

**HƯỚNG DẪN
GIẢI ĐÁP VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VÀ HỢP ĐỒNG
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

MỤC LỤC

- I. CHƯƠNG I: TỔNG QUAN VỀ NHÀ Ở VÀ BẤT ĐỘNG SẢN KHÁC**
- II. CHƯƠNG II: ĐIỀU KIỆN ĐỂ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ BẤT ĐỘNG SẢN**
- III. CHƯƠNG III: CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN HỢP ĐỒNG MUA BÁN**
 - A. ĐIỀU KHOẢN TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**
 - B. CHỖ ĐẬU XE, PHÍ BẢO TRÌ**
 - C. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN, BỔ SUNG, RÚT BÓT NGƯỜI ĐỨNG TÊN TRÊN HỢP ĐỒNG MUA BÁN**
- IV. CHƯƠNG IV:
ĐIỀU KIỆN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ NƯỚC NGOÀI (VIỆT KIỀU)**
- V. CHƯƠNG V: THỦ TỤC XIN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**
- VI. CHƯƠNG VI: NỘI QUY CAO ỐC, QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

I. MỤC ĐÍCH

- Hỗ trợ giải đáp các thắc mắc phổ biến của Nhân viên tư vấn bất động sản trong quá trình tư vấn cho Khách hàng liên quan đến vấn đề pháp lý và hợp đồng kinh doanh bất động sản.
- Các vấn đề được thể hiện dưới hình thức câu hỏi và trả lời, phân thành các chuyên đề cụ thể.

II. PHẠM VI ÁP DỤNG

- Áp dụng cho Phòng Kinh doanh, Phòng Dịch vụ khách hàng (Tổ Hợp đồng) của NVLG.

III. TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Luật Dân Sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005.
2. Luật Doanh nghiệp 2014.
3. Luật kinh doanh bất động sản 2014.
4. Luật Nhà ở 2014.
5. Luật Đất đai 2013.
6. Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.
7. Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản.
8. Nghị định 12/2015/NĐ-CP ngày quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thuế.
9. Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
10. Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 ban hành quy chế về quản lý, sử dụng nhà chung cư.
11. Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

IV. ĐỊNH NGHĨA VÀ CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nguyên văn
BLDS 2005	Bộ Luật Dân Sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005
LDN 2015	Luật Doanh nghiệp 2014
LKDBĐS	Luật kinh doanh bất động sản 2014
LNO	Luật Nhà ở 2014
Nghị định 99/2015/NĐ-CP	Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

Nghị định 76/2015/NĐ-CP	Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản
Nghị định 12/2015/NĐ-CP	Nghị định 12/2015/NĐ-CP ngày quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thuế
Nghị định 101/2015/NĐ-CP	Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư
Thông tư 02/2016/TT-BXD	Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 ban hành quy chế về quản lý, sử dụng nhà chung cư
Thông tư 19/2016/TT-BXD	Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
BDS	Bất động sản
HĐMB	Hợp đồng mua bán
HĐĐC	Hợp đồng đặt cọc
GCN	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Thuế TNCN	Thuế thu nhập cá nhân

V. NỘI DUNG

CHƯƠNG I

TỔNG QUAN VỀ NHÀ Ở VÀ BẤT ĐỘNG SẢN KHÁC

1. Phân biệt nhà ở và các loại bất động sản (BDS) khác?

- **Bất động sản:** gồm nhà, công trình xây dựng có sẵn; nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định (*Điều 5 LKDBDS*).
- **Nhà ở:** là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân (*khoản 1, điều 3 LNO*), như căn hộ chung cư, nhà ở liền kề, biệt thự. Nhà ở cũng là một loại hình BDS.
- Điểm phân biệt cơ bản nhất giữa Nhà ở và các BDS khác là nhà ở không có chức năng kinh doanh (trừ trường hợp cơ quan nhà nước cho phép); còn các BDS khác như lô thương mại, lô văn phòng, lô officetel có chức năng kinh doanh,

2. Hiện tại, văn bản pháp luật nào quy định về các vấn đề liên quan đến nhà ở và lô thương mại/lô văn phòng/lô officetel?

- Nhà ở chịu sự điều chỉnh của LNO và LKDBDS.
- BDS khác (không phải là nhà ở) như: công trình xây dựng trên đất, lô thương mại, lô văn phòng, lô officetel do LKDBDS điều chỉnh.

3. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, Hợp đồng mua bán nhà ở liền kề/biệt thự và Hợp đồng mua bán lô thương mại/lô văn phòng/lô officetel có khác nhau không?

- HĐMB căn hộ chung cư phải được đăng ký tại Cục QLCT. Hiện tại, nếu Dự án nào của Công ty đã ký kết HĐMB thì mẫu HĐMB căn hộ chung cư đều đã được đăng ký và đã được chấp thuận mẫu tại Cục QLCT.
- HĐMB nhà ở liền kề/biệt thự và HĐMB lô thương mại/lô văn phòng/lô officetel **không phải đăng ký mẫu tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền**, miễn là hợp đồng phải đảm bảo có đầy đủ các nội dung về thông tin BDS, giá mua bán, phương thức thanh toán, thời hạn giao nhận BDS, bảo hành, quyền và nghĩa vụ hai bên, phạt hợp đồng, chấm dứt hợp đồng, giải quyết tranh chấp và hiệu lực hợp đồng.

(CSPL: Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13/1/2012 và Điều 7 Nghị định 76/2015/NĐ-CP)

CHƯƠNG II
ĐIỀU KIỆN ĐỂ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

4. Khi nào chủ đầu tư được phép ký HĐMB nhà ở/BDS hình thành trong tương lai?

4.1 Chủ đầu tư được phép ký HĐMB căn hộ chung cư khi đáp ứng các điều kiện sau:

- Có giấy tờ về quyền sử dụng đất;
- Thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt ;
- Đã hoàn tất xây dựng phần móng hoặc nghiệm thu hoàn thành sàn đầu tiên của công trình nếu áp dụng biện pháp thi công top-down (nghiệm thu 3 bên: Đơn vị thi công + đơn vị giám sát thi công + chủ đầu tư).
- Có văn bản trả lời của cơ quan quản lý cấp tỉnh (sở xây dựng) cho chủ đầu tư về việc nhà ở đủ điều kiện kinh doanh.

(CSPL: Điều 55 LKDBDS và khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Điều 9 Thông tư 19/2016/TT-BXD).

4.2 Chủ đầu tư được phép ký HĐMB BDS hình thành trong tương lai khi đáp ứng các điều kiện sau:

- Có giấy tờ về quyền sử dụng đất;
- Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng;
- Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án;
- Có văn bản trả lời của cơ quan quản lý cấp tỉnh (sở xây dựng) cho chủ đầu tư về việc nhà ở đủ điều kiện kinh doanh.

(CSPL: Điều 55 LKDBDS và khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Điều 9 Thông tư 19/2016/TT-BXD).

5. Đối tượng nào được phép mua/ký hợp đồng mua bán lô thương mại/lô văn phòng/lô officetel với công ty kinh doanh bất động sản?

- Cá nhân người Việt Nam;
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (có hộ chiếu mang quốc tịch Việt Nam);
- Công ty trong nước (có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp);
- Công ty có vốn đầu tư nước ngoài (có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan Nhà nước Việt Nam cấp).

(CSPL: khoản 2 Điều 14 LKDBĐS)

6. Đối tượng nào chỉ được phép thuê/ký hợp đồng thuê lô thương mại/lô văn phòng/lô officetel với công ty kinh doanh bất động sản?

- Cá nhân người nước ngoài;
- Công ty nước ngoài (**không** có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan Nhà nước Việt Nam cấp);
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (không có hộ chiếu Việt Nam);

(CSPL: khoản 2 Điều 14 LKDBĐS)

7. Đối tượng nào được phép mua/ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với công ty kinh doanh bất động sản?

- Cá nhân người Việt Nam;
 - Công ty trong nước (có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp);
 - Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) đủ điều kiện theo quy định pháp luật;
 - Cá nhân người nước ngoài đủ điều kiện theo quy định pháp luật;
 - Công ty có vốn đầu tư nước ngoài (có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan Nhà nước Việt Nam cấp);
 - Chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam.
- **Hồ sơ cần cung cấp cho Công ty khi ký kết HĐMB căn hộ chung cư sẽ được liệt kê chi tiết tại Chương V.**

(CSPL: Điều 7 và Điều 159 LNO).

8. Đối tượng nào chỉ được phép thuê/ký hợp đồng thuê căn hộ chung cư với công ty kinh doanh bất động sản?

Các đối tượng không đáp ứng đủ điều kiện sở hữu căn hộ chung cư theo quy định pháp luật (chi tiết hồ sơ nêu tại Chương V của Sổ tay này).

9. Thời gian sở hữu của lô thương mại/lô văn phòng/lô officetel? Văn bản pháp luật nào quy định điều này?

Lô thương mại/lô văn phòng/lô officetel đều được xác định là công trình xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại dịch vụ. Theo quy định của pháp luật hiện hành, đối với các công trình sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ thì thời gian giao đất, cho thuê đất là không quá 50 năm.

