

CẨM NANG CHO NGƯỜI MUA NHÀ

10 BÍ KÍP BỎ TÚI

KHI MUA CHUNG CƯ LẦN ĐẦU

Tránh mất tiền oan · Chọn đúng căn hộ · Vay vừa sức

TẶNG KÈM: BẢNG TÍNH DÒNG TIỀN HÀNG THÁNG (EXCEL)

TRONG BỘ TÀI LIỆU NÀY CÓ

01

10 bí kíp tránh mất tiền oan

Từ tính đủ chi phí, vay vừa sức, kiểm tra pháp lý, đọc hợp đồng đến ngày nhận bàn giao.

02

Checklist 10 mục trước khi ký

In ra, đánh dấu từng mục. Chưa đủ mục nào thì chưa xuống tiền.

03

Bảng tính Excel dòng tiền hàng tháng

Tổng chi phí mua nhà · Tiền trả ngân hàng · Mỗi tháng còn dư hay thiếu bao nhiêu.

NHẬT NGUYỄN BDS

Tư vấn mua chung cư & hạ tầng Hải Phòng

Zalo 0985.045.766 · nhatnguyenbds.com

10 BÍ KÍP BỎ TÚI

KHI MUA CHUNG CƯ LẦN ĐẦU

Tránh mất tiền oan – chọn đúng căn hộ – vay vừa sức

Nhật Nguyễn BĐS • nhatnguyenbds.com

Mua căn hộ đầu tiên là một quyết định tài chính lớn. Phần lớn rủi ro người mua gặp phải – chi phí phát sinh, áp lực trả nợ, pháp lý chưa đủ, hợp đồng bất lợi, nhà bàn giao lỗi – đều có thể tránh được nếu biết trước. Dưới đây là **10 điều Nhật đúc kết** từ quá trình tư vấn khách hàng mua chung cư, giúp anh chị chủ động và yên tâm hơn trong từng bước.

01 Tính đủ tổng chi phí, đừng chỉ nhìn giá bán

Giá niêm yết chưa phải số tiền cuối cùng anh chị phải chi. Hãy cộng đủ các khoản sau trước khi chốt ngân sách:

- **Kinh phí bảo trì 2%** giá bán căn hộ – nộp khi nhận nhà.
- **Thuế VAT** – hỏi rõ giá đã bao gồm VAT hay chưa.
- **Lệ phí trước bạ 0,5%** và các chi phí làm sổ hồng.
- **Nội thất, thiết bị** – rèm, điều hòa, bếp, tủ... là khoản không nhỏ, nên dự trù riêng.
- Phí chuyển nhà, thẻ từ, đăng ký gửi xe và các khoản vặt vãnh khác.

Mẹo: Nên dự phòng thêm khoảng 5–10% giá căn hộ. Sheet “1. Tổng chi phí” trong file Excel gửi kèm cộng sẵn tất cả các khoản trên.

02 Vay vừa sức – tính theo lãi thả nổi, không phải lãi ưu đãi

Lãi suất ưu đãi thường chỉ kéo dài 6–36 tháng. Sau đó lãi thả nổi có thể cao hơn đáng kể, khiến tiền trả hàng tháng tăng mạnh.

- Tổng tiền trả nợ mỗi tháng **không nên vượt quá 40% thu nhập** của gia đình.
- Tính khả năng trả nợ theo **mức lãi thả nổi dự kiến**, không theo lãi ưu đãi.
- Hỏi rõ ngân hàng: **biên độ thả nổi, phí trả nợ trước hạn**, bảo hiểm khoản vay có bắt buộc không, có ân hạn gốc không.
- So sánh gói vay của ít nhất 2–3 ngân hàng trước khi quyết định.

Mẹo: Mở file Excel gửi kèm, sheet “2. Khoản vay” – thấy ngay tiền trả mỗi tháng tăng bao nhiêu khi hết ưu đãi.

03 Kiểm tra pháp lý dự án trước khi xuống tiền

Pháp lý là yếu tố quyết định anh chị có được bảo vệ khi xảy ra tranh chấp hay không. Với căn hộ đang xây (hình thành trong tương lai), hãy đề nghị xem:

- Quyết định chủ trương đầu tư / giao đất, quy hoạch chi tiết đã được duyệt.
- **Giấy phép xây dựng.**
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng.
- **Văn bản của Sở Xây dựng** thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán.
- **Cam kết bảo lãnh của ngân hàng** cho nghĩa vụ bàn giao nhà của chủ đầu tư.
- Với căn mua lại: xem sổ hồng bản gốc (nếu có), căn có đang **thế chấp ngân hàng** không, chủ cũ đã thanh toán đủ cho chủ đầu tư chưa.

