

MỘT SỐ SUY NGHĨ CÁ NHÂN VỀ ĐỒNG HÀNH GIẢI QUYẾT CÁC TỒN ĐỘNG DỰ ÁN TÂN AN HUY

*(Xin tuyên bố trách nhiệm: Đây là suy nghĩ cá nhân chưa hoàn chỉnh nhằm tìm hướng ra cho các lô đất cá nhân. Không bắt buộc bất kỳ người nào **PHẢI THỰC HIỆN THEO**. Ai thấy phù hợp thì làm, không phù hợp thì xin không ném đá, chửi bới ! Cảm ơn !)*

PHẦN 1: THỰC TRẠNG

I. SƠ LƯỢC SỐ TIỀN PHẢI ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN (Theo BC CĐT)

1. Tồn tại cần giải quyết:

- Tiền thuế nợ: 222 tỷ đồng. Trong đó:
 - + Nợ gốc: 80 tỷ đồng.
 - + Tiền lãi phạt: 142 tỷ đồng
- Giải phóng mặt bằng (Thỏa thuận tại buổi họp 31.07.2025): 200 tỷ đồng (Dự kiến)
- Kinh phí hạ tầng (DK): 250 tỷ đồng. Nâng Code nền chống ngập, Bờ Kè, Tủ Điện,....
- Hoán đổi đất công: 120 tỷ đồng.
- Tổng nhu cầu vốn (DK) 792 tỷ đồng

2. Các khoản phải thu còn lại theo hợp đồng:

- Các khoản Cư Dân còn phải nộp theo hợp đồng mua bán (**Đề nghị các AC góp ý thêm**) để bổ sung nguồn thu hỗ trợ khắc phục số tiền phải trả ở Mục 1, Phần I)

3. Mẫu nhà theo quy hoạch:

Thực hiện theo bản thiết kế được duyệt 1/500 (Không có tầng hầm)

4. Rà soát khoản thu lại theo KL Thanh Tra:

Yêu cầu DNTN Phan, Tân Phúc Hưng thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ đối với NN và Cư Dân theo hợp đồng dân sự ký với TAH và theo quy định pháp luật.

II. CÁC NGUYÊN TẮC GIẢI QUYẾT TỒN TẠI

1. Nguyên tắc tiến độ

- Tiến độ thực hiện được thiết kế rõ ràng có lộ trình thực hiện đối với từng hạng mục còn tồn tại.
- Hạng mục nào thực hiện trước thì thu tiền trước, Hạng mục nào sau thu tiền sau để khoan sức Cư Dân
- Tất cả khoản thu chi tài chánh đều được Công khai tài chính định kỳ: hàng quý công bố báo cáo thu chi.

Cư Dân chọn phương án nào thì Phương án giải ngân tiền cũng sẽ được theo dõi quản lý theo các phương cách cụ thể (Chi tiết sau) để giảm số tiền giải ngân và theo từng hạn mục thực hiện. Cư Dân trong DA nếu không xây dựng để ở vẫn phải thực hiện theo tiến độ này. Nếu không thì CĐT cần có giải pháp chế tài.

2. Nguyên tắc huy động tiền thực hiện DA – Quản lý TK tiền của DA

- Cư Dân đóng góp thực hiện theo từng hạng mục và theo lộ trình do Ban Đại Diện và CĐT cùng bàn bạc triển khai.
- Khi cư dân nộp tiền vào tài khoản đồng sở hữu, thì Chủ đầu Tư phải nộp số tiền đối ứng tương đương 30% để bảo đảm trách nhiệm của CĐT với cư dân.
- Giãn thời gian nộp tiền để khoan sức Cư Dân.

3. Nguyên tắc công bằng

Cư dân đóng góp theo diện tích đất của mình và không chịu nghĩa vụ tài chính ngoài phạm vi sở hữu.

