

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NGHỊ ĐỊNH

VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được sửa đổi, bổ sung bởi:

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng¹;

¹ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng (sau đây gọi tắt là Nghị định 35/2023/NĐ-CP) có căn cứ ban hành như sau:

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Căn cứ Luật Giám định tư pháp ngày 20 tháng 6 năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Giám định tư pháp ngày 10 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 28 tháng 6 năm 2020;

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

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

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa ngày 21 tháng 11 năm 2007;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc diện quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở, bao gồm: việc kiểm định đánh giá chất lượng nhà chung cư, việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; yêu cầu về quy hoạch đối với khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho người được tái định cư; quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc di dời, phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và một số cơ chế trong việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Việc cưỡng chế phá dỡ, giải phóng mặt bằng đối với nhà chung cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các 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 việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Nhà chung cư là tòa nhà độc lập (block), có một hoặc một số đơn nguyên được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Luật Nhà ở và được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch.

2. Khu chung cư là khu nhà có từ 02 tòa nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều này trở lên và công trình xây dựng khác, bao gồm cả nhà ở riêng lẻ (nếu có) được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch.

3. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án tái định cư với mục đích nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích, điều chỉnh cơ cấu diện tích hiện có của nhà chung cư hoặc phá dỡ để xây dựng mới nhà chung cư và các công trình

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

xây dựng khác (nếu có). Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư.

4. Tái định cư tại chỗ là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư tại địa điểm cũ trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

5. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được lựa chọn theo một trong các hình thức quy định tại Điều 14, Điều 15 của Nghị định này hoặc là tổ chức được Nhà nước giao theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này để triển khai thực hiện dự án.

6. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là chủ sở hữu nhà chung cư).

Chủ sở hữu nhà chung cư là các tổ chức, cá nhân đã được cấp hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất qua các thời kỳ (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận), trừ trường hợp chủ sở hữu diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước.

7. Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua các hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 4. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được triển khai thực hiện theo dự án, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư do sự cố, thiên tai, cháy nổ mà nhà chung cư này chưa có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện ngay việc di dời các hộ gia đình ra khỏi nhà chung cư này, sau đó bổ sung trường hợp này vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của địa phương.

2. Việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan và quy định của Nghị định này; chủ đầu tư phải thực hiện phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 5 của Nghị định này trước, các nhà chung cư thuộc diện phá dỡ còn lại được thực hiện sau. Các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư được xác định trong quy hoạch chi tiết hoặc trong nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đối với khu chung cư hiện hữu thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở thì địa phương có thể triển khai thực hiện một hoặc nhiều dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư nhưng phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tuân thủ quy hoạch chi tiết của toàn khu chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp thực hiện một dự án thì chủ đầu tư có thể phân kỳ đầu tư nhưng phải phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 5 của Nghị định này trước, các nhà chung cư còn lại trong khu được thực hiện phá dỡ để xây dựng lại theo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Việc phân kỳ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư phải được xác định trong nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với tình hình thực tế, thời gian thực hiện dự án của từng nhà chung cư và bảo đảm yêu cầu quy định tại Điều này.

5. Trường hợp chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đã được chấp thuận thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư quyết định kéo dài hoặc chấm dứt việc thực hiện dự án đầu tư. Trường hợp chấm dứt thực hiện dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lựa chọn lại chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này; đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định này thì cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư quyết định cho phép kéo dài thời gian thực hiện dự án như đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công.

Điều 5. Các trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư hoặc xây dựng công trình khác theo quy hoạch

Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại hoặc xây dựng công trình khác theo quy hoạch quy định tại Nghị định này bao gồm:

1. Nhà chung cư phải phá dỡ khẩn cấp do sự cố, thiên tai, cháy nổ theo quy định của pháp luật.

2. Nhà chung cư hết niên hạn sử dụng hoặc chưa hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật nhưng có kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

b) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau: hệ thống

hạ tầng kỹ thuật phòng cháy chữa cháy; cấp, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị.

3. Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các cấu kiện kết cấu chính của công trình, gồm: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng nằm trong khu vực có nhà chung cư thuộc diện bị phá dỡ theo quy định khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở.

Điều 6. Nhà nước thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020)

1. Nhà nước thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020) đối với các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp nhà chung cư, khu chung cư có toàn bộ diện tích thuộc sở hữu nhà nước mà thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này;

b) Trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 15 của Nghị định này.

2. Trên cơ sở các nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bố trí nguồn vốn để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Việc quyết định chủ trương đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều này được thực hiện như đối với dự án có sử dụng vốn đầu tư công.

4. Việc phá dỡ nhà chung cư và thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Chương II

YÊU CẦU VỀ KIỂM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG NHÀ CHUNG CƯ, KẾ HOẠCH, QUY HOẠCH CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ VÀ VIỆC LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Mục 1

KIỂM ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 7. Nguyên tắc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư tổ chức việc kiểm định, đánh giá chất lượng các công trình nhà chung cư quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở theo quy định của pháp luật xây dựng và Nghị định này.

2. Đối với khu chung cư thì phải thực hiện kiểm định, đánh giá toàn khu trước khi đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở.

Điều 8. Yêu cầu, nội dung kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư

1. Khi thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư, đơn vị, tổ chức được giao thực hiện phải căn cứ vào các nội dung, yêu cầu của việc kiểm định, đánh giá chất lượng hiện trạng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Nghị định này để kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư, đồng thời phải xác định rõ nhà chung cư không bị hư hỏng hoặc nhà chung cư bị hư hỏng thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 5 của Nghị định này.

2. Trên cơ sở kết quả kiểm định quy định tại khoản 1 Điều này, đơn vị, tổ chức thực hiện kiểm định phải có báo cáo kết quả kiểm định gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Nghị định này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải ban hành kết luận kiểm định và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả kiểm định, làm cơ sở để thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt.

