề nghị xác nhận

(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc người bị thu hồi nhà, đất chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở hoặc đất ở tái định cư
(ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 06. Mẫu giấy tự kê khai về Điều kiện thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại Điểm a (trường hợp đã được nghỉ chế độ) và Điểm b Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

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

MẪU GIẤY TỰ KHAI²⁹ VỀ ĐIỀU KIỆN THU NHẬP

Họ và tên người kê khai:
Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số
cấp ngày/...../..... tại
Nơi ở hiện tại³⁰:
Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại³¹:
Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú)
nơi cấp
Số thành viên trong hộ gia đình³² người, bao gồm:
1. Họ và tên: CMND số là:
Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
2. Họ và tên: CMND số là:
Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
3. Họ và tên: CMND số là:
Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
4.
Thuộc đối tượng³³:

²⁹ Trong trường hợp cần thiết Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh.

³⁰ Ghi địa chỉ nơi người kê khai đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

³¹ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú của người kê khai hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú.

³² Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người kê khai.

Hộ gia đình của tôi có thu nhập thường xuyên không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập hàng tháng.

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày tháng năm

Người kê khai
(ký, ghi rõ họ tên)

Mẫu số 07. Mẫu giấy xác nhận về Điều kiện thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

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

MẪU GIẤY KÊ KHAI VỀ ĐIỀU KIỆN THU NHẬP³⁴

Họ và tên người kê khai:
Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số
cấp ngày/...../..... tại
Nơi ở hiện tại³⁵:
Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại³⁶:
Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú)
nơi cấp
Số thành viên trong hộ gia đình³⁷ người, bao gồm:
1. Họ và tên: CMND số là:
Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
2. Họ và tên: CMND số là:
Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
3. Họ và tên: CMND số là:
Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
4. Họ và tên: CMND số là:
Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
5.
Thuộc đối tượng³⁸:

³³ Ghi rõ người kê khai thuộc đối tượng theo quy định được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (ví dụ như là công chức, viên chức...).

³⁴ Mẫu này chỉ áp dụng đối với trường hợp người kê khai đã được xác nhận về đối tượng và điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trước ngày Thông tư 20/2015/TT-BXD có hiệu lực thi hành nhưng chưa có xác nhận về điều kiện thu nhập.

³⁵ Ghi địa chỉ nơi người kê khai đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

³⁶ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú của người kê khai.

³⁷ Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người kê khai.

Hộ gia đình của tôi có thu nhập thường xuyên không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập hàng tháng.

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày tháng năm

Người kê khai

(ký, ghi rõ họ tên)

Xác nhận của Thủ trưởng cơ quan, đơn vị nơi người đề nghị đang làm việc.

Ông/Bà là đối tượng không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên

(ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 08. Mẫu đơn đăng ký thuê nhà ở xã hội đối với đối tượng được quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

Kính gửi³⁹:

Họ và tên người đăng ký:

Số thẻ sinh viên hoặc CMND hoặc hộ chiếu hoặc thẻ căn cước công dân) số

..... cấp ngày/...../..... tạ.....

Hiện Tôi đang học tập tại cơ sở đào tạo:

.....

Địa chỉ của cơ sở đào tạo:

Niên khóa học:

Tôi làm đơn này đề nghị⁴⁰: xét duyệt cho Tôi được thuê nhà ở tại

..... trong thời gian⁴¹

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày tháng năm

Người viết đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của Thủ trưởng cơ sở đào tạo của người đề nghị

(ký tên, đóng dấu)

³⁸ Ghi rõ người kê khai thuộc đối tượng theo quy định được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (ví dụ như là công chức, viên chức...).

³⁹ Gửi Cơ sở đào tạo nơi người đăng ký thuê nhà ở xã hội đang học tập.

⁴⁰ Ghi tên cơ sở đào tạo.

⁴¹ Tối đa không quá 05 năm.