CĐT có trách nhiệm, nghĩa vụ đóng góp đối ứng chi phí triển khai từng hạn mục DA theo tỷ lệ % tương đương (Cư Dân thảo luận mức đối ứng này)

4. Nguyên tắc Công khai – Minh bạch

- Tiến độ thực hiện sẽ được công khai chi tiết từng hạng mục cho Cư Dân nắm, theo dõi, giám sát.
- Tất cả pháp nhân đủ năng lực thi công được tham gia đấu thầu công khai. Toàn bộ chi phí, kết quả đấu thầu-thực hiện sẽ được công bố để cư dân giám sát.
- Tất cả khoản thu chi tài chánh đều được Công khai tài chính định kỳ: hàng quý công bố báo cáo thu chi theo từng hạn mục..

5. Nguyên tắc đồng hành giám sát

Cư dân thông qua Ban Đại diện cùng giám sát việc triển khai phối hợp thực hiện, đảm bảo tiến độ và quyền lợi chính đáng của Cư Dân.

6. Vai trò cưỡng chế của CĐT

Giữ vai trò cưỡng chế đối với các trường hợp không tuân thủ các nguyên tắc thực hiện DA làm ảnh hưởng tiến độ chung của DA qua hình thức phạt lãi thanh toán chậm, không ký chuyển nhượng hợp đồng, không bàn giao sử dụng công trình, không bàn giao GCN Quyền Sở hữu,...

7. Vai trò cưỡng chế của Chính Quyền

Anh chị nào từng làm Chính Quyền xin có góp ý giúp trong trường hợp TAH không tuân thủ Phương án mình đưa ra.

Làm đơn tố cáo nếu CĐT có dấu hiệu lừa đảo, chiếm đoạt tài sản.

Kiến nghị Thành phố Thu hồi đất dự án khi vi phạm nghiêm trọng kéo dài.

Khởi kiện dân sự, Khách hàng tự khởi kiện, Đòi bồi thường, chấm dứt hợp đồng.

8. Thu hồi thuế theo kết luận thanh tra 524

TAH rà soát những khoản phải thu được, điều chỉnh BC tài chánh giảm thiểu các khoản phải chi trả (Thuế của DNTN Phan, Tân PHúc Hưng, Hải An, INdochian,) làm cơ sở điều chỉnh các khoản phải trả, phải nộp.

PHẦN 2: NỘI DUNG -TRÌNH TỰ TRIỂN KHAI

I. BẦU BAN ĐẠI DIỆN CƯ DÂN – CHỦ ĐẦU TƯ

- Cần vai trò giám sát của Cư Dân thông qua Ban Đại diện để đảm bảo Phương Án giải quyết được triển khai tốt. Luật Nhà ở, Luật Đất đai và Luật Dân sự hiện hành không có quy định chính thức nào cho phép Cư Dân tự lập ban đại diện thay thế chủ đầu tư để điều hành dự án.

-Qua tìm hiểu DA Thái Sơn – Cư dân không thể tách vai trò của CĐT ra khỏi dự án nên trừ trường hợp NN thu hồi dự án giao cho đơn vị khác thì buộc cư dân phải gắn với vai trò chủ DA vì hàng loạt pháp lý sau này như xin giấy phép hoàn công, giải quyết tranh chấp, quản lý dự án,

II. ĐẦU THẦU

-Những hạn mục còn tồn tại mà chưa có cơ sở xác nhận con số chi phí cụ thể thì cần thông qua cơ chế đấu giá công khai.

-Đơn vị tham gia đấu thầu thực hiện từng hạn mục phải trình hồ sơ năng lực thi công để tham gia đấu thầu công khai minh bạch trên cơ sở thiết kế được duyệt của cơ quan chức năng. CĐT TAH có thể tham gia đấu thầu như một đơn vị riêng rẽ.

