

BỘ Q&A

DỰ ÁN: CHUNG CƯ THUẬN GIAO (LEGACY CENTRAL) PHƯỜNG THUẬN GIAO, THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

STT	NỘI DUNG CÂU HỎI	TRẢ LỜI	GHI CHÚ
THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ ĐẦU TƯ VÀ ĐỐI TÁC			
1.	Tên dự án	CHUNG CƯ THUẬN GIAO (LEGACY CENTRAL)	
2.	Vị trí của dự án	Phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	
3.	Slogan và ý nghĩa	Khởi nguồn hạnh phúc	
4.	Chủ đầu tư	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THUẬN LỢI	
5.	Đơn vị độc quyền tư vấn, môi giới và khảo sát nhu cầu thực tế mua Bất Động Sản	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐỊA ỐC KIM OANH	
THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN QUY MÔ VÀ SẢN PHẨM			
1.	Tổng diện tích khu đất	10.089,9 m ²	Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 06/5/2020
2.	Loại hình sản phẩm, tổng số sản phẩm	- Căn hộ ở kết hợp thương mại-dịch vụ (shop house): 08 căn hộ - Căn hộ chung cư: 1.794 căn hộ	Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 06/5/2020

3.	Quy mô công trình	- Công trình cao 29 tầng (03 tầng khối đế) + 01 tầng hầm - Khối tháp: 02 tháp cao 26 tầng (Tháp A và Tháp B)	Văn bản số 400/HĐXD-QLTK ngày 20/7/2020
4.	Tiện ích nội khu	Đơn vị chuyên môn cho ý kiến	
5.	Tiện ích xung quanh	Đơn vị chuyên môn cho ý kiến	
6.	Nhà thầu xây dựng	Công ty xây dựng Hòa Bình, đơn vị tư vấn giám sát là công ty CONINCO (Hà Nội)	
7.	Đơn vị tư vấn quản lý vận hành	Công ty cổ phần Sài Gòn triển vọng SAVISTA	
THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN PHÁP LÝ DỰ ÁN			
1.	Hồ sơ pháp lý dự án	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất: <ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 582777 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/9/2020 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 582776 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/9/2020 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 582775 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/9/2020 - Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 23/07/2020 của UBND tỉnh Bình Dương Vv cho phép Công ty CP ĐT và PT Thuận Lợi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Chung cư Thuận Giao ❖ Hồ sơ dự án xây dựng công trình: <ul style="list-style-type: none"> - Văn bản số 6274/UBND-KT ngày 09/12/2019 của UBND tỉnh Vv chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án chung cư Thuận Giao - Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của UBND TP.Thuận An phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 chung cư Thuận Giao 	

		<ul style="list-style-type: none"> - Văn bản số 3042/ UBND-KT ngày 26/6/2020 của UBND tỉnh Vv chấp thuận chủ trương đầu tư dự án chung cư Thuận Giao - Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 246/TD-PCCC ngày 09/5/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh - Văn bản số 286/HĐXD-QLDA ngày 09/6/2020 của Cục quản lý hoạt động – Bộ Xây dựng, Vv thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình chung cư Thuận Giao - Quyết định số 07/2020/QĐ-TL ngày 30/6/2020 của Công ty CP ĐT và PT Thuận Lợi Vv phê duyệt dự án đầu tư chung cư Thuận Giao - Quyết định số 786/QĐ-STNMT ngày 01/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Vv phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng chung cư Thuận Giao - Văn bản số 400/HĐXD-QLTK ngày 20/7/2020 của Cục quản lý hoạt động – Bộ Xây dựng Vv thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình chung cư Thuận Giao - Giấy phép xây dựng số 2886/GPXD ngày 04/8/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương - Văn bản số 282/CPN-QLXD ngày 21/5/2021 của Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng Vv kết quả kiểm tra công tác nghiệm hạng mục phần cọc, móng, sàn tầng hầm - Văn bản số 1812/SXD-QLN ngày 03/6/2021 của Sở Xây dựng Vv huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Chung cư Thuận Giao. - Thông báo số 1448/TB-SCT ngày 25/6/2021 về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu của Sở công thương tỉnh Bình Dương. 	
2.	Tiến độ đầu tư xây dựng công trình	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình chung cư: đã triển khai thi công xây dựng phần cọc, móng, sàn, cột tầng hầm của công trình và đang thi công lắp dựng cốp pha, cốp thép dầm, sàn tầng 1 - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật giáo ranh khu đất đã được đầu tư: dự án tiếp giáp với đường Thuận Giao 25 đã được đầu tư hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống 	