(CSPL: Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013).

10. Thời gian sở hữu của nhà ở/căn hộ chung cư là bao lâu? Văn bản pháp luật nào quy định điều này?

Tùy theo từng đối tượng sở hữu mà có thời hạn tương ứng:

- Cá nhân người Việt Nam: **ổn định lâu dài**;
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) đủ điều kiện: **ổn định lâu dài**;
- Cá nhân người nước ngoài đủ điều kiện: không quá **50 năm**. Nếu kết hôn với người Việt Nam hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì sở hữu **ổn định lâu dài**;
- Công ty trong nước (có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) + Công ty có vốn đầu tư nước ngoài (có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan Nhà nước Việt Nam cấp) + Chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài + Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam: **theo thời hạn sở hữu của Giấy chứng nhận** đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan Nhà nước Việt Nam cấp.

(CSPL: Điều 7 Nghị định 99/2015/NĐ-CP).

11. Quy định nào ghi nhận người mua các Lô Officetel/Lô thương mại/Lô văn phòng (nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật) sẽ được cấp GCN ?

- *Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.***

(CSPL: Khoản 3 Điều 19 Luật KDBDS)

12. Đối với các BĐS được sở hữu có thời hạn tối đa 50 năm thì sau thời hạn đó giải quyết ra sao? Tuổi thọ công trình có tương xứng với thời hạn sở hữu không?

- Hết thời hạn sở hữu, chủ sở hữu có thể xin gia hạn tại UBND quận, nơi tọa lạc bất động sản.
- Tuổi thọ công trình được quy định tại Luật xây dựng theo nhóm công trình còn thời hạn sở hữu công trình căn cứ theo GCN.

(CSPL: Điều 99 LNO và Nghị định 101/2015/NĐ-CP)

13. Sở hữu BĐS có thời hạn khi chuyển nhượng thì bên mua được xác định thời hạn ra sao?

- Nếu BĐS được chuyển nhượng cho đối tượng được sở hữu lâu dài thì bên mua sẽ được sở hữu lâu dài ổn định.
- Nếu BĐS được chuyển nhượng cho đối tượng sở hữu có thời hạn thì thời hạn bên mua được sở hữu BĐS sẽ là thời hạn còn lại sau khi trừ thời hạn bên bán đã sử dụng trước đó. Nếu có nhu cầu sở hữu thêm thì bên mua được quyền gia hạn thêm.

(CSPL: Điều 7 Nghị định 99/2015/NĐ-CP)

CHƯƠNG III CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN HỢP ĐỒNG MUA BÁN

A. ĐIỀU KHOẢN TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

14. Pháp luật quy định HĐMB căn hộ phải được công chứng, tại sao HĐMB của Công ty và Khách hàng không cần công chứng?

- Pháp luật nhà ở quy định HĐMB nhà ở với một bên là tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực.

(CSPL: khoản 2 điều 17 LKDBĐS, Điều 1 LNO).

15. HĐMB căn hộ có thể điều chỉnh được không? HĐMB căn hộ của Công ty có bảo vệ khách hàng không?

- HĐMB căn hộ của Công ty được đăng ký và chấp thuận bởi Cục quản lý cạnh tranh – Bộ Công thương theo quy định nên đảm bảo các quyền lợi cơ bản cho khách hàng, vì vậy Công ty không thể điều chỉnh nội dung đã được cơ quan Nhà nước phê duyệt.

(CSPL: Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13/1/2012)

16. HĐMB căn hộ có những thông tin quan trọng nào?

- HĐMB căn hộ có những thông tin cần thiết và cơ bản như: Thông tin bên mua, bên bán; đặc điểm căn hộ; giá bán và phương thức thanh toán; quyền và nghĩa vụ bên mua, bên bán; phương thức bàn giao căn hộ; bảo hành; phần sở hữu riêng, chung của căn hộ; cam kết các bên; xử lý vi phạm hợp đồng; chấm dứt hợp đồng và hiệu lực HĐMB.

(CSPL: Điều 121 LNO)

17. Tại sao trong HĐMB căn hộ không đính kèm hồ sơ về pháp lý của dự án như: Quy hoạch 1/500, Giấy CNQSD đất, các loại giấy tờ pháp lý liên quan cho khách hàng?

- Pháp luật không có yêu cầu đính kèm các hồ sơ này vào HĐMB căn hộ.

18. Diện tích thông thủy là gì? Diện tích tim tường là gì? Giá bán căn hộ dựa trên diện tích nào?

- Diện tích thông thủy là diện tích sử dụng căn hộ, được tính bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

- Diện tích tim tường căn hộ (diện tích sàn xây dựng căn hộ) là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

- Giá bán căn hộ tại HĐMB căn hộ phải được tính theo diện tích thông thủy.

(CSPL: Khoản 2 Điều 101 LNO)

19. Diện tích sử dụng căn hộ (thông thủy) trong HĐMB căn hộ và diện tích căn hộ khi bàn giao thực tế có giống nhau không? Có thể cam kết với khách hàng về vấn đề này không?

- Việc xây dựng luôn có sai số. Vì thế, diện tích nêu tại HĐMB căn hộ là diện tích tạm tính và có thể chênh lệch với diện tích thực tế khi bàn giao nhà. Tuy vậy, Công ty luôn có xác định mức chênh lệch diện tích tối đa không vượt quá $\pm 10\%$ (hoặc một mức chênh lệch khác tùy theo phê duyệt của Công ty ở từng Dự án, nếu có) so với diện tích nêu tại HĐMB căn hộ để đảm bảo quyền lợi Khách hàng.
- Khi diện tích căn hộ thực tế vượt quá $\pm 10\%$ (hoặc một mức chênh lệch khác tùy theo phê duyệt của Công ty ở từng Dự án, nếu có), Khách hàng có quyền từ chối nhận bàn giao.

20. Giá bán căn hộ có thay đổi không nếu diện tích thực tế khi bàn giao nhà có thay đổi so với diện tích nêu tại Hợp đồng mua bán căn hộ?

- Nếu diện tích căn hộ khi bàn giao thực tế thuộc phạm vi chênh lệch $\pm 2\%$ (hoặc một mức chênh lệch khác tùy theo phê duyệt của Công ty ở từng Dự án, nếu có) so với diện tích nêu trong HĐMB thì giá bán căn hộ sẽ không thay đổi.
- Nếu diện tích căn hộ khi bàn giao thực tế thuộc phạm vi chênh lệch $\pm 2\%$ (hoặc một mức chênh lệch khác tùy theo phê duyệt của Công ty ở từng Dự án, nếu có) nhưng không quá $\pm 10\%$ (hoặc một mức chênh lệch khác tùy theo phê duyệt của Công ty ở từng Dự án, nếu có) so với diện tích nêu trong HĐMB thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh theo diện tích thực tế khi bàn giao.

Theo đó, Công ty sẽ hoàn trả phần thanh toán chênh lệch cho khách hàng hoặc Khách hàng phải thanh toán thêm phần chênh lệch cho Công ty.

21. Chênh lệch diện tích cho phép trong phạm vi chênh lệch $\pm 2\%$ (hoặc một mức chênh lệch khác tùy theo phê duyệt của Công ty ở từng Dự án, nếu có) nhưng không quá $\pm 10\%$ (hoặc một mức chênh lệch khác tùy theo phê duyệt của Công ty ở từng Dự án, nếu có) là do chủ đầu tư đưa ra hay do dựa trên văn bản pháp luật nào?

- Việc quy định mức chênh lệch nêu trên là do Công ty xem xét thực tế xây dựng các dự án để thỏa thuận và đạt được sự đồng ý của khách hàng theo HĐMB đã ký.

22. Giá bán căn hộ đã bao gồm các chi phí nào?

- Giá bán căn hộ đã bao gồm thuế GTGT, tiền sử dụng đất và chi phí xây dựng căn hộ.

23. Giá bán căn hộ chưa bao gồm các chi phí nào?

- Giá bán căn hộ chưa bao gồm phí bảo trì, thuế, phí, lệ phí trước bạ và các chi phí cần thiết khác theo quy định pháp luật để thực hiện thủ tục xin cấp GCN.
- Giá bán không bao gồm chi phí cung ứng, lắp đặt các tiện ích căn hộ như gas, internet....
- Giá bán không bao gồm phí quản lý mà khách hàng phải đóng hàng tháng sau khi nhận bàn giao căn hộ.

24. Mức lãi phạt trễ hạn thanh toán trong Hợp đồng mua bán căn hộ là 0,02%/ ngày căn cứ vào văn bản pháp luật nào?

- Do thỏa thuận giữa Công ty và Khách hàng trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật thương mại và dân sự hiện hành.

25. Tại sao chủ đầu tư được quyền bàn giao căn hộ trễ 06 tháng, trong khi đó khách hàng phải chịu phạt chậm thanh toán từ ngày thứ 11?