III. VAY VỐN NGÂN HÀNG XÂY DỰNG

Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển BIDV – CN Ba Tháng Hai có văn bản 104/BIDV.BTH.KHDN2 ngày 27.06.2025 về việc tài trợ vốn cho dự án Tân An Huy. Theo đó:

“BIDV đồng ý sẽ xem xét tài trợ vốn đầu tư dự án số tiền tối đa không vượt quá 70% tổng mức vốn đầu tư ...”

(Văn bản đính kèm)

III. LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

1. Phương án tiến độ thanh toán (Áp dụng cho các KH đã đồng thuận nộp 10tr/m²)

a. Tiến độ nộp 10tr

Được chia nhỏ ra theo tiến độ xây dựng, làm hạ tầng, hoán đổi đất công, đền bù GPMB, không nộp một lần để khoan sức cư dân.

b. Phương án xây dựng (Theo 2 phương án dưới đây)

Thanh toán tiền xây dựng sẽ theo 2 phương án dưới đây.

2. Phương án triển khai xây dựng

1. Phương Án 1: Cư Dân quyết định chọn giá và đơn vị xây dựng- Cty thu phí quản lý dự án

- Nộp 2 triệu đồng (trong số 10tr theo PLHĐ đã ký với công ty) nhằm hỗ trợ công ty nộp thuế gốc 80 tỷ để xin phép xây dựng.

(Phương án:

+ Với PA nộp thuế gốc: $80.000.000.000/58.000m^2 = 1.379.310 \text{ đồng}/m^2$.

== > *Cư Dân nộp 1.500.000 đồng/m².*

VD: Nền 135m² thì nộp: $135m^2 * 2 \text{ tr} = 270.000.000 \text{ đồng}$)

- Nhận Thông báo khởi công và tự chọn đơn vị thi công, tự thỏa thuận giá xây dựng theo Thiết kế Công ty cung cấp.
- Nộp khoảng chênh lệch theo Hợp đồng thi công là 3,2 triệu/m² sàn XD theo diện tích bản vẽ 1/500 được duyệt cho từng căn. Khoản này cũng nộp dần giảm ra theo tiến độ bên dưới.
- Cư Dân tự chọn, tự thống nhất giá xây dựng và phương thức thanh toán với đơn vị thi công.
- Công ty hỗ trợ KH và đơn vị thi công giám sát công trình chung, bảo vệ công trình và người lao động tại công trình; thực hiện hoàn công. Công ty sẽ thu phí 5%/ Giá trị HĐTC (gọi là *phí quản lý dự án*).
- Công ty không được viện bất cứ lý do nào để thu thêm tiền nếu vi phạm Công ty sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật (Sẽ có văn bản cam kết riêng của CĐT với Cư Dân)
- Cư Dân nộp phí bản vẽ 30 triệu đồng/căn.

2. Phương án 2: Công khai – Minh Bạch

- Tất cả hạng mục triển khai còn lại phải thực hiện công khai, minh bạch thông qua cơ chế đấu giá.
- Tất cả chi phí phải tuân thủ theo KL Thanh Tra 524 sẽ chia đều cho mỗi m² đất nền và diện tích sàn xây dựng trong dự án (không phân biệt nhà đã xây, đất đã được giải phóng mặt bằng, đất chưa được giải phóng mặt bằng). TAH rà soát những khoản phải thu được, điều chỉnh BC tài chính giảm thiểu các khoản phải chi trả (Thuế của DNTN Phan, Tân PHúc Hưng, Hải An, INdochian,) làm cơ sở điều chỉnh các khoản phải trả, phải nộp.
- Nộp 2 triệu đồng (trong số 10tr theo PLHĐ đã ký với công ty) nhằm hỗ trợ công ty nộp thuế gốc 80 tỷ để xin phép xây dựng.

(*Phương án:*

+ Với PA nộp thuế gốc: $80.000.000.000/58.000m^2 = 1.379.310 \text{ đồng}/m^2$.

== > Cư Dân nộp 1.500.000 đồng/m².