PHỤ LỤC II

CÁC MẪU HỢP ĐỒNG

Mẫu số 09. Mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

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

....., ngày tháng năm

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số /HD

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của ông (bà)
ngày tháng năm

Căn cứ⁴²

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Tên đơn vị⁴³:

- Họ và tên⁴⁴:

- Số CMND⁴⁵ (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số
..... cấp ngày/...../..... tại

- Địa chỉ liên hệ:

- Hộ khẩu thường trú:

- Điện thoại: Fax (nếu có):

- Số tài Khoản: tại Ngân hàng:

- Mã số thuế:

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

- Ông (bà)⁴⁶:

- 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:

⁴² Các căn cứ khác liên quan đến việc mua nhà ở xã hội

⁴³ Chỉ ghi mục này nếu bên bán là tổ chức

⁴⁴ Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên bán là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên bán là cá nhân.

⁴⁵ Chỉ ghi nếu bên bán là cá nhân.

⁴⁶ Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên mua là cá nhân.

- Mã số thuế:

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

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở (căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ):
2. Địa chỉ nhà ở:
3. Diện tích sử dụng m² (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy)
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. Đặc Điểm về đất xây dựng:
(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này)

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

1. Giá bán nhà ở là đồng
(Bằng chữ:).
- Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).
2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ ⁴⁷ làđồng.
(Bằng chữ:).
3. Tổng giá trị hợp đồng đồng
(Bằng chữ:).
4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển Khoản qua ngân hàng).....
5. 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 saungày kể từ ngày ký kết hợp đồng này).
 - Đợt 2 là đồng vào ngày tháng năm (hoặc saungày 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.

Trong mọi trường hợp khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho bên mua.

6. 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 cư⁴⁸.

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 làngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở 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.

⁴⁷ Đối với căn hộ là nhà chung cư.

⁴⁸ Chỉ ghi nếu là căn hộ chung cư.

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 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) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của 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;

(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) 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) 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;
 - đ) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua đi làm thủ tục);
 - e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
 - g) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

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 (nếu Bên mua đi 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 ở không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong hợp đồng;
 - d) Các quyền khác (nhưng không trái 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) 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 mua nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà ở, 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 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 đối với căn hộ đó.

2. Trong trường hợp chưa đủ 05 năm, kể từ ngày bên mua thanh toán hết tiền nếu có nhu cầu bán lại nhà ở nhưng không bán cho chủ đầu tư mà bán trực tiếp cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật nhà ở thì phải được Sở Xây dựng địa phương xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng và để chủ đầu tư ký lại hợp đồng cho người được mua lại nhà ở đó.

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

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 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. 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 11. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

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, 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.

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)

Mẫu số 10. Mẫu Hợp đồng thuê nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư
(Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

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

....., ngày tháng năm

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI
Số /HD

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

*Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở xã hội của ông (bà)
ngày tháng năm*

Căn cứ⁴⁹

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Tên đơn vị⁵⁰:
- Họ và tên⁵¹:
- Số CMND⁵² (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số
cấp ngày/...../..... tại
- Địa chỉ liên hệ:
- Hộ khẩu thường trú:
- 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):

- Tên đơn vị⁵³:
- Người đại diện theo pháp luật⁵⁴:

⁴⁹ Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê nhà ở xã hội.

⁵⁰ Chỉ ghi mục này nếu bên cho thuê là tổ chức.

⁵¹ Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên cho thuê là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên cho thuê là cá nhân.

⁵² Chỉ ghi nếu bên cho thuê là cá nhân.

⁵³ Chỉ ghi mục này nếu bên thuê là tổ chức.

⁵⁴ Chỉ ghi mục này nếu bên thuê là tổ chức.

- Ông (bà)⁵⁵: là đại diện cho
thuê nhà ở có tên trong phụ lục A đính kèm theo hợp đồng này (nếu có).