- Đây là vấn đề về mặt thực tiễn và thương mại. Khách hàng chỉ chịu trách nhiệm đối với một căn hộ do mình mua với một chủ đầu tư. Trong khi chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm với hàng nghìn khách hàng trong một dự án. Hơn nữa, trong xây dựng phải có những rủi ro như mưa bão, thời gian chờ thí nghiệm bê-tông, thí nghiệm vật liệu....

26. Việc giao nhà trễ hoặc sớm hơn 6 tháng là do Công ty đưa ra hay có dựa trên văn bản pháp luật nào?

- Việc đưa ra thời hạn này là để thỏa thuận với khách hàng theo HĐMB căn hộ đã ký nhằm mục đích dự trù các rủi ro thời tiết, bất khả kháng trong quá trình xây dựng theo thông lệ trên thực tế. Khi đăng ký HĐMB mẫu, Công ty chủ động đề cập mức 06 tháng trong HĐMB mẫu và đã được cơ quan Nhà nước chấp nhận mẫu.

27. Thời điểm bàn giao căn hộ có khác với thời điểm dự kiến?

- Thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ là thời điểm được nêu trong HĐMB căn hộ. Thời điểm thực tế bàn giao căn hộ có thể chậm hoặc sớm hơn thời điểm dự kiến nêu tại HĐMB căn hộ.

28. Theo quy định trong HĐMB căn hộ, Công ty có quyền giao căn hộ sớm trước 06 tháng. Vậy trường hợp khách hàng không có nhu cầu nhận căn hộ trước 06 tháng được không?

- HĐMB căn hộ có điều khoản quy định về việc khách hàng phải mặc nhiên nhận nhà. Do đó, khách hàng phải nhận nhà theo thông báo của Công ty, trừ trường hợp Căn hộ không đáp ứng theo quy định như mô tả trong HĐMB thì khách hàng có quyền từ chối nhận.

29. Công ty hay Khách hàng chịu trách nhiệm xin cấp GCN? Bao lâu thì chủ đầu tư thực hiện thủ tục cấp GCN?

- Công ty chịu trách nhiệm **thực hiện thủ tục** xin cấp GCN cho khách hàng tối đa 50 ngày kể ngày hoàn tất bàn giao nhà hoặc Khách hàng hoàn tất nghĩa vụ trong HĐMB.

Lưu ý rằng, việc thực hiện thủ tục xin cấp GCN là trách nhiệm của Chủ đầu tư nhưng thời hạn cấp GCN **phụ thuộc vào Cơ quan Nhà nước**.

30. Khách hàng muốn tự mình xin cấp GCN được không?

- Được nhưng phải theo quy định tại khoản 4 Văn bản số 2470 /BTNMT-TCQLĐĐ ngày 17 tháng 7 năm 2012, cụ thể như sau:

Khách hàng có thể trực tiếp nộp hồ sơ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong những trường hợp sau:

- + Chủ đầu tư đã được cấp GCN đối với phần diện tích đất đã xây dựng nhà chung cư để bán và đã có văn bản thông báo của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh về kết quả kiểm tra điều kiện chuyển nhượng nhà ở của chủ đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật;
- + Chủ đầu tư đã được cấp GCN cho từng lô đất hoặc từng căn hộ chung cư trước khi chuyển nhượng nhà ở.

B. CHỖ ĐẬU XE

31. Tại sao chủ đầu tư không cam kết chỗ để xe ô tô cho khách hàng vào HĐMB căn hộ?

Số lượng chỗ để xe của nhà chung cư được xây dựng căn cứ vào tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và hồ sơ thiết kế được duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, chủ đầu tư không thể cam kết tất cả các chủ sở hữu căn hộ đều có thể được sở hữu chỗ để xe ô tô.

32. Khách hàng có thể mua tối đa được bao nhiêu chỗ để xe ô tô? Khách hàng có thể mua đầu tư nhiều chỗ để xe ô tô để cho thuê và bán lại được không?

Theo quy định thì chủ đầu tư sẽ giải quyết bán chỗ để xe theo nguyên tắc mỗi chủ sở hữu căn hộ sẽ được mua chỗ để xe không vượt quá số lượng chỗ để xe được thiết kế, xây dựng theo dự án được duyệt dành cho một căn hộ. Theo đó, mỗi khách hàng mua một căn hộ sẽ không được mua quá số lượng chỗ để xe được thiết kế, xây dựng theo dự án được duyệt dành cho một căn hộ.

Người mua chỗ để xe ô tô nếu có nhu cầu chuyển nhượng hoặc cho thuê chỗ để xe này thì chỉ được chuyển nhượng, cho thuê cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư đó hoặc chuyển nhượng lại cho chủ đầu tư.

(CSPL: khoản 4 Điều 8 Thông tư 02/2016/TT-BXD)

33. Tại sao khi Khách hàng đã mua chỗ đậu xe ô tô vẫn phải đóng phí trông giữ xe? Khách hàng đã mua chỗ để xe ô tô thì khách hàng còn phải đóng thêm các loại phí nào nữa?

Phí trông giữ xe ô tô sẽ do Khách hàng chi trả cho đơn vị trông giữ xe và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Khách hàng mua chỗ để xe có trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành và thực hiện bảo trì chỗ để xe và phải đóng các khoản phí, lệ phí khác theo quy định của Ban quản lý Tòa nhà hoặc Ban quản trị nhà chung cư.

(CSPL: điểm c khoản 4 và khoản 6 Điều 8 Thông tư 02/2016/TT-BXD)

C. PHÍ BẢO TRÌ

34. Tại sao Khách hàng phải đóng 2% phí bảo trì cho căn hộ chung cư? Ai quản lý khoản phí này?

- Phí bảo trì căn hộ chung cư do Khách hàng đóng. Phí bảo trì được sử dụng vào công tác duy tu, bảo dưỡng phần sở hữu chung trong chung cư như vườn hoa, sân chơi, nguồn cấp điện nước...
- Chủ đầu tư sẽ thu phí bảo trì từ người mua căn hộ khi bàn giao và được gửi vào tài khoản tiết kiệm mở tại ngân hàng thương mại. Phí này sẽ được bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư sau khi được thành lập.

(CSPL: khoản 1 Điều 109 LNO)

35. Khách hàng đóng phí bảo trì vào thời điểm nào? Có phải tính chung vào giá bán căn hộ không?

- Khách hàng phải đóng phí bảo trì tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ. Khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ và được quy định rõ trong HĐMB.

(CSPL: khoản 1 Điều 109 LNO)

36. Phí bảo trì 2% luật không quy định đóng tại thời điểm nhận nhà tại sao công ty thu tại thời điểm nhận nhà, khách hàng muốn sau thời gian bảo hành mới đóng được không?

- Khoản 1 Điều 109 LNO quy định Khách hàng phải nộp Phí bảo trì tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ. Hơn nữa, Chủ đầu tư phải nộp Phí bảo trì vào một ngân hàng thương mại và bàn giao tài khoản Phí bảo trì này cho Ban quản trị Nhà chung cư khi họ được thành lập. Do đó, có thể thấy trách nhiệm của Chủ đầu tư là thu khoản phí này và phải bàn giao đúng, đầy đủ cho Ban quản trị. Vì vậy, Chủ đầu tư không thể thu sau thời điểm bảo hành.

37. Trong hợp đồng mua bán căn hộ có nói đến “kinh phí bảo trì bằng 2% giá bán căn hộ”. Vậy phí bảo trì chỉ đóng 1 lần duy nhất thôi phải không?

- Trong quá trình sử dụng, nếu kinh phí bảo trì đã thu không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

(CSPL: khoản 2 Điều 108 LNO)

38. Trong trường hợp 1 tòa nhà gồm 1000 căn, đến khi giao nhà còn 100 căn của chủ đầu tư giữ lại chưa bán thì Phí quản lý và phí bảo trì của những căn hộ đó sẽ như thế nào?

- Chủ đầu tư sẽ nộp phí bảo trì cho phần diện tích giữ lại không bán hoặc chưa bán).
- Phí quản lý thì người sở hữu và người sử dụng phải đóng phí (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng), do đó, đến thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng, những diện tích mà chủ đầu tư chưa bán hoặc giữ lại không bán sẽ do chủ đầu tư thanh toán phí quản lý.

(CSPL: Điều 108 LNO, khoản 1 Điều 31 Thông tư 02/2016/TT-BXD)

39. Khi nào chủ đầu tư sẽ bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư?

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển giao kinh phí bảo trì sang tài khoản do Ban quản trị đã lập.

(CSPL: Khoản 4 Điều 36 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

40. Khi các hạng mục bên trong căn hộ bị hư hỏng và cũng đã hết thời hạn bảo hành, chủ căn hộ có thể yêu cầu chủ đầu tư sử dụng quỹ bảo trì 2% để sửa chữa các hư hỏng bên trong căn hộ không?

