

Số: 19/2016/TT-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2016

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ 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 Luật Nhà ở và 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.

Chương 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung về phát triển nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, sở hữu nhà ở, quản lý nhà nước về nhà ở quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) và 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 (sau đây gọi là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

2. Đối với nội dung về phát triển nhà ở xã hội; quản lý, sử dụng nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến phát triển nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở.

Điều 3. Xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách của địa phương để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư này.

2. Mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở quy định tại Điều này bao gồm chi phí phục vụ việc lập, thẩm định, quản lý và công bố chương trình, kế hoạch nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn xây dựng chương trình, kế hoạch theo quy định.

3. Kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương được xác định theo công thức sau đây:

$$C_T = C_1 + C_2$$

Trong đó:

C_T : là tổng chi phí lập, thẩm định, quản lý và công bố chương trình phát triển nhà ở.

C_1 : là tổng chi phí lập chương trình phát triển nhà ở, được xác định như sau:

$$C_1 = C_{\text{chuẩn}} \times H_1 \times H_2 \times K$$

Trong đó:

$C_{\text{chuẩn}} = 400$ (triệu đồng): là chi phí lập chương trình phát triển nhà ở của địa bàn chuẩn (địa bàn giả định có quy mô 1.000 km²); chi phí này được xác định trên cơ sở thực hiện các nội dung của chương trình phát triển nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

H_1 : là hệ số điều kiện làm việc và trình độ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương lập chương trình, được thể hiện tại hướng dẫn tham khảo bảng 02, phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

H_2 : là hệ số quy mô diện tích tự nhiên của địa bàn xây dựng chương trình, được thể hiện tại hướng dẫn tham khảo bảng 03, phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

K : là hệ số điều chỉnh mặt bằng giá tiêu dùng. Tại thời điểm ban hành Thông tư này thì $K = 1$; trong trường hợp có sự điều chỉnh mặt bằng giá tiêu dùng do cấp có thẩm quyền công bố thì hệ số K được xác định như sau:

$K = 0,5 \times (1 + K_1)$. Trong đó K_1 là hệ số điều chỉnh mặt bằng giá tiêu dùng và được xác định bằng chỉ số giá tiêu dùng do Nhà nước ban hành tại thời điểm lập dự toán chia cho chỉ số giá tiêu dùng tại thời điểm ban hành Thông tư này.

C_2 : là tổng chi phí thẩm định, quản lý và công bố chương trình, được tính bằng 15,6% C_1 . Trong đó, các chi phí cụ thể được xác định bằng tỷ lệ phần trăm theo hướng dẫn tham khảo tại bảng 01, phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Mức kinh phí cho việc nghiên cứu đề điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở của địa phương được xác định căn cứ vào các nội dung cần điều chỉnh, bổ sung nhưng không được vượt quá 60% tổng mức kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới quy định tại khoản 3 Điều này.

Định mức chi phí cụ thể của việc điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở được xác định bằng tỷ lệ phần trăm theo hướng dẫn tham khảo tại bảng 01, phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Mức kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được xác định như sau:

a) Kinh phí lập kế hoạch phát triển nhà ở kỳ 05 năm và năm đầu kỳ chương trình không vượt quá 50% tổng mức kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới được xác định tại thời điểm lập dự toán;

b) Kinh phí lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm (trừ năm đầu kỳ chương trình) không vượt quá 20% tổng mức kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới được xác định tại thời điểm lập dự toán.

Chương II **PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

Mục 1 **MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

Điều 4. Trình tự, thủ tục đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

Trình tự, thủ tục đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Trường hợp chưa xác định được nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

a) Sở Xây dựng nơi có dự án chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan lập 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và có tờ trình theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 02

ban hành kèm theo Thông tư này gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị. Mẫu văn bản đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Bộ Xây dựng thực hiện thẩm định và có tờ trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; tờ trình gửi Thủ tướng Chính phủ để nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở thực hiện theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Trường hợp đã có nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

a) Nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP tại Sở Xây dựng nơi có dự án; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi hồ sơ lấy ý kiến của các cơ quan nhà nước có liên quan về dự án. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, cơ quan được lấy ý kiến phải có văn bản trả lời về những nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình liên quan đến dự án gửi Sở Xây dựng;

c) Trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có tờ trình kèm theo hồ sơ, gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định. Mẫu văn bản đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này;

d) Bộ Xây dựng thực hiện thẩm định và có tờ trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; tờ trình gửi Thủ tướng Chính phủ để nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở thực hiện theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 5. Trình tự, thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

1. Trình tự, thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chưa xác định được nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan nhà nước có liên quan lập 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này; trường hợp không chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho Sở Xây dựng biết.

b) Trường hợp đã có nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

- Nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP tại Sở Xây dựng nơi có dự án; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi hồ sơ lấy ý kiến của các cơ quan nhà nước có liên quan về dự án. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan được lấy ý kiến phải có văn bản trả lời về những nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình liên quan đến dự án gửi Sở Xây dựng;

- Trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp;

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được ý kiến đồng ý của Hội đồng nhân dân cùng cấp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này; trường hợp không chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho Sở Xây dựng và nhà đầu tư biết.

2. Trình tự, thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 6 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chưa xác định được nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan nhà nước có liên quan lập 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ gửi kèm được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình kèm theo hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này; trường hợp không chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho Sở Xây dựng biết.

b) Trường hợp đã có nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

- Nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP tại Sở Xây dựng nơi có dự án; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi hồ sơ lấy ý kiến của các cơ quan nhà nước có liên quan về dự án. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, cơ quan được lấy ý kiến phải có văn bản trả lời về những nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình liên quan đến dự án gửi Sở Xây dựng;

- Trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có tờ trình kèm theo hồ sơ gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình kèm theo hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này; trường hợp không chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho Sở Xây dựng và nhà đầu tư biết.

Điều 6. Thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở đối với các dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

1. Cơ quan chủ trì thẩm định có văn bản kèm theo hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư gửi Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng để thẩm định các nội dung liên quan đến nhà ở.

2. Nội dung thẩm định bao gồm:

a) Sự cần thiết thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

b) Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở tính theo đơn vị ở (căn hộ chung cư, nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ); tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở;

c) Việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, diện tích để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phạm vi dự án;

d) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở, phương án quản lý hoặc bàn giao cho địa phương quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng;

đ) Trách nhiệm của chính quyền địa phương và chủ đầu tư trong việc thực hiện dự án và xây dựng các công trình hạ tầng xã hội của dự án, trừ trường hợp khu vực dự án đã có sẵn các công trình hạ tầng xã hội.

Điều 7. Hồ sơ pháp lý đăng ký làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Hồ sơ pháp lý đăng ký làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại bao gồm các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án của nhà đầu tư, bao gồm các nội dung: tên, địa chỉ nhà đầu tư, các đề xuất của nhà đầu tư, dự kiến tiến độ thực hiện dự án;

b) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm xuất trình bản chính để đối chiếu Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư kèm theo giấy tờ chứng minh có đủ số vốn được hoạt động kinh doanh bất động sản (vốn điều lệ) theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Giấy tờ chứng minh năng lực tài chính của chủ đầu tư áp dụng như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 12 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Trường hợp thuộc diện chỉ định chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì ngoài giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này, nhà đầu tư còn phải có thêm giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 8. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá, pháp luật về đất đai;

b) Trường hợp cơ quan phê duyệt kết quả đấu giá là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì trong văn bản phê duyệt kết quả đấu giá phải bao gồm cả nội dung công nhận nhà đầu tư trúng đấu giá làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; văn bản này được gửi 01 bản cho Sở Xây dựng để theo dõi, tổng hợp;

c) Trường hợp cơ quan phê duyệt kết quả đấu giá không phải là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan phê duyệt kết quả đấu giá gửi văn bản đề nghị kèm theo kết quả đấu giá và hồ sơ pháp lý của nhà đầu tư trúng đấu giá đến Ủy

ban nhân dân cấp tỉnh để công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan phê duyệt kết quả đấu giá, kết quả đấu giá và hồ sơ pháp lý của nhà đầu tư trúng đấu giá, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành văn bản công nhận nhà đầu tư trúng đấu giá làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; văn bản này được gửi 01 bản cho Sở Xây dựng để theo dõi, tổng hợp.

2. Đối với việc lựa chọn chủ đầu tư quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì Sở Xây dựng chủ trì tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định công nhận chủ đầu tư dự án theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 06 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện để được giao làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì thực hiện theo trình tự như sau:

a) Nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 7 của Thông tư này tại Sở Xây dựng nơi có dự án;

b) Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng tổ chức họp Tổ chuyên gia (quy định tại khoản 4 Điều này) để xem xét, đánh giá năng lực của nhà đầu tư; nếu nhà đầu tư đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có văn bản kèm theo biên bản họp Tổ chuyên gia và hồ sơ pháp lý của nhà đầu tư gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để công nhận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 06 ban hành kèm theo Thông tư này; nếu nhà đầu tư không đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo để nhà đầu tư biết rõ lý do.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Tổ chuyên gia để xem xét, đánh giá hồ sơ năng lực của nhà đầu tư đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức quy định tại khoản 3 Điều này. Thành phần Tổ chuyên gia bao gồm đại diện các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các thành phố trực thuộc Trung ương có Sở Quy hoạch-Kiến trúc) do Sở Xây dựng làm thường trực.

Điều 9. Huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại

1. Việc huy động vốn thông qua hình thức thu tiền trả trước của người mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở phải tuân thủ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản. Việc xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở (kể cả công trình nhà ở

có mục đích sử dụng hỗn hợp) được xác định là giai đoạn đã thi công xong phần đài và giằng móng hoặc tới độ cao mặt bằng sàn của tầng thấp nhất của công trình nhà ở đó.

Trường hợp chủ đầu tư áp dụng biện pháp thi công top-down (thi công sàn các tầng trên của công trình nhà ở trước khi thi công phần đài và giằng móng hoặc trước khi thi công mặt bằng sàn của tầng thấp nhất của công trình) theo thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt thì việc thi công xong mặt bằng sàn đầu tiên của công trình được xác định là tương đương với việc đã xây dựng xong phần móng của trường hợp thi công theo phương pháp thông thường.

2. Hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn theo quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP bao gồm các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản đề nghị thông báo đủ điều kiện huy động vốn;

b) Bản sao có chứng thực quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; quyết định phê duyệt kèm theo hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở;

c) Văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai về việc đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt;

d) Bản sao có chứng thực biên bản bàn giao mốc giới của dự án theo tiến độ dự án được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh theo quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có các nội dung chính sau đây:

a) Tên và địa chỉ của các bên tham gia ký kết hợp đồng;

b) Hình thức huy động vốn;

c) Số lượng vốn cần huy động; các kỳ huy động vốn;

d) Phương thức phân chia lợi nhuận;

e) Thời hạn hoàn trả vốn;

f) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

g) Giải quyết tranh chấp;

h) Các thoả thuận khác.

4. Trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thì việc lập hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

Mục 2

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 10. Trình tự, thủ tục xác định nhu cầu nhà ở và chấp thuận kế hoạch phát triển nhà ở công vụ

1. Trình tự, thủ tục xác định nhu cầu nhà ở và chấp thuận kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan Trung ương (trừ nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) được thực hiện như sau:

a) Các cơ quan Trung ương có trách nhiệm rà soát, thống kê, xác định nhu cầu về nhà ở công vụ 05 năm và hàng năm theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 07 ban hành kèm theo Thông tư này gửi Bộ Xây dựng để thẩm định. Đối với kế hoạch phát triển nhà ở công vụ 05 năm (2016-2020) thì phải gửi Bộ Xây dựng trước ngày 30 tháng 9 năm 2016; đối với các kỳ 05 năm tiếp theo thì phải gửi trước ngày 31 tháng 10 của năm trước liền kề kỳ kế hoạch; đối với kế hoạch phát triển nhà ở công vụ hàng năm thì phải gửi trước ngày 31 tháng 10 của năm trước liền kề năm kế hoạch. Bộ Xây dựng hoàn thành việc thẩm định trong thời gian 60 ngày, kể từ ngày nhận được đề xuất nhu cầu nhà ở công vụ của các cơ quan Trung ương;

b) Trên cơ sở tổng hợp nhu cầu nhà ở công vụ đã được thẩm định của các cơ quan Trung ương, Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan Trung ương để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận; sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, Bộ Xây dựng gửi kế hoạch này cho các cơ quan có liên quan để triển khai thực hiện.