3. Sau khi có báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho các chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại quy định tại Điều 5 của Nghị định này biết, đồng thời công khai danh mục các nhà chung cư này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

Mục 2

KẾ HOẠCH CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 9. Yêu cầu về lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Đối với địa phương đã hoàn thành việc kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Nghị định này thì trong thời hạn không quá 03 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải lập kế hoạch cải tạo, xây

dựng lại các nhà chung cư thuộc diện quy định tại Điều 5 của Nghị định này và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Trường hợp sau khi đã ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà xuất hiện các nhà chung cư thuộc diện quy định tại Điều 5 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm điều chỉnh, bổ sung danh mục nhà chung cư này vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của địa phương theo quy định tại khoản 3 Điều này, làm cơ sở để thực hiện dự án.

2. Đối với địa phương chưa hoàn thành việc kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Nghị định này thì trong thời hạn không quá 03 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư đã hoàn thành việc kiểm định mà thuộc diện quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Nghị định này để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Đối với các nhà chung cư chưa hoàn thành việc kiểm định theo quy định tại khoản 2 Điều này thì định kỳ 06 tháng một lần, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát, tổ chức kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư và lập danh mục các nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Nghị định này và trường hợp nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 110 của Luật Nhà ở để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt bổ sung vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, làm cơ sở để thực hiện.

Điều 10. Lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Trường hợp lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cùng với thời điểm thực hiện lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể lập chung vào kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương hoặc lập riêng kế hoạch này.

2. Trường hợp địa phương điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở mà phải thay đổi nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập và phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Nghị định này đã có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhưng chưa có trong Chương trình phát triển nhà ở của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư này, sau đó báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua điều chỉnh bổ sung dự án này vào Chương trình phát triển nhà ở của địa phương.

Điều 11. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:

a) Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại, trong đó phải xác định thời gian phá dỡ nhà chung cư quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 5 trước, thời gian phá dỡ nhà chung cư quy định tại điểm b khoản 2, khoản 3 Điều 5 và các công trình khác (nếu có) sau; trường hợp cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thì phải dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu, dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, xây dựng các nhà chung cư còn lại trong khu;

b) Dự kiến các nguồn vốn huy động cho việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn; đối với nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định này thì phải dự kiến nguồn vốn thực hiện dự án để báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định;

c) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp, Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

d) Các nội dung khác có liên quan (nếu có).

2. Sau khi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt (bao gồm cả kế hoạch điều chỉnh), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai nội dung kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại để thông báo cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết và thực hiện; đồng thời gửi kế hoạch này về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

Mục 3

YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH KHU VỰC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 12. Nguyên tắc, yêu cầu lập quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư

Việc lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư phải đáp ứng một số nguyên tắc, yêu cầu sau đây:

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, làm cơ sở để xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (sau đây gọi chung là phương án bồi thường) theo quy định tại các Điều 20, 21, 22 và Điều 23 của Nghị định này.

2. Khi lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, cơ quan có thẩm quyền phải xác định một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, quy mô dân số hoặc xác định phần diện tích đất có thể chuyển đổi mục

dịch sử dụng sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng hoặc công trình hạ tầng xã hội khác để bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội và môi trường nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án nhưng phải đáp ứng và kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực và trên địa bàn.

3. Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được thực hiện cùng với việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư và việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này.

Điều 13. Quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về xây dựng. Trong quá trình lập quy hoạch, ngoài việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các cá nhân có liên quan theo quy định, cơ quan có thẩm quyền có thể lấy thêm ý kiến của nhà đầu tư có nhu cầu tham gia thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để bảo đảm tính khả thi và phù hợp với thực tế.

2. Sau khi phê duyệt quy hoạch, cơ quan có thẩm quyền phải công bố công khai các thông tin về quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và niêm yết tại khu dân cư nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết, thực hiện.

3². Trường hợp khu vực thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư có quy mô diện tích đất nhỏ hơn 02 ha thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng). Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, công bố quy hoạch tổng mặt bằng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

4. Khi lập, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại thì tùy theo tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có giải pháp quy hoạch cho cả khu chung cư, nhà chung cư hoặc giải pháp quy gom một số nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp xã hoặc cấp huyện để làm cơ sở xác định việc thực hiện một hoặc nhiều dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường và gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Việc quy gom các nhà chung cư quy định tại khoản này chỉ áp dụng trong trường hợp địa điểm có nhà chung cư thuộc diện quy gom không xây dựng lại nhà ở mà xây dựng các công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại, công cộng.

² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 6 năm 2023.

5. Trường hợp có đề xuất điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt thì thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về xây dựng.

Mục 4

LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ VÀ PHÁ DỠ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 14. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với trường hợp các chủ sở hữu thỏa thuận với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại Điều này được áp dụng đối với trường hợp cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở, trừ trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định này.

2. Căn cứ vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy hoạch khu vực nhà chung cư phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại đã được phê duyệt, quy mô diện tích đất, quy mô dân số tại khu vực dự án và các yêu cầu về bồi thường, thời gian, tiến độ thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng và ban hành các tiêu chí để lựa chọn chủ đầu tư (về năng lực tài chính, vốn chủ sở hữu, năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án, phương án tài chính để thực hiện dự án và các tiêu chí khác áp dụng đối với từng dự án); đồng thời phải công bố công khai các tiêu chí này và thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư của từng dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án để các chủ sở hữu nhà chung cư biết và thực hiện lựa chọn chủ đầu tư.

3. Trên cơ sở tiêu chí, thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư đã được công bố theo quy định tại khoản 2 Điều này và quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhu cầu gửi đơn đăng ký làm chủ đầu tư dự án (theo mẫu quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này) kèm theo hồ sơ năng lực đáp ứng các tiêu chí do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và phương án bồi thường được lập theo quy định tại các Điều 20, 21, 22 và Điều 23 của Nghị định này đến cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao chủ trì tiếp nhận hồ sơ (Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh).

4. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan được giao chủ trì tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương để kiểm tra hồ sơ năng lực theo tiêu chí đã công bố và nội dung phương án bồi thường gửi kèm của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã đăng ký;

trường hợp hồ sơ đáp ứng yêu cầu thì cơ quan được giao chủ trì lập danh sách các doanh nghiệp này để tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án.

