**CÂU HỎI THƯỜNG GẶP KHI MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI HAPPY LAND**

1. **Giá xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài dự kiến là bao nhiêu?**

Giá xây thô dự kiến theo Tiêu chuẩn bàn giao nhà xây thô và hoàn thiện mặt ngoài của dự án được tính theo đơn giá xây dựng do nhà nước quy định và hệ thống cọc móng ly tâm sâu 12m, hiện tại khoảng 3.2trđ/m2 (chưa gồm VAT) x tổng diện tích sàn xây dựng.

Giá hoàn thiện mặt ngoài dự kiến theo Tiêu chuẩn bàn giao nhà xây thô và hoàn thiện mặt ngoài của dự án: chi phí hoàn thiện mặt ngoài khoảng 3.2trđ/m2 (chưa gồm VAT) x diện tích mặt tiền (đã bao gồm xây cổng tường rào).

Giá được xác định lại khi ký phụ lục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nếu biến động quá 10% theo thông báo giá của Sở Xây dựng Hà Nội.

Trong xây dựng nhà, công trình thường thì có 2 phần cơ bản là **phần thô** và **phần hoàn thiện**

**Phần thô** là phần móng cùng bể ngầm, các hệ thống kết cấu chịu lực (khung, cột, dầm, sàn bêtông), mái bê tông, cầu thang, bản và xây bậc, hệ thống tường bao che và ngăn chia, trát (tô)…việc hoàn tất các khoản vừa nêu giống như trong bản vẽ là đã xong cái khung sườn nhà.

**Còn phần hoàn thiện**bao gồm các công đoạn tạo vẻ thẩm mỹ cho ngôi nhà như: trát tường, láng sàn, ốp lát gạch, sơn bả tường, lắp đặt hệ thống kỹ thuật điện, thiết bị về sinh cấp thoát nước, điện thoại, chống sét, …tức là những hạng mục còn lại để hoàn thiện căn nhà gọi là phần hoàn thiện.

1. **Khách hàng tự xây thô và hoàn thiện mặt ngoài hay Chủ đầu tư xây dựng?**

Chủ đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài và bàn giao cho khách hàng là nhà xây thô đã hoàn thiện mặt ngoài để đảm bảo xây đúng theo quy hoạch được thành phố duyệt và đủ hồ sơ hoàn công nộp Sở TNMT cấp sổ đỏ cho khách hàng. Nhà xây thô đều được tách biệt móng, cột, tường với nhà bên cạnh. Chủ đầu tư cũng sẽ hoàn thiện mặt ngoài để đảm bảo đúng quy hoạch kiến trúc đã được thành phố phê duyệt. Khách hàng sẽ ký Phụ lục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài.

1. **Khách hàng có thể tự thuê đơn vị ngoài hoàn thiện bên trong không?**

Khách hàng tự thuê đơn vị hoàn thiện bên trong như điện, nước, nội thất. Chủ đầu tư có thể giới thiệu thêm các đơn vị xây dựng uy tín cho khách hàng lựa chọn.

1. **Khách hàng có làm được sổ đỏ trước khi xây dựng không?**

Không. Theo quy định của UBND TP. Hà Nội, nhà thuộc dự án phát triển nhà ở phải hoàn thiện xây thô mới được cấp sổ đỏ. Chủ đầu tư cam kết trong vòng 50 ngày kể từ khi hoàn thiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài sẽ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho khách hàng.

1. **Dự án có giấy phép xây dựng không? Tiến độ xây dựng và đóng tiền xây dựng như thế nào?**

Theo Khoản e Điều 89 Luật Xây dựng 2014, dự án Happy Land đã có quy hoạch chi tiết 1/500 tại quyết định số 6366/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 nên được miễn giấy phép xây dựng (trừ các nhà có tổng diện tích sàn xây dựng trên 500m2).

Tiến độ xây dựng và đóng tiền xây dựng phụ thuộc vào quy mô từng nhà, được xác định khi ký Phụ lục hợp đồng để xây thô và hoàn thiện mặt ngoài. Khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai phải ký Phụ lục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài xong chậm nhất là 31/12/2020.