VD: Nền 135m² thì nộp: $135m^2 * 2 \text{ tr} = 270.000.000 \text{ đồng}$)

- Nhận Thông báo khởi công và tự chọn đơn vị thi công, tự thỏa thuận giá xây dựng theo Thiết kế Công ty cung cấp.
- Cư dân trả cho chủ đầu tư **15%/HĐMB** mà Công ty sẽ ký cho từng Cư Dân để hoàn tất hồ sơ nộp thuế và được cấp Giấy CNQSDĐ (tiền này Công ty thu không xuất hóa đơn, do hỗ trợ Công ty khắc phục hậu quả còn tồn đọng và thu hồi vốn đã đầu tư).
- Cư Dân tự chọn, tự thống nhất giá xây dựng và phương thức thanh toán với đơn vị thi công.
- Công ty hỗ trợ KH và đơn vị thi công giám sát công trình chung, bảo vệ công trình và người lao động tại công trình; thực hiện hoàn công. Công ty sẽ thu phí 5%/ Giá trị HĐTC (gọi là *phí quản lý dự án*).
- Công ty không được viện bất cứ lý do nào để thu thêm tiền nếu vi phạm Công ty sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật (Sẽ có văn bản cam kết riêng của CĐT với Cư Dân)
- Cư Dân nộp phí bản vẽ 30 triệu đồng/căn.
- Tất cả mọi Cư Dân khi đã lựa chọn Phương án này thì phải chịu trách nhiệm bằng chính tài sản hình thành trong tương lai của mình, khi chưa thực hiện xong nghĩa vụ Công ty sẽ không bàn giao Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (*Giấy CNQSDĐ*).

IV. HUY ĐỘNG TIỀN- TIẾN ĐỘ THU TIỀN:

1.Huy động tiền:

- Tất cả chi phí tồn đọng sau khi CĐT tuân thủ KL Thanh Tra 524 sẽ được chia bình quân trên tổng diện tích đất dự án 58.000 m² và DT sàn xây dựng:
 - + 10 triệu đồng/m²* Đất xây dựng (Nộp theo tiến độ ghi bên dưới)
 - + Diện tích sàn xây dựng
- Nhóm Cư Dân tại khu đất chưa được đền bù (29 nền, tương đương 6.000 m²) sẽ đóng cao hơn 10 triệu đồng/m² để tạo nguồn bổ sung, nhằm có cơ sở thương lượng trong trường hợp chi phí đền bù thực tế cao hơn 200 tỷ đồng.

2.Chi tiền:

- Việc nộp tiền sẽ được chia nhỏ làm nhiều lần theo từng hạng mục:

2.1.Hạng mục nộp thuế:

- Lần 1: Thu đủ số tiền để trả thuế gốc 80 tỷ → khi hoàn tất, chính quyền cho phép xây dựng. (Tiếp tục thu theo tiến độ xây dựng: Hoàn thiện phần tầng hầm, tầng 1, tầng 2, tầng 3, hoàn thiện áp mái, bàn giao công trình thô ... theo tiến độ CĐT hoặc tiến độ do CĐT quyết định đối với cư dân không lựa chọn giải pháp xây nhà).

Chấm dứt lãi phát sinh thêm sau nộp thuế Gốc lần 1.

- Lần 2: Nộp một phần tiền lãi theo tiến độ xây dựng (Sẽ chi tiết sau)

- Lần 3: Nộp một phần tiền lãi theo tiến độ xây dựng (Sẽ chi tiết sau)

- Lần 4: Nộp một phần tiền lãi theo tiến độ xây dựng (Sẽ chi tiết sau)

- Lần 5: Nộp một phần tiền lãi theo tiến độ xây dựng (Sẽ chi tiết sau)

2.2.Hạng mục hạ tầng:

Thông qua cơ chế đấu giá xác định số tiền, BDD và CĐT sẽ giải ngân chi trả theo tiến độ thi công và các giai đoạn của hợp đồng thi công. Sau khi đấu giá nếu giảm được chi phí (theo dự kiến) làm cơ sở giảm mức đóng của cư dân trong trường hợp cư dân chọn PA xây dựng số 2.