- Phí bảo trì 2% chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác. Do đó, chủ căn hộ phải tự sửa chữa các hư hỏng bên trong căn hộ.

(CSPL: Khoản 2 Điều 109 LNO).

41. Trường hợp nhà chung cư bị phá dỡ mà quỹ bảo trì chưa sử dụng hết thì ai có quyền sở hữu quỹ bảo trì này?

- Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

(CSPL: Khoản 2 Điều 109 LNO).

D. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN, ĐIỀU CHỈNH NGƯỜI ĐỨNG TÊN TRÊN HỢP ĐỒNG MUA BÁN

42. HĐMB căn hộ có được chuyển nhượng hay không? Điều kiện chuyển nhượng có cần phải có GCN hay không?

- HĐMB căn hộ có thể chuyển nhượng tại Phòng Công chứng nếu căn hộ chưa được bàn giao hoặc đã bàn giao rồi nhưng chủ đầu tư chưa nộp hồ sơ xin cấp GCN cho Khách hàng. Đồng thời, bên nhận chuyển nhượng phải đáp ứng đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.
- Sau khi Chủ đầu tư đã nộp hồ sơ xin cấp GCN dưới tên khách hàng thì khách hàng chỉ được chuyển nhượng khi đã có GCN. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Phòng công chứng.

(CSPL: khoản 2 Điều 123 LNO)

43. Thủ tục chuyển nhượng HĐMB căn hộ khi chủ đầu tư chưa bàn giao căn hộ cho Khách hàng hoặc đã bàn giao cho Khách hàng rồi nhưng chưa nộp hồ sơ xin cấp GCN?

- Khách hàng (*là cá nhân/công ty không có chức năng kinh doanh bất động sản*) thực hiện thủ tục chuyển nhượng HĐMB tại phòng công chứng và đóng các loại thuế phí theo quy định nhà nước. Sau khi hoàn tất các bước, chủ đầu tư sẽ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng HĐMB cho khách hàng.

(CSPL: Điều 33 Thông tư 19/2016/TT-BXD)

44. Khách hàng phải nộp hồ sơ gì cho chủ đầu tư để chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng HĐMB cho khách hàng?

Khách hàng phải cung cấp cho chủ đầu tư các hồ sơ sau đây để chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng HĐMB cho khách hàng:

- 05 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đã công chứng (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 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.

(CSPL: Điều 33 Thông tư 19/2016/TT-BXD)

45. Thuế TNCN khi thực hiện chuyển nhượng HĐMB đóng tại đâu? Cách tính thuế thế nào?

- Thuế TNCN đóng tại chi cục thuế địa phương nơi có bất động sản/căn hộ chung cư.
- Cách tính thuế TNCN qua hoạt động chuyển nhượng bất động sản hiệu lực 01/01/2015 là **2%** (x) giá chuyển nhượng.

(CSPL: Khoản 12 Điều 2 Nghị định 12/2015/NĐ-CP)

46. Khách hàng ký HĐMB chưa thanh toán đủ thì qua đời, vậy Công ty phải giải quyết như thế nào?

- Khách hàng qua đời sẽ phát sinh di sản thừa kế. Công ty sẽ hướng dẫn người thân của Khách hàng làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế hoặc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Phòng công chứng. Sau khi hoàn tất thủ tục khai nhận di sản thừa kế/phân chia di sản thừa kế, khách hàng phải liên hệ Chi cục thuế nơi có bất động sản để nộp thuế TNCN đối với phần di sản được thừa kế.
- Sau đó, người thân của Khách hàng phải cung cấp cho Công ty: Văn bản khai nhận di sản hoặc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và chứng từ chứng minh hoàn tất thuế TNCN để Công ty làm phụ lục chuyển đổi tên trên HĐMB căn hộ cho người thân của Khách hàng.

47. Anh A ký HĐMB căn hộ vào tháng 01/2016, đến tháng 03/2016, anh A đề nghị cho chị B đứng tên cùng HĐMB. Tuy nhiên, anh A chị B không phải là vợ chồng. Trường hợp này xử lý thế nào?

- Nếu anh A và chị B không cung cấp được Giấy đăng ký kết hôn thì Công ty sẽ hướng dẫn anh A liên hệ Phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng một phần quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB cho chị B.
- Sau khi anh A đã hoàn tất thủ tục nộp thuế TNCN thì Công ty thực hiện phụ lục bổ sung thêm tên chị B vào HĐMB.

48. Anh A và chị B cùng ký HĐMB căn hộ vào tháng 01/2016, đến tháng 03/2016, anh A và chị B đề nghị chỉ một mình anh A đứng tên trên HĐMB. Tuy nhiên, anh A, chị B không phải là vợ chồng. Trường hợp này xử lý thế nào?

- Nếu anh A và chị B không cung cấp được Giấy đăng ký kết hôn thì Công ty sẽ hướng dẫn anh A liên hệ Phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng một phần quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB của chị B cho anh A.
- Sau khi chị B đã hoàn tất thủ tục nộp thuế TNCN thì Công ty thực hiện phụ lục điều chỉnh để HĐMB chỉ có một tên anh A.

49. Anh A và chị B cùng ký HĐMB căn hộ vào tháng 01/2016, đến tháng 03/2016, anh A và chị B đề nghị chỉ một mình anh A đứng tên trên HĐMB. Biết rằng, anh A và chị B là vợ chồng. Trường hợp này xử lý thế nào?

- Nếu anh A và chị B cung cấp được Giấy đăng ký kết hôn thì Công ty sẽ hướng dẫn anh A liên hệ Phòng công chứng thực hiện **một trong hai** thủ tục sau:
 - + Chuyển nhượng một phần quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB của chị B cho anh A; hoặc
 - + Tặng cho một phần quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB của chị B cho anh A; hoặc
 - + Làm văn bản phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân.
- Sau khi chị B đã hoàn tất thủ tục nộp thuế TNCN (khai thuế và có nội dung xác nhận miễn thuế của Chi cục thuế cho chị B) thì Công ty thực hiện phụ lục điều chỉnh để HĐMB chỉ có một tên anh A.

CHƯƠNG IV
ĐIỀU KIỆN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA TỔ CHỨC CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI,
NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ NƯỚC NGOÀI (VIỆT KIỀU)

50. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) có hộ chiếu mang quốc tịch Việt Nam, muốn mua nhà ở tại Việt Nam thì phải đáp ứng điều kiện gì?

Khách hàng này phải thỏa mãn **các** điều kiện sau:

- (i) Hộ chiếu mang quốc tịch Việt Nam phải còn giá trị; và
- (ii) Có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu.

(CSPL: khoản 1 Điều 8 LNO; khoản 2 Điều 5 Nghị định 99/2015/NĐ-CP).

51. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) không còn giấy tờ mang quốc tịch Việt Nam, muốn mua nhà ở tại Việt Nam thì phải đáp ứng điều kiện gì?

Khách hàng này phải thỏa mãn **các** điều kiện sau:

- (i) Hộ chiếu nước ngoài phải còn giá trị;
- (ii) Có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu; và
- (iii) Có Giấy tờ xác nhận là người có nguồn gốc Việt Nam.

(CSPL: khoản 1 Điều 8 LNO; khoản 2 Điều 5 Nghị định 99/2015/NĐ-CP).

52. Cá nhân nước ngoài muốn mua căn hộ thì phải đáp ứng điều kiện gì?

Khách hàng này phải thỏa mãn **các** điều kiện sau:

- (i) Phải có hộ chiếu còn giá trị;
- (ii) Có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam; và
- (iii) Không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao.

(CSPL: điểm c khoản 1 Điều 159 LNO, khoản 1 Điều 74 Nghị định 99/2015/NĐ-CP).

53. Tổ chức nước ngoài muốn mua nhà ở riêng lẻ hoặc căn hộ thuộc dự án nhà ở thương mại thì phải đáp ứng điều kiện gì?

Tổ chức nước ngoài muốn sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép hoạt động tại Việt Nam còn hiệu lực tại thời điểm ký kết các giao dịch về nhà ở.

(CSPL: khoản 2 Điều 74 Nghị định 99/2015/NĐ-CP).

54. Tổ chức nước ngoài có được mua Lô Thương mại, Lô Văn Phòng, Lô Officetel không?

Tổ chức nước ngoài được mua Lô Thương Mại, Lô Văn Phòng, Lô Officetel nếu có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp và còn hiệu lực tại thời điểm thực hiện giao dịch.

(CSPL: Khoản 2 Điều 14 LKDBĐS).

55. Cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) có được mua Lô Thương mại, Lô Văn Phòng, Lô Officetel không?

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) có hộ chiếu mang quốc tịch Việt Nam thì **được mua** Lô Thương mại, Lô Văn Phòng, Lô Officetel.

Cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) không có hộ chiếu mang quốc tịch Việt Nam: **không được mua** Lô Thương mại, Lô Văn Phòng, Lô Officetel.

Cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) không có hộ chiếu mang quốc tịch Việt Nam **được thuê** Lô Thương mại, Lô Văn Phòng, Lô Officetel.