- Số CMND⁵⁶ (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số
cấp ngày/...../..... tại

- Địa chỉ liên hệ:

- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú:

- Điện thoại:

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở cho thuê

1. Loại nhà ở (căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ):
2. Địa chỉ nhà ở:
3. Diện tích sử dụng m² (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy)
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. Đặc Điểm về đất xây dựng:
(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này)

Điều 2. Giá thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá thuê nhà ở là đồng/01 tháng.
(Bằng chữ:).
- (Giá thuê này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì nhà ở).
2. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển Khoản)⁵⁷:
3. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà ở vào ngày hàng tháng.
4. 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 thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

Các chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác Bên thuê thanh toán theo thời hạn thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

Điều 3. Thời Điểm nhận giao nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời Điểm giao nhận nhà ở: ngày tháng năm
2. Thời hạn cho thuê nhà ở là⁵⁸ năm (các bên tự thỏa thuận), kể từ ngày tháng ... năm....

Trước khi hết thời hạn hợp đồng 03 tháng, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở thì

⁵⁵ Chỉ ghi mục này nếu bên thuê là cá nhân.

⁵⁶ Ghi cho cả trường hợp bên thuê là tổ chức hoặc là cá nhân.

⁵⁷ Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ thu nộp tiền thuê nhà ở

⁵⁸ Các bên tự thỏa thuận về thời hạn thuê nhưng tối đa không vượt quá 05 năm. Đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn tối đa là 10 năm

có đơn đề nghị Bên cho thuê ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ vào đơn đề nghị, Bên cho thuê có trách nhiệm xem xét, đối chiếu quy định của pháp luật về đối tượng, Điều kiện được thuê nhà ở để thông báo cho Bên thuê biết ký gia hạn hợp đồng thuê theo phụ lục B đính kèm theo hợp đồng thuê này; nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ Điều kiện được thuê nhà ở tại địa chỉ quy định tại Khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng này hoặc không còn nhu cầu thuê tiếp thì hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và Bên thuê phải bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn quy định tại Hợp đồng này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của 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 cho thuê;
- b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền nhà theo đúng thời hạn đã cam kết và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ (nếu có);
- 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) Thu hồi nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này;
- đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

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 cho Bên thuê những thay đổi về giá thuê, phí dịch vụ quản lý vận hành trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;
- đ) Làm thủ tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu Bên thuê vẫn đủ Điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở;
- e) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở cho thuê và giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;
- g) Thông báo cho Bên thuê biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi;
- h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

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 mà không phải do lỗi của mình gây ra;
- c) Được tiếp tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn thuộc đối tượng, đủ Điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;
- d) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

- a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;

b) Thanh toán đầy đủ đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ trong quá trình sử dụng nhà ở cho thuê;

c) Sử dụng nhà thuê 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;

d) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuê; chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở, các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

đ) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng nhà thuê dưới bất kỳ hình thức nào;

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

g) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi trong thời hạn ngày, kể từ ngày Bên thuê nhận được thông báo của Bên cho thuê;

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

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở xã hội được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở.
2. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở hoặc không có nhu cầu thuê tiếp.
3. Khi Bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình đang cùng chung sống.
4. Khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.
5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nới nhà ở thuê.
6. Khi Bên thuê tự ý chuyển quyền thuê cho người khác hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê.
7. Khi nhà ở thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê 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.
8. Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của hợp đồng này (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

Điều 7. 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.

Điều 8. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng, phụ lục của Hợp đồng này có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Trường hợp khi chưa hết hạn hợp đồng mà Bên thuê có nhu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì hai Bên thống nhất cùng lập Biên bản chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Khi chấm dứt hợp đồng, các bên nhất trí hoàn tất các nghĩa vụ của mỗi bên theo thỏa thuận trong Hợp đồng này; Bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn ngày,

kể từ ngày ký Biên bản chấm dứt hợp đồng thuê.

4. 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.

5. Các cam kết khác.

Điều 9. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

1

2

Điều 10. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này có thời hạn là năm và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có trang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở

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

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở

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

Phụ lục A

***Tên các thành viên trong hợp đồng thuê nhà ở số ngày
...../...../..... bao gồm:***

STT	Họ và tên thành viên trong Hợp đồng thuê nhà ở	Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở	Ghi chú
1	Nguyễn Văn A Số CMND:	Đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở	
2	Nguyễn Thị B Số CMND:	Vợ	
3	Nguyễn Văn C Số CMND:	Con đẻ	
...	