Hồ sơ cần xuất trình để giải ngân tiền hạ tầng

STT	Loại hồ sơ	Ghi chú
1	Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành	Có chữ ký 2 bên (chủ đầu tư – nhà thầu-BDD cư dân giám sát)
2	Bảng thanh toán khối lượng công việc	Theo mẫu hợp đồng đã ký
3	Hợp đồng thi công + Phụ lục (nếu có)	Đính kèm để đối chiếu
4	Bản vẽ hoàn công	Nếu đã hoàn tất hạng mục
5	Biên bản nghiệm thu vật liệu đầu vào	Nếu có yêu cầu trong hợp đồng
6	Hóa đơn VAT (nếu nhà thầu xuất)	Phù hợp với giá trị giải ngân
7	Giấy đề nghị thanh toán/giải ngân	Có xác nhận của phòng kỹ thuật & kế toán

STT	Loại hồ sơ	Ghi chú
8	Biên bản nghiệm thu nội bộ (nếu có)	Trong nội bộ chủ đầu tư

- + Lần 1: 10% Giá trị hợp đồng - Khi ký hợp đồng
- + Lần 2: 20% Giá trị hợp đồng – Hạng mục đạt 30%
- + Lần 3: 30% Giá trị hợp đồng - Hạng mục đạt 60%
- + Lần 4: 30% Giá trị hợp đồng - Hoàn thành hạng mục, xuất hóa đơn và Biên bản nghiệm thu

2.3.Hạng mục đất công:

Thu tiền đất công: Dự kiến 120 tỷ. Khách hàng chỉ đóng tiền khi có đầy đủ quyết định và giấy tờ hợp lệ của CQ. (Nếu thấp hơn số dự kiến sẽ giảm trên mức thu của cư dân nếu Cư dân chọn Phương án xây dựng số 2)

2.4.Hạng mục Giải phóng mặt bằng (Dự kiến khoảng 200 tỷ đồng)

- Thương lượng thành công thì tiến độ giải ngân bồi thường theo tiến độ hoàn chỉnh thủ tục.
- Thương lượng không thành công thuộc trách nhiệm CĐT thương lượng với Cư Dân đã mua theo Phương án bồi thường.
- TAH rà soát những khoản phải thu được, điều chỉnh BC tài chánh giảm thiểu các khoản phải chi trả (Thuế của DNTN Phan, Tân PHúc Hưng, Hải An, INdochian,) làm cơ sở điều chỉnh các khoản phải trả, phải nộp. Nếu thấp hơn số dự kiến sẽ giảm trên mức thu của cư dân nếu Cư dân chọn Phương án xây dựng số 2

Lưu ý:

- Cư Dân chọn phương án nào thì việc đóng tiền sẽ thực hiện như trên và theo từng hạn mục thực hiện. Việc này đảm bảo công khai minh bạch, khoan sức dân.
- Cư Dân trong DA nếu không xây dựng để ở vẫn phải thực hiện theo tiến độ này. Nếu không thì CĐT cần có giải pháp chế tài.