2. Trình tự, thủ tục xác định nhu cầu nhà ở và chấp thuận kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được thực hiện như sau:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an rà soát, thống kê nhu cầu nhà ở công vụ và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của cơ quan mình, gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi trình Thủ tướng Chính phủ;

b) Sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn thiện kế hoạch, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận. Sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm triển khai thực hiện kế hoạch và gửi kế hoạch này cho Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi.

3. Trình tự, thủ tục xác định nhu cầu nhà ở và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của địa phương được thực hiện như sau:

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan và Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) rà soát, xác định nhu cầu nhà ở công vụ của địa phương theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 07 ban hành kèm

theo Thông tư này. Trên cơ sở tổng hợp nhu cầu nhà ở công vụ của các cơ quan, Sở Xây dựng có trách nhiệm xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ 05 năm và hàng năm của địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ có thể được lập riêng hoặc được lập chung trong kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm của địa phương;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt và chỉ đạo thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của địa phương, đồng thời gửi Bộ Xây dựng theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 07a ban hành kèm theo Thông tư này để tổng hợp, theo dõi.

Điều 11. Hồ sơ, quy trình lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ

1. Hồ sơ của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đăng ký làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ bao gồm các giấy tờ quy định tại Điều 7 của Thông tư này và quy định của pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

2. Việc lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này làm chủ đầu tư dự án nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư và pháp luật có liên quan.

Chương III

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Mục 1

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 12. Mẫu đơn đề nghị và hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư

1. Mẫu đơn đề nghị mua, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 08 ban hành kèm theo Thông tư này. Mẫu hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 19, phụ lục số 20 và phụ lục số 21 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở phục vụ tái định cư tối thiểu là 03 năm (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác); sau khi hết hạn hợp đồng mà người thuê có nhu cầu thuê tiếp thì được gia hạn hợp đồng trong thời hạn không quá 03 năm.

3. Thời hạn của hợp đồng thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư tối thiểu là 05 năm.

Điều 13. Phương pháp xác định giá thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư

1. Nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng nhà ở; tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất; chi phí bảo trì (chi áp dụng đối với trường hợp thuê nhà ở) và thuế giá trị gia tăng.

2. Công thức xác định giá thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư:

$$G_t = \frac{V_d + V_{sdt} + B_t}{12} \times K \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

a) G_t : là giá thuê, thuê mua $01m^2$ sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

b) V_d : là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho $1m^2$ sử dụng theo nguyên tắc bảo toàn vốn. Khi xác định V_d đối với trường hợp thuê mua thì phải giảm trừ chi phí đã thanh toán lần đầu theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Tùy theo hình thức đầu tư, căn cứ xác định V_d như sau:

- Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư bằng nguồn vốn nhà nước quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở hoặc sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư: V_d xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì V_d xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư thông qua hình thức đầu tư xây dựng - chuyển giao (BT): V_d xác định căn cứ theo giá hợp đồng hoặc giá quyết toán hợp đồng BT đã ký kết.

- Trường hợp Nhà nước mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư: V_d xác định căn cứ theo giá mua nhà thương mại trong hợp đồng mua bán đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.

c) V_{sdt} : là tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phân bổ hàng năm cho $01m^2$ sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư bằng nguồn vốn nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở hoặc sử dụng nhà ở xã hội làm nhà ở phục vụ tái định cư hoặc Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo hình thức BT mà trong giá hợp đồng hoặc giá quyết toán hợp đồng BT đã ký kết chưa bao gồm tiền sử dụng đất thì V_{sdd} xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Trường hợp Nhà nước mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư hoặc Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo hình thức BT mà trong giá hợp đồng hoặc giá quyết toán hợp đồng BT đã ký kết đã bao gồm tiền sử dụng đất thì V_{sdd} bằng 0;

d) B_1 : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên $1m^2$ sử dụng nhà ở. Đối với thuê mua nhà ở thì không tính chi phí bảo trì ($B_1 = 0$ đồng); người thuê mua nộp kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở.

đ) K : là hệ số tăng điều chỉnh giá thuê, giá thuê mua đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm tổng hệ số các tầng của một khối nhà bằng 1.

e) GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

g) Số 12 : Là số tháng tính trong 01 năm.

3. Giá thuê, thuê mua trong công thức tại khoản 2 Điều này chưa bao gồm chi phí quản lý vận hành; chi phí quản lý vận hành do người thuê, thuê mua nhà ở đóng trực tiếp cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định.

Mục 2

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 14. Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

Người thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải có đơn đăng ký theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 09 ban hành kèm theo Thông tư này và các giấy tờ sau đây:

1. Giấy tờ chứng minh về đối tượng và thực trạng nhà ở:

a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 13 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 14 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Đối tượng quy định tại khoản 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 15 ban hành kèm theo Thông tư này;

d) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 16 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú và tham gia bảo hiểm xã hội:

a) Trường hợp có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội cho thuê, thuê mua 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 không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại điểm a khoản này thì phải có các giấy tờ sau:

- Bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú thời gian từ 01 năm trở lên;

- Hợp đồng lao động có thời hạn từ 01 năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn kèm theo giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc đang đóng bảo hiểm xã hội tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua; nếu làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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:

a) Đối tượng quy định tại khoản 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì nội dung xác nhận về điều kiện thu nhập thực hiện đồng thời với việc xác nhận đối tượng và thực trạng nhà ở theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 14 ban hành kèm theo Thông tư này; trường hợp các đối tượng này đã được xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trước ngày Thông tư này có hiệu lực thì hành, nhưng chưa có xác nhận về điều kiện thu nhập thì phải bổ sung giấy xác nhận về điều kiện thu nhập theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 17 ban hành kèm theo Thông tư này.

b) Đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở và đối tượng quy định tại khoản 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở mà đã nghỉ việc, nghỉ chế độ thì tự khai, tự chịu trách nhiệm về điều kiện thu nhập theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 18 ban hành kèm theo Thông tư này (không cần phải có xác nhận); trường hợp các đối tượng này đã được xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trước ngày Thông tư này có hiệu lực thì hành, nhưng chưa có xác nhận hoặc kê khai về điều kiện thu nhập thì phải bổ sung bản tự kê khai điều kiện thu nhập quy định tại điểm này.

c) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì không yêu cầu giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập.

Điều 15. Giấy tờ chứng minh được miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

Giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được áp dụng tương tự như đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 23 của Thông tư này.

Điều 16. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc lựa chọn đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 49, Điều 51 của Luật Nhà ở và Điều 14 của Thông tư này. Trường hợp quỹ nhà ở xã hội không đủ để bố trí cho tất cả các đối tượng có đủ điều kiện đăng ký thuê, thuê mua thì thực hiện lựa chọn thông qua phương pháp chấm điểm theo thang điểm tối đa là 100 quy định tại khoản 2 Điều này, người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết cho thuê, thuê mua trước.

2. Thang điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau:

STT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở:	
	- Chưa có nhà ở. - Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột nát hoặc diện tích bình quân dưới 10m ² /người.	40 30
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	- Đối tượng 1 (quy định tại các khoản 1, 8 và khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở).	40
	- Đối tượng 2 (quy định tại các khoản 5, 6 và khoản 7 Điều 49 của Luật Nhà ở).	30
	- Đối tượng 3 (quy định tại các khoản 4 và khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở).	20
3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1.	10
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2 hoặc 3.	7
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2 hoặc 3.	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 nguyên tắc chấm điểm và thang điểm quy định tại khoản 1 và Khoản 2 Điều này, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở (nếu được ủy quyền) quy định cụ thể tiêu chí lựa chọn các đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước đang được giao quản lý.

4. Cơ quan quản lý nhà ở có thể thành lập Hội đồng xét duyệt hồ sơ (gồm đại diện các cơ quan, ban, ngành đoàn thể liên quan của địa phương) hoặc trực tiếp thực hiện xét duyệt hồ sơ thuê, thuê mua nhà ở bảo đảm công khai, minh bạch, đúng đối tượng và đúng nguyên tắc, tiêu chí quy định tại Điều này.

5. Mẫu hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 20, phụ lục số 21 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 17. Phương pháp xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định 99/2015/NĐ-CP bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng nhà ở, chi phí bảo trì (chỉ áp dụng đối với trường hợp thuê nhà ở), thuế giá trị gia tăng; không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí quản lý vận hành.

Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước cho học sinh, sinh viên thuê được xác định theo quy định tại Mục 3 Chương này.

2. Công thức xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước:

$$G_1 = \frac{V_d + B_t}{12} \times K \times (1 - GTGT)$$

Trong đó:

a) G_1 : là giá thuê, thuê mua $01m^2$ sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

b) V_d : là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho $01m^2$ sử dụng nhà ở theo nguyên tắc bảo toàn vốn. Khi xác định V_d đối với trường hợp thuê mua thì phải giảm trừ chi phí đã thanh toán lần đầu theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Tùy theo hình thức đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở, căn cứ xác định V_d như sau:

- Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở: V_d xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì V_d xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư xây dựng - chuyển giao (BT) thì V_d xác định căn cứ theo giá hợp đồng hoặc giá quyết toán hợp đồng BT đã ký kết; trường hợp trong giá hợp đồng hoặc giá quyết toán hợp đồng BT đã bao gồm tiền sử dụng đất thì phải giảm trừ tiền sử dụng đất khi xác định V_d .

c) B_1 : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên $01m^2$ sử dụng nhà ở. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì không bao gồm chi phí bảo trì ($B_1 = 0$ đồng); người thuê mua nộp kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở.

d) K : là hệ số tăng điều chỉnh giá thuê, giá thuê mua đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân giá quyền và bảo đảm tổng hệ số các tầng của một khối nhà bằng 1.

đ) GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

e) Số 12 : Là số tháng tính trong 01 năm.

3. Căn cứ quy định khoản 1, khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý tài chính cùng cấp tổ chức lập và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu ban hành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để áp dụng đối với nhà ở đang được giao quản lý.

Mục 3

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC ĐỂ CHO HỌC SINH, SINH VIÊN THUÊ

Điều 18. Trình tự, thủ tục cho học sinh, sinh viên thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước dùng để cho học sinh, sinh viên (sau đây gọi chung là sinh viên) thuê quy định tại Mục này được gọi chung là nhà ở sinh viên. Thời gian thuê nhà ở sinh viên được xác định trên cơ sở nhu cầu ở của sinh viên nhưng tối thiểu không thấp hơn 01 năm và tối đa không vượt quá thời gian học tập tại cơ sở giáo dục, đào tạo.

2. Đối với nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng từ ngày 10 tháng 6 năm 2009 (là ngày Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê có hiệu lực thi hành) thì thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Sinh viên có nhu cầu thuê nhà ở nộp đơn đề nghị thuê nhà theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư này, kèm theo bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên (nếu có) theo một trong các hình thức sau đây:

- Nộp tại cơ sở giáo dục, đào tạo đang theo học; cơ sở giáo dục, đào tạo có trách nhiệm tiếp nhận đơn, kiểm tra, lập danh sách sinh viên và gửi cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên xem xét, quyết định;

- Nộp tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên sau khi có xác nhận của cơ sở giáo dục, đào tạo để được xem xét, quyết định.

b) Trên cơ sở danh sách sinh viên nộp đơn đề nghị thuê nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên có trách nhiệm kiểm tra và căn cứ vào số lượng nhà ở hiện có để quyết định đối tượng sinh viên được thuê theo thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 1 Điều 52 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

c) Việc giải quyết cho thuê nhà ở sinh viên quy định tại Khoản này tối đa không quá 30 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên nhận được đơn, danh sách và các giấy tờ khác của sinh viên (nếu có).

Trường hợp sinh viên không đủ điều kiện thuê nhà ở hoặc cơ sở giáo dục, đào tạo hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên không có đủ nhà ở cho sinh viên thuê thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do cho sinh viên biết.