Ghi chú: Chỉ ghi tên các thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở.

Phụ lục B. Gia hạn hợp đồng thuê nhà ở

Hôm nay, ngày tháng năm Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết phụ lục gia hạn hợp đồng thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà số ký ngày/...../..... với các nội dung sau đây:

1. Họ và tên người tiếp tục được thuê nhà ở:

- Họ và tên⁵⁹:CMND số..... là

- Họ và tên:CMND số..... là

- Họ và tên:CMND số..... là

- Họ và tên:CMND số..... là

2. Giá thuê nhà ở:

Giá thuê nhà ở⁶⁰ là Việt Nam đồng/tháng

(Bằng chữ: Việt Nam đồng/tháng).

Giá thuê nhà ở này được tính từ ngày tháng năm.....

3. Thời hạn thuê nhà ở:

Thời hạn thuê nhà ở là tháng (năm), kể từ ngày/...../

4. Cam kết các Bên

a) Các nội dung khác trong hợp đồng thuê nhà số ký ngày/...../ vẫn có giá trị pháp lý đối với hai bên khi thực hiện thuê nhà ở theo thời hạn quy định tại phụ lục gia hạn hợp đồng này.

b) Các thành viên có tên trong phụ lục gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở này cùng với Bên cho thuê tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã quy định tại hợp đồng thuê nhà ở số ký ngày...../...../.....

c) Phụ lục gia hạn Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết và được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cho cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở

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

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở

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

⁵⁹ Ghi họ tên thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên được tiếp tục thuê nhà ở và mối quan hệ với người đứng tên hợp đồng thuê nhà ở hoặc người đại diện ký gia hạn hợp đồng (nếu có thay đổi người đứng tên hợp đồng)

⁶⁰ Đã bao gồm kinh phí bảo trì nhà ở.

Mẫu số 11. Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày tháng năm

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Số /HD

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

*Căn cứ đơn đề nghị thuê mua nhà ở xã hội của ông (bà)
ngày tháng năm*

Căn cứ⁶¹

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):

- Tên đơn vị⁶²:

- Họ và tên⁶³:

- Số CMND⁶⁴ (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số
cấp ngày/...../..... tại

- Địa chỉ liên hệ:

- Hộ khẩu thường trú:

- Điện thoại: Fax (nếu có):

- Số tài Khoản: tại Ngân hàng:

- Mã số thuế:

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

⁶¹ Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê mua nhà ở xã hội.

⁶² Chỉ ghi mục này nếu bên cho thuê mua là tổ chức

⁶³ Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên cho thuê mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên cho thuê mua là cá nhân.

⁶⁴ Chỉ ghi nếu bên cho thuê mua là cá nhân.

- Ông (bà)⁶⁵:
- 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 xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở thuê mua:

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):
2. Địa chỉ nhà ở:
3. Diện tích sử dụngm² (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy)
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. Đặc Điểm về đất xây dựng:
(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này*)

Điều 2. Giá thuê mua, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá thuê mua nhà ở là đồng
(*Bằng chữ:*).
- Giá thuê mua này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).
2. Kinh phí bảo trì 2% giá thuê mua căn hộ ⁶⁶ làđồng.
(*Bằng chữ:*).
3. Tổng giá trị hợp đồng thuê muađồng
(*Bằng chữ:*).
4. Phương thức thanh toán:
 - a) Tiền trả lần đầu ngay khi ký kết hợp đồng (bằng 20% hoặc nhiều hơn nhưng không quá 50% giá trị của nhà ở thuê mua) là: đồng.
(*Bằng chữ:*).
 - b) Tiền thuê mua nhà ở phải trả hàng tháng: đồng/01 tháng.
(*Bằng chữ:*).

⁶⁵ Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên thuê mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên thuê mua là cá nhân.

⁶⁶ Đối với căn hộ là nhà chung cư.

c) Tiền thuê mua được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền Việt Nam hoặc chuyển Khoản) qua

.....

5. 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.

Trong mọi trường hợp khi bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê mua.