5. Trong thời hạn tối đa 90 ngày, kể từ ngày hết thời hạn quy định tại khoản 4 Điều này, cơ quan được giao chủ trì kiểm tra hồ sơ (trường hợp là Ủy ban nhân dân cấp huyện thì phải phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, nếu là cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thì phải phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án) tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án. Các chủ sở hữu nhà chung cư căn cứ vào các tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư đã được công bố theo quy định tại khoản 2 Điều này, danh sách các doanh nghiệp đáp ứng tiêu chí kèm theo hồ sơ năng lực và phương án bồi thường do doanh nghiệp đề xuất để quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án.

6. Việc lấy ý kiến của các chủ sở hữu khi lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc mỗi một căn hộ trong nhà chung cư tương ứng với một phiếu biểu quyết và có ít nhất 70% tổng số chủ sở hữu căn hộ chung cư của nhà chung cư, khu chung cư đó tham gia; doanh nghiệp được lựa chọn phải được tối thiểu 75% tổng số các chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư tham gia đồng ý; trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia đăng ký làm chủ đầu tư thì lựa chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của các chủ sở hữu nhưng tối thiểu phải đạt trên 51% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư đó đồng ý; việc tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án phải được lập thành biên bản có chữ ký của đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án, đại diện cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp được lựa chọn.

Trường hợp nhà chung cư, khu chung cư có một phần diện tích thuộc sở hữu nhà nước thì đại diện chủ sở hữu nhà nước đối với phần diện tích này tham gia lựa chọn chủ đầu tư dự án.

Đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là căn hộ mà thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân hoặc của Nhà nước thì lấy tổng diện tích sử dụng phần diện tích này chia cho diện tích sử dụng căn hộ lớn nhất tại nhà chung cư hoặc khu chung cư đó để xác định tỷ lệ số phiếu biểu quyết của các chủ sở hữu, mỗi phần diện tích tương đương với diện tích căn hộ lớn nhất sau khi chia được tính bằng một phiếu biểu quyết; trường hợp diện tích còn lại sau khi chia lớn hơn $1/2$ diện tích căn hộ quy định tại điểm này thì được tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu; trường hợp diện tích còn lại sau khi chia nhỏ hơn $1/2$ diện tích căn hộ quy định tại điểm này thì không tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu.

7. Trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư, các chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia lựa chọn có thể thống nhất điều chỉnh nội dung phương án bồi thường do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản lập nhưng phải tuân thủ nội dung quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền

phê duyệt và quy định về nội dung bồi thường tại các Điều 20, 21, 22 và Điều 23 của Nghị định này.

8. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có biên bản lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại khoản 6 Điều này, cơ quan được giao chủ trì tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản báo cáo kèm theo biên bản lựa chọn chủ đầu tư và phương án bồi thường của nhà đầu tư được lựa chọn gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xem xét, phê duyệt; trong Quyết định phê duyệt phương án bồi thường của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có nội dung xác định rõ tên doanh nghiệp đã được lựa chọn.

Sau khi phương án bồi thường được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải công bố công khai nội dung phương án bồi thường và tên doanh nghiệp được lựa chọn trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời gửi cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư để thông báo cho các chủ sở hữu nhà chung cư biết.

9. Sau khi phương án bồi thường được phê duyệt, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được lựa chọn làm chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật nhà ở và quy định tại Nghị định này. Trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời chấp thuận doanh nghiệp đã được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 15. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua hình thức đấu thầu

1. Việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều này được thực hiện trong trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 14 và trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này. Đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 110 của Luật Nhà ở mà không lựa chọn được chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì không tiếp tục lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều này.

2. Trên cơ sở danh mục dự án nêu trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt hoặc trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lập danh mục dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, công bố danh mục này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trước khi tổ chức đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và quy định tại Nghị định này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

giao cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh là bên mời thầu và chịu trách nhiệm tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại Điều này.

4. Các nội dung liên quan đến hồ sơ đấu thầu, phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ, xác định thang điểm chấm thầu, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư được quy định như sau:

a) Phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, việc lập hồ sơ mời thầu và các nội dung khác liên quan đến việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện như quy định của pháp luật về đấu thầu, trong đó không đánh giá về hiệu quả đầu tư đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2 Điều 25 của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này;

b) Thang điểm chấm thầu được xác định với tổng điểm các tiêu chí để thực hiện dự án cao nhất là 100 điểm, bao gồm các tiêu chí: về năng lực tài chính, về kinh nghiệm thực hiện, về tiến độ thực hiện dự án, thời gian bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, về đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, về nội dung phương án bố trí tái định cư và chỗ ở tạm thời, về phương án tài chính để thực hiện dự án, về phương án kinh doanh, thương mại của dự án. Bên mời thầu xác định thang điểm cụ thể của từng tiêu chí quy định tại khoản này để áp dụng đối với từng dự án cho phù hợp với tình hình thực tế;

c) Các mẫu thông báo liên quan đến việc đấu thầu được áp dụng như các mẫu quy định của pháp luật về đấu thầu.

5. Trường hợp phạm vi dự án được mở rộng hơn so với ranh giới diện tích đất của nhà chung cư, khu chung cư hiện hữu thì khi xác định điều kiện, tiêu chí mời thầu đối với dự án, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải nêu rõ chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được duyệt đối với phần diện tích đất được mở rộng, làm cơ sở để xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước như đối với dự án xây dựng nhà ở thương mại.

6. Quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như đối với quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu; chi phí tổ chức đấu thầu được xác định trong tổng mức đầu tư của dự án; chi phí bảo lãnh dự thầu được thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu.