3. Đối với nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng trước ngày 10 tháng 6 năm 2009 mà đang giao cho các cơ sở giáo dục, đào tạo quản lý thì căn cứ vào tình hình thực tế, cơ sở giáo dục, đào tạo được quyết định cho thuê và quản lý nhà ở sinh viên theo thẩm quyền.

Điều 19. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở sinh viên

1. Cơ quan quản lý nhà ở sinh viên (đối với nhà ở sinh viên do các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương quản lý) hoặc Sở Xây dựng (đối với nhà ở sinh viên do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý) căn cứ vào quy định tại Điều này và Điều 20 của Thông tư này để xây dựng giá thuê nhà ở sinh viên đang được giao quản lý, trình cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở sinh viên có thể ủy quyền cho cơ quan quản lý nhà ở sinh viên quyết định giá cho thuê nhà ở sinh viên.

2. Nguồn thu từ tiền cho thuê nhà ở sinh viên và thu từ dịch vụ kinh doanh trong khu nhà ở sinh viên được hạch toán và chi tiêu theo quy định của pháp luật; kinh phí thu từ dịch vụ kinh doanh (nếu có) sau khi trừ chi phí kinh doanh được sử dụng để bù đắp vào chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo trì để giảm giá cho thuê nhà ở sinh viên.

Điều 20. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở sinh viên

1. Giá thuê nhà ở sinh viên được xác định trên nguyên tắc tính đủ các chi phí quản lý vận hành và chi phí bảo trì; không tính chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Công thức xác định giá thuê nhà ở sinh viên:

$$G_t = \frac{Q_l + B_t - T_{dv}}{10 \times S} \times K$$

Trong đó:

- G_t : là giá thuê 01 m² sử dụng nhà ở sinh viên trong 01 tháng (đồng/m²/tháng).

- Q_l : là chi phí quản lý vận hành nhà ở phân bổ trên 01m² sử dụng nhà ở hàng năm (đồng/năm).

- B_t : là chi phí bảo trì công trình bình quân năm phân bổ cho 01m² sử dụng nhà ở (đồng/năm).

- T_{dv} : là các khoản thu được từ hoạt động kinh doanh dịch vụ bù đắp cho chi phí thuê nhà ở, như: dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu khác (nếu có) (đồng/năm).

- S : là tổng diện tích sử dụng nhà ở cho thuê (m²).

- K : là hệ số tăng điều chỉnh giá thuê, giá thuê mua đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm tổng hệ số các tầng của một khối nhà bằng 1.

- Số 10: là số tháng sinh viên thuê nhà ở trong 01 năm.

Điều 21. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở sinh viên

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định lựa chọn hoặc ủy quyền cho cơ quan quản lý nhà ở lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên. Trường hợp bảo trì, cải tạo, xây dựng lại nhà ở sinh viên thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, xây dựng lại nhà ở đó.

2. Nhà ở sinh viên phải có Ban tự quản do Hội nghị sinh viên trong khu nhà ở bầu ra hàng năm và được đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên quyết định công nhận để thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại Khoản 3 Điều

này. Thành phần Ban tự quản nhà ở sinh viên có từ 05 đến 07 thành viên, bao gồm đại diện các sinh viên thuê nhà ở và đại diện Đoàn thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Hội sinh viên do các cơ sở đào tạo giới thiệu trong số sinh viên được thuê nhà ở.

3. Ban tự quản nhà ở sinh viên có các quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Tuyên truyền, vận động sinh viên chấp hành nội quy sử dụng nhà ở do đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên quy định; ngăn ngừa và báo cáo kịp thời với đơn vị quản lý vận hành để có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm xảy ra trong khu nhà ở sinh viên;

b) Tổ chức các hoạt động giữ gìn vệ sinh, môi trường và hoạt động văn hoá, thể dục, thể thao trong khu nhà ở sinh viên;

c) Định kỳ hàng tháng, Ban tự quản nhà ở sinh viên có trách nhiệm báo cáo đơn vị quản lý vận hành về tình hình sử dụng nhà ở và phản ánh những kiến nghị, đề xuất của sinh viên thuê nhà về những vấn đề liên quan đến hoạt động quản lý vận hành nhà ở sinh viên.

Mục 4

CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 22. Mẫu đơn đề nghị và mẫu hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Mẫu đơn đề nghị thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 11 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Mẫu hợp đồng thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 20 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 23. Giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Trường hợp là người có công với cách mạng thì phải có giấy tờ chứng minh do cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng.

2. Trường hợp là người khuyết tật hoặc người già cô đơn thì phải có giấy xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về người khuyết tật hoặc chính sách trợ giúp cho các đối tượng bảo trợ xã hội.

3. Trường hợp là hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người đó đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

Mục 5

BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 24. Trình tự, thủ tục mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Người mua nhà ở cũ lập 01 bộ hồ sơ đề nghị mua nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều 69 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Trình tự thủ tục mua bán nhà ở cũ được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 69 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Mẫu đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 12 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 22 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 25. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại

Trường hợp nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại thì đối với phần diện tích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở trước khi được cải tạo, xây dựng lại được áp dụng giá bán nhà ở cũ quy định tại Điều 65, Điều 70 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; đối với phần diện tích nhà ở được bố trí tăng thêm sau khi được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại (nếu có) thì giá bán được xác định bảo đảm nguyên tắc thu hồi vốn đầu tư xây dựng.

Điều 26. Phương pháp xác định giá trị còn lại và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng khi thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước khi bán cho người đang thuê theo quy định tại Thông tư này được thực hiện theo quy định tại Thông tư Liên bộ số 13/LB-IT ngày 18 tháng 8 năm 1994 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ về hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

2. Việc phân cấp nhà ở cũ và cách tính diện tích nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước làm cơ sở để xác định giá bán được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05-BXD/DT ngày 09 tháng 02 năm 1993 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở.

3. Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của các loại nhà ở, trừ loại nhà ở quy định tại Điểm b khoản này được xác định như sau:

- Tầng 1 và nhà 1 tầng áp dụng hệ số: 1,2
- Tầng 2 áp dụng hệ số: 1,1
- Tầng 3 áp dụng hệ số: 1,0
- Tầng 4 áp dụng hệ số: 0,9
- Tầng 5 áp dụng hệ số: 0,8
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: 0,7

b) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở cấu trúc kiểu căn hộ được xác định như sau:

- Tầng 1 áp dụng hệ số: 1,0
- Tầng 2 áp dụng hệ số: 0,8
- Tầng 3 áp dụng hệ số: 0,7
- Tầng 4 áp dụng hệ số: 0,6
- Tầng 5 áp dụng hệ số: 0,5
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: 0,4

c) Hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất được xác định như sau:

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

Đối với nhà ở riêng lẻ mà có diện tích tầng lửng thì áp dụng hệ số 0,7 để tính phân bổ cho các tầng khi xác định giá đất để chuyển quyền sử dụng cho người mua.

Khi bán căn hộ chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước có cấu trúc kiểu khép kín thì tiền sử dụng đất ở phân bổ cho từng căn hộ trong nhà chung cư đó áp dụng hệ số 1,4; không áp dụng hệ số này đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở kiểu nhà phố.

Điều 27. Giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm và mức miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Trường hợp người mua nhà ở cũ thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì phải có giấy tờ chứng minh tương tự như trường hợp miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Điều 23 của Thông tư này.

2. Trường hợp người mua nhà ở cũ thuộc đối tượng được giảm tiền nhà theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì phải có một trong các giấy tờ sau đây:

a) Giấy xác nhận về số năm công tác của cơ quan, đơn vị nơi người mua nhà ở đang làm việc;

b) Giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm xã hội cấp huyện nếu người mua nhà ở đang hưởng lương hưu hoặc hưởng trợ cấp mất sức lao động hoặc bệnh nghề nghiệp, hưởng trợ cấp ngành nghề theo quy định của pháp luật;

c) Bản sao có chứng thực quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần, trợ cấp thôi việc trước và sau khi có Quyết định số 111/HĐBT ngày 12 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng hoặc trước và sau khi có Bộ Luật Lao động năm 1995, trợ cấp phục viên hoặc xuất ngũ; trường hợp mất quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp thì phải có kê khai đầy đủ quá trình công tác và có xác nhận của cơ quan, đơn vị cũ;

d) Giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại Điều 23 của Thông tư này đối với đối tượng là người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị.

3. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp người mua nhà ở là người có công với cách mạng thì căn cứ vào từng đối tượng cụ thể để thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất theo các Quyết định sau đây:

- Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 02 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở;

- Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03 tháng 02 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở;

- Quyết định số 117/2007/QĐ-TTg ngày 25 tháng 7 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 02 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở và Điều 3 Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03 tháng 02 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở.

b) Trường hợp người mua nhà ở là người khuyết tật hoặc người già cô đơn hoặc thuộc hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị thì mức miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 68 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Trường hợp hộ nghèo, cận nghèo hoặc hộ gia đình có người khuyết tật thì mức giảm 60% tiền sử dụng đất được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình). Ví dụ: Hộ gia đình ông A là hộ nghèo có 03 thành viên đứng tên hợp đồng thuê nhà ở thì khi mua nhà ở cũng chỉ được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp; hộ gia đình ông B có 02 thành viên đứng tên trong hợp đồng mua nhà ở là người khuyết tật hoặc vừa có người khuyết tật vừa là hộ nghèo thì khi mua nhà ở cũ hộ gia đình này cũng chỉ được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp;

c) Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản này chỉ áp dụng đối với diện tích trong hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở quy định.

4. Mức giảm tiền nhà khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được tính theo năm công tác và thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với mỗi năm công tác, người mua nhà được giảm tương ứng bằng 0,69 lần mức lương tối thiểu áp dụng cho cán bộ, công chức, viên chức hoặc bằng 1,24 lần mức lương tối thiểu áp dụng cho lực lượng vũ trang.

Ví dụ: trường hợp ông A có thời gian công tác là 20 năm, tại thời điểm ký kết hợp đồng mua nhà ở có mức lương tối thiểu là 1.210.000 đồng thì việc tính giảm tiền nhà cho ông A như sau: 1.210.000 đồng x 0,69 lần x 20 năm = 16.698.000 đồng; trường hợp ông A là người làm việc lực lượng vũ trang thì việc tính giảm tiền nhà sẽ là: 1.210.000 đồng x 1,24 lần x 20 năm = 30.008.000 đồng;

b) Đối với người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn có số năm công tác để tính giảm nhưng số tiền tính giảm nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu thì được hưởng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu; trường hợp các đối tượng này không có năm công tác thì được tính giảm đúng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu.

Ví dụ: ông B là người có công với cách mạng, có 05 năm công tác, nếu tính theo năm công tác thì số tiền nhà được giảm sẽ nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu (1.210.000 đồng x 1,24 x 5 năm = 7.502.000 đồng). Do đó, ông B được hưởng đúng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu (1.210.000 đồng x 6,9 lần = 8.349.000 đồng); trường hợp ông B không có năm công tác thì được hưởng số tiền giảm bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu là 8.349.000 đồng.

Điều 28. Giải quyết bán phần diện tích nhà sử dụng chung của nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Trường hợp có phần diện tích nhà sử dụng chung (bao gồm diện tích nhà ở, đất ở) trong khuôn viên nhà ở có nhiều hộ ở quy định tại khoản 1 Điều 71 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì được giải quyết như sau:

1. Giải quyết bán phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đề nghị mua phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung phải là đối tượng đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở mà Nhà nước đã bán (toàn bộ diện tích nhà ở này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở);

b) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở đã bán phải có đơn đề nghị mua toàn bộ diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung;

c) Diện tích sử dụng chung này phải không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu kiện.

2. Mức thu tiền nhà, tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng chung được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và không thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giải quyết bán phần diện tích này.

Chương IV

SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

Điều 29. Cách thức xác định số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu

1. Đối với một tòa nhà chung cư (kể cả nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của tòa nhà đó. Trường hợp tòa nhà chung cư có nhiều đơn nguyên hoặc nhiều khối nhà cùng chung khối để thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà.

