

BỘ CÂU HỎI CHO DỰ ÁN MIDORI PARK The TEN

MIDORI PARK The TEN

midoripark_theTEN



Thông tin liên hệ với CĐT	Bộ phận hợp đồng	0854.910.109	btc.handover@becamex-tokyu.com
	Chuyển nhượng	0835.300.109	btc.handover@becamex-tokyu.com
	Bộ phận thu hồi nợ	Tiếng hoa: 0889.400.968	btc.receivable@becamex-tokyu.com
		Còn lại: 0918.793.858	
	Bộ phận sổ hồng	0838.610.109	
	Bộ vận hành	Update later	

PHÁP LÝ DỰ ÁN

Tên pháp lý dự án	Chung cư F2
Tên thương mại dự án	MIDORI PARK The TEN
Chủ đầu tư dự án	Công ty TNHH BECAMEX TOKYU

I. KÝ HỢP ĐỒNG SPA/ LTL

Câu 1	Có bao nhiêu loại hợp đồng ?	Hiện tại, Chủ Đầu Tư đang ký với khách 2 hình thức hợp: 1) Hợp đồng mua bán (HĐMB) 2) Hợp đồng cho thuê dài hạn (HĐCT)
Câu 2	Khi nào khách sẽ ký HĐMB / HĐCT ?	+ Khách hàng ký thỏa thuận đặt cọc + Trong Thời hạn đặt cọc (quy định mục 2 - Phụ lục 1 của Thỏa thuận đặt cọc) khách hàng phải tiến hành ký HĐMB/HĐCT và thanh toán đợt 1
Câu 3	Khách hàng cá nhân mua/thuê nhà cần cung cấp hồ sơ và thông tin gì?	+ Đối với khách Việt Nam: CMND/CCCD + Đối với người nước ngoài: 1. Hộ chiếu 2. Thị thực nhập cảnh vào VN (mộc nhập cảnh) <i>* Theo quy định pháp luật, khách nước ngoài ký HĐMB phải có mặt ở VN. Khi nộp hồ sơ pinkbook, BTC sẽ nộp kèm mộc Xuất/nhập cảnh để xác minh khách ký HĐ khi ở VN)</i> + Khách cần cung cấp thông tin liên lạc bắt buộc: số điện thoại, email, địa chỉ gửi thư.
Câu 4	Khách hàng công ty mua/thuê nhà cần cung cấp hồ sơ và thông tin gì?	Hồ sơ cần cung cấp: + GPKD, Giấy ủy quyền (nếu có) + Giấy phép đầu tư (với công ty nước ngoài) + CCCD người đại diện, CCCD người được ủy quyền (nếu có) + Thông tin liên lạc của công ty và người đại diện: Số điện thoại, email, địa chỉ gửi thư.
Câu 5	Khi nào người nước ngoài có thể ký HĐMB ? (có sổ hồng)	Để người nước ngoài ký được HĐMB cần thỏa 2 điều kiện: + Passport không có đường lưỡi bò (thông thường passport TQ có đường lưỡi bò) + Dự án còn suất bán cho người nước ngoài. (Số lượng suất HĐMB cho người nước ngoài là 30% dự án) <i>*Nếu không thỏa 2 điều kiện trên, khách sẽ ký HĐCT</i>
Câu 6	Khách hàng dưới 18 tuổi có được đứng tên ký thỏa thuận đảm bảo và HĐMB không?	Khách hàng dưới 18 tuổi được đứng tên nhưng phải kèm theo người giám hộ.
Câu 7	Khách hàng có thể thay đổi điều khoản HĐMB không?	HĐMB đã được đăng ký Hợp đồng mẫu với cục quản lý cạnh tranh – bộ công thương đúng quy định pháp luật, vì vậy khách không thay đổi các điều khoản trên hợp đồng
Câu 8	Giá bán căn hộ đã bao gồm tiền sử dụng đất chưa?	Đã bao gồm tiền sử dụng đất