7. Nhà đầu tư trúng đấu thầu theo quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu quy định tại Điều này là chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập phương án bồi thường theo kết quả trúng thầu gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương thẩm định và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; sau khi phương án bồi thường được phê duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các thủ tục tiếp theo để đầu tư xây dựng dự án theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 16. Lựa chọn chủ đầu tư dự án đối với trường hợp Nhà nước trực tiếp thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Nhà nước trực tiếp đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020) để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định này.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 của Luật Nhà ở. Trường hợp Nhà nước quyết định tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua hình thức đấu thầu thì thực hiện theo quy định tại Điều 15 của Nghị định này.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Phương án bồi thường được lập theo quy định tại Điều 20, 21, 22 và 23 của Nghị định này và sau khi phê duyệt phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, gửi cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có nhà chung cư để thông báo cho các chủ sở hữu nhà chung cư biết, thực hiện.

Điều 17. Thực hiện giải phóng mặt bằng, phá dỡ nhà chung cư

1. Việc thực hiện giải phóng mặt bằng dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với dự án quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án;

b) Đối với dự án quy định tại Điều 15, Điều 16 của Nghị định này thì thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc phá dỡ nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trước khi thực hiện phá dỡ, chủ đầu tư phải thực hiện lập, phê duyệt phương án, giải pháp phá dỡ nhà chung cư theo quy định của pháp luật xây dựng;

b) Chủ đầu tư tự thực hiện việc phá dỡ nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức có năng lực phá dỡ để thực hiện phá dỡ theo phương án, giải pháp phá dỡ được duyệt;

c) Trường hợp do sự cố, thiên tai, cháy nổ mà phải phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư thì đơn vị được giao phá dỡ có trách nhiệm thực hiện việc phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Chương III

QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN, CHỦ SỞ HỮU VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ; PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG; CƠ CHẾ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN, CHỦ SỞ HỮU VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 18. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Đối với trường hợp quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

b) Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và công trình dịch vụ thương mại (nếu có) trong phạm vi dự án; thực hiện huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình trong dự án theo quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản;

c) Được thực hiện quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;

d) Thực hiện kinh doanh đối với các công trình kinh doanh, dịch vụ thuộc phạm vi dự án theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có);

đ) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở và các công trình khác (nếu có) trong dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở;

e) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất sử dụng vào mục đích ở, kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các loại đất khác trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

g) Được hưởng các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án;

h) Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì chủ đầu tư có các quyền sau đây:

a) Bán, cho thuê, cho thuê mua căn hộ tái định cư, diện tích khác không phải là nhà ở theo quy định của pháp luật;

b) Các quyền quy định tại điểm a, c, d, e và h khoản 1 Điều này;

c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

3. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Nghị định này có trách nhiệm sau đây:

a) Thực hiện các trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại các khoản 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 26 của Luật Nhà ở và các quy định có liên quan của pháp luật kinh doanh bất động sản;

b) Thực hiện bố trí chỗ ở tạm thời, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ theo phương án bồi thường đã được phê duyệt theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

c) Tổ chức nghiệm thu, bàn giao nhà ở và các công trình xây dựng tái định cư theo quy định của pháp luật về xây dựng cho các chủ sở hữu theo đúng phương án bồi thường đã được phê duyệt; bàn giao các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho nhà nước theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư và theo quy định của pháp luật;

d) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

4. Chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 16 của Nghị định này có trách nhiệm:

a) Thực hiện quy định tại khoản 1, 3, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 26 của Luật Nhà ở và quy định tại điểm b, c khoản 3 Điều này;

b) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư (trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này) có các quyền sau đây:

a) Được tham gia lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này;

b) Được tái định cư, được giải quyết chỗ ở tạm thời, được lựa chọn hình thức bồi thường theo quy định của Nghị định này; yêu cầu chủ đầu tư thanh toán tiền chênh lệch bồi thường (nếu có) theo quy định của Nghị định này;

c) Được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai đối với nhà ở, công trình đã được bồi thường, bố trí tái định cư;

d) Được tham gia giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

đ) Được mua nhà ở bố trí tạm thời trong trường hợp nhà ở này thuộc diện được bán theo quy định của Nghị định này nếu chủ sở hữu không có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở tái định cư theo quy định của Nghị định này;

e) Được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư, nhà ở bố trí tạm thời (nếu được mua nhà ở này); trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán được thực hiện như đối với chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản; người nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư cuối cùng được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở;

g) Được bồi thường thiệt hại trong trường hợp có thiệt hại xảy ra theo nội dung của hợp đồng đã ký kết và theo quy định của pháp luật;

h) Được hưởng các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu nhà ở, công trình khác thuộc sở hữu nhà nước có các quyền quy định tại các điểm a, b, d, g và h khoản 1 của Điều này.

3. Trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư:

a) Thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt; chấp hành di dời để thực hiện việc giải tỏa, phá dỡ nhà ở và công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo phương án, giải pháp phá dỡ đã được duyệt;

b) Chấp hành và tạo điều kiện để các tổ chức, đơn vị và cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Nghị định này;

c) Tạo điều kiện để chủ đầu tư dự án, nhà thầu xây dựng triển khai thực hiện dự án theo nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Tham gia lấy ý kiến để lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này; tuân thủ các nội dung của hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở tái định cư đã ký kết; nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư khi mua, thuê mua nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật nhà ở;

đ) Chấp hành các quyết định có liên quan của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

e) Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

4. Người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại được bố trí tái định cư theo quy định của Nghị định này và phải thực

hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm theo nội dung thỏa thuận với chủ sở hữu, quy định tại điểm a, b, c, đ và e khoản 3 Điều này.

Mục 2

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ BỐ TRÍ CHỖ Ở TẠM THỜI CHO CÁC CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 20. Nguyên tắc, nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Việc xây dựng và thực hiện phương án bồi thường áp dụng cho các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Tuân thủ quy định tại Điều 4 của Nghị định này; căn hộ tái định cư phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư theo quy định;

b) Phải có các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này và được lập trên cơ sở quy hoạch chi tiết hoặc bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình đã được phê duyệt;

c) Việc bố trí nhà ở tái định cư được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở tái định cư bảo đảm quyền lợi của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

d) Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và tuân thủ phương án bồi thường đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Các chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xác định trong tổng mức đầu tư dự án;

đ) Trường hợp nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ nhưng theo quy hoạch được duyệt không thực hiện xây dựng lại nhà chung cư mà xây dựng công trình khác (bao gồm cả trường hợp quy gom quy định tại khoản 4 Điều 13 của Nghị định này) thì chủ sở hữu được lựa chọn hình thức bồi thường bằng tiền hoặc tái định cư tại địa điểm khác.