2. Việc xác định số lượng nhà ở riêng lẻ (bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở độc lập, nhà biệt thự) mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu được quy định như sau:

a) Trường hợp trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ có 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu số lượng nhà ở không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ của dự án và tối đa không vượt quá hai trăm năm mươi căn nhà; trường hợp có từ 02 dự án trở lên thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ tại mỗi dự án và tổng số nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại tất cả các dự án không vượt quá hai trăm năm mươi căn nhà;

b) Trường hợp trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường có nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu đủ số lượng nhà ở riêng lẻ theo quy định tại điểm a khoản này thì tổ chức, cá nhân nước ngoài không được mua và sở hữu thêm nhà ở riêng lẻ tại các dự án khác của khu vực này.

3. Số dân trong một dự án đầu tư xây dựng nhà ở được xác định theo đồ án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường được xác định theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

Điều 30. Báo cáo tình hình sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài trên địa bàn.

2. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) có trách nhiệm gửi báo cáo Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc cấp Giấy chứng nhận kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 23 ban hành kèm theo Thông tư này để theo dõi, quản lý.

Điều 31. Quản lý việc cá nhân nước ngoài cho thuê nhà ở

1. Trước khi ký hợp đồng cho thuê nhà ở thuộc sở hữu của mình, cá nhân nước ngoài phải gửi văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở đến Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở cho thuê. Nội dung thông báo bao gồm: tên chủ sở hữu, địa chỉ nhà ở cho thuê, thời gian cho thuê, bản sao Giấy chứng nhận của nhà ở cho thuê, mục đích sử dụng nhà ở cho thuê.

2. Trường hợp pháp luật Việt Nam quy định phải có đăng ký kinh doanh đối với hoạt động cho thuê nhà ở thì cá nhân nước ngoài cho thuê nhà ở phải thực hiện đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật; khi chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ở thì phải có văn bản thông báo cho Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở cho thuê biết để theo dõi, quản lý.

3. Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm thông báo cho cơ quan thuế để thu thuế theo quy định của pháp luật về thuế; báo cáo Sở Xây dựng theo định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài trên địa bàn để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng.

Chương V

CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Điều 32. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1. Tổ chức, cá nhân mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại chưa nhận bàn giao nhà ở hoặc đã nhận bàn giao nhà ở có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở 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.

2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại có quyền chuyển nhượng tiếp hợp đồng này 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.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì phải chuyển nhượng hợp đồng theo từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ. Trường hợp hợp đồng mua bán với chủ đầu tư có nhiều nhà ở (căn hộ, căn nhà riêng lẻ) thì phải chuyển nhượng toàn bộ số nhà trong hợp đồng đó; nếu bên chuyển nhượng có nhu cầu chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của chủ đầu tư thì bên chuyển nhượng phải lập lại hợp đồng mua bán nhà ở hoặc phụ lục hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư cho những nhà ở chuyển nhượng trước khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng hợp đồng.

Điều 33. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thống nhất lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại Điều 34 của Thông tư này. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng do hai bên ký

kết được lập thành 06 bản (03 bản để bản giao cho chủ đầu tư 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); trường hợp văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải thực hiện công chứng, chứng thực thì có thêm 01 bản để lưu tại cơ quan công chứng, chứng thực.

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

a) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở không phải là doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải được công chứng hoặc chứng thực. Hồ sơ đề nghị công chứng hoặc chứng thực gồm các giấy tờ sau:

- 07 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;

- Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của chủ đầu tư theo hợp đồng gốc thì phải nộp bản sao có chứng thực hợp đồng gốc và bản chính phụ lục hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư cho những nhà ở chuyển nhượng;

- Bản sao có chứng thực hoặc bản sao và phải xuất trình bản chính để đối chiếu của các giấy tờ: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu còn giá trị nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó;

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

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.

b) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở là doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản thì việc công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng không bắt buộc mà do các bên tự thỏa thuận. Nếu thỏa thuận văn bản chuyển nhượng phải được công chứng hoặc chứng thực thì việc công chứng hoặc chứng thực được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

3. Sau khi thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, bên nhận chuyển nhượng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng.

a) Hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận bao gồm các giấy tờ sau đây:

- 05 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong đó có 01 bản của bên chuyển nhượng (trường hợp phải công chứng, chứng thực thì phải thực hiện việc công chứng, chứng thực trước khi nộp cho chủ đầu tư);

- Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của chủ đầu tư theo hợp đồng gốc thì phải nộp bản sao có chứng thực hợp đồng gốc và bản chính phụ lục hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư cho những nhà ở chuyển nhượng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải có thêm bản sao có chứng thực biên bản bàn giao nhà ở;

- Biên lai nộp thuế cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hoặc giấy tờ chứng minh về việc được miễn thuế theo quy định pháp luật về thuế;

- Bản sao có chứng thực hoặc bản sao và phải xuất trình bản chính để đối chiếu các giấy tờ của bên nhận chuyển nhượng: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu hoặc giấy tờ tương đương nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó.

b) Chủ đầu tư 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 đủ hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản này và bàn giao lại cho bên nộp hồ sơ các giấy tờ sau đây:

- 02 văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đã có xác nhận của chủ đầu tư, trong đó có 01 bản của bên chuyển nhượng và 01 bản của bên nhận chuyển nhượng;

- Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; 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); bản sao có chứng thực hợp đồng mua bán nhà ở và bản chính phụ lục hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư cho những nhà ở chuyển nhượng (đối với trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của chủ đầu tư theo hợp đồng gốc); bản sao có chứng thực biên bản bàn giao nhà ở (đối với trường hợp chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở);

- Biên lai nộp thuế cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hoặc giấy tờ chứng minh về việc được miễn thuế theo quy định pháp luật về thuế.

4. Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi thì phải thực hiện các thủ tục tương tự như trường hợp chuyển nhượng hợp đồng lần đầu.

5. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai. Khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận, 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) Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư; trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của chủ đầu tư theo hợp đồng gốc thì phải nộp bản sao có chứng thực hợp đồng gốc và bản chính phụ lục hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư cho những nhà ở chuyển nhượng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải có thêm bản chính biên bản bàn giao nhà ở;

b) Bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng đã có xác nhận của chủ đầu tư.

6. Xác nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng trong trường hợp không xác định được chủ đầu tư (do giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động hoặc lý do khác theo quy định của pháp luật):

a) Trường hợp việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đã thực hiện trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà nhà ở chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phải được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xác nhận về việc chuyển nhượng hợp đồng;

b) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã không đủ cơ sở để xác nhận theo quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai bản sao văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã. Tổ dân phố nơi có nhà ở đó; nếu quá thời hạn 60 ngày kể từ ngày niêm yết công khai bản sao văn bản chuyển nhượng hợp đồng mà không có tranh chấp, khiếu kiện thì Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở về việc không có tranh chấp, khiếu kiện để cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng.

Điều 34. Nội dung và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở

1. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phải bao gồm các nội dung chính sau đây:

a) Thông tin về bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, nếu là cá nhân thì ghi thông tin về cá nhân; nếu là tổ chức thì ghi tên tổ chức và người đại diện theo pháp luật;

- b) Số, ngày, tháng năm của hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư;
- c) Giá chuyển nhượng hợp đồng, thời hạn và phương thức thanh toán;
- d) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- đ) Giải quyết tranh chấp;
- e) Các thỏa thuận khác.

2. Mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 24 ban hành kèm theo Thông tư này. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều khoản trong mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho phù hợp, nhưng văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính quy định tại khoản 1 Điều này và không được trái với quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 35. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Nhà ở, Điều 85 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và các Khoản 2, 3 và 4 của Điều này.

2. Quy định cụ thể về tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn theo hướng dẫn tại Điều 16 của Thông tư này.

3. Ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền có liên quan đến nhà ở bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư này.

4. Chỉ đạo thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở; chỉ đạo tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về nhà ở và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm về nhà ở trên địa bàn.

Điều 36. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Thực hiện nhiệm vụ của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và các Khoản 2, 3 và 4 của Điều này.

2. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương xây dựng tiêu chí cụ thể lựa chọn các đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Điều 16 của Thông tư này, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định.

3. Thanh tra, kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định.

4. Thực hiện việc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

Điều 37. Xử lý chuyển tiếp

1. Trường hợp địa phương đã thành lập Tổ chuyên gia để thực hiện việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở thì Tổ chuyên gia này tiếp tục thực hiện việc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận chủ đầu tư đối với những trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị công nhận chủ đầu tư trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành. Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì việc thành lập, kiện toàn, hoạt động của Tổ chuyên gia được thực hiện theo quy định của Thông tư này.

2. Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; mua, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì không phải bổ sung hồ sơ theo quy định của Nghị định 99/2015/NĐ-CP, trừ trường hợp phải bổ sung xác nhận về điều kiện thu nhập để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Thông tư này.

3. Trường hợp các bên đã ký kết hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì các bên không phải ký lại hợp đồng theo quy định của Thông tư này mà được tiếp tục thực hiện đến hết thời hạn của hợp đồng.

Điều 38. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2016.

2. Các Thông tư sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 29/2001/QĐ-BXD ngày 19 tháng 11 năm 2001 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định mẫu hợp đồng mua bán nhà ở và mẫu đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở áp dụng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Nghị định số 81/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ;

b) Quyết định số 17/2006/QĐ-BXD ngày 07 tháng 6 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định tạm thời về điều kiện tối thiểu của nhà ở cho người lao động thuê để ở;

c) Thông tư số 38/2009/TT-BXD ngày 08 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị;

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

đ) Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

e) Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

g) Thông tư số 07/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư.

3. Các nội dung liên quan đến phát triển nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, sở hữu nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật do Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Thông tư này.

4. 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./.

Nơi nhận: 

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính Phủ;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- Công báo, Website của Chính phủ, Website của Bộ Xây dựng;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: VT, Cục QLNN (Sb).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**




Đỗ Đức Duy

Phụ lục số 01. Định mức chi phí và hệ số lập, thẩm định và công bố Chương trình phát triển nhà ở của địa phương (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

Bảng 01 – Định mức chi phí

STT	Khoản mục chi phí	Mức chi phí (%)
A	Tổng kinh phí thực hiện Chương trình (C_T)	100
I	Chi phí cho công việc chuẩn bị đề cương	2,5
1	Chi phí xây dựng đề cương và trình duyệt đề cương	1,5
2	Lập dự toán kinh phí theo đề cương, nhiệm vụ	1
II	Chi phí nghiên cứu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở	84
1	Chi phí thu thập, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu	7
2	Chi phí thu thập bổ sung về số liệu, tài liệu	4
3	Chi phí khảo sát thực tế	20
4	Chi phí nghiên cứu xây dựng Chương trình	53
4.1	Phân tích, đánh giá vai trò, vị trí của ngành nhà ở	1
4.2	Phân tích, dự báo tiến bộ khoa học công nghệ và phát triển nhà ở của khu vực, của cả nước tác động phát triển ngành nhà ở của tỉnh	3
4.3	Phân tích, đánh giá hiện trạng phát triển nhà ở của tỉnh	4
4.4	Nghiên cứu mục tiêu và quan điểm phát triển nhà ở của tỉnh	3
4.5	Nghiên cứu, đề xuất các phương án phát triển nhà ở	6
4.6	Nghiên cứu, đề xuất các giải pháp thực hiện Chương trình	20
	a. Giải pháp về chính sách đất đai	5
	b. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc	1
	c. Giải pháp về chính sách tài chính - tín dụng và thuế	1
	d. Giải pháp về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở	1,5

STT	Khoản mục chi phí	Mức chi phí (%)
	d. Giải pháp về khoa học, công nghệ	4
	e. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính	1,5
	g. Hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở	3
	h. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội	3
4.7	Xây dựng báo cáo tổng hợp và các báo cáo liên quan	8
	a. Xây dựng báo cáo đề dẫn	1
	b. Xây dựng báo cáo tổng hợp	6
	c. Xây dựng các báo cáo tóm tắt	0,6
	d. Xây dựng văn bản trình thẩm định	0,2
	d. Xây dựng văn bản trình phê duyệt	0,2
4.8	Hệ thống hoá các bản vẽ	8
B	Chi phí quản lý khác (C₂)	13,5
1	Chi phí quản lý dự án	4
2	Chi phí hội thảo và xin ý kiến chuyên gia	1,5
3	Chi phí thẩm định và hoàn thiện báo cáo chương trình phát triển nhà	4,5
4	Chi phí công bố Chương trình phát triển nhà	3,5