Mẹo: Giấy tờ nào chủ đầu tư hoặc người bán ngại cho xem – đó là lúc anh chị cần dừng lại và tìm hiểu kỹ hơn.

04 Không đặt cọc, thanh toán vượt mức luật cho phép

Theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (hiệu lực từ 01/08/2024), với nhà ở hình thành trong tương lai:

- Chỉ đặt cọc khi dự án **đã đủ điều kiện bán**; tiền cọc **tối đa 5%** giá bán.
- Thanh toán lần đầu **tối đa 30%** giá trị hợp đồng (đã gồm tiền cọc).
- Trước khi bàn giao nhà, tổng số tiền đã trả **tối đa 70%**.
- Khi chưa được cấp sổ hồng, tổng số tiền đã trả **tối đa 95%** – 5% còn lại nộp khi nhận sổ.

Mẹo: Cảnh giác với “phiếu giữ chỗ”, “thỏa thuận nguyện vọng”, “hợp đồng góp vốn” khi dự án **chưa đủ điều kiện bán** – rủi ro mất tiền rất cao.

05 Đọc kỹ hợp đồng mua bán – 6 điểm sống còn

Hợp đồng mua bán là căn cứ duy nhất để bảo vệ quyền lợi của anh chị. Đặc biệt chú ý:

- **Diện tích:** tính theo thông thủy hay tim tường, cách xử lý khi diện tích thực tế chênh lệch.
- **Tiến độ thanh toán** và mức phạt nếu anh chị chậm thanh toán.
- **Thời hạn bàn giao** và mức phạt nếu chủ đầu tư bàn giao chậm.
- **Danh mục vật liệu, thiết bị bàn giao** – ghi rõ hãng, chủng loại.
- **Thời hạn làm sổ hồng** và trách nhiệm của các bên.
- **Phần sở hữu chung – riêng:** chỗ để xe, tầng hầm, sân thượng; mức phí quản lý dự kiến.

Mẹo: Xin **bản hợp đồng mẫu** mang về đọc trước vài ngày. Đừng để lần đầu đọc hợp đồng là lúc ngồi vào bàn ký.

06 Chọn chủ đầu tư có “lịch sử” tốt

Cùng một mức giá, chủ đầu tư uy tín giúp anh chị yên tâm về tiến độ, chất lượng và sổ hồng.

- Xem các dự án họ **đã bàn giao**: có đúng hẹn không, chất lượng ra sao, cư dân đã có sổ chưa.
- Hỏi thăm cư dân đang ở, tham khảo hội nhóm cư dân của các dự án cũ.
- Tìm hiểu ngân hàng bảo lãnh, ngân hàng cho vay dự án.
- Hỏi rõ **đơn vị quản lý vận hành** tòa nhà sau khi bàn giao.

Mẹo: Đến tận một dự án cũ của chủ đầu tư vào buổi tối – nhìn tỷ lệ căn sáng đèn, sảnh, thang máy, hầm xe sẽ biết nhiều điều.

07 Chọn căn bằng mắt thật, đừng chỉ tin nhà mẫu

Nhà mẫu được bài trí để trông rộng và đẹp nhất. Khi chọn căn, hãy xem xét:

- **Gói bàn giao thực tế**: hỏi rõ vật liệu, thiết bị nào có trong căn, cái nào chỉ là trang trí nhà mẫu.
- **Hướng**: hướng Tây nắng chiều thường nóng, tốn điện điều hòa hơn.
- **Tầng**: tầng thấp tiện đi lại nhưng dễ ồn, bụi; tầng cao thoáng, view đẹp nhưng phụ thuộc thang máy.
- **Vị trí trong tòa**: tránh căn sát thang máy, phòng rác, phòng kỹ thuật.
- **View lâu dài**: kiểm tra quy hoạch xung quanh – view đẹp hôm nay có thể bị tòa khác che mất.
- Đi xem vào **nhiều khung giờ**: sáng, chiều nắng và buổi tối.

Mẹo: Mang thước dây đo thử phòng ngủ, đặt thử kích thước giường, tủ quần áo để hình dung đúng không gian.

08 Kiểm tra hạ tầng và tiện ích thực tế

Giá trị và sự tiện lợi của căn hộ phụ thuộc rất nhiều vào những gì xung quanh nó.

- Đi thử quãng đường tới **nơi làm việc, trường học vào giờ cao điểm**.
- Trường học, chợ, siêu thị, bệnh viện trong bán kính 2–3 km.
- Với tuyến đường, cây cầu “sắp có”: kiểm tra đã **được phê duyệt, khởi công** hay mới chỉ là quy hoạch.
- Hỏi về tình trạng **ngập khi mưa lớn** ở khu vực.
- Mật độ dân cư: số căn trên một sàn, số thang máy mỗi tòa, chỗ đỗ ô tô.