1. **Khách hàng có được giám sát xây dựng không?**

Khi xây dựng, Chủ đầu tư đã thuê các công ty TVGS chuyên môn và kinh nghiệm, VD: Coninco3C. Khách hàng hoàn toàn được quyền tự giám sát xây dựng hoặc có thể thuê thêm TVGS.

1. **Khu xử lý nước thải tạm toàn dự án nằm chỗ nào?**

Bể xử lý nước thải tạm cho dự án nằm ngầm dưới bãi đỗ xe 2000m2

1. **Kế hoạch hoàn thiện khu tiện ích?**

Phụ thuộc vào kế hoạch của các nhà đầu tư thành phần và sẽ được xây xong trước năm 2022.

1. **Thuế VAT khách phải đóng khi mua nhà ở hình thành trong tương lai là bao nhiêu?**

Thuế VAT phải đóng khi mua nhà ở hình thành trong tương lai gồm thuế VAT tiền đất và thuế VAT tiền xây thô và hoàn thiện mặt ngoài. Chủ đầu tư sẽ nộp thuế và xuất hóa đơn VAT theo tiền đóng các đợt của quý khách.

Thuế VAT đất phải đóng khi Chủ Đầu tư xuất hoá đơn theo quy định của Luật thuế hiện hành (Thông tư 219/2013/TT-BTC hướng dẫn Luật thuế giá trị gia tăng và Nghị định 209/2013/ND-CP) tại khoản a.1 mục 10 Điều 7, theo giá bán dự kiến 20/12/2018 của CĐT khoảng 5% giá trị quyền sử dụng đất.

Thuế VAT giá trị xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo quy định của Luật thuế hiện hành.

1. **Khách hàng được kinh doanh những mặt hàng gì trong khuôn viên?**

Khách hàng được kinh doanh những gì nhà nước không cấm.

1. **BQLDA của khu sẽ do CDT chỉ định hay tự thành lập? Phí Dich vụ bao nhiêu?**

Trong quá trình xây dựng dự án, Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án để quản lý việc xây dựng trong dự án theo quy hoạch được duyệt. Trong thời gian này mọi chi phí như: bảo vệ, điện thắp sáng công cộng, vệ sinh khu công cộng ..v..v  sẽ do Chủ đầu tư chi trả. Sau khoảng 5 năm sẽ bàn giao về cho địa phương và họp dân cư bầu Ban quản lý (nếu cần), các loại phí sẽ do cộng đồng dân cư thông qua Ban Quản lý (nếu có) quyết định.

Mọi kết cấu hạ tầng kỹ thuật dự án sẽ được bàn giao cho thành phố, dân cư về sinh sống sẽ ký hợp đồng dịch vụ điện, nước, vệ sinh với cơ quan quản lý nhà nước và nộp theo quy định của thành phố. Ban QLDA của CĐT không thu loại phí nào. Khi dân cư về sinh sống sẽ tham gia sinh hoạt theo tổ dân phố.

1. **Chênh lệch diện tích đất giữa hợp đồng và thực tế nhận được phép sai số là bao %?**

Diện tích đất trong hợp đồng và thực tế nhận giống nhau, không sai số quá 2%.

1. **Có ngân hàng tài trợ cho vay mua sản phẩm không?**

Khách hàng làm việc cụ thể với các ngân hàng.

1. **Thông số cơ bản nhà liền kề trong dự án ra sao?**

Các nhà liền kề trong dự án đều có mặt tiền rộng 5m, vì vậy tầng 1 vừa có thể làm phòng khách vừa để gara ô tô.

Nhà được thiết kế 4 tầng, 1 lửng, 1 tum, đều có thang máy. Chủ nhà có thể làm tầng bán hầm để ô tô (sau khi đã được cấp GCNQSDD).