PHẦN V. QUẢN LÝ TIỀN THỰC HIỆN CÔNG TRÌNH TÂN AN HUY

I. VỀ MỞ TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG ĐỒNG SỞ HỮU (CTY TÂN AN HUY VÀ BAN ĐẠI DIỆN CƯ DÂN)

-Cư Dân và CĐT mở TK đồng sở hữu , Khi sử dụng tiền phải có sự đồng thuận và ký tên của tất cả thành viên của TK đồng sở hữu

-Số lượng TK mở:

DA còn tồn tại nhiều hạn mục nên để quản lý hiệu quả cần mở nhiều tài khoản, từng tài khoản quản lý 1 hạn mục công việc cụ thể:

- TK Nộp thuế
- TK hạ tầng (Thông qua cơ chế đấu giá, Giải ngân theo hợp đồng thi công)
- TK giải phóng mặt bằng (Theo biên bản thỏa thuận của CĐT với người có đất)
- TK hoán đổi đất công

Hoặc thực hiện Hợp đồng ủy quyền kèm ký quỹ:

- Cư Dân ký Hợp đồng ủy quyền cho Ban đại diện, nhưng không mở tài khoản chung.
- Thay vào đó, mỗi đợt nộp tiền Cư Dân chuyển thẳng vào tài khoản dự án của TAH, với biên bản cam kết ràng buộc công khai giải ngân đúng mục đích.
- Ban đại diện chỉ có vai trò giám sát, không trực tiếp giữ tiền.

Đây là phương án “nhẹ nhàng” nhất, ít rủi ro pháp lý.

- Tiến độ nộp tiền và giải ngân, công khai tài chánh, kiểm soát của Chủ Đầu Tư và cư dân sẽ được BDD cư dân theo dõi, đối chiếu giám sát và báo cáo.

II. RÀNG BUỘC PHÁP LÝ TÂN AN HUY

TAH cam kết pháp lý (công chứng hoặc ký kết dưới sự chứng kiến của chính quyền/quận/huyện). Nội dung có thể bao gồm:

- Cam kết không huy động, bán, hoặc thế chấp dự án trong thời gian Cư Dân cùng góp vốn xử lý tồn đọng.

- Cam kết tiến độ: sau mỗi giai đoạn (trả thuế – giải phóng mặt bằng – hạ tầng – đất công), phải báo cáo công khai bằng chứng từ hợp pháp.

PHẦN VI. PHƯƠNG ÁN CỤ THỂ THEO HẠNG MỤC TỒN TẠI

I. PHƯƠNG ÁN NỘP THUẾ (Chọn 1 trong 2)

Hiện trạng TAH vừa nợ thuế, vừa bị Thông báo Khóa Mã số thuế. Giải quyết:

1. Phương án 1: Nộp gốc trước, lãi phạt sau:

Phương án này giải quyết được 2 vấn đề:

+ Nộp xong báo cáo UBND Tp. HCM đã nộp tiền xin chủ trương cho xây dựng. Việc này cần CĐT giao tế linh hoạt.

+ Cư Dân không phải nộp thuế phạt tăng mỗi ngày.

+ Mức đóng ban đầu thấp: $80.000.000.000 / 58.000\text{m}^2 = 1.379.310$ đồng/m². Cư Dân nộp trước 2.000.000 đồng/m².

(Nền $135\text{m}^2 * 2.000.000 = 270.000.000$ đồng)

Và việc này có thể sẽ thực hiện được, tính khả thi cao, giải phóng dự án thoát khỏi tình trạng hiện nay.

2. Phương án 2: Nộp gốc và lãi một lần:

Phương án này làm tăng áp lực cho cư dân và CĐT trong thời điểm hiện nay khó khả thi: Số tiền nộp một lần khá lớn, hiệu quả thì CQ cho phép xây dựng ngay.

$222.000.0000.000 \text{ đồng} / 58.000 = 3.827.586$ đồng/m²

II. PHƯƠNG ÁN ĐỀN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

1. Phương Án:

Phương án 1:

- Cư dân sẽ hỗ trợ giải quyết trong khuôn khổ 175.000.000.000 đồng/58.000m² = 3.017.000 đồng/m². Phần còn lại CĐT và 29 hộ này tự bỏ tiền khắc phục (Vì mua ở mức giá thấp).
- KH sở hữu 29 nền (Tương đương 6000m²) tự kết hợp cùng CĐT thỏa thuận mức đền bù mong muốn và tự giải quyết. Các nền khác chỉ hỗ trợ 3.017.000 đồng/m².