		thoát nước mua, nước thải, dịch vụ viễn thông công cộng. Hạ tầng kỹ thuật nội bộ dự án sẽ được đầu tư theo tiến độ dự án đã được phê duyệt	
3.	Các giai đoạn ký Hợp đồng với Khách hàng	<ul style="list-style-type: none"> - Giai đoạn 1: Công ty CP Tập đoàn Địa ốc Kim Oanh và Khách hàng ký kết Thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng căn hộ, với các phương thức thanh toán theo Quy trình bán hàng - Giai đoạn 2: Dự án đã đủ điều kiện để Chủ đầu tư ký kết Hợp đồng mua bán với Khách hàng (Văn bản số 1812/SXD-QLN ngày 03/6/2021 của Sở Xây dựng). 	
4.	Ngân hàng bảo lãnh và hồ sơ vay cho Khách hàng	Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	
5.	Thời hạn sở hữu căn hộ	<ul style="list-style-type: none"> - Đối với người Việt Nam: Sở hữu căn hộ lâu dài; - Đối với người nước ngoài: 50 năm theo quy định, hết thời hạn này sẽ theo quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm đó (theo Luật Nhà ở hiện hành thì khi hết thời hạn 50 năm sẽ được gia hạn 01 lần với thời hạn gia hạn không quá 50 năm). - Trường hợp người nước ngoài kết hôn với người Việt Nam/người Việt Nam định cư ở nước ngoài: Sở hữu căn hộ lâu dài; - Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài (có giấy xác nhận là người gốc Việt theo quy định pháp luật/sử dụng hộ chiếu do Việt Nam cấp): Sở hữu căn hộ lâu dài. 	
6.	<p>Khách hàng mua sản phẩm có được đăng ký sổ hộ khẩu/ KT3 không ?</p> <p>Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN) khách hàng có được đăng ký kinh doanh tại địa chỉ BĐS</p>	<p>Khách hàng mua căn hộ, nhà ở riêng lẻ được đăng ký thường trú/ tạm trú (KT3). Việc đăng ký kinh doanh phải phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020, theo đó: “Trụ sở chính của doanh nghiệp đặt trên lãnh thổ Việt Nam, là địa chỉ liên lạc của doanh nghiệp và được xác định theo địa giới đơn vị hành chính; có số điện thoại, số fax và thư điện tử (nếu có).”</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với trường hợp là nhà ở riêng lẻ: Được quyền đăng ký kinh doanh, nhưng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/500 đã duyệt, và không được thực hiện các hành vi bị cấm đối với nhà ở riêng lẻ như sau: <i>“Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn</i> 	<p>Điều 42 Luật Doanh nghiệp 2020.</p> <p>Khoản 12, Điều 6, Luật Nhà ở 2014.</p> <p>Khoản 11, Điều 6, Luật Nhà ở 2014</p>

	không ? Nếu không thì vì sao không được?	<p><i>xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh.</i>”.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với trường hợp là căn hộ chung cư: Không được đăng ký kinh doanh. Theo đó, cấm hành vi: “Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.”. 	
7.	Chi phí làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là “Giấy chứng nhận”)	Chủ đầu tư sẽ hỗ trợ các thủ tục cần thiết và khách hàng sẽ đóng các loại thuế, phí, lệ phí, ... liên quan đến việc cấp GCN cho KH theo quy định pháp luật.	
8.	Tiến độ pháp lý của dự án đến giai đoạn nào?	<ul style="list-style-type: none"> - Hiện dự án đã đủ điều kiện để huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo Văn bản số 1812/SXD-QLN ngày 03/6/2021 của Sở Xây dựng Vv huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Chung cư Thuận Giao. - CĐT đã hoàn thành việc đăng ký Hợp đồng mua bán theo mẫu tại Sở Công thương tỉnh Bình Dương. 	
9.	Thời hạn bảo hành đối với các sản phẩm bất động sản tại Dự án?	<ul style="list-style-type: none"> - Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng với thời hạn như sau: <ul style="list-style-type: none"> • Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng; • Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng. - Thời hạn bảo hành đối với hạng mục công trình, công trình xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp được tính kể từ khi được chủ đầu tư nghiệm thu theo quy định và được quy định như sau: <ul style="list-style-type: none"> • Không ít hơn 24 tháng đối với công trình cấp đặc biệt và cấp I sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công; • Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình cấp còn lại sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công; 	

