

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM



Điểm Tơ Đất Việt

**HƯỚNG DẪN KHÁCH HÀNG XÂY DỰNG NHÀ
TẠI DỰ ÁN TRƯỜNG THẠNH 1**

Nhằm đảm bảo tính thẩm mỹ, đồng bộ của khu dân cư Trường Thạnh 1 về công tác cấp **Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất Ở** được nhanh chóng. Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam đề nghị tất cả quý khách hàng khi tham gia xây dựng trong Dự án Trường Thạnh 1, phải tuân thủ một số quy định sau đây :

I. CÔNG VIỆC CHUẨN BỊ :

1.1 Trước khi tiến hành xây dựng , Quý Khách hàng vui lòng đến Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam thống nhất chọn đơn vị xây dựng(ĐVXD) và đơn vị giám sát (ĐVTVGS) .

Chú ý: Đơn vị tư vấn giám sát sẽ độc lập với bên đơn vị thi công

Mục đích: Nhằm để ĐVXD thực hiện đúng tiến độ, và đảm bảo chất lượng công trình trong suốt quá trình thi công.

1.2 Công ty sẽ cung cấp cho khách hàng các bản vẽ hệ thống điện nước, cấp ngấm, và các bản vẽ khác có liên quan đến công tác xây dựng cho khách hàng.

1.3 Trước khi tiến hành xây dựng , Quý Khách hàng vui lòng đến Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam thống nhất lại mẫu nhà và tiến hành thiết kế kết cấu kỹ thuật công trình.

1.4 Sau khi đã thiết kế xong Khách hàng vui lòng cung cấp cho Công ty Nhà Việt Nam bộ hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công của công trình/ nhà ở để Công Ty Nhà Việt Nam tiến hành phê duyệt hồ sơ thiết kế thi công : phối cảnh, mặt đứng, mặt cắt và kết cấu móng cọc....

Mục đích: Nhằm để kiểm tra sự phù hợp với thiết kế – kiến trúc và quy hoạch trong dự án đã được duyệt

1.5 Cung cấp giấy phép kinh doanh (1 bản sao y), hồ sơ năng lực

Các đơn vị xây dựng và đơn vị giám sát xây dựng khi tham gia thi công công trình phải cung cấp cho Công ty Nhà Việt Nam các văn bản trên. Nhằm thể hiện đủ năng lực để tham gia thi công.

1.6 Cung cấp chứng chỉ hành nghề giám sát của kỹ sư trực tiếp giám sát công trình và quyết định cử Kỹ sư giám sát(bản sao y). Tuân thủ quy định của nhà nước.

II. KÝ KẾT CÁC HỢP ĐỒNG :

2.1 Trước khi xây dựng nhà ở, trong 3 ngày làm việc , Khách hàng cùng với đơn vị thi công (nhà thầu xây dựng) và đơn vị giám sát thi công do mình chỉ định đến Công ty Nhà Việt Nam tiến hành các thủ tục:

a) Ký Hợp Đồng Ba Bên(Hợp Đồng Xây Dựng) về góp vốn và thi công xây dựng công trình(theo mẫu đính kèm).

Hợp Đồng Ba Bên gồm có :

- Đại diện chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam
- Đại diện bên góp vốn : Khách hàng

- Đại diện đơn vị thi công : Nhà Thầu

Lưu ý : Giá dự toán xây dựng nhà ở bắt buộc phải phù hợp với đơn giá thị trường và không thấp hơn đơn giá tối thiểu do Nhà Nước quy định (đơn giá xây dựng cơ bản). Giá trị xây dựng đã bao gồm giá trị nhân công, vật tư, thiết bị và các chi phí về thuế/phí/lệ phí liên quan đến việc xây dựng.

b) Ký Hợp Đồng Giám Sát về công tác giám sát công trình. Đơn vị giám sát là đơn vị độc lập với đơn vị thi công được Khách hàng chỉ định để giám sát chất lượng công trình.

Hợp Đồng Giám sát gồm :

- Đại diện chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam
- Đại diện bên góp vốn : Khách hàng
- Đại diện đơn vị giám sát : Tư vấn giám sát

2.2 Đóng tiền ký quỹ 30.000.000đ

Số tiền này bên đơn vị xây dựng phải nộp tạm thời cho Công Ty dùng để khắc phục các vi phạm trong quá trình thi công(nếu có). Ngược lại, nếu không có sự vi phạm trong quá trình thi công thì sau khi các bên ký Biên bản nghiệm thu công trình, số tiền ký quỹ sẽ được Công ty Nhà Việt Nam hoàn trả lại cho bên đơn vị xây dựng.

