

Hà Nội, ngày 01 tháng 9 năm 2010

THÔNG TƯ

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

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

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

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

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

Nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này bao gồm: nhà ở (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo nhu cầu và cơ chế thị trường (kể cả nhà ở trong khu đô thị mới, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp); nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; nhà ở được xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định (nhà ở xã hội); nhà ở tái định cư; nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị và nông thôn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

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

Chương II

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 3. Phân loại dự án phát triển nhà ở

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nếu trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải có bản sao bản vẽ tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

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

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

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý

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

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

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

5. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn ngân sách trung ương (trừ dự án phát triển nhà ở do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư) thì trước khi trình người quyết định đầu tư thẩm định và phê duyệt dự án, chủ đầu tư nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phát triển nhà ở để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 6 của Thông tư này.

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

Căn cứ vào hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư của chủ đầu tư, Ủy ban nhân

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

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

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

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

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan chức năng của địa phương khi thực hiện thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở phải căn cứ vào quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về việc thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP), quy định tại Thông tư liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27 tháng 8 năm 2009 của Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết một số điểm tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP (sau đây gọi tắt là Thông tư số 30/2009/TTLT-BXD-BKH) và quy định tại Thông tư này, không yêu cầu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải làm thêm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư, đối với dự án cấp II thì không yêu cầu chủ đầu tư phải làm thêm thủ tục đăng ký đầu tư.

8. Thời hạn cơ quan có thẩm quyền thực hiện thẩm định, phê duyệt dự án hoặc chấp thuận bổ sung dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều này được thực

hiện theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Việc thu lệ phí thẩm định dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định hiện hành về lệ phí thẩm định dự án công trình xây dựng.

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

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

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

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

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

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

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

lục số 6 ban hành kèm theo Thông tư này đề nghị Ủy ban nhân dân cùng cấp có văn bản chấp thuận đầu tư;

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

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

- Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đối với khu vực dự án mới có quy hoạch tỷ lệ 1/2000), sau đó tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định. Trong trường hợp khu vực dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt hoặc đã có bản vẽ tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận (đối với trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) thì chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định;

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

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

- Trường hợp dự án có số lượng nhà ở dưới 500 căn thì trước khi phát hành hồ sơ mời thầu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng có văn bản gửi

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

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

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

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

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

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

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

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

- Trên cơ sở ý kiến trả lời của các Bộ có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi 02 bộ hồ sơ báo cáo Thủ tướng Chính phủ (bao gồm Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ theo mẫu quy

định tại phụ lục số 9 ban hành kèm theo Thông tư này và các giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở;

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

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

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

- Sau khi Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng phát hành hồ sơ mời thầu và tổ chức đấu thầu theo quy định. Quy trình và phương thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở được áp dụng như đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất khác;

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

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

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

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

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

5. Số lượng bộ hồ sơ mà chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải nộp cho cơ quan có thẩm quyền để thẩm định và trình phê duyệt dự án hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Thông tư này là 02 bộ; trường hợp cơ quan thẩm định phải gửi lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan thì khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chủ đầu tư sao thêm (bản phô tô) và chỉ sao những giấy tờ có trong hồ sơ cần gửi lấy ý kiến.

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

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

Điều 7. Thực hiện dự án phát triển nhà ở

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong trường hợp bên góp vốn được phân chia sản phẩm là nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phân chia cho tất cả các hình thức huy động vốn tối đa là 20% số lượng nhà ở thương mại trong mỗi dự án không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản (chủ đầu tư có thể thực hiện phân chia cả ba loại nhà ở là nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư hoặc có thể phân chia một hoặc hai loại nhà ở), nhưng trong hợp đồng góp vốn phải nêu rõ số lượng nhà ở, loại nhà ở, diện tích nhà ở và vị trí nhà ở sẽ phân chia cho bên tham gia góp vốn; số lượng nhà ở thương mại còn lại trong mỗi dự án sau khi phân chia, chủ đầu tư phải thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua qua sàn giao dịch bất động sản khi có đủ các điều kiện theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

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

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

hợp đồng hoặc bán lại nhà ở đó cho người khác thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 18 và Điều 20 của Thông tư này.

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

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

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

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

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

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

D, E, trong đó mỗi chủ đầu tư cấp II sẽ được xây dựng 200 căn nhà ở thương mại thì từng chủ đầu tư cấp II sẽ được quyền ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở tối đa là 40 căn (bằng 20% của 200 căn), tổng số nhà ở được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm của 4 chủ đầu tư cấp II tối đa là 160 căn, bằng 20% của 800 căn nhà ở thương mại);

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

+ Trong trường hợp doanh nghiệp A ký hợp đồng huy động vốn vượt quá giá trị số lượng nhà ở được phân chia (giả sử tổng giá trị của 160 căn nhà ở được phép phân chia là 160 tỷ đồng, nhưng doanh nghiệp A huy động 200 tỷ đồng theo hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh) thì doanh nghiệp A cũng chỉ được phép phân chia tối đa là 160 căn (bằng 160 tỷ đồng), còn lại 40 tỷ đồng tiền góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh thì doanh nghiệp A phải thực hiện phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) cho những người tham gia góp vốn.

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

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

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

phân chia sản phẩm tối đa là 80 căn (bằng 20% của 400 căn thương mại chưa bán).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao biên bản nghiệm thu kỹ thuật về việc đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở (có đóng dấu xác nhận

của chủ đầu tư vào bản sao) cho sàn giao dịch bất động sản để sàn có cơ sở tổ chức bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

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

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

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

Chương III

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

Mục 1

SỞ HỮU, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

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

