

Số: .....70...../2020/TB-VXBD

TP.HCM, ngày 31.. tháng 12.. năm 2020



**HƯỚNG DẪN CÁC BƯỚC THỰC HIỆN VIỆC  
KÝ KẾT HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG  
TƯƠNG LAI CHO NGƯỜI NƯỚC NGOÀI; NGƯỜI VIỆT NAM  
ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI (VIỆT KIỀU)  
DỰ ÁN HAPPY ONE CENTRAL**

**I. ĐIỀU KIỆN NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI (VIỆT KIỀU),  
TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI ĐƯỢC SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT  
NAM**

**1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam,  
bao gồm:**

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài (Khoản 3, Điều 3 Luật Quốc tịch 2008).
- Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài (Khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch 2008).

**2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được công nhận quyền sở hữu nhà ở với điều kiện phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam. Giấy tờ chứng minh:**

- Trường hợp mang hộ chiếu Việt Nam thì phải còn giá trị và có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu.
- Trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu và kèm theo giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt Nam hoặc giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài, cơ quan quản lý về người Việt Nam ở nước ngoài cấp hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam (Khoản 2 Điều 5 Nghị định 99/2015).

**3. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam.**

- Tổ chức nước ngoài bao gồm (tổ chức nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, 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 (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài) để được sở hữu nhà ở tại Việt



Nam phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam còn hiệu lực tại thời điểm ký kết giao dịch (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp.

- Cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam khi được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật. Giấy tờ chứng minh: Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam và không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam (Điều 74 Nghị định 99/2015), trường hợp cá nhân nước ngoài có giấy tờ xác nhận là gốc Việt Nam thì chỉ được quyền lựa chọn một đối tượng áp dụng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc cá nhân nước ngoài để xác định quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

## **II. HÌNH THỨC NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI (VIỆT KIỀU), TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI MUA NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM**

1. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thông qua hình thức mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật (điểm b khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở 2014).
2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam (khoản 1 Điều 75 Nghị định 99/2015).
3. Căn cứ khoản 2 Điều 76 Nghị định 99/2015: “Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam chỉ được mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 7 của Nghị định này và chỉ được nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở của hộ gia đình, cá nhân hoặc nhận tặng cho nhà ở của tổ chức trong số lượng nhà ở theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều này tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phép sở hữu”. Do đó, tổ chức, cá nhân nước ngoài không được chuyển nhượng và/hoặc nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã ký với Chủ đầu tư cho tổ chức, cá nhân nước ngoài khác.

*\* Lưu ý: Tổ chức và người nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư; nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường (khoản 2 Điều 161 Luật nhà ở 2014).*

### III. HỒ SƠ, GIẤY TỜ NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI (VIỆT KIỀU), TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI CẦN CUNG CẤP KHI MUA NHÀ Ở Ở VIỆT NAM

#### 1. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, hồ sơ gồm:

- Hộ chiếu Việt Nam còn giá trị và có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu. Trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu và kèm theo Giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt Nam hoặc Giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài, cơ quan quản lý về người Việt Nam ở nước ngoài cấp;
- Visa nhập cảnh hợp pháp còn hiệu lực hoặc Giấy miễn thị thực còn hiệu lực do cơ quan có thẩm quyền cấp thị thực của Việt Nam ở nước ngoài hoặc Cục quản lý xuất nhập cảnh của Việt Nam cấp.

#### 2. Đối với người nước ngoài:

- Hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam.;
- Visa nhập cảnh hợp pháp còn hiệu lực hoặc Giấy miễn thị thực còn hiệu lực do cơ quan có thẩm quyền cấp thị thực của Việt Nam ở nước ngoài hoặc Cục quản lý xuất nhập cảnh của Việt Nam cấp;
- Văn bản cam kết không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.

#### 3. Đối với tổ chức nước ngoài: Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam còn hiệu lực tại thời điểm ký kết các giao dịch (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp.

