



## KẾT QUẢ “LEGAL KIT”

Căn hộ chung cư thuộc dự án ██████████

TIÊU CHÍ LEGAL KIT	HỒ SƠ PHÁP LÝ DỰ ÁN	RỦI RO NGƯỜI MUA
1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án	✓	
2. Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500	✓	
3. Giấy phép xây dựng	✓	
4. Hợp đồng bảo lãnh giữa ngân hàng và chủ đầu tư	0	Khi người mua căn hộ hình thành trong tương lai mà Dự án chưa được bảo lãnh mua bán nhà của Ngân hàng thì người mua sẽ “ <b>thiệt thòi</b> ” khi Chủ đầu tư chậm bàn giao nhà. Vì có Ngân hàng bảo lãnh, nếu chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết, khách hàng hoàn toàn có quyền yêu cầu Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình. Khi ngân hàng chấp nhận bảo lãnh cho Chủ đầu tư, nghĩa là Ngân hàng đã đánh giá, thẩm định xem xét về Dự án nên đã phần nào hạn chế rủi ro cho người mua.
5. Văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của Sở xây dựng	0	Việc mua nhà trên giấy khi Dự án chưa đủ điều kiện bán, dẫn đến tranh chấp, khiếu kiện và thậm chí <b>mất trắng tiền đặt cọc</b> . Hoặc Hợp đồng mua bán vô hiệu, theo Bộ luật dân sự hai bên sẽ “hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận”. Tuy nhiên, giá trị tài sản ngày càng tăng, vậy thì người mua là bên

		phải chịu thiệt khi phải nhận lại khoản tiền chênh lệch rất nhiều so với giá trị tài sản mà “đáng ra là của mình”.
6. Tính minh bạch của Hợp đồng	0	Người mua hoàn toàn bất lợi khi Hợp đồng mang tinh thần bảo vệ quyền lợi của Chủ đầu tư, quy định những điều khoản “bẫy” người mua như không quy định tỷ lệ chênh lệch so với diện tích dự kiến để thay đổi giá Hợp đồng, không thể hiện cách tính thuế giá trị gia tăng, không thể hiện các tiện ích .... Phần sở hữu chung quy định không rõ ràng..
7. Cam kết tiện ích	0	Người mua lầm tưởng rằng, Căn hộ mình ở sẽ có những tiện ích như những lời quảng cáo của bộ phận môi giới hoặc thông qua brochure.... Tuy nhiên thực tế thì hoàn toàn không có, hoặc nếu có thì thu phí “trên trời”. Người mua chỉ biết “kêu trời” khi thực tế xảy ra.

### **Phản Tư Vấn – Nhận xét Của BDS Sạch :**

Căn cứ các quy định Pháp luật hiện tại : Dự án Bất động sản sạch đánh giá Dự án [REDACTED] chưa đáp ứng được tiêu chí của Bất động sản sạch. Người mua chưa nên mua căn hộ này.

Nhưng nếu trường hợp người mua xét thấy phù hợp với khả năng tài chính, phù hợp với nhu cầu đi lại .... thì Bộ phận Luật sư của Dự án Bất động sản sạch sẽ cảnh báo tất cả những rủi ro có thể xảy ra cho người mua, đồng thời hướng dẫn, tư vấn người mua liên hệ Chủ đầu tư yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp chứng thư bảo lãnh của ngân hàng, chứng minh căn hộ đủ điều kiện được bán và thỏa thuận các điều khoản Hợp đồng để hạn chế tối đa rủi ro đối với người mua.

Nếu giao dịch này được thực hiện thông qua BDS Sạch và được đóng dấu “LEGAL KIT” , thì Bộ phận Luật sư của Dự án Bất động sản sạch sẽ giám sát quá trình thực hiện Hợp đồng nhằm bảo vệ quyền lợi cho người mua cho đến khi người mua nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.