(CSPL: Khoản 2 Điều 14 LKDBĐS).

56. Có giới hạn số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam không?

Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhiều nhà ở. Cụ thể:

Đối với căn hộ chung cư: Đối với một tòa nhà chung cư (kể cả nhà chung cư có Mục đích sử dụng hỗn hợp), tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được mua không quá 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của một tòa nhà chung cư. Trường hợp tòa nhà chung cư có nhiều đơn nguyên hoặc nhiều khối nhà cùng chung khối để thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ có Mục đích để ở của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà.

Đối với nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà liền kề, nhà ở độc lập): tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu:

- không quá 10% tổng số lượng nhà ở trong dự án và tối đa không vượt quá 250 căn nhà trong trường hợp trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ có 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
- không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ tại mỗi dự án và tổng số nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại tất cả các dự án không vượt quá 250 căn nhà trong trường hợp trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường có từ 02 dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Số dân trong một dự án đầu tư xây dựng nhà ở được xác định theo đồ án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường được xác định theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

(CSPL: Khoản 3, 4 Điều 76 Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Điều 23 Thông tư 19/2016/TT-BXD)

57. Thời hạn sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư nước ngoài (Việt kiều) là bao lâu?

Việt kiều nếu có đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì được sở hữu nhà ở **ổn định lâu dài**.

(CSPL: điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định 99/2015/NĐ-CP)

58. Thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài là bao lâu? Khi hết hạn sở hữu nhà ở thì có được gia hạn hay không?

Cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp GCN.

Trước khi hết thời hạn sở hữu nhà ở 03 tháng, nếu cá nhân nước ngoài có nhu cầu sở hữu nhà ở thì nộp hồ sơ gia hạn tới UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở.

(CSPL: Điểm c khoản 2 Điều 161 LNO; Điều 7, khoản 1 Điều 77 Nghị định 99/2015/NĐ-CP).

59. Thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài là bao lâu? Khi hết hạn sở hữu nhà ở thì có được gia hạn hay không?

Tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư, bao gồm cả thời gian Giấy chứng nhận đầu tư được gia hạn thêm.

Trước khi hết thời hạn sở hữu nhà ở 03 tháng, nếu tổ chức nước ngoài có nhu cầu sở hữu nhà ở thì nộp hồ sơ gia hạn tới UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở.

(CSPL: Điểm d khoản 2 Điều 161 LNO; Điều 7, khoản 2 Điều 77 Nghị định 99/2015/NĐ-CP).

60. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với Việt kiều thì quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài sẽ thay đổi như thế nào?

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với Việt kiều thì cá nhân nước ngoài sẽ được sở hữu nhà ở ổn định lâu dài và có quyền sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam.

(CSPL: Điểm c khoản 2 Điều 161 LNO).

61. Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở tại Việt Nam nhưng được người khác tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì giải quyết như thế nào?

Trong trường hợp này, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được bán hoặc tặng cho nhà ở này cho các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam mà không được cấp GCN đối với nhà ở được tặng cho hoặc được thừa kế.

(CSPL: Khoản 1 Điều 78 Nghị định 99/2015/NĐ-CP)

62. Nếu tổ chức, cá nhân nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở tại Việt Nam mà vẫn mua nhà ở hoặc mua nhà ở vượt quá số lượng cho phép hoặc mua nhà ở tại các khu vực không được phép mua thì dẫn đến hậu quả pháp lý gì?

Hậu quả pháp lý là mọi giao dịch này đều không có giá trị pháp lý và không được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN đối với nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

(CSPL: Khoản 5 Điều 79 Nghị định 99/2015/NĐ-CP).

63. Khách hàng A là người có quốc tịch Pháp. Khách hàng A kết hôn với chị B là người có quốc tịch Việt Nam. Giấy kết hôn do cơ quan nhà nước Pháp cấp. Khi Khách hàng về Việt Nam sinh sống, muốn mua nhà ở chung cư được không? Vợ chồng anh A chị B được sở hữu bao lâu?

- Nếu anh A muốn được sở hữu căn hộ chung cư **ổn định lâu dài**, anh A cần phải cung cấp **các** hồ sơ sau cho Công ty:
 - + Hộ chiếu mang quốc tịch Pháp còn hiệu lực;
 - + Có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu;
 - + Anh A cam kết không thuộc đối tượng hưởng quyền ưu đãi lãnh sự, ngoại giao;
 - + Hộ khẩu và CMND của chị B; và
 - + Giấy đăng ký kết hôn tại Pháp phải được Giám đốc Sở tư pháp tỉnh (nơi chị B có hộ khẩu thường trú tại Việt Nam) công nhận hoặc có hồ sơ xác nhận đã ghi chú vào sổ hộ tịch (nơi chị B có hộ khẩu thường trú tại Việt Nam).
- Nếu anh A chỉ cần được **sở hữu không quá 50 năm và được gia hạn 1 lần** theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, anh A cần cung cấp các giấy tờ sau:
 - + Hộ chiếu mang quốc tịch Pháp còn hiệu lực;
 - + Có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu;

- + Anh A cam kết không thuộc đối tượng hưởng quyền ưu đãi lãnh sự, ngoại giao; và
- + Hộ khẩu và CMND của chị B.

64. Anh A là người quốc tịch Singapore, hiện đang kinh doanh tại Việt Nam. Anh A cùng với chị B là người có quốc tịch Việt Nam. Tuy nhiên, hai người không có Giấy đăng ký kết hôn ở Singapore và cũng không có đăng ký kết hôn ở Việt Nam. Vậy nếu hai người này cùng đứng tên mua căn hộ chung cư thì họ được sở hữu bao lâu?

- Vì anh A và chị B không có quan hệ hôn nhân nên anh A và chị B chỉ được **sở hữu không quá 50 năm và được gia hạn 1 lần** theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành. Anh A và chị B cần cung cấp các giấy tờ sau:
 - + Hộ chiếu mang quốc tịch Singapore còn hiệu lực;
 - + Có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu;
 - + Anh A cam kết không thuộc đối tượng hưởng quyền ưu đãi lãnh sự, ngoại giao; và
 - + Hộ khẩu và CMND của chị B.

65. Anh A là người có quốc tịch Tây Ban Nha. Chị B cũng là người có quốc tịch Tây Ban Nha nhưng có cha mẹ là người Việt Nam. Bản thân chị B vẫn còn giấy khai sinh tại tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

Anh A và chị B đăng ký kết hôn tại cơ quan Nhà nước Tây Ban Nha. Trường hợp này giải quyết thế nào? Thời hạn sở hữu của anh chị được bao lâu?

- Nếu anh A, chị B muốn được sở hữu căn hộ chung cư **ổn định lâu dài**, anh A và chị B cần phải cung cấp **các** hồ sơ sau cho Công ty:
 - + Hộ chiếu mang quốc tịch Tây Ban Nha còn hiệu lực của anh A và chị B;
 - + Có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu của anh A và chị B;
 - + Anh A và chị B cam kết không thuộc đối tượng hưởng quyền ưu đãi lãnh sự, ngoại giao;
 - + Chị B có Giấy tờ xác nhận là người có nguồn gốc Việt Nam; và
 - + Giấy đăng ký kết hôn tại Tây Ban Nha phải được Giám đốc Sở tư pháp tỉnh (nơi chị B thực hiện thủ tục xác nhận nguồn gốc Việt Nam) công nhận.
- Nếu anh A và chị B chỉ cần được **sở hữu không quá 50 năm và được gia hạn 1 lần** theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, anh A và chị B cần cung cấp các giấy tờ sau:

- + Hộ chiếu mang quốc tịch Tây Ban Nha còn hiệu lực của anh A và chị B;
- + Có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu của anh A và chị B; và
- + Anh A và chị B cam kết không thuộc đối tượng hưởng quyền ưu đãi lãnh sự, ngoại giao.

66. Khách hàng mang quốc tịch Việt Nam, đã ký HĐMB căn hộ với Công ty. Sau đó Khách hàng xuất cảnh và đã nhập tịch nước ngoài. Trường hợp này sẽ xử lý như thế nào?

Nếu khi Khách hàng đã mang quốc tịch nước ngoài và có đầy đủ giấy tờ để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam như:

- + Hộ chiếu mang quốc tịch nước ngoài còn hiệu lực;
- + Có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu.
- + Anh A cam kết không thuộc đối tượng hưởng quyền ưu đãi lãnh sự, ngoại giao;

thì Khách hàng vẫn được sở hữu nhà ở tại Việt Nam với thời hạn sở hữu là không quá 50 năm (như người nước ngoài).

Trường hợp Khách hàng không mong muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đã ký thì có thể tìm bên thứ ba thực hiện việc chuyển nhượng HĐMB theo quy định pháp luật.

67. Công ty M&N được thành lập tại Úc từ năm 1992. Công ty M&N vừa mở một chi nhánh tại Việt Nam. Nay chi nhánh của Công ty muốn mua nhà ở tại Việt Nam có được không? Nếu được thì thời hạn sở hữu bao lâu?