Bảng 02: Xác định hệ số H_i

TT	Địa bàn quy hoạch	Hệ số H_i
1	Địa bàn chuẩn	1
2	Các tỉnh	Được xác định theo hệ số của vùng có tính đó nhưng theo vùng có hệ số lớn nhất
	Tây Nguyên	1,4
	Trung du và miền núi phía Bắc	1,4
	Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	1,4
	Đồng bằng sông Cửu Long	1,65
	Đồng bằng sông Hồng	1,8
	Đông Nam Bộ	2
	Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ	2
	Vùng kinh tế trọng điểm miền Trung	2
	Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam	2
	Vùng kinh tế trọng điểm đồng bằng sông Cửu Long	2
3	Thành phố trực thuộc Trung ương	3
4	Đô thị đặc biệt	4,5

Bảng 03: Xác định hệ số H_2

TT	Phân loại theo hệ số H_1	Quy mô diện tích tự nhiên	Hệ số H_2
1	$H_1=1,4$	Dưới 1.000 km ²	1
		1.000 km ² đến < 2.000 km ²	1,1
		2.000 km ² đến < 3.000 km ²	1,15
		3.000 km ² đến < 4.000 km ²	1,2
		4.000 km ² đến < 5.000 km ²	1,25
		5.000 km ² đến < 6.000 km ²	1,3
		6.000 km ² đến < 7.000 km ²	1,35
		7.000 km ² đến < 8.000 km ²	1,4
		8.000 km ² đến < 9.000 km ²	1,45
		9.000 km ² đến < 10.000 km ²	1,5
		10.000 km ² đến < 13.000 km ²	1,6
		13.000 km ² đến < 15.000 km ²	1,7
		15.000 km ² đến < 17.000 km ²	1,8
2	$H_1=1,65$	Dưới 1.000 km ²	1
		1.000 km ² đến < 1.500 km ²	1,02
		1.500 km ² đến < 2.000 km ²	1,05
		2.000 km ² đến < 2.500 km ²	1,08
		2.500 km ² đến < 3.000 km ²	1,1
		3.000 km ² đến < 3.500 km ²	1,12
		3.500 km ² đến < 4.000 km ²	1,15
		4.000 km ² đến < 4.500 km ²	1,17
		4.500 km ² đến < 5.000 km ²	1,2
		5.000 km ² đến < 5.500 km ²	1,22
		5.500 km ² đến < 6.000 km ²	1,25
		6.000 km ² đến < 6.500 km ²	1,27
		6.500 km ² đến < 7.000 km ²	1,3
		7.000 km ² đến < 7.500 km ²	1,33

TT	Phân loại theo hệ số H_1	Quy mô diện tích tự nhiên	Hệ số H_2
		7.500 km ² đến < 8.000 km ²	1,36
3	$H_1=1,8$	Dưới 1.000 km ²	1
		1.000 km ² đến < 1.500 km ²	1,02
		1.500 km ² đến < 2.000 km ²	1,05
		2.000 km ² đến < 2.500 km ²	1,1
4	$H_1=2$	Dưới 1.000 km ²	1
		1.000 km ² đến < 1.500 km ²	1,02
		1.500 km ² đến < 2.000 km ²	1,05
		2.000 km ² đến < 2.500 km ²	1,07
		2.500 km ² đến < 3.000 km ²	1,1
		3.000 km ² đến < 3.500 km ²	1,13
		3.500 km ² đến < 4.000 km ²	1,16
		4.000 km ² đến < 4.500 km ²	1,19
		4.500 km ² đến < 5.000 km ²	1,22
		5.000 km ² đến < 5.500 km ²	1,25
		5.500 km ² đến < 6.000 km ²	1,28
		6.000 km ² đến < 6.500 km ²	1,31
		6.500 km ² đến < 7.000 km ²	1,34
		7.000 km ² đến < 7.500 km ²	1,37
7.500 km ² đến < 8.000 km ²	1,4		
8.000 km ² đến < 11.000 km ²	1,43		
5	$H_1 \geq 3$	Thành phố trực thuộc Trung ương	
		Dưới 1.000 km ²	1
		1.000 km ² đến < 1.500 km ²	1,02
		1.500 km ² đến < 2.000 km ²	1,05
		2.000 km ² đến < 2.500 km ²	1,08
		2.500 km ² đến < 3.000 km ²	1,1
		Trên 3.000 km ²	1,14

Phụ lục số 02. Mẫu Tờ trình của Sở Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

SỞ XÂY DỰNG

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

Số:.....

....., ngày tháng năm.....

TỜ TRÌNH

Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

Kính gửi: UBND tỉnh, thành phố

Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan lập hồ sơ dự án nhà ở/đã thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (tên dự án).....sốngày..... tháng..... năm.....của nhà đầu tư....(phần này áp dụng đối với trường hợp đã có nhà đầu tư)

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan gồm...(tên các cơ quan có ý kiến và số văn bản góp ý)....., Sở Xây dựng đã tổ chức thẩm định và báo cáo kết quả như sau:

1. Tên dự án:
2. Tên nhà đầu tư (nếu có):
3. Hình thức đầu tư:
4. Mục tiêu đầu tư:
5. Địa điểm xây dựng:
6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án:
7. Ranh giới sử dụng đất:
8. Tình pháp lý của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư:

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

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

11. Nhận xét, đánh giá:

a) Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư:

b) Sự phù hợp với quy hoạch phân khu (hoặc quy hoạch chi tiết nếu đã có quy hoạch chi tiết) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

c) Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và phù hợp với danh mục dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có):

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

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

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

g) Các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có dự án:

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

i) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội hoặc diện tích sàn xây dựng nhà ở phải dành để làm nhà ở xã hội (nếu có):

k) Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án:

l) Thời gian, tiến độ thực hiện (phân theo giai đoạn nếu có):

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

13. Trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án:

14. Trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với dự án:

15. Những kiến nghị cụ thể:

Đề nghị UBND tỉnh, thành phố.....xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở¹ (tên dự án)...../.

Nơi nhận:

- Nhà đầu tư (nếu có);

.....

GD Sở Xây dựng

(Ký tên, đóng dấu)

¹ Trường hợp dự án thuộc diện Thủ tướng chấp thuận chủ trương đầu tư thì ghi rõ đề nghị UBND cấp tỉnh xem xét, có văn bản đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

Phụ lục số 03. Mẫu văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi Bộ Xây dựng đề nghị thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

UBND tỉnh, thành phố

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

Số:.....

....., ngày tháng năm.....

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố..... đã nhận được Tờ trình sốngày tháng ...năm....của Sở Xây dựng kèm theo hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (tên dự án).....

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

Trên cơ sở nội dung hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và ý kiến của các cơ quan có liên quan, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố..... đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án.... (tên dự án).....với các nội dung sau đây:

1. Tên dự án:.....
2. Hình thức đầu tư:
3. Mục tiêu đầu tư xây dựng:
4. Địa điểm xây dựng:
5. Quy mô dự án:
6. Diện tích sử dụng đất:
7. Ranh giới sử dụng đất:
8. Quy mô dân số:
9. Mật độ xây dựng:
10. Hệ số sử dụng đất:
11. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

Tổng số lượng là:.....căn, tổng diện tích sàn xây dựng là:..... m² và tỷ lệ các loại nhà ở trong dự án (bao gồm nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự, căn hộ chung cư), cụ thể như sau:.....

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

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

14. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

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

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

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

16. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội hoặc diện tích sàn xây dựng nhà ở dành để làm nhà ở xã hội.....m² (nếu có):

17. Thời gian và tiến độ thực hiện:

18. Ưu đãi của Nhà nước (nếu có):

19. Trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án:

20. Trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với dự án:

21. Các vấn đề liên quan khác:

Gửi kèm theo văn bản này là hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư./.

Nơi nhận:

.....

Chủ tịch UBND...

(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục số 04. Mẫu Tờ trình của Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

BỘ XÂY DỰNG

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

Số:.....

....., ngày tháng năm.....

TỜ TRÌNH

Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ văn bản số.....ngày.....tháng.....nămcủa Ủy ban nhân dân tỉnh.....kèm theo hồ sơ đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định và báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (*tên dự án*).....

- Căn cứ ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan (nếu có):.....

- Trên cơ sở xem xét hồ sơ gửi kèm văn bản số.....ngày.....của Ủy ban nhân dân tỉnh.....

Bộ Xây dựng đã tổ chức thẩm định chủ trương đầu tư dự án và báo cáo kết quả như sau:

1. Tên dự án:
2. Mục tiêu đầu tư:
3. Địa điểm xây dựng:
4. Quy mô dự án:
5. Diện tích sử dụng đất của dự án:
6. Quy mô dân số:
7. Hệ số sử dụng đất:
8. Mật độ xây dựng:

9. Tổng số lượng nhà ở của dự án là:.....căn, với tổng diện tích sàn xây dựng là:m² và tỷ lệ các loại nhà (bao gồm nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự, căn hộ chung cư), cụ thể như sau:.....

10. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

11. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

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

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

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

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

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

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

16. Những đề xuất ưu đãi của Nhà nước:

17. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

18. Những vấn đề khác có liên quan:

Bộ Xây dựng báo cáo và đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND, Sở Xây dựng tỉnh....
- Nhà đầu tư (nếu có);
- Lưu :.....

Bộ trưởng Bộ Xây dựng

(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục số 05. Mẫu văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

UBND tỉnh, thành phố

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

Số:.....

....., ngày, tháng, năm

Vv: chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

Kính gửi²:

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ ý kiến của Hội đồng nhân dân (trường hợp phải lấy ý kiến HĐND cùng cấp).....;

- Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số.....ngày.....tháng.....năm..... đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (tên dự án).....

UBND tỉnh, thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án (tên dự án).....với các nội dung sau đây:

1. Tên dự án:.....
2. Hình thức đầu tư:
3. Mục tiêu đầu tư xây dựng:
4. Địa điểm xây dựng:
5. Quy mô dự án:
6. Diện tích sử dụng đất:
7. Ranh giới sử dụng đất:
8. Quy mô dân số:
9. Mật độ xây dựng:
10. Hệ số sử dụng đất:
11. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

² Ghi tên Sở Xây dựng đối với trường hợp chưa xác định được nhà đầu tư hoặc ghi tên nhà đầu tư đối với trường hợp đã xác định được nhà đầu tư

Tổng số lượng là:.....căn, tổng diện tích sàn xây dựng là:..... m² và tỷ lệ các loại nhà ở trong dự án (bao gồm nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự, căn hộ chung cư), cụ thể như sau:.....

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

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

14. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

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

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

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

16. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội hoặc diện tích sàn xây dựng nhà ở dành để làm nhà ở xã hội.....m² (nếu có):

17. Thời gian và tiến độ thực hiện:

18. Ưu đãi của Nhà nước (nếu có):

19. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với dự án:

20. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

21. Những vấn đề liên quan khác:

Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực trong....., kể từ ngày ký văn bản.

Đề nghị¹ căn cứ vào nội dung của văn bản này để tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;

-

TM. UBND.....

CHỦ TỊCH

(Ký tên, đóng dấu)

¹ Ghi tên Sở Xây dựng đối với trường hợp chưa xác định được nhà đầu tư hoặc ghi tên nhà đầu tư đối với trường hợp đã xác định được nhà đầu tư

Phụ lục số 06. Mẫu văn bản công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

UBND tỉnh, thành phố
.....

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

Số:.....
Vv. công nhận chủ đầu tư.

....., ngày tháng năm.....

Kính gửi⁴:

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số.....hoặc đề nghị của cơ quan phê duyệt kết quả đấu giá (đối với trường hợp cơ quan phê duyệt kết quả đấu giá không phải là UBND cấp tỉnh) kèm theo hồ sơ đề nghị công nhận chủ đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

UBND tỉnh, thành phố công nhận (tên nhà đầu tư).....được làm chủ đầu tư dự án (tên dự án).....

Văn bản công nhận này có hiệu lực trong, kể từ ngày ký văn bản. Quá thời hạn này mà chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án thì thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật liên quan.

Đề nghị (ghi tên nhà đầu tư được công nhận làm chủ đầu tư dự án) tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng,
- Lưu....