1. **Dự kiến chính sách bán nhà ở hình thành trong tương lai đợt tháng 01/2020 như thế nào, khách mua có được ưu đãi gì không?**

– Dự kiến thời gian áp dụng cho đợt bán nhà ở hình thành trong tương lai đợt tháng 1/2020 từ ngày 03/1/2020.

– Giá bán nhà liền kề: là tiền đất (gồm) VAT + giá xây dựng xây thô và hoàn thiện mặt ngoài (gồm VAT) sẽ được xác định khi ký phụ lục hợp đồng.

**Tiến độ và Giá trị thanh toán dự kiến:**

– Đợt 1: Sau 10 ngày kể từ ngày đặt cọc, Khách hàng đóng **20%/**giá trị đất đã bao gồm VAT (bao gồm tiền cọc) => Nhận HĐMBNO – Chủ Đầu Tư bàn giao mặt bằng cho khách hàng.;

– Đợt 2: Sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng : Khách hàng đóng **10%**/giá trị đất đã bao gồm VAT;

– Đợt 3: Sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng : Khách hàng đóng **10%**/ giá trị đất đã bao gồm VAT;

– Đợt 4: Sau 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng : Khách hàng đóng **10%**/ giá trị đất đã bao gồm VAT;

– Đợt 5: Sau 135 ngày kể từ ngày ký hợp đồng : Khách hàng đóng **15%**/ giá trị đất đã bao gồm VAT;

– Đợt 6: Sau 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng : Khách hàng đóng **15%**/ giá trị đất đã bao gồm VAT;

– Đợt 7: Sau 225 ngày kể từ ngày ký hợp đồng : Khách hàng đóng **15%**/ giá trị đất đã bao gồm VAT. Để đủ 95% giá trị đất bao gồm VAT;

– Đợt 8: thanh toán tương đương 20% Giá trị công trình (bao gồm VAT) – Trong vòng 30 ngày tính từ ngày đóng tiền Đợt 7; Ký Phụ lục 4 tiến độ thanh toán các đợt tiếp theo và chi tiết tiến độ xây thô và hoàn thiện mặt ngoài;

– Đợt 9: thanh toán tương đương 30% Giá trị công trình (bao gồm VAT) theo thời gian ghi trong Phụ lục 4;

– Đợt 10: thanh toán tương đương 30% Giá trị công trình (bao gồm VAT) theo thời gian ghi trong Phụ lục 4;

– Đợt 11: thanh toán để đủ 95% Tổng Giá Bán Nhà Ở (bao gồm VAT) theo thời gian ghi trong Phụ lục 4;

– Đợt 12: Thanh toán tương đương 5% Tổng Giá Bán Nhà Ở (chưa bao gồm VAT) theo thông báo của Chủ Đầu Tư khi Nhà Ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**Ưu đãi dự kiến:**

– Khách mua từ lô đất thứ 02 – 05 được giảm **1% trên giá trị đất (chưa gồm VAT)** và được trừ vào đợt thanh toán khi ký HĐMBNO/ trên mỗi lô đất

– Khách mua từ lô đất thứ 06 – 10 được giảm **2% trên giá trị đất (chưa gồm VAT)** và được trừ vào đợt thanh toán khi ký HĐMBNO/ trên mỗi lô đất

– Khách hàng được hưởng chiết khấu **7%/ giá trị đất (chưa gồm VAT)** khi thanh toán đủ một lần 95% tiền đất bao gồm VAT ngay khi ký HĐMBNO

– Khách hàng được hưởng chiết khấu **4%/ giá trị đất (chưa gồm VAT)** khi thanh toán đủ 95% tiền đất bao gồm VAT trong 2 lần thanh toán

HMBNO của các lô trên được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và nộp phí in ấn, đóng dấu, giao nhận tài liệu hợp đồng là: 500.000 VNĐ

1. **Khi ký Hợp đồng mua bán, ngoài tiền đất, tiền xây dựng thô – hoàn thiện mặt ngoài và thuế VAT nhà nước thu, Chủ đầu tư có thu thêm tiền nào khác không?**

Ngoài 3 khoản thu trên, Chủ đầu tư không thu một khoản nào khác.