- Chi nhánh Công ty M&N được mua một số căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ trong dự án nhà ở thương mại của Chủ đầu tư (ví dụ biệt thự, nhà liên kế). Thời hạn sở hữu căn hộ chung cư của Chi nhánh Công ty M&N bằng với thời hạn nêu trong Giấy phép hoạt động chi nhánh của Chi nhánh Công ty M&N do cơ quan Nhà nước tại Việt Nam cấp.
- Khi GCN hết thời hạn, nếu Chi nhánh Công ty M&N được cơ quan Nhà nước Việt Nam gia hạn Giấy phép hoạt động chi nhánh thì GCN được gia hạn với thời gian tương ứng.

68. Tập đoàn AC của Mỹ thành lập công ty con là AC01 theo pháp luật Việt Nam, hoạt động tại Việt Nam đã 2 năm, có giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan Nhà nước Việt Nam cấp với thời hạn 30 năm. Tập đoàn AC muốn đứng tên mua căn hộ chung cư và để cho công ty AC01 trực tiếp quản lý. Trường hợp này giải quyết ra sao?

- Tập đoàn AC thành lập tại Mỹ theo luật pháp Mỹ và không có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép hoạt động tại Việt Nam. Như vậy Tập đoàn AC không đủ điều kiện mua nhà ở tại Việt Nam.
- Trường hợp này, công ty AC01 có Giấy chứng nhận đầu tư tại Việt Nam nên công ty AC01 đủ điều kiện mua nhà ở tại Việt Nam.

69. Tổ chức/cá nhân nước ngoài có được phép thanh toán bằng tiền mặt khi thực hiện Hợp đồng mua bán/cho thuê nhà ở không?

- **Tổ chức/cá nhân nước ngoài phải** thực hiện thanh toán tiền mua nhà ở thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

(CSPL: điểm (c) khoản 2 Điều 162 LNO)

70. Tổ chức/cá nhân nước ngoài khi đã được bàn giao nhà hoặc đã có GCN đối với nhà ở thì có được phép cho thuê lại không?

- Đối với chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài thì 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;
- Đối với chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài thì được cho thuê nhà ở để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm **nhưng trước khi cho thuê nhà ở, cá nhân nước ngoài phải gửi văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở đến Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp quận/huyện nơi có nhà ở cho thuê** và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật.

(CSPL: điểm a và điểm b khoản 2 Điều 162 LNO, Điều 31 Thông tư 19/2016/TT-BXD)

71. Trường hợp cá nhân người nước ngoài đã được cấp GCN đối với căn hộ mà có nhu cầu chuyển nhượng cho cá nhân người Việt Nam thì cá nhân người Việt Nam được sở hữu như thế nào?

- Trường hợp trước khi hết hạn sở hữu nhà ở, nếu cá nhân nước ngoài bán nhà ở cho cá nhân người Việt Nam thì cá nhân người Việt Nam được sở hữu nhà ở ổn định lâu dài.

(CSPL: điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định 99/2015/NĐ-CP)

72. Trường hợp cá nhân người nước ngoài đã được cấp GCN đối với căn hộ mà có nhu cầu chuyển nhượng cho tổ chức trong nước thì tổ chức trong nước được sở hữu như thế nào?

- Trường hợp trước khi hết hạn sở hữu nhà ở nếu cá nhân nước ngoài bán nhà ở cho tổ chức trong nước thì tổ chức trong nước được sở hữu nhà ở ổn định lâu dài.

(CSPL: điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định 99/2015/NĐ-CP)

73. Trường hợp cá nhân người nước ngoài đã được cấp GCN đối với căn hộ mà có nhu cầu chuyển nhượng cho cá nhân nước ngoài thứ hai thì cá nhân nước ngoài thứ hai được sở hữu như thế nào?

- Trường hợp trước khi hết hạn sở hữu nhà ở mà cá nhân nước ngoài bán nhà ở cho cá nhân nước ngoài thứ hai thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì cá nhân nước ngoài thứ hai **chỉ được sở hữu nhà ở trong thời hạn còn lại**; khi hết thời hạn sở hữu còn lại mà chủ sở hữu có nhu cầu gia hạn thêm thì được Nhà nước xem xét, gia hạn thêm theo quy định pháp luật.

(CSPL: điểm b khoản 4 Điều 7 Nghị định 99/2015/NĐ-CP)

74. Trường hợp cá nhân người nước ngoài đã được cấp GCN đối với căn hộ mà có nhu cầu chuyển nhượng cho Công ty nước ngoài thì Công ty nước ngoài được sở hữu như thế nào?

- Trường hợp trước khi hết hạn sở hữu nhà ở cá nhân nước ngoài bán nhà ở cho tổ chức nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì tổ chức nước ngoài **chỉ được sở hữu nhà ở trong thời hạn còn lại**; khi hết thời hạn sở hữu còn lại mà chủ sở hữu có nhu cầu gia hạn thêm thì được Nhà nước xem xét, gia hạn thêm theo quy định pháp luật.

(CSPL: điểm b khoản 4 Điều 7 Nghị định 99/2015/NĐ-CP)

75. Trường hợp cá nhân người nước ngoài khi chuyển nhượng HĐMB căn hộ hoặc chuyển nhượng căn hộ sau khi đã được cấp GCN thì có phải đóng thuế TNCN không?

- Bên bán nhà ở kể cả cá nhân người nước ngoài cũng phải nộp thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản và các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam.

(CSPL: điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Nghị định 12/2015/NĐ-CP)

CHƯƠNG V

THỦ TỤC XIN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU

76. Thời hạn chủ đầu tư phải làm thủ tục cấp GCN đối với nhà ở cho khách hàng là bao lâu?

Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho khách hàng thì chủ đầu tư sẽ làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN.

Lưu ý thời gian này chỉ là thời gian chủ đầu tư phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN cho khách hàng, không phải là thời gian chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục cấp GCN cho khách hàng. Thời gian khách hàng được cấp GCN trên thực tế sẽ còn tùy thuộc vào thời gian cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết hồ sơ.

(CSPL Khoản 4 Điều 13 LKDBDS)

77. Các loại thuế, phí, lệ phí mà khách hàng phải nộp khi thực hiện thủ tục cấp GCN đối với nhà ở?

Khi thực hiện thủ tục cấp GCN đối với nhà ở, Khách hàng phải nộp các loại thuế, phí, lệ phí sau:

- Lệ phí trước bạ (*theo quy định của Thông tư số 34/2013/TT-BTC và Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012*) của UBND Tp.HCM);
- Lệ phí cấp GCN (*theo quy định của Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 và Quyết định số 98/2009/QĐ-UBND ngày 22/12/2009 của UBND Tp.HCM*);
- Lệ phí đo vẽ lập bản vẽ sơ đồ nhà ở (*theo quy định của Công văn số 5531/UBND-ĐTMT ngày 28/8/2007 của Ủy ban Nhân dân Tp.HCM*);
- Phí thẩm định cấp GCN (*theo quy định của Quyết định số 85/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010 của UBND Tp.HCM*).

78. Quy trình cấp GCN đối với nhà ở như thế nào?

Quy trình cấp GCN đối với nhà ở được thực hiện theo các bước như sau:

- (i) Bộ xây dựng/Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu công trình và có văn bản kết luận.
- (ii) Chủ đầu tư nộp hồ sơ của chủ đầu tư đến Sở Tài nguyên và Môi trường.
- (iii) Sở Tài Nguyên và Môi trường kiểm tra hiện trạng công trình và thông báo về kết quả kiểm tra cho chủ đầu tư và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.
- (iv) Chủ đầu tư nộp hồ sơ của khách hàng đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

- (v) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xử lý hồ sơ và chuyển hồ sơ tới cơ quan tài chính.
- (vi) Khách hàng nộp các nghĩa vụ tài chính như: lệ phí trước bạ, lệ phí cấp GCN.
- (vii) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp GCN cho khách hàng.

(CSPL: Điều 72 Nghị định 42/2014/NĐ-CP)

79. Trường hợp khách hàng đã kết hôn thì khi làm thủ tục xin cấp GCN đối với Căn hộ/Bất động sản, Khách hàng cần cung cấp những hồ sơ gì?

- Khách hàng cần cung cấp các hồ sơ sau:
 - + HĐMB căn hộ;
 - + Các văn bản chuyển nhượng HĐMB (nếu có);
 - + Biên lai nộp thuế TNCN cho từng lần chuyển nhượng HĐMB (nếu có phát sinh việc chuyển nhượng HĐMB)
 - + Biên bản bàn giao;
 - + Hóa đơn GTGT;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn;
 - + CMND (của 2 người);
 - + Hộ khẩu (của 2 người).