2.3 Ký thỏa thuận xây dựng (theo mẫu đính kèm).

Đây là thỏa thuận về các thông số cơ bản theo quy định về quy hoạch trong dự án (1/500) để hồ sơ thiết kế kỹ thuật đảm bảo đúng quy định (như diện tích xây dựng, tầng cao xây dựng, khoảng lùi công trình ...). Thỏa thuận này được ký bởi công ty và Khách hàng.

2.4 Giao nhận hợp đồng giữa các bên, cấp Thông Báo Khởi Công cho khách hàng

Sau khi các bên đã ký các thủ tục theo yêu cầu, mỗi bên sẽ giữ 1 bản theo dõi và kiểm tra trong suốt quá trình thi công, và Công ty Nhà Việt Nam cấp “Thông Báo Khởi Công” cho khách hàng.

2.5 Ký Cam kết tuân thủ “Điều lệ thi công xây dựng nhà” trong dự án Trường Thạnh 1.

(Có văn bản kèm theo)

2.6 Ký Cam Kết “ Điều lệ quản lý Khu dân cư Trường Thạnh 1”

(Có văn bản kèm theo)

III. KHỞI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ :

3.1 Nhận bàn giao mặt bằng, xác định ranh, định vị móng , cốt cao độ từ ban quản lý dự án.

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam sẽ có người đại diện (Kỹ sư công trình) tại Ban Quản Lý theo dõi giám sát quá trình thi công , đo vẽ giao ranh mốc nền cho Khách hàng và đơn vị thi công để thi công công trình, cung cấp bản vẽ hệ thống điện , nước , cáp ngầm và các hệ thống chức năng khác cho Khách hàng và Đơn vị thi công .

Mục Đích : Hỗ trợ quá trình thi công được chính xác và không lấn sang phần đất của Khách hàng liền kề.

3.2 Khi Khách hàng tiến hành thi công ép cọc và phần móng phải báo cho Công Ty Nhà Việt Nam để kiểm tra định vị móng vì đây là phần quan trọng có thể ảnh hưởng đến phần kiến trúc cũng như ảnh hưởng đến phần ranh cửa nhà bên cạnh do đó Công Ty sẽ nghiệm thu khi phần ép cọc hoàn thành.

3.3 Các bên thực hiện thanh toán theo phương thức và tiến độ quy định tại Hợp Đồng Căn cứ trên Hợp đồng xây dựng, các bên đã thống nhất với nhau về phương thức thanh toán .

IV. HOÀN TẤT VIỆC THI CÔNG :

Sau khi hoàn tất thi công, Khách hàng phải:

4.1 Thông báo cho Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam để tiến hành kiểm tra và nghiệm thu công trình hoàn thành.

4.2 Cung cấp cho Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam :

- Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành, biên bản và đầy đủ hồ sơ nghiệm thu, bàn giao công trình (các biên bản này được ký bởi các bên: Chủ đầu tư, Khách hàng, đơn vị thi công, đơn vị giám sát...)
- Bản sao y các giấy tờ tùy thân của Khách hàng như Giấy CMND, sổ hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy chứng nhận độc thân/ cam kết tài sản riêng.

4.3 Xuất hóa đơn GTGT về giá trị xây dựng cho Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (hóa đơn này do đơn vị thi công của Khách hàng xuất). Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam sẽ kiểm tra ngăn chặn hóa đơn giả bằng cách gửi hóa đơn về cục thuế Thành Phố Hồ Chí Minh để xác minh.

Mục đích: Để xin cấp Giấy chứng nhận Quyền Sở Hữu Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất Ở (gọi tắt là Giấy Chứng Nhận) cho Khách hàng.

4.4 Trên cơ sở hợp đồng Ba Bên và hóa đơn GTGT mà đơn vị thi công xuất cho Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam , Công ty sẽ xuất hóa đơn mua bán nhà ở cho Khách hàng (bao gồm giá trị nền đất, tiền sử dụng đất và giá trị xây dựng căn nhà được thể hiện trên hóa đơn GTGT mà đơn vị thi công đã xuất cho Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam).

4.5 Khi đã đầy đủ hồ sơ theo quy định, Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam sẽ tiến hành nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất Ở (Giấy Chứng Nhận).

4.6 Sau khi Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam nhận được Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất Ở sẽ tiến hành ký kết Hợp Đồng Mua Bán với Khách hàng và chuyển chủ quyền sang tên Khách hàng.