Điều 3. Thời Điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua 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 tối thiểu là 05 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 đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên thuê mua.

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 mua có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên cho thuê mua 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 đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn đã cam kết;

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Giao nhà cho Bên thuê mua theo đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

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

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

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

đ) Thông báo cho Bên thuê mua biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi;

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) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

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;

k) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của 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 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 đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận 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;

d) 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, nhưng phải đảm bảo sau thời gian là 05 năm, kể từ khi trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận;

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

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; thanh toán phí quản lý vận hành và các chi phí khác liên quan đến việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ;

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 và quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

d) Không được chuyển nhượng nhà ở thuê mua 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 thời hạn ngày kể từ khi chấm dứt hợp đồng, thuê mua nhà ở theo quy định Điều 7 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định của pháp luật;

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

Điều 7. Chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội khi có một trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở.

2. Khi Bên thuê mua nhà ở chết mà khi chết không có người thừa kế hợp pháp hoặc có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định.

Trường hợp có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định thì người thừa kế hợp pháp của Bên thuê mua được hoàn trả lại 20% giá trị hợp đồng mà Bên thuê mua đã nộp lần đầu quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 2 của hợp đồng này (có tính lãi theo lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại tại thời Điểm hoàn trả).

3. Khi Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.

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

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

6. Khi nhà ở cho thuê mua bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê mua phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê mua 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.

Điều 8. 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).

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

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng. Phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. 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.

3. Các cam kết khác.

Điều 10. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

1.

2.

Điều 11. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này có thời hạn là năm và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có trang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở

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

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở

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

Các thành viên có tên trong hợp đồng thuê mua nhà ở số ngày/...../..... bao gồm:

[illegible]

PHỤ LỤC III MẪU BÁO CÁO

Mẫu số 12. Biểu tổng hợp số nhà ở xã hội hoàn thành trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng)

**SỞ XÂY DỰNG TỈNH, THÀNH
PHỐ**

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

TỔNG HỢP SỐ NHÀ Ở XÃ HỘI ĐÃ HOÀN THÀNH NĂM 201

TT	Danh Mục các quận, huyện, thị xã trên địa bàn	Lũy kế số nhà ở xã hội đã đưa vào sử dụng trước thời Điểm báo cáo				Số nhà ở xã hội đã đưa vào sử dụng trong năm báo cáo				Ghi chú
		Loại nhà ở liền kề		Loại nhà chung cư		Loại nhà ở liền kề		Loại nhà chung cư		
		Số căn nhà	Diện tích sàn sử dụng	Số căn hộ	Diện tích sàn sử dụng	Số căn nhà	Diện tích sàn sử dụng	Số căn hộ	Diện tích sàn sử dụng	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
	Tổng cộng									
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký tên và ghi số điện thoại liên hệ)

....., ngày tháng năm 201...
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN, ĐƠN VỊ
(Ký tên, đóng dấu)

MỤC LỤC

NGHỊ ĐỊNH 76/2015/NĐ-CP NGÀY 10/9/2015 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN..... 1

Chương I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG..... 1

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh..... 1

Điều 2. Đối tượng áp dụng 1

Chương II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ..... 1

Mục 1: ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ... 1

Điều 3. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản 1

Điều 4. Căn cứ xác định mức vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản 2

Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản 2

Mục 2: CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG MẪU TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN..... 2

Điều 6. Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản..... 2

Điều 7. Áp dụng các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản..... 3

Mục 3: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN 3

Điều 8. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn 3

Điều 9. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn 3

Mục 4: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI 5

Điều 10. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 5

Điều 11. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 6

Điều 12. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư) 6

Điều 13. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư) 8

Điều 14. Thẩm định và cho ý kiến về hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án..... 9

Chương III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH..... 9

Điều 15. Hiệu lực thi hành.....	9
Điều 16. Xử lý chuyển tiếp.....	9
Điều 17. Trách nhiệm thi hành	10
PHỤ LỤC.....	10

NGHỊ ĐỊNH 100/2015/NĐ-CP NGÀY 20/10/2015 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI.....