80. Thời điểm khách hàng ký HĐMB thì chưa có gia đình, đến lúc khách hàng phải cung cấp thông tin để chủ đầu tư làm GCN đối với căn hộ thì khách hàng đã đăng ký kết hôn. Vậy muốn GCN chỉ có tên của Khách hàng thì thực hiện thủ tục gì?

- Khách hàng cần cung cấp các hồ sơ sau:
 - + HĐMB căn hộ;
 - + Biên bản bàn giao;
 - + Hóa đơn GTGT;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn;
 - + Giấy cam kết tài sản riêng của vợ/chồng có xác nhận của Phòng công chứng;
 - + CMND;
 - + Hộ khẩu;

- + Các văn bản chuyển nhượng HĐMB (nếu có);
- + Biên lai nộp thuế TNCN cho từng lần chuyển nhượng HĐMB (nếu có phát sinh việc chuyển nhượng HĐMB).

81. Trường hợp khách hàng độc thân hoặc đã kết hôn nhưng ly hôn rồi thì khi làm thủ tục xin cấp GCN đối với Căn hộ/Bất động sản, Khách hàng cần cung cấp những hồ sơ gì?

- Khách hàng cần cung cấp các hồ sơ sau:
 - + HĐMB căn hộ;
 - + Biên bản bàn giao;
 - + Hóa đơn GTGT;
 - + Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân là độc thân (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường);
 - + CMND;
 - + Hộ khẩu;
 - + Các văn bản chuyển nhượng HĐMB (nếu có);
 - + Biên lai nộp thuế TNCN cho từng lần chuyển nhượng HĐMB (nếu có phát sinh việc chuyển nhượng HĐMB)

82. Có thể cùng đứng tên 2 người là bạn bè với nhau trên GCN đối với căn hộ được không?

Được với điều kiện mỗi người phải cung cấp đầy đủ hồ sơ đủ điều kiện sở hữu nhà ở của từng người theo quy định pháp luật. Cụ thể:

- Nếu cả 2 người đều chưa kết hôn thì mỗi người cần cung cấp hồ sơ như trường hợp khách hàng là người độc thân hoặc kết hôn nhưng đã ly hôn theo quyết định của Tòa án.
- Nếu một trong hai người có người đã kết hôn và không muốn người hôn phối cùng đứng tên trên GCN đối với căn hộ thì người đã đăng ký kết hôn cần cung cấp hồ sơ nhân thân kèm Giấy cam kết tài sản riêng của vợ/chồng có xác nhận của Phòng công chứng;
- Nếu cả 2 người đều đã kết hôn và cả hai người đều không có Giấy cam kết tài sản riêng của vợ/chồng có xác nhận của Phòng công chứng thì GCN đối với căn hộ sẽ có tên của 4 người.

83. Trường hợp khách hàng là Công ty thì khi làm thủ tục xin cấp GCN đối với Căn hộ/Bất động sản, Khách hàng cần cung cấp những hồ sơ gì?

- Khách hàng cần cung cấp các hồ sơ sau:

- + HĐMB căn hộ;
- + Biên bản bàn giao;
- + Hóa đơn GTGT;
- + Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy phép thành lập doanh nghiệp;
- + CMND của người đại diện theo pháp luật;
- + Hộ khẩu của người đại diện theo pháp luật;
- + Các văn bản chuyển nhượng HĐMB (nếu có);
- + Biên lai nộp thuế TNCN cho từng lần chuyển nhượng HĐMB (nếu có phát sinh việc chuyển nhượng HĐMB)

CHƯƠNG VI NỘI QUY CAO ỐC, QUẢN LÝ VẬN HÀNH

84. Phần sở hữu riêng của khách hàng khi mua nhà chung cư bao gồm những phần nào?

Phần sở hữu riêng trong căn hộ chung cư bao gồm:

- (i) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;
- (ii) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;
- (iii) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

(CSPL: Khoản 1 Điều 100 LNO).

85. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm những phần nào?

Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

- (i) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong nhà chung cư; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
- (ii) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư;
- (iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- (iv) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

(CSPL: Khoản 2 Điều 100 LNO).

86. Chỗ để xe thì thuộc sở hữu chung của chủ sở hữu nhà chung cư hay thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư?

Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh: thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư.

Đối với chỗ để xe ô tô: thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư. Tùy trường hợp mà chủ đầu tư sẽ quyết định bán chỗ để xe ô tô cho khách hàng hoặc giữ lại để kinh doanh.

(CSPL: Khoản 1 Điều 101 LNO và Điều 8 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

87. Có được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với chỗ để xe ô tô không?

Hiện nay, pháp luật chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với chỗ để xe ô tô. Khi pháp luật các những quy định cụ thể về việc cấp Giấy chứng nhận đối với chỗ để xe ô tô thì chủ đầu tư sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết để cấp Giấy chứng nhận chỗ để xe ô tô cho người mua.

88. Khi nào thì phải tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu?

Hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao (bao gồm cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán).

Trường hợp quá thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng mà chưa có đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao.

(CSPL: Khoản 1 Điều 13 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

89. Điều kiện phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư?

Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu có).

(CSPL: Điều 103 LNO; Khoản 4 Điều 13, Điều 17, Điều 18 Thông tư 02/2016/TT-BXD)

90. Ban quản trị nhà chung cư được thành lập khi nào?

Hội nghị nhà chung cư lần đầu sẽ quyết định thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Đồng thời, sẽ quyết định cụ thể các vấn đề như: Quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị.

(CSPL: Điều 103 LNO; Khoản 4 Điều 13, Điều 17, Điều 18 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

91. Ban quản trị nhà chung cư được tổ chức theo mô hình nào?

Ban quản trị nhà chung cư là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình Ban chủ nhiệm hoặc Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần, tùy theo sự quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

(CSPL: Điều 103 LNO; Khoản 4 Điều 13, Điều 17, Điều 18 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

92. Có giới hạn số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư không?

- Ban quản trị của tòa nhà chung cư có số lượng từ tối thiểu là 03 thành viên và tối đa là 05 thành viên.
- Ban quản trị của cụm tòa nhà chung cư thì có số lượng tối thiểu là 06 thành viên và tối đa là 25 thành viên.

(CSPL: Điều 20 Thông tư 02/2016/TT-BXD)

93. Tỷ lệ thông qua quyết định của Ban quản trị nhà chung cư như thế nào?

Về nguyên tắc chung, các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư sẽ được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban quản trị.

Tuy nhiên, đối với các vấn đề sau phải được ít nhất 75% tổng số thành viên của Ban quản trị nhà chung cư đồng ý:

- (i) Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
- (ii) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
- (iii) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- (iv) Các đề xuất, yêu cầu của Ban quản trị đối với chủ đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Trường hợp Ban quản trị tòa nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban quản trị đồng ý.

(CSPL: Điều 25 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

94. Ban quản trị nhà chung cư có các quyền và nghĩa vụ gì?

Ban quản trị nhà chung cư có các quyền và nghĩa vụ chủ yếu sau:

- Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
- Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn; Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở;

- Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;
- Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

(CSPL: Điều 41 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

95. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư do ai lập ra?

Khi chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư sẽ xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo mẫu quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

Hội nghị nhà chung cư có thể xem xét, sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư do chủ đầu tư lập khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu.

(CSPL: Khoản 4 Điều 9 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

96. Quy định về phí quản lý vận hành nhà chung cư như thế nào? Có quy định mức trần phí quản lý vận hành nhà chung cư hay không?

Hiện nay, tại Tp.HCM không có quy định về mức trần mức phí quản lý vận hành nhà chung cư.

Phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành nhân (x) với diện tích (m²) sử dụng căn hộ. Trong đó:

- Giá dịch vụ quản lý vận hành sẽ do chủ đầu tư quyết định hoặc do hội nghị nhà chung cư quyết định (nếu đã tổ chức hội nghị nhà chung cư).
- Diện tích sử dụng căn hộ làm cơ sở để tính kinh phí quản lý vận hành được xác định theo Giấy chứng nhận hoặc diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ (nếu chưa có Giấy chứng nhận).

(CSPL: Điều 30, 31 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

97. Trường hợp nhà chung cư chưa có Ban quản trị thì phí quản lý vận hành nhà chung cư do ai quyết định?

Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán.

(CSPL: điểm a khoản 3 Điều 106 LNO).

98. Trường hợp Khu thương mại/Căn hộ không kinh doanh/không ở thì có phải đóng phí quản lý không?

Nguyên tắc chủ sở hữu/người sử dụng nhà chung cư phải đóng phí quản lý, do đó, nếu Khách hàng không kinh doanh/không sử dụng Khu thương mại/căn hộ thì vẫn phải đóng phí quản lý theo quy định.

(CSPL: khoản 4 Điều 4 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

99. Các tiện ích của các dự án nhà chung cư bao gồm những tiện ích gì? Chủ đầu tư có cam kết sẽ không thay đổi các tiện ích đó hay không?

