

MẪU VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ GIAO CHỦ ĐẦU TƯ
(Kèm theo Thông báo số/TB-SXD ngày .../.../2025 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long)

TÊN NHÀ ĐẦU TƯ

.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI GIAO CHỦ ĐẦU TƯ

Dự án:¹

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long

Căn cứ Thông báo số/TB-SXD ngày .../.../2025 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long về việc công khai thông tin các dự án nhà ở xã hội,

Nhà đầu tư đề nghị giao chủ đầu tư với các nội dung như sau:

I. THÔNG TIN NHÀ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức:

(Tài liệu về tư cách pháp lý của tổ chức²) 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):...

Thông tin về người đại diện theo pháp luật/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

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 nhà đầu tư liên danh thì ghi đầy đủ các thông tin trên đối với từng doanh nghiệp/tổ chức trong liên danh³.

¹ Tên dự án đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

² Là một trong các loại giấy tờ sau: Quyết định thành lập, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tài liệu tương đương khác.

II. THUYẾT MINH VIỆC VIỆC ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN GIAO CHỦ ĐẦU TƯ THEO QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 1 ĐIỀU 5 NGHỊ ĐỊNH SỐ 192/2025/NĐ-CP NGÀY 01/7/2025 CỦA CHÍNH PHỦ

1. Về đáp ứng điều kiện tổ chức khi kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản).

2. Về đáp ứng các điều kiện doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp: Doanh nghiệp căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm:

+ Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp.

+ Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó *(nhà đầu tư cần kê khai rõ ràng đối với các dự án bất động sản đang vay tại tổ chức tín dụng, đang phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án và thuyết minh việc đáp ứng điều kiện theo quy định này)*.

+ Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên *(nhà đầu tư cần kê khai rõ ràng đối với các dự án bất động sản đang có dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án và thuyết minh việc đáp ứng điều kiện theo quy định này)*.

³ Trường hợp nhà đầu tư liên danh cần đảm bảo các quy định về liên danh. Các văn bản thỏa thuận liên danh, hợp đồng liên danh cần nêu rõ doanh nghiệp/tổ chức trong liên danh được giao làm chủ đầu tư cho dự án.

- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán (*trường hợp nhà đầu tư liên danh thì các nhà đầu tư thuộc liên danh phải cung cấp tài liệu tại quy định này*).

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Lưu ý:

Trường hợp **nhà đầu tư liên danh** thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ các điều kiện nêu trên.

(Đề nghị nhà đầu tư căn cứ báo cáo tài chính được kiểm toán của mình để phân tích rõ tình hình tài chính của nhà đầu tư đáp ứng điều kiện tổ chức khi kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ)

III. THUYẾT MINH VIỆC ĐÁP ỨNG TIÊU CHÍ ƯU TIÊN QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 2 ĐIỀU 5 CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 192/2025/NĐ-CP NGÀY 01/7/2025 CỦA CHÍNH PHỦ

1. Tiêu chí về năng lực tài chính.

Ưu tiên nhà đầu tư có vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cao hơn. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định năng lực tài chính theo tổng vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án của các thành viên trong liên danh.

2. Tiêu chí về kinh nghiệm.

Ưu tiên nhà đầu tư có kinh nghiệm đã làm **chủ đầu tư, hoàn thành số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở** nhiều hơn, với quy mô sử dụng đất, tổng mức đầu tư tương đương hoặc lớn hơn. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác

định tiêu chí về kinh nghiệm theo kinh nghiệm của nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư (*chỉ xét năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư được đề xuất đại diện liên danh làm chủ đầu tư, không xét năng lực kinh nghiệm của các thành viên còn lại*).

3. Nhà đầu tư là doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

* Trường hợp nhà đầu tư có đề xuất về dự án khác với thông tin do cơ quan nhà nước công bố thì bổ sung tài liệu thuyết minh các nội dung khác của dự án.

IV. CAM KẾT CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

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. Cam kết không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

4. Cam kết hoàn thành đúng tiến độ theo chủ trương đầu tư được duyệt; đảm bảo chất lượng theo quy định.

5. Các cam kết khác (nếu có).

V. HỒ SƠ KÈM THEO

1. Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

2. Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

Lưu ý:

- Đối với tiêu chí về năng lực tài chính: ngoài tài liệu chứng minh về nguồn vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án, nhà đầu tư phải cung cấp thêm **tài liệu chứng minh phương án huy động vốn của nhà đầu tư**. Ví dụ: nguồn huy động từ tổ chức tín dụng phải có **cam kết cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng**.

- Đối với tiêu chí về kinh nghiệm: nhà đầu tư làm bảng tổng hợp danh mục dự án hoàn thành kèm tài liệu chứng minh từng dự án, cụ thể:

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (m ²)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Quy mô		Ghi chú
					Tổng diện tích sàn (m ²)	Số lượng căn hộ (căn)	

3. Các hồ sơ liên quan khác (nếu có).

....., ngày thángnăm.....

Nhà đầu tư

(Từng nhà đầu tư ký, ghi rõ họ tên, chức danh và đóng dấu (nếu có))