4.7 Khách hàng sẽ nhận Giấy Chứng Nhận tại Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam khi có thông báo .

V. QUY TRÌNH XIN CẤP SỔ HỒNG :

- 5.1 Việc xây dựng phải thực hiện bởi đơn vị có chức năng thi công xây dựng (có năng lực/chứng chỉ hành nghề xây dựng). Thể hiện, qua Hợp đồng thi công giữa chủ đầu tư/ chủ nhà với đơn vị thi công hoặc chữ ký xác nhận của đơn vị thi công trong biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và bàn giao cho chủ đầu tư/chủ nhà.
- 5.2 Sau khi hoàn tất việc xây dựng, phải có Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành do 05 bên ký xác nhận là: chủ đầu tư, chủ nhà, Đơn vị thi công, Đơn vị thiết kế và đơn vị tư vấn giám sát .
- 5.3 Khi công trình hoàn thành , chủ nhà phải lập bản vẽ thể hiện vị trí hiện trạng nhà và đất (đúng quy hoạch và hồ sơ thiết kế kỹ thuật được phê duyệt)

Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận gồm:

STT	Các hồ sơ gồm	Số tờ	Ghi chú
01	Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu) có xác nhận của Ủy Ban Nhân Dân Phường		
02	Thông Báo Niêm Yết		
03	Quyết Định Cấp Sổ Nhà		
04	Bản Vẽ Sơ Đồ Nhà Đất		
05	Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở(Bản Chính)		
06	Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất (Bản Chính) + Bản Đồ Hiện Trạng Vị Trí Kèm Theo(Bản Sao) + Chứng Từ Đã Thực Hiện Nghĩa Vụ Tài Chính.		
07	Biên Bản Nghiệm Thu Công Trình Hoàn Thành (Bản Chính)		
08	Biên Bản Thanh Lý Hợp Đồng Mua Bán		
09	Biên Bản Giao Nhà		
10	Văn Bản Xác Nhận Của Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Về Sản Phẩm Được Giao Dịch Qua Sàn.		
11	Hóa Đơn Giá Trị Gia Tăng Đã Xuất Bán Cho Bên Nhận Chuyển Nhượng		

VI. QUY ĐỊNH CÁC KHOẢN LỆ PHÍ VÀ THUẾ :

Bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng căn nhà.

6.1 Lệ phí trước bạ ra tên của Khách hàng: hiện nay là 0,5% giá trị căn nhà (mức lệ phí có thể thay đổi, tùy theo quy định của Nhà nước).

6.2 Khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận , Khách hàng phải nộp thuế GTGT về nhà và đất theo thông báo của cơ quan thuế, bao gồm :

6.2.1 Thuế suất GTGT của hoạt động KD nhà đất tại thời điểm làm thủ tục (hiện nay là 10%) x Tổng giá trị căn nhà (chứng chỉ hành nghề xây dựng/ được phép xây dựng theo quy định của luật xây dựng) và đơn vị này phải xuất hóa đơn GTGT cho Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam tương ứng với giá trị xây dựng sau khi hoàn tất việc xây dựng. Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam sẽ xuất hóa đơn GTGT về giá trị căn nhà cho Khách hàng.

6.2.2 Hóa đơn GTGT là chứng từ quan trọng chứng minh việc tạo lập hợp pháp của căn nhà, do vậy bắt buộc phải có chứng từ này thì đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận – đứng tên Khách hàng mới được xem là hợp lệ. Chính vì thế, Khách hàng phải yêu cầu đơn vị thi công xuất hóa đơn GTGT phần giá trị xây dựng căn nhà cho Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam .

6.3 Về giá trị xây dựng , Khách hàng và Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam sẽ thỏa thuận theo khung giá xây dựng của Nhà Nước qui định, hoặc sẽ áp dụng mức giá xây dựng theo mặt bằng chung của Dự Án tại thời điểm xây dựng.

6.4 Những quy định nào chưa rõ, Quý Khách hàng vui lòng liên hệ Tổ QLXD - Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam để được hỗ trợ. (Số điện thoại : A. Trung 0918.758.785)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BẢN CAM KẾT

(V/v: Tuân Thủ Điều Lệ Quản Lý Thi Công Tại Khu Dân Cư Trường Thạnh 1, Quận 9)

Hôm nay, ngày Tháng năm, chúng tôi gồm:

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

Ông/Bà: Chức vụ:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Và

ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG

Ông/ Bà: Sinh năm:

CMND số: cấp ngày: Tại:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

Điện thoại:

Là chủ căn nhà số: tại Khu dân cư Trường Thạnh 1, tọa lạc tại phường Trường Thạnh, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh .

Bằng văn bản này, chúng tôi đồng ý tuân thủ các nội dung sau:

1. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ được quy định trong văn bản này và các văn bản khác
2. Chịu trách nhiệm trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền về những hành vi vi phạm do mình thực hiện.
3. Biên bản này được lập thành 03 bản, Chủ đầu tư, Ban quản lý và Chủ căn nhà mỗi bên giữ 01 bản, có giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng.....năm

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Người cam kết
(Ký và ghi rõ họ tên)