TM. UBND.....
CHỦ TỊCH
(Ký tên, đóng dấu)

⁴ Ghi tên nhà đầu tư được công nhận làm chủ đầu tư dự án

Phụ lục số 07. Mẫu báo cáo nhu cầu nhà ở công vụ áp dụng cho các Bộ, ngành Trung ương báo cáo Bộ Xây dựng và các cơ quan địa phương báo cáo Sở Xây dựng (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

5

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

....., ngày tháng năm.....

Kính gửi¹:

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Sau khi tổng hợp nhu cầu nhà ở công vụ,(tên cơ quan báo cáo) báo cáo Bộ Xây dựng/Sở Xây dựng về nhu cầu nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm (201..- 20..) /năm... cụ thể như sau :

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I	Số lượng người có nhu cầu về nhà ở công vụ	Người		
II	Nhu cầu về nhà ở công vụ			
1	Nhà biệt thự			
a	Số lượng	Căn		
b	Tổng diện tích đất khuôn viên	m ²		
c	Tổng diện tích sử dụng	m ²		
2	Căn hộ chung cư các loại	Căn		
a	Căn hộ chung cư loại 1	Căn		

¹ Ghi tên cơ quan Trung ương báo cáo Bộ Xây dựng hoặc ghi tên cơ quan của địa phương báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp nhu cầu nhà ở công vụ.

² Ghi tên Bộ Xây dựng hoặc ghi Sở Xây dựng

³ Ghi rõ nhu cầu nhà ở công vụ trong 05 năm/01 năm

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Ghi chú
	Số lượng	Căn		
	Diện tích sử dụng	m ²		
b	Căn hộ chung cư loại 2, loại			
	Số lượng	Căn		
	Diện tích sử dụng	m ²		
3	Nhà ở tại khu vực nông thôn	Nhà		
a	Căn nhà loại 1	Nhà		
	Số lượng	Nhà		
	Diện tích sử dụng	m ²		
b	Căn nhà loại 2, loại	Nhà		
	Số lượng	Nhà		
	Diện tích sử dụng	m ²		

Ghi chú: Diện tích sử dụng của nhà ở công vụ theo quy định tại Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/7/2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ.

Người lập biểu
(Ký và ghi rõ họ, tên)
Điện thoại liên hệ:

CƠ QUAN BÁO CÁO
(Ký tên và đóng dấu)

Phụ lục số 07a: Mẫu báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh với Bộ Xây dựng về kế hoạch phát triển nhà ở công vụ
(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố...

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
 Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở
 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở,
 Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố báo cáo Bộ Xây dựng về kế hoạch phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm (201...- 20...) năm... như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tổng số	Trong đó chia ra cơ cấu diện tích sử dụng						Tổng diện tích sử dụng công vụ (m ²)	Tổng cộng vốn đầu tư (Tỷ đồng) (****)	Trong đó chia ra (Tỷ đồng)		Giá chủ
				Loại 1		Loại 2		Loại 3				Vốn ngân sách địa phương (Tỷ đồng)	Vốn khác (Tỷ đồng)	
				Số lượng căn hộ, nhà ở	Loại diện tích (m ²)	Số lượng căn hộ, nhà ở	Loại diện tích (m ²)	Số lượng căn hộ, nhà ở	Loại diện tích (m ²)					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	Nhà cấu vé nhà ở công vụ	người	(*)											
1	Cán bộ, công chức	người												(**)
2	Giáo viên	người												(**)
3	Bác sỹ, nhân viên y tế	người												(**)

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

**MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở
PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**

Hình thức đăng ký⁸ Mua Thuê Thuê mua

Kính gửi⁹:

Họ và tên người đăng ký:.....

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:

.....

Số thành viên trong hộ gia đình¹⁰.....người, bao gồm:

1. Họ và tên:CMND số.....là:.....

2. Họ và tên:CMND số.....là:.....

3. Họ và tên:CMND số.....là:.....

4. Họ và tên:CMND số.....là:.....

5.....

Tình trạng nhà ở của hộ gia đình hiện nay như sau¹¹ (trường hợp mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được sử dụng làm nhà ở phục vụ tái định cư thì phải có giấy xác nhận về thực trạng nhà ở của hộ gia đình cá nhân kèm theo đơn này):

- Có nhà ở hợp pháp thuộc diện bị giải toả 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 làm đơn này đề nghị được giải quyết bố trí 01 nhà ở phục vụ tái định cư theo hình thức¹²..... tại dự án:.....

⁸ Đánh dấu vào ô mà người viết đơn đăng ký có nhu cầu.

⁹ Ghi tên đơn vị được giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư.

¹⁰ Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người viết đơn.

¹¹ Người viết đơn đánh dấu vào ô phù hợp với hiện trạng thực tế nhà ở của hộ gia đình.

¹² Ghi rõ nhu cầu mua, thuê, thuê mua

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 quyết nhà ở phục vụ tái định cư, tôi cam kết chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư./.

....., ngày tháng năm

Người viết đơn :

(ký và ghi rõ họ tên)

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

MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI
THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Hình thức đăng ký¹³ Thuê Thuê mua

Kính gửi¹⁴:

Họ và tên người viết đơn:

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

Nghề nghiệp¹⁵:

Nơi làm việc¹⁶:

Nơi ở hiện tại:

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) số..... tại:

Thuộc đối tượng¹⁷:

Số thành viên trong hộ gia đình¹⁸.....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.....

¹³ Đánh dấu vào ô mà người viết đơn có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở.

¹⁴ Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở xã hội hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội.

¹⁵ 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....

¹⁶ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

¹⁷ Ghi rõ người viết đơn thuộc đối tượng theo quy định được hỗ trợ nhà ở xã hội (ví dụ như là cán bộ công chức, viên chức....).

¹⁸ 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.

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 sau¹⁹: (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 toả 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 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 khác²⁰ (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 quyết²¹nhà 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)

¹⁹ Người viết đơn đánh dấu vào ô phù hợp với hiện trạng thực tế nhà ở của hộ gia đình.

²⁰ Những khó khăn về nhà ở không thuộc các nội dung khó khăn đã nêu

²¹ Ghi rõ nhu cầu mua, thuê, thuê mua

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ Ở SINH VIÊN

Kính gửi²²:

Họ và tên người đăng ký:.....

Số thẻ sinh viên hoặc CMND hoặc hộ chiếu hoặc thẻ căn cước công dân
số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

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 nghị²¹:xét duyệt cho Tôi được thuê nhà ở tại.....
trong thời gian

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)

²² Gửi Cơ sở đào tạo nơi người đăng ký thuê nhà ở sinh viên đang học tập.

²¹ Ghi tên cơ sở đào tạo.

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Kính gửi²⁴:

Họ và tên người đề nghị²⁵ là:.....

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:

Số thành viên trong hộ gia đình²⁶.....người, bao gồm:

1. Họ và tên:CMND số..... là:.....

2. Họ và tên:CMND số..... là:.....

3. Họ và tên:CMND số..... là:.....

4. Họ và tên:CMND số..... là:.....

5.....

Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết cho thuê nhà ở tại địa chỉ

số²⁷.....

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan đến nhà ở như sau²⁸:

1.....

2.....

3.....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước. Tôi 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.

Tôi cam kết nhà ở đang sử dụng không có tranh chấp, khiếu kiện./.

Các thành viên trong hộ gia đình ký,
ghi rõ họ tên

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

²⁴ Ghi tên đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở.

²⁵ Ghi tên người đại diện các thành viên trong hộ gia đình đề nghị thuê nhà ở

²⁶ 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.

²⁷ Ghi rõ địa chỉ nhà ở mà người đang sử dụng nhà đề nghị được ký hợp đồng thuê

²⁸ Ghi rõ Quyết định hoặc văn bản phân phối, bổ trí nhà ở hoặc hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê nhà ở...(nếu có).

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Kính gửi²⁹:

Họ và tên người đề nghị³⁰ là:.....

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:.....

Và vợ (chồng) là³¹:..... CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ

căn cước công dân) số..... cấp ngày...../...../.....tại.....

Hộ khẩu thường trú tại:.....

Tôi làm đơn này đề nghị.....(ghi tên cơ quan quản lý nhà ở) giải quyết cho tôi mua nhà ở tại địa chỉ.....

- Hợp đồng thuê nhà ở số.....ký ngày...../...../..... với diện tích cụ thể sau:

- Tổng diện tích nhà ở đang sử dụng:.....m², trong đó:

+ Diện tích theo hợp đồng thuê nhà: DT nhà.....m²; DT đất.....m²

+ Diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà: DT nhà.....m²; DT đất.....m² (nếu có)

Diện tích nhà, đất ngoài hợp đồng này tôi đã sử dụng liên tục, ổn định và không có tranh chấp, khiếu kiện, hiện nay đã xây dựng, cải tạo sử dụng với hiện trạng.³²

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau³³:

1.....

2.....

3.....

Hộ gia đình tôi (bao gồm các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở từ đủ 18 tuổi trở lên) thống nhất cử ông (bà)....., CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân) số.....cấp

²⁹ Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.

³⁰ Ghi tên người đại diện thay mặt các thành viên thuê nhà ở đứng tên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở.

³¹ Ghi đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có).

³² Ghi rõ thực trạng sử dụng của phần diện tích ngoài hợp đồng (như đã cải tạo, xây dựng thành nhà ba tầng....) (nếu có).

³³ Ghi rõ bản sao giấy CMND hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân; bản sao có chứng thực bộ khẩu gia đình hoặc giấy đăng ký kết hôn; hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà; giấy tờ chứng minh đối tượng miễn, giảm tiền mua nhà....

Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo đơn đề nghị mua nhà ở cũ

Ví dụ 1: Trường hợp người mua nhà ở chỉ có diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở

Diện tích nhà ở theo hợp đồng

Xác nhận của Bên cho thuê nhà ở

(ký tên, đóng dấu)

Ví dụ 2: Trường hợp người mua nhà ở có cả diện tích theo hợp đồng thuê và có diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê

Sơ đồ	Sơ đồ
Diện tích nhà ở theo hợp đồng thuê	Diện tích nhà ở nằm ngoài hợp đồng thuê

Xác nhận của Bên cho thuê đối với diện tích theo hợp đồng thuê

Chữ ký của các hộ liên kế đối với diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà ở

Xác nhận của UBND cấp xã

Diện tích nằm ngoài hợp đồng mà ông (bà).....

đang sử dụng tại địa chỉ số.....

.....hiện

nay là không có tranh chấp, khiếu kiện trong sử dụng nhà ở, đất ở, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

TM. UBND

(ký tên, đóng dấu)

Ghi chú:

- Trong trường hợp người mua chỉ có diện tích nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở thì chỉ sử dụng bản vẽ sơ đồ nhà ở theo ví dụ 1 và chỉ cần có đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở

- Trong trường hợp người mua có cả diện tích ngoài hợp đồng thuê nhà ở thì lập sơ đồ theo ví dụ 2, trong đó phải thể hiện rõ cả diện tích theo hợp đồng và diện tích ngoài hợp đồng. Bên cho thuê nhà ở đóng dấu xác nhận đối với diện tích theo hợp đồng; đối với diện tích ngoài hợp đồng thì có chữ ký xác nhận của các hộ liên kế và có xác nhận của UBND cấp xã nơi có nhà ở về diện tích nằm ngoài hợp đồng là không có tranh chấp, khiếu kiện.

Phụ lục số 13. Mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở để đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước đối với đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 49 Luật Nhà ở 2014 (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/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 ĐỂ ĐĂNG KÝ THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Kính gửi: Ủy ban nhân dân cấp xã³⁵:

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 sau³⁶:

- 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 nhà ở nhưng thuộc diện bị giải toả 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.
- Khó khăn về nhà ở khác³⁷ (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.

³⁵ Ghi tên 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.

³⁶ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người đề nghị xác nhận để đánh dấu vào 1 trong 6 ô cho phù hợp.

³⁷ Những khó khăn về nhà ở không thuộc các nội dung khó khăn đã nêu

..... Ngày..... tháng..... năm

Người đề nghị xác nhận
(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của UBND cấp xã³⁸ về:

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)

³⁸ 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.