Phương án 2:

29 nền này không đồng thuận thì cđt tự sắp xếp trong quyền lợi được hưởng hoặc áp dụng biện pháp chế tài, biện pháp bồi hoàn hợp đồng trong khuôn khổ luật pháp cho phép

2. Huy động tiền:

Lần 1: Hoàn tất thỏa thuận đền bù (Có biên bản)

Lần 2:

- Số tiền: 200 tỷ / 58.000 $\approx$ 3,45 triệu đồng/m²
- Nhóm Cư Dân có đất chưa đền bù (29 nền, ~6.000 m²) sẽ đóng cao hơn 10 triệu/m², để tạo quỹ dự phòng khi thương lượng.
- Kết quả Cư Dân nhận được: Đất sạch, bàn giao nền.

III.PHƯƠNG ÁN HOÀN THIỆN HẠ TẦNG

1.Đấu giá công khai

Thông báo công khai đấu thầu thi công theo thiết kế của CĐT – Xác định Kinh phí thực hiện.

2. Huy động nguồn tiền:

Số Cư Dân phải đóng = Kinh phí phải trả /58.000m²

3. Tiến độ thu:

- + Lần 1: Ký hợp đồng – 20% giá trị hợp đồng.
- + Lần 2: Hoàn thành – 50% giá trị hợp đồng.

+ Lần 3: Nghiệm thu- bàn giao -30% giá trị hợp đồng.

IV. PHƯƠNG ÁN HOÁN ĐỔI ĐẤT CÔNG

1. Xác định diện tích hoán đổi:

Theo BC UBND huyện Nhà Bè là 24.000m² (chưa xác định chính xác). Khi nào xong DA nghiệm thu mới tính được . Chưa xác định giá phải nộp.

2. Dự kiến số tiền phải nộp Ngân sách nhà nước:

- Ước tính của CĐT: 120 tỷ.

3. Thời gian nộp:

Cư Dân chỉ đóng tiền khi có đầy đủ quyết định và giấy tờ hợp lệ của CQ. (Nếu thấp hơn số dự kiến sẽ giảm trên mức thu của cư dân nếu Cư dân chọn Phương án xây dựng số 2)

V. QUY TRÌNH CẤP SỔ HỒNG HOÀN CÔNG DỰ ÁN

Trường hợp Cư Dân chọn PA tự chọn đơn vị thi công, tự quyết giá xây dựng, để đúng thủ tục hoàn công quy định của NN:

-Cư dân phải ký hợp đồng thi công với CĐT, sau khi xong phần thô Đơn vị XD của Cư Dân phải xuất hóa đơn cho CĐT trên cơ sở đó CĐT xuất hóa đơn lại cho Cư Dân để làm hoàn công.

-Chênh lệch giữa giá tự chọn và giá CĐT (Giá bắt buộc xuất hóa đơn theo Thông tư 44 của NN) thì Cư Dân phải nộp tiền thuế VAT (Chênh lệch giữa thuế VAT đầu ra và VAT đầu vào) + thêm 20% tiền CL giá của đơn vị thi công và giá NN Quy định để CĐT nộp thuế TNDN.

-Thủ tục hoàn công CĐT làm việc với Sở TN-MT.

- Khi có sổ hồng Cư Dân nộp Lệ Phí Trước Bạ theo thông báo mức quy định của NN.

Trên đây là một số ý kiến cá nhân trình CĐT xem xét thực hiện DA.

Xin tuyển bổ trách nhiệm:

Đây là ý kiến cá nhân, không bắt buộc bất kỳ người nào PHẢI THỰC HIỆN THEO.
Ai thấy phù hợp thì làm, không phù hợp thì xin không ném đá, chửi bới ! Cảm ơn !

*Quy trình trình hồ sơ hoàn công, cấp GCNQSD