Trường hợp tái định cư tại địa điểm khác thì có thể được bố trí tại dự án xây dựng nhà ở tái định cư hoặc dự án nhà ở thương mại trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở này thì bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện; trường hợp trên địa bàn cấp huyện không có nhà ở này thì được bố trí tại dự án khác trên địa bàn cấp huyện lân cận hoặc nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật nhà ở. Đối với việc bồi thường bằng nhà ở riêng lẻ theo quy định tại khoản 4 Điều 21 của Nghị định này thì không bố trí tái định cư tại địa điểm cũ mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quy hoạch địa điểm khác để bố trí theo nguyên tắc xác định địa bàn quy định tại điểm này;

e) Chủ sở hữu được bố trí tái định cư được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được tái định cư (bao gồm cả trường hợp được bố trí tái định cư tại địa điểm khác hoặc trường hợp mua nhà ở tạm cư), trừ trường hợp chủ sở hữu nhà thuộc sở hữu nhà nước.

2. Nội dung phương án bồi thường bao gồm:

a) Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

b) Vị trí, diện tích nhà cũ; vị trí, diện tích nhà được bố trí tái định cư;

c) Giá bán nhà ở, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở tái định cư, các công trình khác (nếu có); giá trị nhà ở, công trình xây dựng khác (nếu có) bố trí tái định cư;

d) Giá tính để bồi thường nhà ở, công trình xây dựng khác (nếu có); giá trị nhà ở, công trình xây dựng khác (nếu có) được bồi thường;

đ) Khoản tiền chênh lệch của chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu phải thanh toán (nếu có);

e) Thời gian thực hiện dự án; thời gian hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời; thời gian bàn giao nhà tái định cư;

g) Việc bố trí chỗ ở tạm thời, chi phí hỗ trợ chỗ ở tạm thời;

h) Các nội dung quy định tại Điều 21, 22 và 23 của Nghị định này và các nội dung khác liên quan (nếu có).

Điều 21. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư về nhà ở, công trình xây dựng³

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư áp dụng trong trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư có nhu cầu tái định cư tại chỗ được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Căn cứ vào điều kiện cụ thể của dự án tại từng khu vực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số k bồi thường từ 1 đến 2 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ ghi trong Giấy chứng nhận được cấp qua các thời kỳ hoặc diện tích đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận, làm cơ sở để chủ đầu tư lập phương án bồi thường. Trường hợp có diện tích ngoài diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận hoặc ngoài diện tích đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai. Diện tích căn hộ tái định cư sau khi tính theo hệ số k được quy đổi thành tiền và được nêu rõ trong phương án bồi thường, làm cơ sở để xác định giá trị hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở tái định cư và nghĩa vụ thanh toán tiền chênh lệch của các bên (nếu có).

³ Cụm từ “không thuộc sở hữu nhà nước” tại tên Điều 21 đã được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 6 năm 2023.

Đối với các chủ sở hữu tầng 1 mà có dành diện tích nhà để kinh doanh trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành và dự án có bố trí một phần diện tích để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy hoạch được phê duyệt thì ngoài việc được bồi thường theo quy định tại điểm này, nếu các chủ sở hữu có nhu cầu còn được mua hoặc thuê một phần diện tích sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ để kinh doanh; giá bán phần diện tích này được tính theo chi phí đầu tư xây dựng phân bổ trên 1 m^2 sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ cộng với 10% lợi nhuận định mức theo quy định; giá thuê diện tích kinh doanh, dịch vụ do các bên thỏa thuận;

b) Trường hợp giá trị căn hộ tái định cư lớn hơn giá trị căn hộ cũ sau khi quy đổi theo hệ số k quy định tại điểm a khoản này thì các bên ký hợp đồng mua bán hoặc thuê mua nhà ở tái định cư và phải nộp thêm phần giá trị chênh lệch này, nếu chủ sở hữu không mua, thuê mua thì không được bố trí tái định cư và được thanh toán bằng tiền đối với toàn bộ giá trị được bồi thường theo quy định. Trường hợp giá trị căn hộ tái định cư nhỏ hơn giá trị căn hộ cũ sau khi quy đổi theo hệ số k quy định tại điểm a khoản này thì chủ đầu tư phải thanh toán cho chủ sở hữu phần giá trị chênh lệch này;

c) Đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thì áp dụng hệ số $k = 1$; trường hợp diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước thì chủ đầu tư phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước theo nguyên tắc diện tích sử dụng nhà hiện có nhân (x) giá chuẩn nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà hiện có. Trường hợp diện tích đất sử dụng chung mà Nhà nước chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng khi bán nhà ở theo quy định của pháp luật thì chủ đầu tư phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước theo giá bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường nhân (x) diện tích đất sử dụng chung nhân (x) hệ số k điều chỉnh (nếu có).

2. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ mà chủ đầu tư có diện tích nhà, đất tại địa điểm khác để bố trí tái định cư và chủ sở hữu có nhu cầu thì được bố trí tái định cư theo cơ chế quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư không có nhu cầu tái định cư theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì được bồi thường bằng tiền theo giá trị căn hộ được bồi thường sau khi quy đổi theo hệ số k quy định tại điểm a khoản 1 Điều này; trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu thì thực hiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Đối với chủ sở hữu nhà ở riêng lẻ thì được bố trí tái định cư theo nguyên tắc quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 20 của Nghị định này và thực hiện như sau:

a) Đối với diện tích đất thì thực hiện bồi thường theo nguyên tắc diện tích đất hiện hữu ghi trong Giấy chứng nhận hoặc diện tích đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận nhân (x) giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm lập phương án bồi thường; trường hợp có phần diện tích đất ngoài diện tích quy định tại điểm này thì giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Diện tích đất bố trí tái định cư được xác định theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được quy đổi thành tiền theo nguyên tắc giá đất được xác định theo quy định tại điểm a khoản này nhân (x) diện tích đất được bố trí tái định cư; trường hợp có chênh lệch về giá trị bồi thường thì các bên có trách nhiệm thanh toán phần chênh lệch này;

c) Đối với diện tích sàn xây dựng nhà ở thì được bồi thường theo nguyên tắc diện tích sử dụng nhà ở hiện có nhân (x) giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở hiện có. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện xây dựng nhà ở tái định cư thì chủ sở hữu có trách nhiệm thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng nhà ở này cho chủ đầu tư;

d) Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở riêng lẻ thì được bồi thường bằng tiền theo nguyên tắc quy định tại điểm a và c khoản này; nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua một căn hộ chung cư tại dự án theo giá bán căn hộ tái định cư được xác định trong phương án bồi thường đã được phê duyệt hoặc được mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Đối với trụ sở, nhà làm việc thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này, nếu theo quy hoạch được duyệt vẫn tiếp tục bố trí diện tích để làm trụ sở, nhà làm việc thì chủ sở hữu được bồi thường theo hệ số $k = 1$ lần diện tích đất cũ xác định theo nguyên tắc quy định tại điểm a khoản 1 Điều này; đối với diện tích sàn xây dựng trụ sở, nhà làm việc thuộc quyền sở hữu hợp pháp thì được bồi thường theo nguyên tắc quy định tại điểm c khoản 4 Điều này.

Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu bồi thường tại địa điểm cũ hoặc theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại trụ sở, nhà làm việc thì chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều này; trường hợp trong phạm vi dự án có diện tích sàn văn phòng, dịch vụ, thương mại và chủ sở hữu có nhu cầu thì được ưu tiên mua, thuê, thuê mua một phần diện tích này theo giá quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

Điều 22. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu nhà nước

1. Trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện phải phá dỡ thì người đang thuê được bố trí tái định cư theo quy định sau đây:

a) Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư thì người đang thuê được bố trí thuê căn hộ có diện tích theo thiết kế được duyệt nhưng không thấp hơn diện tích sử dụng căn hộ cũ, trừ trường hợp không có nhu cầu thuê nhà ở; giá thuê nhà ở được áp dụng như đối với giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; nếu Nhà nước bán căn hộ này thì người đang thuê được mua theo quy định về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

b) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại nhà chung cư tại địa điểm cũ thì người đang thuê được bố trí thuê căn hộ tại địa điểm khác theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 20 và cơ chế quy định tại điểm a khoản này; nếu người đang thuê có nhu cầu thì được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Đối với các công trình hạ tầng xã hội, trụ sở, nhà làm việc thuộc sở hữu nhà nước trong phạm vi dự án (nếu có) thì thực hiện giải quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà theo quy hoạch được duyệt vẫn bố trí các công trình hạ tầng xã hội, trụ sở, nhà làm việc trong dự án thì Nhà nước có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hoặc giao cho chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng lại các công trình này; trường hợp chủ đầu tư quy định tại Điều 14, Điều 15 của Nghị định này thực hiện xây dựng thì sau khi bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền, Nhà nước có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí đã đầu tư xây dựng các công trình này cho chủ đầu tư bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước;

b) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại các công trình hạ tầng xã hội, trụ sở, nhà làm việc thì giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 23. Phương án bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được xác định rõ trong phương án bồi thường theo quy định sau đây:

1. Trường hợp chủ sở hữu tự lo chỗ ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm chi trả chi phí thuê nhà ở và các chi phí khác (nếu có) trong thời gian thực hiện dự án theo phương án bồi thường đã được phê duyệt.

2. Trường hợp chủ sở hữu không thể tự lo chỗ ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư để bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu theo các hình thức: mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng quỹ nhà tái định cư hoặc đầu tư xây dựng quỹ nhà bằng nguồn vốn từ ngân sách hoặc từ Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có) để bố trí chỗ ở tạm thời.

3. Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền cho người sử dụng tự lo chỗ ở trong thời gian thực hiện dự án theo quy định pháp luật nhà ở.

4. Việc bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm thuận tiện cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng; trường hợp đầu tư xây dựng quỹ nhà để bố trí chỗ ở tạm thời thì phải bảo đảm yêu cầu về chất lượng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhà ở; trường hợp nhà ở bố trí tạm thời thuộc diện được bán và chủ sở hữu đang ở nhà ở tạm thời có nhu cầu mua thì thực hiện bán nhà ở này cho các chủ sở hữu thay cho việc tái định cư; giá bán nhà ở này và việc thanh toán tiền chênh lệch (nếu có) được xác định như đối với trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nêu trong phương án bồi thường.

Điều 24. Ký kết hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà, công trình xây dựng bố trí tái định cư

1. Người được bố trí tái định cư thực hiện ký kết hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở tái định cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao bố trí tái định cư.

2. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở tái định cư thì ký kết hợp đồng theo quy định sau đây:

a) Các bên thống nhất lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán hoặc thuê mua nhà ở tái định cư. Hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư chỉ áp dụng trong trường hợp nhà ở tái định cư có giá trị lớn hơn giá trị nhà ở cũ sau khi quy đổi theo hệ số k quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này;

b) Trường hợp ký hợp đồng mua, thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ trong hợp đồng số kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mà người mua, thuê mua phải nộp theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Hợp đồng mua bán được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục II, hợp đồng thuê mua được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này; căn cứ vào các mẫu hợp đồng này, các bên có thể thỏa thuận bổ sung thêm các nội dung cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể nhưng không được trái với các điều, khoản, các nội dung đã được nêu sẵn trong hợp đồng, trái đạo đức xã hội và quy định của pháp luật. Việc công chứng, chứng thực các hợp đồng này được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội thì ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở theo quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

4. Trường hợp bố trí tái định cư theo hình thức cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định về quản lý, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Trường hợp mua, thuê, thuê mua phần diện tích sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ thì ký kết hợp đồng với chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

6. Việc ký kết hợp đồng quy định tại Điều này được thực hiện sau khi đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản hoặc sau khi đã nghiệm thu công trình nhà ở theo quy định của pháp luật xây dựng. Việc bàn giao nhà ở, công trình xây dựng tái định cư phải được ghi rõ trong hợp đồng và chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở, công trình xây dựng khác và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở (nếu có) vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật có liên quan.