Phụ lục số 14. Mẫu giấy xác nhận đối tượng, thực trạng nhà ở và điều kiện về thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại khoản 4, 5, 6, 7 Điều 49 Luật Nhà ở 2014 (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/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 ĐỂ ĐĂNG KÝ THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Kính gửi³⁹:

Họ và tên người đề nghị:.....

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

Nghề nghiệp.....

Nơi làm việc⁴⁰:.....

Nơi ở hiện tại:.....

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại⁴¹:.....

Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú).....nơi cấp.....

Số thành viên trong hộ gia đình.....người.

Thuộc đối tượng⁴²:.....

..... Tỉnh
trạng nhà ở hiện nay của hộ gia đình tôi như sau⁴³:

- 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, đột 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 nhà ở nhưng thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất

³⁹ 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 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.

⁴⁰ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

⁴¹ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú của người đề nghị.

⁴² Ghi rõ người đề nghị xác nhận thuộc đối tượng theo quy định (ví dụ như là cán bộ công chức, viên chức....).

⁴³ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người đề nghị xác nhận để đánh dấu vào 1 trong 6 ô cho phù hợp.

- 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.

- Khó khăn về nhà ở khác⁴⁴ (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 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 xã⁴⁵ của người đề nghị

1. Ông/Bà thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở

2. Về tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình⁴⁶:.....

3. Là đối tượng không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên

(ký tên, đóng dấu)

⁴⁴ Những khó khăn về nhà ở không thuộc các nội dung khó khăn đã nêu

⁴⁵ Trường hợp người đề nghị xác nhận đã nghỉ việc hoặc hành nghề tự do thì UBND cấp xã nơi người đề nghị xác nhận đăng 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.

⁴⁶ Cơ quan phải xác nhận rõ thực trạng của nhà ở là thuộc 1 trong 7 nội dung khó khăn về nhà ở mà người đề nghị xác nhận đã khai.

Phụ lục số 15. Mẫu giấy xác nhận đối tượng và thực trạng về nhà ở đối với đối tượng được quy định tại khoản 8 Điều 49 Luật Nhà ở 2014 (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/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 ĐỂ
ĐĂNG KÝ THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

Kính gửi⁴⁷:

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 việc⁴⁸:

Nơi ở hiện tại⁴⁹:

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại:

Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú)..... nơi

cấp.....

Số thành viên trong hộ gia đình.....người.

Tình trạng nhà ở hiện nay của hộ gia đình tôi như sau:

- Tôi đã trả lại nhà ở công vụ tại⁵⁰

- 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 tháng năm

Người đề nghị xác nhận

(ký và ghi rõ họ tên)

⁴⁷ 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.

⁴⁸ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

⁴⁹ Nơi cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

⁵⁰ Ghi rõ địa chỉ nhà ở công vụ đã trả

<p>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</p>	<p>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</p>
<p><i>(ký tên, đóng dấu)</i></p>	<p><i>(ký tên, đóng dấu)</i></p>

Phụ lục số 16. Mẫu giấy xác nhận của UBND cấp huyện nơi đối tượng có nhà, đất bị thu hồi quy định tại Khoản 10 Điều 49 Luật Nhà ở 2014 (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HOÀ 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 ĐỀ ĐĂNG KÝ THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Kính gửi⁵¹:

Họ và tên người đề nghị được xác nhận⁵²:

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 sau⁵³:

- Có nhà ở nhưng thuộc diện bị giải toả 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..... 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)

⁵¹ Gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà, đất bị thu hồi.

⁵² Tên người đề nghị xác nhận đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

⁵³ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người đề nghị xác nhận để đánh dấu vào 1 trong 2 ô trả phù hợp.

Phụ lục số 17. Mẫu giấy xác nhận về điều kiện thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại Khoản 5, 6, 7 Điều 49 Luật Nhà ở 2014 (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/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 NHẬP⁵⁴

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 tại⁵⁵:.....

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại⁵⁶:.....

Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú)..... nơi cấp.....

Số thành viên trong hộ gia đình⁵⁷..... 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 tượng⁵⁸:.....

Hộ gia đình của tôi có thu nhập thường xuyên không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập hàng tháng.

⁵⁴ 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 19/2016/TT-BXD có hiệu lực thi hành nhưng chưa có xác nhận về điều kiện thu nhập.

⁵⁵ Ghi địa chỉ nơi người kê khai đang cư trú theo bình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

⁵⁶ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú của người kê khai.

⁵⁷ 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.

⁵⁸ 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...).

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 kê khai

(ký và 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)

Phụ lục số 18. Mẫu giấy tự kê khai về điều kiện thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại khoản 4 và khoản 5, 6, 7 Điều 49 Luật Nhà ở 2014 (trường hợp đã được nghị việc, nghị chế độ) (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/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 KHAI⁵⁹ 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 tại⁶⁰:.....

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại⁶¹:.....

Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú)..... nơi cấp.....

Số thành viên trong hộ gia đình⁶².....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 tượng⁶³:.....

Hộ gia đình của tôi có thu nhập thường xuyên không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập hàng tháng.

⁵⁹ Trong trường hợp cần thiết Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh.

⁶⁰ 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.

⁶¹ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú của người kê khai hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú.

⁶² 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.

⁶³ 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. .)

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)

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

....., ngày.....tháng.....năm.....

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ
Số...../HD

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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;

Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở phục vụ tái định cư của Ông (Bà).....đề ngàythángnăm

*Căn cứ*⁶⁴.....

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Tên đơn vị:.....
- Người đại diện theo pháp luật:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

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

- 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:.....

⁶⁴ Các căn cứ khác liên quan đến việc mua nhà ở phục vụ tái định cư.

⁶⁵ 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.

- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có).....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở phục vụ tái định cư 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:.....

Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán

1. Giá bán nhà ở làđồng
(*Bằng chữ:*).
- Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).
2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ ⁶⁶ là.....đồng.
(*Bằng chữ:*).
3. Tổng giá trị hợp đồngđồng
(*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 (do các bên thoả thuận lựa chọn phương thức thanh toán).
 - a) Thanh toán một lần vào ngày.....tháng.....năm.....(hoặc trong thời hạnngày, 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 làđồng.

⁶⁶ Đối với căn hộ là nhà chung cư.

- Đợt 2 làđồng.

- Đợt tiếp theo.....đồng.

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

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 khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì bên bán không được thu quá 95% giá trị của Hợp đồng; giá trị còn lại của Hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước 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 cư⁶¹.

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

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là.....ngày, 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.....

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:

⁶¹ Chỉ ghi nếu là căn hộ chung cư.

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà ở 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 thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

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

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

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

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 nhận làm thủ tục này);

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) 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 thoả 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 nhà ở đó.

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

Điều 9. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

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

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

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quángày (hoặc tháng) theo thoả 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 thoả thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

4. Các thoả thuận khác.

Điều 10. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký. Trường hợp hai bên có tranh chấp về nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Các cam kết khác.

Điều 11. Các thoả thuận khác

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

1.....

2.....

Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng

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

2. Hợp đồng này được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữbản, bản lưu tại cơ quan thuế, bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) vàbản 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 rõ chức vụ người ký)*

BÊN BÁN

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở⁶⁸

Số/HĐ

Căn cứ Bộ Luật dân sự;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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;

Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở của Ông (Bà)..... đề ngày..... tháng..... năm.....

Căn cứ⁶⁹

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Tên đơn vị:.....
- Người đại diện theo pháp luật:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà):.....là đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà ở có tên trong phụ lục A đính kèm theo Hợp đồng này⁷⁰.

⁶⁸ Ghi rõ là nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước hoặc nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

⁶⁹ Các căn cứ liên quan đến việc thuê nhà ở

⁷⁰ Các thành viên có tên trong Hợp đồng thuê nhà ở phải có văn bản thống nhất cử người đại diện ký Hợp đồng thuê nhà ở này.

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân).....cấp
ngày..... tại

- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú.....

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại:.....

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê nhà ở với các nội dung sau đây:

Điều 1. 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:.....

*(Trường hợp là nhà ở cũ thì ghi rõ diện tích chính, diện tích phụ, diện tích
tự xây dựng thêm (nếu có); trường hợp nhà ở xã hội cho sinh viên thuê thì ghi thêm
phần trang thiết bị gắn liền với căn hộ đó (như giường tầng, quạt máy, bình
nước...), ghi rõ ràng diện tích sinh hoạt chung như nhà văn hoá, nhà thể thao mà
sinh viên được sử dụng có thu phí hoặc không thu phí).*

Điều 2. Giá thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá thuê nhà ở là.....đồng/01 tháng (I)

(Bằng chữ:.....).

*Căn cứ vào quy định pháp luật về nhà ở áp dụng đối với từng loại nhà ở
(nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư hoặc nhà ở cũ) để ghi rõ trong Hợp đồng giá thuê
nhà ở có bao gồm hoặc không bao gồm các chi phí như chi phí bảo trì, chi phí thu
hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành....*

Giá thuê nhà ở sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá
hoặc giá thuê (nếu có). Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho
Bên thuê trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng.

2. Số tiền thuê nhà được miễn, giảm là.....đồng/tháng (II)

(Bằng chữ:.....đồng/tháng)

Bên cho thuê phải ghi rõ căn cứ pháp luật để miễn, giảm tiền thuê nhà ở⁷¹.

3. Số tiền thuê Bên thuê phải trả hàng tháng là:

(I) – (II) =đồng/tháng

(Bằng chữ:đồng/tháng)

4. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản)⁷²:.....

5. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà ở vào ngày hàng tháng.

6. 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 và Bên thuê thanh toán theo thời hạn thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

Điều 3. Thời điểm giao nhận 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 là tháng (năm), 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 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

3. Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì phải ghi rõ vào khoản này thời điểm nhà ở được bố trí sử dụng theo quy định của pháp luật nhà ở.

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);

⁷¹ Trong trường hợp đối tượng được miễn, giảm tiền thuê thì ghi rõ số tiền và Điều, khoản áp dụng của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Việc miễn, giảm tiền thuê chỉ áp dụng với nhà ở cũ, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

⁷² Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ nộp tiền thuê nhà ở

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 hoặc khi nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/ND-CP;

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận.

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 theo thỏa thuận.

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 theo thỏa thuận.

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 theo thỏa thuận.

Điều 6. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở

Việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước 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, điều kiện 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 sinh 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 Hợp đồng này 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 Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. 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 và không trái đạo đức xã hội).

1.....

2.....

Điều 10. Hiệu lực của Hợp đồng

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

2. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý.

BÊN THUÊ NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở

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

Phụ lục 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.

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

Phụ lục B: Gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở

Hôm nay, ngàytháng.....nămHai bên chúng tôi thống nhất ký kết phụ lục gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở theo Hợp đồng thuê nhà sốký ngày/...../.....với các nội dung sau đây:

1. Họ và tên người tiếp tục được thuê nhà ở:

- Họ và tên⁷³:.....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 ở⁷⁴ là.....Việt Nam đồng/tháng

(*Bằng chữ:.....Việt Nam đồng/tháng*).

Giá thuê nhà ở này được tính từ ngàytháng.....năm.....

3. Thời hạn thuê nhà ở:

Thời hạn thuê nhà ở là.....tháng (năm), kể từ ngày/...../.....

(Trường hợp thuê nhà ở phục vụ tái định cư, người thuê có nhu cầu thuê tiếp thì được gia hạn Hợp đồng trong thời hạn không quá 03 năm).

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 này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng thuê nhà ở số.....và có hiệu lực pháp lý như Hợp đồng này;

d) 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)

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở

(Ký, ghi chức vụ của người ký và đóng dấu)

⁷³ 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)

⁷⁴ Đã bao gồm kinh phí bảo trì nhà ở.

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

....., ngày.....thángnăm.....

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở⁷⁵

Số:...../ID

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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;

Căn cứ đơn đề nghị thuê mua nhà ở của Ông (Bà).....đề ngàythángnăm

Căn cứ⁷⁶

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):

- Tên đơn vị:.....
- Người đại diện theo pháp luật:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

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

- Ông (bà):.....là đại diện cho các thành viên thuê mua nhà ở có tên trong phụ lục đính kèm theo Hợp đồng này (nếu có).

⁷⁵ Ghi rõ là nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước hoặc nhà ở phục vụ tái định cư

⁷⁶ Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

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

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại:.....