Chương I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG.....

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.....	54
Điều 2. Đối tượng áp dụng	54
Điều 3. Giải thích từ ngữ.....	54

Chương II. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI.....

Điều 4. Nguyên tắc xác định quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội	55
Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị.....	55
Điều 6. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các khu công nghiệp.....	56
Điều 7. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.....	57
Điều 8. Thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội	58
Điều 9. Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội	59
Điều 10. Huy động vốn phát triển nhà ở xã hội	60
Điều 11. Phát triển nhà ở xã hội theo hình thức xây dựng - chuyển giao.....	61
Điều 12. Mua nhà ở thương mại làm nhà ở xã hội.....	61

Chương III. VAY VỐN ƯU ĐÃI ĐỂ THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI.....

Điều 13. Nguyên tắc thực hiện chính sách vay vốn ưu đãi.....	62
Điều 14. Vay vốn ưu đãi theo các chương trình mục tiêu về nhà ở	63
Điều 15. Vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội	63
Điều 16. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.....	64
Điều 17. Nguồn vốn cho vay ưu đãi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội	65
Điều 18. Quản lý và sử dụng nguồn vốn cho vay ưu đãi.....	66

Chương IV. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI.....

Điều 19. Quy định về việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội	66
Điều 20. Trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.....	67

Điều 21. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.....	69
Điều 22. Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội	70
Điều 23. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội	71
Điều 24. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.....	73
Điều 25. Quản lý chất lượng nhà ở xã hội	73
Điều 26. Quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội	74
Điều 27. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên bán, cho thuê, cho thuê mua và bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.....	74
Chương V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	76
Điều 28. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng.....	76
Điều 29. Trách nhiệm của các Bộ, ngành có liên quan.....	76
Điều 30. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương	77
Điều 31. Trách nhiệm của các doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp....	78
Điều 32. Điều khoản chuyển tiếp.....	78
Điều 33. Hiệu lực thi hành.....	79

THÔNG TƯ 20/2016/TT-BXD HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 100/2015/NĐ-CP NGÀY 20 THÁNG 10 NĂM 2015 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI

80

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG.....

80

 Điều 1. Phạm vi Điều chỉnh.....

80

 Điều 2. Đối tượng áp dụng

80

Chương II. TIÊU CHUẨN TỐI THIỂU CỦA NHÀ Ở XÃ HỘI DO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

80

 Điều 3. Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở

80

 Điều 4. Tiêu chuẩn tối thiểu đối với căn hộ, căn nhà.....

81

 Điều 5. Yêu cầu tối thiểu đối với khu đất xây dựng nhà ở xã hội.....

81

Chương III. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ, GIÁ CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

82

 Điều 6. Nguyên tắc xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.....

82

 Điều 7. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội.....

84

 Điều 8. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở xã hội

84

<i>Điều 9. Phương pháp xác định giá cho thuê mua nhà ở xã hội.....</i>	<i>85</i>
<i>Chương IV. MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ĐỂ ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VÀ MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI.....</i>	<i>87</i>
<i>Điều 10. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng và Điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.....</i>	<i>87</i>
<i>Điều 11. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.....</i>	<i>88</i>
<i>Chương V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH.....</i>	<i>89</i>
<i>Điều 12. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.....</i>	<i>89</i>
<i>Điều 13. Trách nhiệm của Sở Xây dựng.....</i>	<i>90</i>
<i>Điều 14. Điều Khoản chuyển tiếp.....</i>	<i>90</i>
<i>Điều 15. Hiệu lực thi hành.....</i>	<i>90</i>
<i>PHỤ LỤC I. CÁC MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI.....</i>	<i>91</i>
<i>PHỤ LỤC II. CÁC MẪU HỢP ĐỒNG</i>	<i>100</i>
<i>Phụ lục A.....</i>	<i>108</i>
<i>Phụ lục B. Gia hạn hợp đồng thuê nhà ở</i>	<i>109</i>
<i>PHỤ LỤC III. MẪU BÁO CÁO</i>	<i>117</i>