Câu 9	Cách tính Thuế GTGT	- Đối với HĐMB: VAT = 10% x (giá bán trước thuế – giá đất) - Đối với HDCT: VAT = 10% x giá bán trước thuế
Câu 10	Khách hàng có thể ủy quyền người thứ 3 ký các hồ sơ liên quan đến hợp đồng được không?	Có thể. Nhưng khách phải cung cấp giấy ủy quyền được công chứng và nội dung ủy quyền có thể hiện rõ hồ sơ được ủy quyền, thời hạn ủy quyền... <i>+ Nếu khách VN đang ở nước ngoài, phải được công chứng tại đại sứ quán VN</i> <i>+ Nếu khách nước ngoài đang ở nước ngoài, văn bản công chứng phải được hợp pháp hóa lãnh sự tại đại sứ quán VN (có thể hiểu là xác nhận của đại sứ quán, công nhận dấu mộc của cơ quan nước đó là đúng)</i>
II. THANH TOÁN		
Câu 11	Hình thức thanh toán tiền mua/thuê nhà ?	- Chuyển khoản vào danh sách ngân hàng CĐT yêu cầu - Cà thẻ qua máy POS* <i>* Sử dụng máy POS có thể phát sinh phí giao dịch</i>
Câu 12	Lãi phạt trả chậm ?	- 0.05% / ngày (Điều 5 – Phụ lục 1 - HĐMB) - 0.05% / ngày (Điều 4 – Phụ lục 1 - HDCT)
III. BÀN GIAO		
Câu 13	Khi nhận bàn giao khách cần thanh toán các khoản nào? Và thời hạn thanh toán ?	Các khoản tiền khách cần thanh toán khi nhận bàn giao: tiền đợt, tiền lãi (nếu có), phí bảo trì, 1 năm phí quản lý. Ít nhất 15 ngày trước Ngày bàn giao thực tế CĐT sẽ gửi thông báo khách nhận nhà. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Thông Báo Bàn Giao, khách hàng phải thanh toán cho chủ đầu tư.
Câu 14	Phí quản lý dự án MIDORI PARK The TEN được tính như thế nào ?	1 tháng Phí quản lý bao gồm PQL Căn hộ và PQL đô thị, được tính như sau: + PQL căn hộ = 23.000 VNĐ / m2 diện tích sử dụng + PQL đô thị = 150.000 VNĐ/ căn <i>* giá trên chưa bao gồm thuế GTGT</i>
Câu 15	Phí bảo trì ý dự án MIDORI PARK The TEN được tính như thế nào?	Phí bảo trì bao gồm PBT chung cư + PBT đô thị, được tính như sau: + PBT chung cư = 2% giá bán trước thuế + PBT đô thị = 0.1% giá bán trước thuế <i>* Phí bảo trì không bị tính thuế và chỉ đóng 1 lần duy nhất khi nhận nhà.</i>
Câu 16	Trong trường hợp chủ đầu tư bàn giao trễ sẽ xử lý như thế nào ?	-Theo quy định của HĐ, CĐT được bàn giao trong vòng 180 ngày sau ngày bàn giao dự kiến. -Từ ngày 181 trở đi, khách có 2 sự lựa chọn: + Khách hàng tiếp tục hợp đồng và đồng ý với thời gian được gia hạn thêm để CĐT hoàn thành việc bàn giao. Đồng thời, CĐT sẽ trả lãi trên số tiền khách đã thanh toán tính từ ngày thứ 181 đến ngày khách nhận được bàn giao với lãi suất 0.05% / ngày. + Khách hàng chấm dứt HĐ và CĐT sẽ hoàn trả khoản tiền khách đã thanh toán đồng thời trả lãi tính trên số tiền đó với lãi suất 0.05% tính từ ngày thứ 121 đến ngày chấm dứt HĐ. <i>* tổng tiền lãi CĐT trả không quá 4% giá trị HĐ</i>
Câu 17	Thời hạn bảo hành nhà ở của chủ đầu tư là bao lâu ?	Theo Luật nhà ở: -Thời hạn bảo hành nhà chung cư là 60 tháng đối với phần kết cấu công trình kể từ ngày công trình được bàn giao. Thời hạn 12 tháng đối với phần kiến trúc nội thất bên trong căn hộ, kể từ ngày bàn giao căn hộ (máy móc thiết bị bảo hành theo thời hạn bảo hành của nhà sản xuất). -Bên Bán không bảo hành căn hộ trong trường hợp sau: Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường; trường hợp hư hỏng do lỗi bên mua hoặc bất kỳ người sử dụng hoặc bên thứ ba nào khác gây ra; trường hợp hư hỏng do bất khả kháng; hết thời hạn bảo hành; các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với căn hộ do bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý bên bán.
Câu 18	Thời gian bảo hành căn hộ được tính từ thời điểm nào? Kể từ khi ký nghiệm thu hay từ khi khách hàng nhận bàn giao căn hộ	Thời gian bảo hành căn hộ được tính từ thời điểm hoàn thành nghiệm thu với cơ quan nhà nước.