*\* Lưu ý: Đây là hồ sơ sơ bộ mà khách hàng cần cung cấp khi ký Thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm/Hợp đồng mua bán. Tùy từng trường hợp cụ thể có thể cần các hồ sơ khác bổ sung theo quy định pháp luật. Khi Chủ đầu tư tiến hành cấp giấy chứng nhận thì khách hàng phải cung cấp hồ sơ theo quy định của cơ quan nhà nước.*

### IV. QUY TRÌNH THỰC HIỆN VIỆC KÝ KẾT HỢP ĐỒNG MUA BÁN DỰ ÁN HAPPY ONE CENTRAL ĐỐI VỚI NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI (VIỆT KIỀU), TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

1. **Bước 1:** Khách hàng chọn Sản phẩm mong muốn và đặt chỗ qua Đơn vị phân phối để đăng ký mua (tiền đặt chỗ thống nhất sau);
2. **Bước 2:** Đơn vị phân phối chuyển tiền đặt chỗ và đăng ký của Khách hàng cho Chủ Đầu Tư (thời hạn thống nhất chi tiết sau);
3. **Bước 3:** Chủ Đầu Tư ký thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm với Khách hàng sau khi nhận đủ đảm bảo Đợt 1 (tiền đảm bảo cụ thể theo chính sách bán hàng);
4. **Bước 4:** Khách hàng thanh toán tiền đảm bảo theo chính sách bán hàng.
5. **Bước 5:** Chủ Đầu Tư sẽ có thông báo mời Khách hàng ký Hợp đồng mua bán (HĐMB) theo thời hạn cam kết tại Thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm và các tài liệu liên quan đến việc bán nhà ở (như với khách hàng trong nước) theo quy định.

6. **Bước 6:** Khách hàng thanh toán tiền theo tiến độ đã quy định tại Hợp đồng mua bán vào tài khoản của Chủ Đầu Tư mở tại Việt Nam (**Đồng tiền thanh toán là VNĐ**).
7. **Bước 7:** Khi hoàn thành xây dựng, Chủ Đầu Tư gửi thông báo bàn giao Sản phẩm theo tiến độ cho Khách hàng trước ít nhất 30 ngày; Khách hàng thực hiện nhận bàn giao Sản phẩm theo quy định của Hợp đồng mua bán (sau khi đã thanh toán đủ tiền theo Hợp đồng mua bán).

**V. THỦ TỤC CHUYỂN TIỀN THANH TOÁN MUA NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM ĐỐI VỚI NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI (VIỆT KIỂU), TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI**

1. Đối với người nước ngoài, tổ chức nước ngoài phải thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.
2. Đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài khi thực hiện mua, bán nhà ở tại Việt Nam sẽ phải mở tài khoản tại ngân hàng và thực hiện thanh toán, chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng của Chủ đầu tư.
3. Khách hàng lựa chọn một trong ba phương thức:
  - a. *Mở tài khoản tại một ngân hàng tại Việt Nam và thanh toán tiền vào tài khoản của Chủ đầu tư, hoặc;*
  - b. *Sử dụng thẻ tín dụng nước ngoài (nhưng lưu ý rằng phải là thẻ tín dụng quốc tế) để thanh toán cho các giao dịch mua bán hàng hóa và sử dụng dịch vụ tại Việt Nam, và giao dịch thanh toán phải được thực hiện bằng VNĐ, trong trường hợp ghi giá bằng ngoại tệ tự do chuyển đổi thì phải có thỏa thuận quy đổi sang VNĐ trong hợp đồng, hoặc;*
  - c. *Khách hàng nộp tiền mặt bằng VNĐ vào tài khoản của Chủ đầu tư tại ngân hàng hoạt động tại Việt Nam.*

**Lưu ý:**

- Người nước ngoài chỉ được mang một lượng ngoại tệ nhất định vào Việt Nam. Khi mang ngoại tệ vào Việt Nam phải thực hiện thủ tục khai báo hải quan.
- Nếu là giao dịch mua bán nhà ở thì lượng ngoại tệ được chuyển vào Việt Nam sẽ không được vượt quá giá trị của giao dịch (giá ghi trên Hợp đồng mua bán nhà ở).
- Nếu người nước ngoài chuyển tiền về chịu hết phí thì người nhận sẽ chịu phí ghi có tiền vào tài khoản và phí chuyển đổi ngoại tệ mặt nếu muốn rút tiền bằng ngoại tệ. Nếu người nước ngoài chỉ chịu một phần phí hoặc ko chịu phí thì người nhận tiền sẽ chịu toàn bộ phí còn thiếu cho giao dịch chuyển tiền đó được tính theo phí của Ngân hàng nước ngoài.
- Các giao dịch liên quan đến tài khoản của người nước ngoài mở tại ngân hàng được Ngân hàng kiểm soát chặt chẽ thông qua cơ chế kiểm tra chứng từ, mục đích thực hiện giao dịch, kiểm tra giấy tờ tùy thân của chủ tài khoản và chữ ký đăng ký của chủ tài khoản trên lệnh chuyển tiền/ủy nhiệm chi.