		<ul style="list-style-type: none"> Thời hạn bảo hành đối với công trình sử dụng vốn khác có thể tham khảo quy định tại điểm a, điểm b khoản này để áp dụng. 	
10.	Nghĩa vụ thanh toán 2% kinh phí bảo trì?	Khách hàng phải thanh toán 2% kinh phí bảo trì trên giá bán căn hộ (chưa VAT) theo quy định trước khi Chủ đầu tư bàn giao căn hộ	
THÔNG TIN LIÊN QUAN THỦ TỤC MUA BÁN & THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ			
1.	Thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng mua bán (“HĐMB”)	<p>A) Được thực hiện tại Cơ quan Công chứng và đóng thuế thu nhập cá nhân tương đương 02% Giá chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật (được quyền chuyển nhượng nhiều lần) với điều kiện hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>B) Thủ tục và trình tự chuyển nhượng đối với HĐMB căn hộ được thực hiện như sau:</p> <p>1) Các Bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng HĐMB căn hộ ngoài Văn phòng Công chứng và theo yêu cầu cung cấp hồ sơ của Văn phòng Công chứng:</p> <p>a) Hồ sơ đề nghị công chứng hoặc chứng thực gồm các giấy tờ sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 07 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; - Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của chủ đầu tư theo hợp đồng gốc thì phải nộp bản sao có chứng thực hợp đồng gốc và bản chính phụ lục hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư cho những nhà ở chuyển nhượng; - Bản sao có chứng thực hoặc bản sao và phải xuất trình bản chính để đối chiếu của các giấy tờ: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu còn giá trị nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó; - Các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Tổ chức hành nghề công chứng, Cơ quan chứng thực có trách nhiệm công chứng, chứng thực vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo thời hạn quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. 	