Mục 3

CƠ CHẾ ÁP DỤNG TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 25. Các cơ chế về đất đai

1. Việc ban hành quyết định thu hồi đất và giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Nghị định này được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì thực hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

b) Đối với trường hợp quy định tại Điều 15 và Điều 16 của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai;

c) Trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp các chủ sở hữu không chấp hành việc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức cưỡng chế thu hồi đất để bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư dự án.

2. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (bao gồm diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại, công trình công cộng và diện tích xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong ranh giới nhà chung cư, khu chung cư hiện hữu đó, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này).

3. Trường hợp phạm vi dự án quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định này có diện tích đất lớn hơn diện tích đất quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ

đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích lớn hơn theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo giá trúng thầu quy định tại Điều 15 của Nghị định này;

b) Trường hợp không đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trường hợp sau khi được lựa chọn mà chủ đầu tư có đề xuất tăng hệ số sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch được duyệt và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất bổ sung đối với phần được tăng thêm theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp nhà chung cư phải thực hiện phá dỡ nhưng theo quy hoạch được duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà ở mà xây dựng công trình khác (trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này) hoặc vẫn tiếp tục xây dựng nhà ở nhưng được các chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý không tái định cư tại chỗ và chủ đầu tư đã thực hiện bồi thường, bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu tại địa điểm khác theo quy định của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án được hưởng các cơ chế ưu đãi về đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều này.

6. Trường hợp thực hiện dự án tái định cư theo giải pháp quy gom quy định tại khoản 4 Điều 13 của Nghị định này thì chủ đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi về đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều này. Trong trường hợp dự án không cân đối được hiệu quả tài chính thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất có nhà chung cư cũ sau quy gom để bảo đảm cân đối hiệu quả tài chính của dự án; phần diện tích đất còn lại không thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất thì chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định pháp luật, trừ trường hợp xây dựng công trình công cộng.

Điều 26. Cơ chế về huy động vốn

1. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư được huy động vốn từ các nguồn sau đây:

a) Các nguồn vốn quy định tại Điều 72 của Luật Nhà ở, bao gồm vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư, vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; vốn từ Quỹ phát triển đất, vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật, vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác;

b) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai và diện tích công trình kinh doanh dịch vụ thương mại (nếu có) trong phạm vi dự án;

c) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính (nếu có) đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư được bố trí tái định cư mà phải nộp thêm tiền chênh lệch diện tích thì được vay vốn tại tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam, vay vốn từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn khác của địa phương (nếu có) theo quy định của pháp luật về ngân hàng và pháp luật có liên quan để thanh toán khoản tiền chênh lệch này.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 27. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các địa phương đã phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải lập, phê duyệt lại kế hoạch theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp phải điều chỉnh kế hoạch cho phù hợp với chương trình phát triển nhà ở hoặc phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải công khai kế hoạch đã được phê duyệt trước ngày Nghị định có hiệu lực thi hành cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Nghị định này.

2. Trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền thì không phải thực hiện quyết định hoặc chấp thuận lại theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư.

Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thì thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định này.

3. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư thì không phải thực hiện lựa chọn lại theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này và trường hợp chủ đầu tư chưa thực hiện việc bồi thường theo quy định tại khoản 5 Điều này.

4. Trường hợp chủ đầu tư đã thực hiện bồi thường theo phương án bồi thường đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện bồi thường lại theo quy định của Nghị định này, trừ

trường hợp có diện tích nhà, đất chưa đưa vào phương án bồi thường thì thực hiện bồi thường phần diện tích này theo quy định của Nghị định này.

5. Trường hợp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đã có phương án bồi thường được duyệt nhưng chưa thực hiện bồi thường thì các bên thống nhất lại phương án bồi thường theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp các bên vẫn thống nhất thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt. Trường hợp các bên thỏa thuận lại phương án bồi thường nhưng theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt, chủ đầu tư không cân đối được hiệu quả tài chính của dự án thì chủ đầu tư có thể đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt để cân đối được hiệu quả tài chính của dự án.

Quá thời hạn 12 tháng đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quá 24 tháng đối với dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, không tính thời gian điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản này (nếu có) mà chủ đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư không thỏa thuận được phương án bồi thường theo tỷ lệ quy định tại khoản 6 Điều 14 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chấm dứt thực hiện dự án và tổ chức lựa chọn lại chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này.

6. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyên giao (BT) thì xử lý chuyển tiếp theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Điều 28. Trách nhiệm thi hành

1. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

a) Giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hướng dẫn, chỉ đạo, đôn đốc các địa phương trong việc triển khai thực hiện các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này và quy định của Luật Nhà ở;

b) Hướng dẫn cụ thể việc kiểm định, đánh giá các yếu tố để xác định chất lượng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng và nhà chung cư thuộc diện quy định tại Điều 5 của Nghị định này;

c) Chủ trì hoặc phối hợp với các bộ, ngành có liên quan thực hiện thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định của Nghị định này; tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo định kỳ hoặc đột xuất tình hình thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư trong cả nước;

d) Nghiên cứu, đề xuất các cơ chế, chính sách liên quan đến phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, ban hành;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các nhiệm vụ khác do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Các bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm ban hành theo thẩm quyền hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại

nhà chung cư; chủ trì hoặc phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc triển khai thực hiện các quy định của Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm:

a) Tổ chức triển khai, đôn đốc, chỉ đạo thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn bảo đảm đúng tiến độ, tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan để đảm bảo an toàn tính mạng, tài sản của người dân tại các nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn;

b) Bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện các nội dung sau: kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư, khu chung cư cần cải tạo, xây dựng; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định này và thực hiện các nhiệm vụ trong giai đoạn đầu tư thuộc trách nhiệm của địa phương;

c) Xác định rõ diện tích đất thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 25 của Nghị định này, bảo đảm tránh thất thoát ngân sách nhà nước;

d) Tổ chức cưỡng chế thu hồi đất, cưỡng chế di dời theo quy định của Nghị định này và pháp luật về đất đai;