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê mua nhà ở với các nội dung sau:

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 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 mua, các chi phí liên quan và phương thức, thời hạn thanh toán

1. Giá thuê mua nhà ở làđồng

(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 hộ⁷⁷ là.....đồng.

(Bằng chữ:).

3. Tổng giá trị Hợp đồngđồng

(Bằng chữ:).

4. Phương thức thanh toán:

a) Tiền trả lần đầu ngay sau khi ký kết Hợp đồng (ghi rõ 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:).

⁷⁷ Đối với căn hộ là nhà chung cư.

c) Tiền thuê mua được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng 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 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 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên thuê mua.

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua

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..... nămđến ngàytháng..... 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 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;

i) 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 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; trường hợp là nhà ở xã hội thì phải 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

Hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê mua nhà ở 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 không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.

3. 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.

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

5. 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.

6. Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì 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).

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 pháp luật và không trái với đạo đức xã hội*).

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 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 Hợp đồng này 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 Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các cam kết khác (nếu có):.....

Điều 10. Các thỏa thuận khác

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

1.....

2.....

Điều 11. Hiệu lực của Hợp đồng

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

2. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và 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)

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở

(Ký, đóng dấu và ghi chức vụ của người ký)

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

..... ngày.....thángnăm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
Số/HD

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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;

Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở của Ông (Bà).....đề ngày...../...../.....

Căn cứ⁷⁸.....;

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Tên đơn vị:.....
- Người đại diện theo pháp luật:
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- 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):.....là đại diện cho các thành viên trong hộ gia đình⁷⁹.....ký ngày...../...../.....

⁷⁸ Ghi Quyết định bán nhà ở của cơ quan có thẩm quyền

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân):.....cấp
ngày...../...../....., tại

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:.....

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân):.....cấp
ngày...../...../....., tại

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Điện thoại:.....

- Địa chỉ liên hệ:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước với các nội dung sau:

Điều 1. Thông tin của nhà ở mua bán:

1. Loại nhà ở (*ghi rõ căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự*)

.....

2. Địa chỉ nhà ở:

.....

3. Cấp (hạng) nhà ở:..... vị trí nhà ở.....

4. Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở là:.....

5. Tổng diện tích sử dụng nhà ở là.....m², trong đó diện tích nhà chính là.....m²; diện tích nhà phụ là.....m².

6. Diện tích đất là:.....m², trong đó sử dụng chung là.....m², sử dụng riêng là:.....m².

7. Diện tích đất liền kề nằm ngoài Hợp đồng thuê nhà ở (nếu có):.....m²

(Kèm theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở thể hiện rõ diện tích theo Hợp đồng hoặc ngoài Hợp đồng thuê nhà ở).

Điều 2. Giá bán nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán nhà ở (bao gồm tiền nhà và tiền chuyển quyền sử dụng đất), trong đó:

a) Tiền nhà ở là:.....Việt Nam đồng

(Bằng chữ:.....)

b) Tiền chuyển quyền sử dụng đất làViệt Nam đồng

(Bằng chữ:.....)

Tổng cộng: $a + b =$Việt Nam đồng (1)

¹³ Ghi tên người đại diện mà đã được các thành viên có văn bản thỏa thuận cử đứng tên Hợp đồng mua bán nhà ở

(Bằng chữ.....)

2. Số tiền mua nhà ở Bên mua được miễn, giảm là:

a) Tiền nhà ở là:.....Việt Nam đồng

(Bằng chữ.....)

b) Tiền sử dụng đất là:.....Việt Nam đồng

(Bằng chữ.....)

Tổng cộng: $a+b =$Việt Nam đồng (II)

(Trong đó giảm tiền nhà áp dụng quy định tại⁸⁰.....)

.....
Miễn, giảm tiền sử dụng đất áp dụng quy định tại⁸¹.....

.....)

3. Số tiền mua nhà ở thực tế Bên mua phải trả cho Bên bán (I - II)
là:.....Việt Nam đồng;

(Bằng chữ.....)

4. Phương thức thanh toán: Bên mua trả bằng (ghi rõ là thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển vào tài khoản Bên bán)⁸².....

5. Thời hạn thanh toán:

a) Bên mua có trách nhiệm trả tiền một lần ngay sau khi ký Hợp đồng này. Bên bán có trách nhiệm giao cho Bên mua Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở sau khi ký hợp đồng này;

b) Sau khi nhận được Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đủ tiền mua nhà ở đúng thời hạn và địa điểm ghi tại Phiếu báo thanh toán này.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Hai bên thống nhất thời gian giao nhận nhà ở vào ngàytháng.....năm..... kể từ ngày bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở (hoặc.....).

2. Sau khi Bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở và đã nhận nhà ở theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Bên bán có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ mua bán nhà ở và chuyển sang cho cơ quan có thẩm quyền để

⁸⁰ Ghi rõ căn cứ áp dụng giảm tiền nhà

⁸¹ Ghi rõ căn cứ áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất

⁸² Ghi địa chỉ nộp tiền tại kho bạc

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên mua.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua nhà ở theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Bàn giao nhà ở cho Bên mua theo đúng thời gian thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên mua bảo quản nhà ở trong thời gian chưa hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở;

d) Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp quá ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Bên mua không thực hiện thanh toán tiền mua nhà ở mà không có lý do chính đáng;

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Giao nhà cho Bên mua đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Hướng dẫn Bên mua nộp các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở này;

c) Xác định đúng diện tích nhà ở mua bán và làm thủ tục chuyển hồ sơ mua bán nhà ở sang cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;

d) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở đối với nhà ở mua bán là nhà chung cư, nhà biệt thự;

đ) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng này;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

Điều 5. 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 Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở;

c) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ tiền mua nhà ở và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở theo đúng quy định;

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

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

d) Trường hợp quá ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Bên mua không thanh toán đủ tiền mua nhà theo yêu cầu của Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở và không nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định mà không có lý do chính đáng thì sẽ bị chấm dứt Hợp đồng. Nếu Bên mua muốn tiếp tục mua nhà ở thì phải ký kết lại Hợp đồng mua bán nhà ở mới;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

Điều 6. Cam kết của các bên

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Các cam kết khác theo thoả thuận.

Điều 7. Hiệu lực của Hợp đồng

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

2. Hợp đồng này được lập thành 04 bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cơ quan cấp Giấy chứng nhận, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế./.

BÊN MUA NHÀ Ở

(ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN NHÀ Ở

(ký tên, đóng dấu)

Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo Hợp đồng mua bán
(đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số.....ký ngày...../.../.....)

Ví dụ 1: Trường hợp người mua nhà ở chỉ mua có diện tích theo Hợp đồng thuê nhà ở

Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở theo Hợp đồng thuê nhà ở

Đại diện đứng tên
Ký hợp đồng mua bán nhà ở
(ký và ghi rõ họ tên)

Bên bán nhà ở
(ký tên, đóng dấu)

Ví dụ 2: Trường hợp người mua nhà ở mua cả diện tích theo Hợp đồng thuê và diện tích nằm ngoài Hợp đồng thuê

Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở theo Hợp đồng thuê nhà ở và ngoài Hợp đồng thuê nhà ở

Đại diện đứng tên
ký Hợp đồng mua bán nhà ở
(ký và ghi rõ họ tên)

Bên bán nhà ở
(ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: Trường hợp Bên thuê chỉ mua diện tích theo Hợp đồng thì sử dụng bản vẽ theo Hợp đồng thuê nhà ở theo ví dụ 1; trường hợp Bên mua có cả diện tích nằm ngoài Hợp đồng thì lập bản vẽ sơ đồ theo ví dụ 2.

Phụ lục số 23. Mẫu báo cáo về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam (Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

.....⁸³.....

Số:...../.....

V/v: Báo cáo tình hình cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

Kính gửi:

- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng

Cơ quan⁸⁴..... đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho ông (bà).....

Cơ quan⁸⁵..... báo cáo một số nội dung như sau:

Họ tên chủ sở hữu:.....

Quốc tịch.....

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

Nơi cấp hộ chiếu.....

Thường trú (tạm trú) tại:.....

Địa chỉ nhà ở được cấp Giấy chứng nhận⁸⁶:.....

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

Cơ quan⁸⁷..... đề nghị Sở Xây dựng thông báo lên trang Thông tin điện tử của Sở về nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận nêu tại văn bản này và báo cáo Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, quản lý./.

(Gửi kèm theo là bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của tổ chức, cá nhân nêu trên).

CƠ QUAN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

(ký tên, đóng dấu)

⁸³ Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

⁸⁴ Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

⁸⁵ Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

⁸⁶ Ghi rõ địa chỉ nhà ở thuộc dự án nhà ở nào

⁸⁷ Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

**VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG
MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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;

- Các căn cứ khác:

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Ông (bà):

(nếu là cá nhân thì ghi đầy đủ thông tin cá nhân, nếu bên chuyển nhượng là vợ chồng thì phải ghi tên cả 2 vợ chồng theo quy định; nếu là tổ chức thì ghi tên tổ chức và người đại diện theo pháp luật của tổ chức).

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

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

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại liên hệ:.....

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

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

- Ông (bà):

(nếu là cá nhân thì ghi đầy đủ thông tin cá nhân, nếu bên chuyển nhượng là vợ chồng thì phải ghi tên cả 2 vợ chồng theo quy định; nếu là tổ chức thì ghi tên tổ chức và người đại diện theo pháp luật của tổ chức).

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

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

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại liên hệ:.....

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

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

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

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

2. Bên bán nhà ở: Chủ đầu tư (Công ty.....)

3. Loại nhà ở:....., tại dự án:.....;

4. Địa chỉ nhà ở:.....

5. Biên bản bàn giao nhà ở (nếu có);

6. Giá bán.....đ (bằng chữ:.....)

7. Số tiền Bên A đã thanh toán cho chủ đầu tư:.....

8. Trường hợp Bên A đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư và thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư thì cần ghi rõ số tiền Bên A đã thanh toán cho chủ đầu tư.

Điều 2: Các hồ sơ, giấy tờ kèm theo

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

2. Các biên lai nộp tiền mua bán nhà ở với chủ đầu tư kèm theo hóa đơn VAT (nếu có).

3. Các giấy tờ khác:.....

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

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

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

Giá chuyển nhượng này đã bao gồm:

- Khoản tiền mà Bên A đã thanh toán cho Chủ đầu tư theo hoá đơn (phiếu thu) là:.....đồng (bằng chữ:.....), bằng.....% giá trị hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với Chủ đầu tư.

- Các khoản tiền khác mà Bên A đã chi trả có liên quan đến nhà ở chuyển nhượng này (có hoá đơn, phiếu thu kèm theo):.....đồng (bằng chữ:.....)

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

3. Thời hạn thanh toán:.....

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của hai bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều 3 của văn bản này;

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

c) Bàn giao hồ sơ theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 2 của văn bản chuyển nhượng hợp đồng và văn bản chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi;

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

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

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

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

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho Bên A theo đúng thoả thuận tại Điều 3 của văn bản chuyển nhượng hợp đồng này (có giấy biên nhận do 2 bên ký xác nhận);

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

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

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

đ) Nộp phạt vi phạm theo thoả thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên A gây thiệt hại;

e) Các quyền và nghĩa vụ khác do các bên thoả thuận (như Bên B nộp thuế thu nhập thay cho Bên A; phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.....).....

Điều 5: Giải quyết tranh chấp

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

Điều 6: Hiệu lực của văn bản chuyển nhượng hợp đồng

Văn bản chuyển nhượng hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- a) Được ký đầy đủ bởi các bên;
- b) Được công chứng hoặc chứng thực (nếu thuộc diện bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực theo quy định);
- c) Được chủ đầu tư xác nhận.

Văn bản này được lập thành 07 bản và có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại cơ quan công chứng, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế và 03 bản lưu tại chủ đầu tư.

BÊN A

(ký tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu)

BÊN B

(ký tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu)

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

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

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

....., ngày.....tháng.....năm.....

Công chứng viên hoặc người chứng thực
(ghi rõ họ tên, đóng dấu)

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

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

Kể từ ngày ký xác nhận này, công ty..... sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ với Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông (bà) hoặc tổ chức.....theo thông tin ghi trong văn bản chuyển nhượng hợp đồng này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở số.....đã ký với công ty.

....., ngày.....tháng.....năm.....

Đại diện Công ty

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)