	<p>2) Khi Văn bản chuyển nhượng HĐMB căn hộ được công chứng xong, các Bên sẽ liên hệ với cơ quan thuế tại nơi có bất động sản (cấp huyện) để ra Thông báo nộp Thuế thu nhập cá nhân + đóng tiền vào ngân sách nhà nước đối với phần thuế thu nhập này.</p> <p>3) Sau khi thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, bên nhận chuyển nhượng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng.</p> <p>a) Hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận bao gồm các giấy tờ sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 05 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong đó có 01 bản của bên chuyển nhượng (trường hợp phải công chứng, chứng thực thì phải thực hiện việc công chứng, chứng thực trước khi nộp cho chủ đầu tư); - Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của chủ đầu tư theo hợp đồng gốc thì phải nộp bản sao có chứng thực hợp đồng gốc và bản chính phụ lục hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư cho những nhà ở chuyển nhượng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải có thêm bản sao có chứng thực biên bản bàn giao nhà ở; - Biên lai nộp thuế cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hoặc giấy tờ chứng minh về việc được miễn thuế theo quy định pháp luật về thuế; - Bản sao có chứng thực hoặc bản sao và phải xuất trình bản chính để đối chiếu các giấy tờ của bên nhận chuyển nhượng: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu hoặc giấy tờ tương đương nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó. <p>b) Chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và bàn giao lại cho bên nộp hồ sơ các giấy tờ sau đây (Lưu ý: Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chỉ có hiệu lực khi: (i) Được ký đầy đủ bởi các Bên; (ii) Được công chứng hoặc chứng thực; và (iii) Được Chủ đầu tư xác nhận):</p>	
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - 02 văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đã có xác nhận của chủ đầu tư, trong đó có 01 bản của bên chuyển nhượng và 01 bản của bên nhận chuyển nhượng; - Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó (đối với trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi); bản sao có chứng thực hợp đồng mua bán nhà ở và bản chính phụ lục hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư cho những nhà ở chuyển nhượng (đối với trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của chủ đầu tư theo hợp đồng gốc); bản sao có chứng thực biên bản bàn giao nhà ở (đối với trường hợp chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở); - Biên lai nộp thuế cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hoặc giấy tờ chứng minh về việc được miễn thuế theo quy định pháp luật về thuế. <p>4) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	
2.	Thời gian, điều kiện bàn giao căn hộ dự kiến	18 tháng (± 180 ngày) kể từ ngày hai bên ký HĐMB	
3.	Nếu CĐT chậm bàn giao căn hộ thì xử lý như thế nào	<ul style="list-style-type: none"> - Nếu khách hàng đã thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ mà CĐT chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận thì chịu phạt bằng 150% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm thanh toán trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền mua Căn hộ KH đã thanh toán cho CĐT (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì) tính từ Ngày bàn giao cam kết. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào ngày bàn giao thực tế Căn hộ. - Nếu CĐT chậm bàn giao Căn hộ quá 180 ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận thì KH có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng việc thông báo bằng văn bản cho CĐT trong vòng 07 ngày dương lịch, kể từ ngày CĐT chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận (bao gồm cả các thời gian gia hạn). - Theo đó, CĐT phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà KH đã thanh toán, và phạt vi phạm Hợp đồng là 8% Giá bán Căn hộ và phải bồi thường thiệt hại 10% Giá 	

		bán Căn hộ trong vòng 30 ngày, kể từ ngày KH thông báo cho CĐT về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng	
4.	Diện tích ghi trên Hợp đồng mua bán có phải là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận ?	<ul style="list-style-type: none"> - Hợp đồng thể hiện Diện tích sử dụng Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy, là diện tích để tính Giá bán Căn hộ. Tuy nhiên, tại thời điểm ký HĐMB diện tích này chỉ là tạm tính và có thể được điều chỉnh (nếu có) tại thời điểm hai bên tiến hành bàn giao Căn hộ. - Trong Biên bản bàn giao Căn hộ, các Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch (nếu có) so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại HĐMB. Biên bản bàn giao Căn hộ về việc điều chỉnh Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của HĐMB. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. 	
5.	Xử lý như thế nào khi chênh lệch diện tích ?	<ul style="list-style-type: none"> - KH có trách nhiệm thanh toán Giá bán Căn hộ cho CĐT theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch trong phạm vi $\pm 2.0\%$ so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại HĐMB thì các Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. - Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 2.0\%$ so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại HĐMB thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích sử dụng đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá nêu tại Phụ lục số 03 HĐMB. - Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn 5% so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại HĐMB, KH có quyền: <ul style="list-style-type: none"> • Chấm dứt Hợp đồng, CĐT phải trả lại toàn bộ số tiền KH đã thanh toán và một khoản tiền phạt bằng 150% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm thanh toán trên số tiền KH đã nộp cho CĐT, hoặc; • Tiếp tục thực hiện Hợp đồng, điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ tương ứng với phần diện tích chênh lệch; • Đổi sang một Căn hộ khác có diện tích tương đương Diện tích sử dụng ghi tại HĐMB (nếu 2 bên có thể thống nhất được tại thời điểm đó). 	