Câu 19	Khách hàng trả phí quản lý như thế nào? Phí quản lý có thay đổi theo thời gian hay không? Phí quản lý này dựa trên cơ sở nào để tính? Khi nào mới đóng phí này?	Theo luật nhà ở -Phí quản lý đã được quy định trong HĐMB. Tùy theo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư nếu phí quản lý không đảm bảo hoạt động thì Chủ Đầu Tư (trong thời gian ban quản trị chưa thành lập) hoặc Ban quản trị xem xét điều chỉnh trên cơ sở thông qua của hội nghị nhà chung cư. -Phí này được tính toán dựa trên các chi phí phải trả để vận hành chung cư như: chi phí cho ban quản lý/ban quản trị hoạt động, chi phí vệ sinh, chi phí bảo vệ, chi phí cây xanh và các chi phí có liên quan... -Nhưng chi phí này không bao gồm phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phụ vụ cho việc sử dụng riêng của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (Điều 106 Luật nhà ở 2014) Phí quản lý sẽ được thu khi khách hàng nhận bàn giao căn hộ. Khách hàng sẽ đóng 1 lần cho năm đầu tiên. Năm tiếp theo đóng hàng tháng, Phí Quản lý sẽ được thanh toán trả trước hàng tháng, từ ngày 25 – 30 mỗi tháng.
--------	--	---

IV. CHUYỂN NHƯỢNG

Câu 20	Người Việt Nam có thể chuyển nhượng HĐMB cho người nước ngoài được không ?	Không. Suất sở hữu HĐMB cho người nước ngoài có giới hạn (30% số căn dự án) và đã hết, nên sẽ không còn suất cho người nhận chuyển nhượng.
Câu 21	Người nước ngoài có thể chuyển nhượng HD cho người Việt Nam được không?	Khách nước ngoài có thể chuyển nhượng căn hộ cho người Việt Nam. + Trường hợp, khách nước ngoài đã ký HĐMB, việc chuyển nhượng sẽ thực hiện như thông thường theo quy định pháp luật.(xem tiếp câu hỏi kế tiếp) +Trường hợp, khách nước ngoài đã ký HDCT, việc chuyển nhượng sẽ thực hiện nội bộ.
Câu 22	Quy trình chuyển nhượng HĐMB? Các loại phí phải đóng?	-Điều kiện: khách đã thanh toán 95% giá trị HD -Khách hàng liên hệ chủ đầu tư để được hướng dẫn và cung cấp giấy tờ cần thiết. -Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng ký hợp đồng chuyển nhượng (theo mẫu quy định tại phòng công chứng) '-Bên chuyển nhượng tiến hành nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định. -Các bên liên hệ Chủ đầu tư để ký Biên bản thỏa thuận ba bên và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. -Phí chuyển nhượng Chủ Đầu Tư thu là 4.000.000 VNĐ/lần chuyển nhượng, không có hóa đơn chỉ có phiếu thu. <i>*Lưu ý: khách hàng phải đóng thuế thu nhập cá nhân theo quy định nhà nước.</i>
Câu 23	Thuế thu nhập cá nhân được tính như thế nào khi khách hàng chuyển nhượng HĐMB và nộp lại ở đâu?	-Thuế thu nhập cá nhân sẽ được tính là 2% trên giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng. -Hiện nay, cơ quan thuế thường căn cứ trên tổng giá trị hợp đồng mua bán giữa chủ đầu tư và khách hàng để làm cơ sở tính thuế TNCN đối với trường hợp giá ghi trên văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán thấp hơn giá trị hợp đồng mua bán giữa chủ đầu tư và khách hàng. Nói nộp thuế: bất động sản nằm ở quận huyện nào thì nộp thuế tại chi cục quận huyện đó.
Câu 24	Quy trình chuyển nhượng HDCT? (chuyển nhượng cho khách nước ngoài) Các loại phí phải đóng?	- Điều kiện: khách đã thanh toán 100% giá trị HD -Đối với HDCT, việc chuyển nhượng sẽ thực hiện nội bộ và không ra phòng công chứng như sau: -Khách hàng liên hệ chủ đầu tư để được hướng dẫn và cung cấp giấy tờ cần thiết. -Thanh toán Phí chuyển nhượng, Chủ Đầu Tư thu là 10.000.000 VNĐ/lần chuyển nhượng. Chủ đầu tư, khách Thuê và khách nhận chuyển nhượng sẽ ký vào Biên bản thỏa thuận ba bên.

V. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG (THANH LÝ)

Câu 25	Phí phạt thanh lý ?	Đối với dự án MIDORI PARK The TEN,Phí phạt thanh lý: + Đối với cá nhân : 20% trên giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) + Đối với công ty: 8% trên giá trị hợp đồng (bao gồm VAT)
Câu 26	Hình thức nhận khoản hoàn tiền còn lại sau khi chấm dứt HD ?	Chủ đầu tư sẽ hoàn lại vào tài khoản của chính khách hàng. (Tài khoản VNĐ). Chủ đầu tư sẽ không thanh toán bằng tiền mặt.