đ) Ban hành theo thẩm quyền các cơ chế chính sách cụ thể phù hợp với điều kiện của địa phương để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn;

e) Báo cáo Bộ Xây dựng kết quả thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất để tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

g) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 29. Hiệu lực thi hành⁴

1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 9 năm 2021.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

⁴ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 6 năm 2023 quy định như sau:

Điều 17. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

3. Sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, yêu cầu về bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng đối với trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

4. Các nội dung liên quan đến việc di dời, cưỡng chế, phá dỡ và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

5. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

BỘ XÂY DỰNG

Số: *09* /VBHN-BXD

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Công TTĐT Chính phủ (để đăng tải);
- Trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, PC, QL.N.

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày *25* tháng *8* năm 2023

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh

Phụ lục I**MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ THAM GIA LÀM CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN
CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

*(Kèm theo Nghị định số 69/2021/NĐ-CP
ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ)*

TÊN DOANH NGHIỆP **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN ĐĂNG KÝ

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

Kính gửi:

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

Căn cứ Nghị định số;

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

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

1. Thông tin chung về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp:.....
- Địa chỉ trụ sở chính:.....
- Điện thoại:..... Fax:..... Email:.....
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:..... do..... cấp
ngày.....

- Ngành nghề kinh doanh:.....

- Vốn điều lệ:.....

- Người đại diện theo pháp luật (ông/bà):

Chức vụ: (CMND/hộ chiếu/thẻ căn cước số
cấp ngày tại.....)

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

- Tên dự án:.....

- Địa chỉ dự án:.....

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

3. Đề xuất của doanh nghiệp

- Mục tiêu đầu tư:

- Dự kiến tổng mức đầu tư:

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

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

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

- Các đề xuất khác (nếu có):

(Kèm theo đơn đăng ký này là hồ sơ pháp lý của đơn vị được lập theo tiêu chí do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố ban hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định số)

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

Nơi nhận:

-
-

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

(Ký đóng dấu, ghi rõ họ tên)

Phụ lục II**MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

*(Kèm theo Nghị định số 69/2021/NĐ-CP
ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ)*

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

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

Số/HD

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

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

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

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

Căn cứ

Hai bên chúng tôi gồm:

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

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

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

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

- Đại diện bởi ông (bà):.....

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số cấp ngày.../.../...tại
- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:
- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số cấp ngày.../.../...tại
- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại: Fax (nếu có)... ..
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư sau khi nhà chung cư số được cải tạo, xây dựng lại với các nội dung sau đây:

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

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....
 2. Địa chỉ nhà ở:.....
 3. Diện tích sử dụng..... m²
 4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):
 5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
 6. Các thông tin khác:.....
- (*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm hợp đồng này*)

Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán

1. Giá bán nhà ở tái định cư:..... đồng/m².
2. Diện tích nhà ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố phê duyệt: m².
3. Tổng giá trị hợp đồng:..... đồng.

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

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

(*Bằng chữ:*).

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

(Bằng chữ:).

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

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

7. Phương thức thanh toán:

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

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

8. Thời hạn thực hiện thanh toán:

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

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

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

+ Đợt 1 là..... đồng.

+ Đợt 2 là..... đồng.

+ Đợt tiếp theo..... đồng.

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

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

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

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

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

bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Các thỏa thuận khác.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

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

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

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

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

5. Các thỏa thuận khác.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

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

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

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

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

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm Hợp đồng

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

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

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

Điều 9. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

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

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

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

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

4. Các thỏa thuận khác.

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

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

2. Các cam kết khác.

Điều 11. Các thỏa thuận khác

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

1.

2.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng

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

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữbản để thực hiện.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

Phụ lục III**MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

*(Kèm theo Nghị định số: 69/2021/NĐ-CP
ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ)*

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

**HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ
(Thực hiện Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại....)
Số/HĐ**

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

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

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

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

Căn cứ

Hai bên chúng tôi gồm:

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

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

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

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

- Đại diện bởi ông (bà):.....

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

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:.....
- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số cấp ngày .../.../..... tại
- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có).....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư sau khi nhà chung cư số được cải tạo, xây dựng lại với các nội dung sau đây:

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

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*).....
2. Địa chỉ nhà ở:.....
3. Diện tích sử dụng: m²
4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
6. Các thông tin khác:.....

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

Điều 2. Giá thuê mua và phương thức thanh toán

1. Giá thuê mua nhà ở tái định cư:..... đồng/m².
(*Bằng chữ:.....*).
2. Diện tích nhà ở thuê mua được tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố phê duyệt:m².
3. Tổng giá trị hợp đồng thuê mua:..... đồng.
(*Bằng chữ Giá trị này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng*)
4. Kinh phí bảo trì 2% tổng giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở: đồng.
(*Bằng chữ:.....*).

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

(Bằng chữ:.....)

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

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

7. Phương thức thanh toán:

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

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

8. Thời hạn thực hiện thanh toán:

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Các thỏa thuận khác.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

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

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

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

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

5. Các thỏa thuận khác.

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

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

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

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

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua

1. Quyền của Bên thuê mua:

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

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

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm Hợp đồng

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

Điều 8. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

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

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

2. Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng liên tục mà không có lý do chính đáng.

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

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

5. Các thỏa thuận khác.

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

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

2. Các cam kết khác.

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

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

Điều 11. Các thỏa thuận khác

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

1.

2.

3.

4.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng

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

2. Hợp đồng này được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữbản....để thực hiện.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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