6.	Nếu Khách hàng chậm thanh toán sẽ xử lý như thế nào	<ul style="list-style-type: none"> - Chịu phạt bằng 150% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm thanh toán trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả. - Nếu Khách hàng chậm thanh toán quá 30 ngày của mỗi đợt và 45 ngày cộng dồn các đợt, kể từ ngày đến hạn thanh toán thì CĐT có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. - CĐT có toàn quyền ký kết Hợp đồng/Giao dịch mới với bất kỳ bên thứ ba nào và sẽ hoàn trả lại cho Khách hàng toàn bộ số tiền đã nhận từ Khách hàng sau khi đã trừ các khoản tiền phạt chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm Hợp đồng bằng 8% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ và bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá bán Căn hộ do Bên Mua vi phạm Hợp đồng này. 	
7.	Có được phép thay đổi thiết kế nhà ở, hoặc lắp đặt các biển hiệu, panner, ... ngoài căn hộ hay không?	<ul style="list-style-type: none"> - Được quyền sửa chữa, thay đổi thiết kế nhà ở hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư. - Không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, biểu ngữ ở phía mặt ngoài của Căn Hộ và phần sở hữu/sử dụng chung khác. 	Điều 4, Phụ lục 01 Mẫu Nội quy quản lý, sử dụng NCC, Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016
8.	Không phải người thân có cùng mua dự án và đứng tên trên Giấy chứng nhận được không?	<p>Không phải người thân vẫn có thể cùng mua dự án, và đứng tên trên GCN.</p> <p>Khi ký Hợp đồng cần lưu ý cung cấp đầy đủ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ CMND/CCCD, Hộ khẩu,... của tất cả những người cùng đứng tên trên Hợp đồng; ✓ Văn bản cam kết đồng sở hữu (Nội dung chính: cam kết hai bên đồng sở hữu sẽ tự giải quyết những tranh chấp nếu xảy ra giữa hai bên về QSDD/Nhà ở hoặc tranh chấp với bên thứ 3; cam kết chỉ định người đại diện thanh toán đầy đủ và đúng hạn); ✓ Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn mua QSDD/Nhà ở (không bắt buộc nhưng nên khuyến khích khách hàng cung cấp để hạn chế tranh chấp xảy ra sau này). 	Điều 98 Khoản 2, Luật đất đai 2013.
9.	Hợp đồng ký với Công ty có cần công chứng hay không ?	Không cần công chứng vì Công ty là tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản nên pháp luật không yêu cầu Hợp đồng phải công chứng	Luật đất đai 2013, Điều 167 Khoản 3

10.	Khi khách hàng làm mất Hợp đồng/ các văn bản ký với Công ty thì làm thế nào?	<p>Khách hàng cần cung cấp những giấy tờ sau đây để CĐT xem xét:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Đơn có mất (có xác nhận của Công an); ✓ Giấy đề nghị cấp lại Hợp đồng; ✓ Văn bản cam kết (Nội dung chính: cam kết về việc mất Hợp đồng là đúng sự thật, và không đem cầm cố, thế chấp ở bất kỳ tổ chức tín dụng nào); ✓ CMND/CCCD, Hộ khẩu (bản photo xuất trình bản chính để đối chiếu). ✓ Các chứng thanh toán (nếu có). ✓ DVKH sẽ trình Ban lãnh đạo xem xét để cấp lại/cấp bản sao Hợp đồng cho khách hàng 	
11.	Bao nhiêu ngày sau khi ký HĐ thì khách hàng được nhận Hợp Đồng Nguyên Tắc	Căn cứ theo quy trình bán hàng của Công ty ban hành.	Phòng, ban có liên quan cho ý kiến
12.	Trường hợp thanh lý HĐ công ty trả lại tiền trong bao nhiêu ngày?	Căn cứ theo quy trình bán hàng của Công ty ban hành.	Phòng, ban có liên quan cho ý kiến
THỦ TỤC MUA BÁN, CHUYỂN NHƯỢNG CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ TẠI NƯỚC NGOÀI			
1.	Người nước ngoài được mua dự án hay không? Pháp lý ký với Chủ đầu tư	<p>Người nước ngoài được mua căn hộ trong hạn mức pháp luật Việt Nam cho phép, trình tự pháp lý ký với chủ đầu tư được thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ký Hợp Đồng nguyên tắc về việc đảm bảo quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi (“Hợp đồng”); - Ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Thuận Lợi; 	
2.	Quy định cá nhân người nước ngoài mua sản phẩm Bất động sản	<ul style="list-style-type: none"> • Điều kiện sở hữu nhà ở tại VN: Được phép nhập cảnh vào VN và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật hiện hành. • Giấy tờ chứng minh đối tượng (Hồ sơ KH cần cung cấp khi ký kết HĐ): Hộ chiếu (được đóng dấu nhập cảnh), visa nhập cảnh/thẻ tạm trú. 	<p>Luật Nhà ở 2014, Khoản 3 Điều 160</p> <p>Nghị định 99/2015/ND-CP, Khoản 1 Điều 74</p>