Tùy theo từng dự án cụ thể mà các tiện ích bao gồm: hồ bơi, bãi đậu xe, sân vườn, khu BBQ, khu vui chơi trẻ em, thương mại-shop, cửa hàng tiện ích, sinh hoạt cộng đồng, phòng tập Gym, nhà hàng, café, an ninh an toàn 24/24, xử lý kỹ thuật 24/24, ... Các tiện ích của dự án nhà chung cư được quy định cụ thể tại các quyết định phê duyệt Dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Vì các tiện ích của dự án được quy định cụ thể tại Quyết định phê duyệt Dự án đầu tư nên về nguyên tắc chung, chủ đầu tư sẽ không được ý điều chỉnh, thay đổi các tiện ích này trừ khi có yêu cầu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

100. Quy định về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư như thế nào?

- Khi chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu: Chủ đầu tư có thể trực tiếp thực hiện quản lý vận hành hoặc ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực để quản lý vận hành nhà chung cư.
- Sau khi tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu thì Ban quản trị ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với chủ đầu tư nếu chủ đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc ký với đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành khác được chủ đầu tư ủy thác.
- Mỗi tòa nhà chung cư chỉ có 01 đơn vị quản lý vận hành.

(CSPL: Điều 27 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

101. Có bắt buộc phải có đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư không?

- Nếu nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện;
- Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

(CSPL: khoản 1 Điều 105 LNO).

102. Cư dân của tòa nhà có được quyền yêu cầu thay đổi đơn vị quản lý tòa nhà chung cư hay không? Nếu có thì tỷ lệ bao nhiêu % chấp thuận của cư dân sẽ được thông qua?

Sau khi Ban quản trị đã được thành lập thì Ban quản trị có quyền thay đổi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với điều kiện phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban quản trị nhà chung cư đồng ý.

(CSPL: điểm a khoản 2 Điều 25 Thông tư 02/2016/TT-BXD).

103. Thời hạn sử dụng nhà chung cư là bao lâu? Đến thời điểm chung cư xuống cấp thì giải quyết như thế nào?

Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Hiện tại cơ quan Nhà nước chưa quy định thời hạn sử dụng của nhà chung cư tương ứng từng cấp công trình.

Khi nhà chung cư hết niên hạn sử dụng hoặc bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư này để xử lý theo quy định sau đây:

- Trường hợp nhà chung cư còn bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng thì khách hàng được tiếp tục sử dụng theo thời hạn ghi trong kết luận kiểm định.
- Trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới hoặc bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác. Quyền lợi của các chủ sở hữu nhà chung cư sẽ được giải quyết trên cơ sở bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định pháp luật.

(CSPL: Điều 99 LNO và Nghị định 101/2015/NĐ-CP)

CHƯƠNG VII CÁC VẤN ĐỀ KHÁC

104. Khách hàng đã ký Hợp đồng với Công ty và đã được bàn giao 01 (một) bản Hợp đồng nhưng Khách hàng có yêu cầu phát hành thêm 01 (một) bản Hợp đồng. Công ty có xử lý yêu cầu này của Khách hàng không?

- Trường hợp Khách hàng có vay Ngân hàng, Công ty sẽ không đồng ý cung cấp bổ sung Hợp đồng, kể cả bản sao y. Khách hàng cần liên hệ với Ngân hàng để xin cấp phụ bản.
- Trường hợp Khách hàng không vay Ngân hàng, Công ty sẽ cung cấp bổ sung Hợp đồng có đóng dấu "bản cấp lại" (*Công ty sẽ in lại Hợp đồng, có đóng dấu giáp lai của Công ty, chỗ chữ ký của đại diện pháp luật Công ty thì in chữ "Đã ký"*). Bìa trang Hợp đồng ghi rõ "Bản cấp lại" và đóng dấu treo.

105. Tại sao Công ty xuất hóa đơn ngay khi Khách hàng thanh toán trong khi các chủ đầu tư khác chỉ xuất hóa đơn khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận?

- Theo quy định tại Điều 8 Thông tư 219/2013/TT-BTC quy định về thuế giá trị gia tăng quy định:

"....

4. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là thời điểm thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được, cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế GTGT đầu ra phát sinh trong kỳ'.

- Khoản 2 Điều 16 Thông tư 39/2014/TT-BTC quy định về hóa đơn bán hàng hóa, dịch vụ quy định:

"Trường hợp tổ chức kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì ngày lập hóa đơn là ngày thu tiền'.

106. Khách hàng dưới 18 tuổi có được đứng tên trên Hợp đồng mua bán? Nếu có thì có được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hay không?

- Theo quy định Điều 20 BLDS 2005, cá nhân dưới 18 tuổi sẽ chia 2 trường hợp:
 - + Người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi hoặc pháp luật có quy định khác.

- + Trong trường hợp người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có tài sản riêng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì có thể tự mình xác lập, thực hiện giao dịch dân sự mà không cần phải có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- Tuy nhiên, để xác định người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có tài sản riêng sẽ phức tạp và khó thực hiện trên thực tế, vì vậy, trong mọi trường hợp, người dưới 18 tuổi, khi giao kết Hợp đồng với Công ty nên có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật.
- Theo quy định tại Điều 141 BLDS 2005, cha, mẹ là người đại diện theo pháp luật đối với con chưa thành niên. **Do đó, người dưới 18 tuổi, khi giao kết Hợp đồng với Công ty nên có sự đồng ý của cha, mẹ.**

107. Các vấn đề cần lưu ý khi Công ty giao dịch với Khách hàng thông qua giấy ủy quyền của người thứ ba cho Khách hàng?

Các vấn đề cần lưu ý đối với giấy ủy quyền/Hợp đồng ủy quyền:

- Phải lập thành văn bản có công chứng/chứng thực.
- Phạm vi ủy quyền có cho phép Khách hàng được thực hiện công việc mà Khách hàng yêu cầu Công ty.
- Phạm vi ủy quyền lại (nếu có): Bên được ủy quyền chỉ được ủy quyền lại cho người thứ ba, nếu được bên ủy quyền đồng ý hoặc pháp luật có quy định. Hình thức hợp đồng ủy quyền lại cũng phải phù hợp với hình thức hợp đồng ủy quyền ban đầu. Việc ủy quyền lại không được vượt quá phạm vi ủy quyền ban đầu.
- Thời hạn ủy quyền do các bên thoả thuận hoặc do pháp luật quy định; nếu không có thoả thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có **hiệu lực một năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền.**

(CSPL: Điều 581, Điều 582, Điều 583 BLDS 2005)

108. Khách hàng có phải chịu thuế TNCN khi Công ty bị phạt/bồi thường thiệt hại cho Khách hàng theo quy định Hợp đồng không?

- Theo quy định tại, Khách hàng phải chịu thuế TNCN. Theo đó, trước khi Công ty chi trả khoản tiền này cho Khách hàng, Công ty có trách nhiệm khấu trừ thuế TNCN (5%) đối với thu nhập đầu tư vốn theo quy định.

(CSPL: khoản 3 Điều 2 và Điều 10 Thông tư 111/2013/TT-BTC về hướng dẫn thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân, luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân).

109. Khi ký Hợp đồng, Khách hàng cung cấp thông tin theo hộ chiếu mang quốc tịch nước ngoài. Sau đó, Khách hàng được cơ quan Nhà nước Việt Nam cấp hộ chiếu mang quốc tịch Việt Nam. Nay Khách hàng có nhu

cầu thay đổi thông tin trên Hộ đồng. Vậy Khách hàng cần cung cấp thêm giấy tờ gì để xác thực họ là cùng một người?

Để xác nhận hộ chiếu mang quốc tịch nước ngoài và hộ chiếu mang quốc tịch Việt Nam là cùng một người, Công ty cần yêu cầu Khách hàng cung cấp bản sao y chứng thực quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cho cá nhân này nhập quốc tịch Việt Nam. Tại quyết định cho nhập quốc tịch Việt Nam này sẽ thể hiện thông tin: họ và tên bằng tiếng nước ngoài (bao gồm thông tin số hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp) được phép nhập quốc tịch Việt Nam và có tên Việt Nam (là tên trùng với tên trên hộ chiếu mang quốc tịch Việt Nam).

110. Khách hàng có hộ khẩu ở tỉnh Tiền Giang và đã chuyển hộ khẩu về TP.HCM. Khi Công ty yêu cầu nộp hồ sơ để chứng minh tình trạng hôn nhân khi thực hiện thủ tục xin cấp GCN cho Khách hàng. Hiện tại, Khách hàng đang độc thân. Vậy, Khách hàng cần thực hiện thủ tục như thế nào theo Luật hộ tịch?

Khách hàng phải về UBND xã nơi Khách hàng có hộ khẩu thường trú tại Tiền Giang để xin cấp giấy xác nhận độc thân.

Sau khi được UBND xã ở Tiền Giang xác nhận, Khách hàng phải liên hệ UBND phường ở TP.HCM – nơi đang cư trú để tiếp tục xác nhận cho khoảng thời gian cư trú tại Tp.HCM.