VI. 'VAY NGÂN HÀNG

Câu 27	Các ngân hàng bảo lãnh và liên kết hỗ trợ cho khách hàng vay mua căn hộ?	Các ngân hàng liên kết: BIDV, VCB, VTB, TP bank, ACB và bất kỳ ngân hàng uy tín nào đồng ý giải ngân cho khách mà không cần thủ tục liên kết
Câu 28	Số tiền tối đa khách có thể vay ngân hàng ?	Tùy vào chính sách từng ngân hàng, khoảng 80% giá trị hợp đồng. <i>*Số tiền giải ngân có thể cao hơn nếu khách thế chấp tài sản khác.</i>
Câu 29	Khi làm thủ tục vay ngân hàng, khách cần cung cấp các hồ sơ gì?	Khách hàng cần cung cấp hồ sơ nhân thân, hồ sơ thu nhập và hồ sơ tài sản theo quy định của ngân hàng <i>*Lưu ý: Ngân hàng phải gửi thông báo cho vay trước khi khách hàng ký HĐMB</i>
Câu 30	Khách nước ngoài có vay ngân hàng được không?	Tùy vào chính sách của mỗi ngân hàng. Nếu phía ngân hàng đồng ý cho khách vay, sau khi nhận được thông báo cho vay chủ đầu tư sẽ tiến hành hồ sơ hỗ trợ khách vay.
Câu 31	Khách hàng đã thanh toán 95% có được vay ngân hàng không ? (Vay bù đắp)	Tùy thuộc vào chính sách của ngân hàng. Nếu ngân hàng đồng ý, chủ đầu tư sẽ hỗ trợ hồ sơ cho khách.
Câu 32	Người nhận chuyển nhượng có được vay ngân hàng ? (Vay thứ cấp)	Tùy thuộc vào chính sách của ngân hàng. Nếu ngân hàng đồng ý, chủ đầu tư sẽ hỗ trợ hồ sơ cho khách hàng. Trường hợp người mua cũ có vay ngân hàng, phải tắt toán trước khi làm thủ tục chuyển nhượng.

VII. PINK BOOK

Câu 33	Hai người là bạn cùng góp tiền mua Bất động sản, vậy hai người có được đứng tên trên HĐ mua bán hay không? Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu sẽ được cấp như thế nào?	2 người sẽ cùng được đứng tên trên hợp đồng hoặc Giấy chứng nhận sẽ cấp cho mỗi người một sổ (nếu có yêu cầu) và ghi là sở hữu chung
Câu 34	Khách hàng đóng các loại phí nào khi cấp giấy chứng nhận?	-Khách hàng phải đóng các loại thuế, phí, lệ phí sau đây theo quy định nhà nước tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận. Hiện nay các thuế, phí, lệ phí này được quy định: -Thuế trước bạ: 0.5% trên giá trị căn hộ (giá trị căn hộ để tính thuế là giá trị theo HĐMB: Nếu giá khai trên HĐMB cao hơn giá theo quy định nhà nước thì tính theo bảng giá của HĐMB hoặc nếu giá trên HĐMB thấp hơn giá nhà nước thì tính thuế theo bảng giá quy định nhà nước. -Lệ phí đo vẽ bản vẽ cấp giấy chứng nhận căn hộ (hiện nay mức phí này khoảng trên dưới 1tr/căn) -Phí thẩm định, kiểm tra bản vẽ (phí này theo quy định của cơ quan nhà nước và hiện nay 1 số quận huyện đã bỏ phí này) -Lệ phí cấp giấy (phí này hiện nay là 100.000 đồng đối với cá nhân và không quá 500.000 đồng đối với tổ chức. Các loại phí khác theo quy định nhà nước (nếu có).
Câu 35	Thời hạn sở hữu nhà ở đối với cá nhân và tổ chức Việt Nam?	Sở hữu lâu dài và có ghi rõ trong giấy chứng nhận quyền sở hữu
Câu 36	Thời hạn sở hữu nhà ở đối với cá nhân và tổ chức nước ngoài?	- Đối với tổ chức nước ngoài thì được sở hữu nhà ở 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 này (điểm D, khoản 2 Điều 161 LNO) - Người nước ngoài được sở hữu nhà với thời hạn tối đa không quá 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm theo quy định của chính phủ nếu có nhu cầu (điểm C khoản 2 Điều 161 LNO)
Câu 37	Đối với HĐCT, thời hạn thuê là bao lâu? Tính từ mốc thời gian nào ?	Thời hạn thuê sẽ được tính từ Ngày Bàn Giao và kết thúc vào ngày hết hạn Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư của Becamex Tokyu (2062)* <i>* 50 năm kể từ ngày cấp của Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư của Becamex Tokyu</i>