		<ul style="list-style-type: none"> Hình thức sở hữu: căn hộ, nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề). Số lượng sở hữu: không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư; nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà. Thời hạn sở hữu: 50 năm kể từ ngày được cấp GCN, hết thời hạn này nếu chủ sở hữu có nhu cầu gia hạn thêm thì được Nhà nước xem xét gia hạn một lần; hoặc Sở hữu lâu dài trong trường hợp kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, đồng thời, có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam. Phương thức thanh toán tiền mua căn hộ: Thực hiện thanh toán tiền mua nhà ở thông qua Tổ chức tín dụng đang hoạt động tại VN, phải mở tài khoản tại Ngân hàng và thực hiện thanh toán, chuyển khoản qua tài khoản của Chủ đầu tư. 	<p>Luật Nhà ở 2014, Khoản 2 Điều 161</p> <p>Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Khoản 3 Điều 77 và Luật Nhà ở 2014, Khoản 2 Điều 161</p> <p>Luật Nhà ở 2014, Khoản 2 Điều 162 và Công văn số 9505/NHNN-QLNH ngày 10/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước VN</p>
3.	Quy định về người nước ngoài chuyển nhượng/ nhận chuyển nhượng HĐMB căn hộ	<ul style="list-style-type: none"> Người nước ngoài được chuyển nhượng HĐMB căn hộ cho người Việt Nam/người Việt Nam định cư ở nước ngoài/người nước ngoài. Người nước ngoài chỉ được nhận chuyển nhượng HĐMB căn hộ từ người nước ngoài. <p><i>“2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam chỉ được mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 7 của Nghị định này và chỉ được nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở của hộ gia đình, cá nhân hoặc nhận tặng cho nhà ở của tổ chức trong số lượng nhà ở theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều này tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phép sở hữu; trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho, được thừa kế nhà ở tại Việt Nam nhưng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì giải quyết theo quy định tại Điều 78 của Nghị định này.”</i></p>	<p>Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Điều 76 Khoản 2</p>
4.	Quy định Người VN định cư nước ngoài mua sản phẩm	<ul style="list-style-type: none"> Điều kiện sở hữu nhà ở: được phép nhập cảnh vào VN Giấy tờ chứng minh đối tượng (Hồ sơ KH cần cung cấp khi ký kết HĐ): 	<p>Luật Nhà ở 2014, Điều 8</p>

		<p>(i) Trường hợp mang hộ chiếu Việt Nam thì phải còn giá trị và có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu;</p> <p>(ii) Trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập Việt Nam vào hộ chiếu và kèm theo giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt Nam hoặc giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài, cơ quan quản lý về người Việt Nam ở nước ngoài cấp hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Thời hạn sở hữu: ổn định lâu dài • Phương thức thanh toán tiền mua căn hộ: Áp dụng tương tự trường hợp KH là người nước ngoài 	<p>Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Khoản 2 Điều 5 Luật Nhà ở 2014, Điều 10</p>
5.	<p>Quy định về người Việt Nam định cư ở nước ngoài chuyển nhượng/ nhận chuyển nhượng Hợp đồng nguyên tắc</p>	<p>Trường hợp cá nhân nước ngoài có giấy tờ xác nhận là gốc Việt Nam thì chỉ được quyền lựa chọn một đối tượng áp dụng: (i) là người Việt Nam định cư ở nước ngoài; hoặc (ii) là cá nhân nước ngoài để xác định quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.</p> <p>Nếu cá nhân nước ngoài này lựa chọn là người Việt Nam định cư ở nước ngoài → Không bị hạn chế về việc sở hữu/ chuyển nhượng cũng như nhận chuyển nhượng nhà ở thì và được tự do nhận chuyển nhượng cũng như chuyển nhượng như công dân Việt Nam.</p> <p>Nếu cá nhân nước ngoài này lựa chọn là người nước ngoài → Bị hạn chế quyền sở hữu nhà ở theo các quy định về cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.</p>	<p>Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Điều 5, Khoản 3.</p>
6.	<p>Quy trình bán sản phẩm cho Cá nhân nước ngoài</p>	<p>1. Giai đoạn ký Hợp đồng dịch vụ tư/ Giữ chỗ:</p> <p>a. Hồ sơ cần cung cấp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hộ chiếu có đóng dấu nhập cảnh; - Visa nhập cảnh còn thời hạn (cần đảm bảo thời điểm ký kết phải trong thời hạn có hiệu lực của Visa) và/hoặc thẻ tạm trú. <p>b. Phương thức thanh toán tiền mua sản phẩm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mở tài khoản ngân hàng tại Việt Nam; 	

