**Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công**

**Mã TTHC: 1.012885.000.00.00.H35**

***1. Trình tự thực hiện:***

- Nhà đầu tư gửi 08 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25/7/2024 đến Sở Xây dựng;

- Trong thời hạn tối đa 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ theo quy định, Sở Xây dựng gửi lấy ý kiến thẩm định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP đến các cơ quan liên quan cấp tỉnh, gồm: kế hoạch và đầu tư, tài nguyên và môi trường, tài chính, quy hoạch - kiến trúc (nếu có), giao thông - vận tải, công an, quốc phòng, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án và cơ quan liên quan khác của địa phương theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trong văn bản đề nghị lấy ý kiến thẩm định, Sở Xây dựng phải nêu rõ các nội dung đề nghị thẩm định của từng cơ quan quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP;

- Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị có ý kiến quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP, cơ quan được lấy ý kiến phải có văn bản trả lời đối với các nội dung được đề nghị thẩm định và gửi cho Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

- Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được ý kiến thẩm định theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP, Sở Xây dựng tổng hợp, lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư theo nội dung quy định tại Điều 13 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

Trường hợp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư không đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Sở Xây dựng phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do gửi nhà đầu tư;

- Trong thời hạn tối đa 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP kèm theo hồ sơ đề nghị của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo rõ lý do gửi nhà đầu tư và Sở Xây dựng.

***2. Cách thức thực hiện:*** Trực tiếp ; thông qua dịch vụ bưu chính; Trực tuyến trên cổng dịch vụ công.

***3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:***

*3.1. Thành phần hồ sơ:*

- Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP;

- Đề xuất dự án đầu tư bao gồm các nội dung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 69 của Luật Nhà ở và hiệu quả đầu tư kinh tế - xã hội của dự án;

- Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời, bố trí tái định cư (sau đây gọi chung là phương án bồi thường, tái định cư) đã được các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với nhà đầu tư trên cơ sở kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

- Bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao được chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý giấy tờ sau: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy tờ chứng minh việc thành lập, quyết định thành lập hoặc các giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương; báo cáo tài chính 02 năm liền kề với năm đăng ký tham gia làm chủ đầu tư đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ (nếu có); cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính hoặc tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính; giấy tờ chứng minh về vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;

Đối với trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 16 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP thì ngoài các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 10 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP, nhà đầu tư phải có bản gốc văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Mẫu số 07 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP và kèm theo bản sao có công chứng hoặc chứng thực giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất qua các thời kỳ theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở của các chủ sở hữu nhà chung cư.

*3.2. Số lượng hồ sơ:* 08 bộ hồ sơ.

***4. Thời hạn giải quyết:*** không quá 35 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

***5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:*** nhà đầu tư tham gia cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

***6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:***

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư.

- Cơ quan thực hiện: Sở Xây dựng

***7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:*** Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

***8. Lệ phí:*** Không

***9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:*** Mẫu văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

***10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:*** Không

***11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:***

- Luật Nhà ở năm 2023;

- Nghị định số 98/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

**Mẫu văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư***(Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25/7/2024)*

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

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

Kính gửi: Sở Xây dựng/thành phố……………….

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

**I. NHÀ ĐẦU TƯ**

- Tên doanh nghiệp/tổ chức:…………………………………………………

Tài liệu về tư cách pháp lý của tổ chức số: ………………; ngày cấp: …………………………; cơ quan cấp: …………………………………

Địa chỉ trụ sở: ……………………………………………………………

Mã số thuế (tại Việt Nam - nếu có): ………………………………..

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

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

- Thông tin về người đại diện theo pháp luật:

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

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

Địa chỉ thường trú: ………………………………………………………

Chỗ ở hiện tại: ………………………………………………………

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

(Trường hợp là nhà đầu tư nước ngoài thì phải có thông tin về tổ chức kinh tế dự kiến thành lập gồm: tên tổ chức kinh tế, loại hình tổ chức kinh tế, vốn điều lệ, tỷ lệ vốn góp của từng nhà đầu tư)

**II. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

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

1.1. Tên dự án: ……………………………………………

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: ……………………………

2. Mục tiêu dự án:

3. Quy mô dự án (theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt):

- Diện tích đất xây dựng: …………………………………………m²;

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

- Diện tích xây dựng các công trình khác (nếu có): ………………m²

- Số tầng cao: ……………………………………

- Chiều cao công trình: …………………………

- Mật độ xây dựng: ………………………………

- Hệ số sử dụng đất ………………………………

- Loại nhà ở (căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ);

- Số lượng nhà ở: ……………………………… căn;

- Quy mô dân số: ……………………………… người;

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

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

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

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

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

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

+ Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: ……………………………………

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

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

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

4.2. Nguồn vốn đầu tư:

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

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

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

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

5. Thời hạn hoạt động của dự án: ………………………………………

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

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

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

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

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

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

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

**III. NHÀ ĐẦU TƯ CAM KẾT**

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

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

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

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

**IV. HỒ SƠ KÈM THEO**

1. Đề xuất dự án đầu tư hoặc báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án;

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã thống nhất với chủ sở hữu nhà chung cư;

3. Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có);

4. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, báo cáo tài chính 02 năm gần nhất;

5. Các hồ sơ liên quan khác (nếu có).

|  |  |
| --- | --- |
|  | *………,ngày …… tháng …… năm ……..* **NHÀ ĐẦU TƯ** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh và đóng dấu (nếu có))* |