		<ul style="list-style-type: none"> - Chuyển tiền từ tài khoản Ngân hàng (đã mở tại VN) vào tài khoản của Chủ đầu tư, loại tiền giao dịch: VNĐ. <p>2. Giai đoạn ký HĐMB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hồ sơ cần cung cấp: Tương tự trường hợp 1.1 - Phương thức thanh toán tiền mua sản phẩm: Tương tự phương thức thanh toán giai đoạn ký HĐDV. 	
7.	Quy trình bán sản phẩm cho Người VN định cư nước ngoài	<p>1. Giai đoạn ký Hợp đồng dịch vụ tư vấn/Giữ chỗ:</p> <p>a. Hồ sơ cần cung cấp: 1 trong 2 loại giấy tờ sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hộ chiếu VN, có đóng dấu nhập cảnh; hoặc Hộ chiếu nước ngoài, kèm Giấy xác nhận là người gốc VN; - Visa nhập cảnh còn thời hạn (cần đảm bảo thời điểm ký kết phải trong thời hạn có hiệu lực của Visa) và/hoặc thẻ tạm trú (<i>trường hợp không dùng Hộ chiếu VN</i>). <p>b. Phương thức thanh toán tiền mua sản phẩm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mở tài khoản ngân hàng tại Việt Nam; - Chuyển từ tài khoản ngân hàng (đã mở tại Việt Nam) vào tài khoản của Chủ đầu tư, loại tiền giao dịch: VNĐ. <p>1. Giai đoạn ký HĐMB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hồ sơ cần cung cấp: Tương tự trường hợp 1.1. - Phương thức thanh toán tiền mua sản phẩm: Tương tự phương thức thanh toán giai đoạn ký HĐDV. 	
8.	Điều kiện của Chủ đầu tư khi bán nhà ở cho cá nhân/ tổ chức nước ngoài	<ul style="list-style-type: none"> - Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhà ở, chủ đầu tư, bên tặng cho phải kiểm tra thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng hoặc đề nghị Sở Xây dựng cung cấp thông tin để xác định số lượng nhà ở được bán, cho thuê mua, được tặng cho, Sở Xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin trong ngày. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở chỉ được bán, cho thuê mua nhà ở, bên tặng cho chỉ được tặng cho nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo đúng số lượng quy định - Sau khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua, tặng cho nhà ở, chủ đầu tư, bên tặng cho có trách nhiệm thông báo ngay thông tin trong ngày (bằng thư điện 	<p>Điều 79 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/5/2015</p> <p>Điểm b, và c khoản 1, điều 76 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/5/2015</p>

		<p>tử và bằng văn bản) về địa chỉ nhà ở đã bán, cho thuê mua, đã tặng cho đến Sở Xây dựng nơi có nhà ở để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở; sau khi nhận được thông tin, Sở Xây dựng phải kiểm tra và đăng tải ngay trên Cổng thông tin điện tử của Sở xây dựng</p> <p>❖ Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố các thông tin sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Số lượng nhà ở (bao gồm cả căn hộ, nhà ở riêng lẻ) mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở; số lượng căn hộ chung cư tại mỗi tòa nhà chung cư, số lượng nhà ở riêng lẻ của mỗi dự án mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu; - Số lượng căn hộ chung cư mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu trong trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường có nhiều tòa nhà chung cư; số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu trong trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có một hoặc nhiều dự án nhưng có tổng số lượng nhà ở riêng lẻ ít hơn hoặc tương đương bằng 2.500 căn. 	
9.	Hồ sơ cần chuẩn bị trong trường hợp bán bất động sản cho tổ chức nước ngoài	<ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận đầu tư (bản sao y); - CMND/CCCD/Hộ chiếu của đại diện theo pháp luật hoặc đại diện theo ủy quyền trong trường hợp ủy quyền; (bản sao y) - Biên bản họp của Hội đồng quản trị (trong trường hợp giao dịch có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định)/ Biên bản họp của Hội đồng thành viên đối với trường hợp công ty TNHH 2 thành viên trở lên (bản chính); - Quyết định của Hội đồng quản trị/ Quyết định của Hội đồng thành viên (bản chính); - Giấy ủy quyền trong trường hợp ủy quyền (bản sao y) Điều lệ công ty (bản sao y); 	
10.	Những lưu ý trong trường hợp bán bất động sản cho tổ chức nước ngoài	<ol style="list-style-type: none"> 1. Khu vực được sở hữu: chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam. 2. Số lượng sở hữu: 	

		<ul style="list-style-type: none"> - Căn hộ chung cư: sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ của một tòa nhà chung cư; trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều tòa nhà chung cư để bán, cho thuê mua thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% số căn hộ của mỗi tòa nhà chung cư và không quá 30% tổng số căn hộ của tất cả các tòa nhà chung cư này. - Nhà ở riêng lẻ <ul style="list-style-type: none"> ✓ Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ dưới 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số lượng nhà ở trong dự án đó; ✓ Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ tương đương 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 250 căn; Trường hợp có từ hai dự án trở lên mà tổng số nhà ở riêng lẻ trong các dự án này ít hơn hoặc bằng 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% số lượng nhà ở của mỗi dự án. 3. Thời hạn sở hữu: theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này. 4. Mục đích sử dụng: chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở, không được dùng nhà ở để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác. 5. Phương thức thanh toán: thanh toán thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. 	
11.	<p>Người nước ngoài mua nhà tuy nhiên, vì một số lý do về nước chưa thể qua lại Việt Nam nhưng đến hạn bàn giao nhà/thanh toán tiền/muốn làm hồ sơ thanh lý/các thủ tục khác thì có được ủy quyền lại</p>	<p>Bắt buộc người nước ngoài phải có mặt tại Việt Nam tại thời điểm ký kết Hợp đồng (tức phải nhập cảnh vào Việt Nam và được đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam).</p> <p>Tại thời điểm bàn giao nhà ở, trường hợp người nước ngoài không thể hiện diện tại Việt Nam, có thể thực hiện việc ủy quyền để Bên nhận ủy quyền thay mặt thực hiện việc nhận bàn giao nhà ở từ Chủ đầu tư như sau:</p>	<p>Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Điều 74</p> <p>Luật Công chứng 2014 Khoản 2 Điều 55</p>

	<p>cho người khác (bao gồm người Việt Nam và người nước ngoài đang sinh sống tại Việt Nam) để thực hiện công việc được không? Nếu được thì thủ tục như thế nào?</p>	<p><i>“2. Trong trường hợp bên ủy quyền và bên được ủy quyền không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng thì bên ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng hợp đồng ủy quyền; bên được ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng tiếp vào bản gốc hợp đồng ủy quyền này, hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền.”.</i></p> <p>Để các giấy tờ, tài liệu do nước ngoài cấp được công nhận và sử dụng tại Việt Nam, người nước ngoài phải thực hiện thủ tục hợp pháp hóa lãnh sự các giấy tờ nêu trên trước khi nộp về cho Chủ đầu tư.</p>	<p>Nghị định 111/2011/NĐ-CP, Khoản 2, Điều 4.</p>
--	---	--	---