Mẹo: Đừng mua chỉ vì lời hứa hạ tầng tương lai. Hãy chắc rằng căn hộ **đáng sống ngay hôm nay**.

09 Hiểu rõ chi phí vận hành hàng tháng

Sau khi nhận nhà, đây là những khoản cố định anh chị trả đều đặn trong nhiều năm:

- **Phí quản lý** = đơn giá/m² × diện tích căn hộ.
- **Phí gửi xe** máy, ô tô; căn hộ có được mua hoặc thuê chỗ đỗ ô tô cố định không.
- Giá điện, nước áp dụng cho căn hộ.
- Quỹ bảo trì 2% sẽ do **Ban quản trị tòa nhà** quản lý – tìm hiểu quy chế sử dụng.
- Nội quy tòa nhà: nuôi thú cưng, giờ sửa chữa, kinh doanh tại căn hộ...

Mẹo: Cộng phí quản lý + gửi xe + điện nước vào ngân sách hàng tháng cùng tiền trả nợ. File Excel gửi kèm, sheet “3. Dòng tiền tháng”, đã có sẵn đủ các mục này.

10 Nhận bàn giao kỹ, không ký biên bản vội

Ký biên bản bàn giao nghĩa là anh chị đã chấp nhận hiện trạng căn hộ. Trước khi ký:

- **Đo lại diện tích** thông thủy và đối chiếu với hợp đồng.
- Kiểm tra tường, trần, sàn: vết nứt, thấm, bong tróc, độ phẳng.
- Thử toàn bộ **điện, nước**, ổ cắm, công tắc, thoát sàn, thiết bị vệ sinh, cửa, khóa, ban công.
- Đối chiếu vật liệu, thiết bị với danh mục trong hợp đồng.
- **Ghi mọi lỗi vào biên bản**, chụp ảnh và yêu cầu thời hạn khắc phục.
- Hỏi rõ thời hạn và quy trình **bảo hành**.

Mẹo: Rủ người có kinh nghiệm hoặc thợ đi cùng; mang theo thước đo, bút thử điện và một xô nước để thử thoát sàn.

LUẬT VÀNG

Đừng xuống tiền dưới áp lực “sắp hết căn”, “mai tăng giá”. Một căn hộ tốt vẫn xứng đáng để anh chị dành thêm 1–2 ngày kiểm tra kỹ.

CHECKLIST NHANH TRƯỚC KHI KÝ

In ra và đánh dấu từng mục – chưa đủ mục nào, hãy hỏi lại trước khi xuống tiền.

✓	Hạng mục	Nội dung cần kiểm tra
☐	Tài chính	Đã cộng đủ bảo trì 2%, VAT, trước bạ, nội thất và dự phòng 5–10%
☐	Tài chính	Tiền trả nợ theo lãi thả nổi không vượt 40% thu nhập gia đình
☐	Pháp lý	Đã xem giấy phép xây dựng, văn bản đủ điều kiện bán, bảo lãnh ngân hàng
☐	Pháp lý	Tiền cọc ≤ 5%, thanh toán lần đầu ≤ 30% giá trị hợp đồng
☐	Hợp đồng	Đã đọc kỹ: diện tích, tiến độ, phạt chậm bàn giao, vật liệu, thời hạn sở hữu
☐	Chủ đầu tư	Đã tìm hiểu các dự án đã bàn giao và đơn vị quản lý vận hành
☐	Chọn căn	Đã xem hướng, tầng, vị trí trong tòa, quy hoạch xung quanh ở nhiều khung giờ
☐	Hạ tầng	Đã đi thử đường tới nơi làm, trường học; hỏi về ngập, chỗ đỗ ô tô
☐	Vận hành	Đã biết phí quản lý, phí gửi xe, giá điện nước và nội quy tòa nhà
☐	Bàn giao	Đã chuẩn bị danh sách kiểm tra khi nhận nhà, không ký biên bản vội

Anh chị cần hỗ trợ chọn căn, kiểm tra pháp lý hay tính khoản vay?

Liên hệ Nhật Nguyễn BĐS – tư vấn mua chung cư tại Hải Phòng
Zalo / Điện thoại: 0985.045.766

nhatnguyenbds.com

Lưu ý: Thông tin trong tài liệu mang tính tham khảo, dựa trên quy định pháp luật hiện hành (Luật Kinh doanh bất động sản 2023).
Điều kiện cụ thể có thể khác nhau theo từng dự án, ngân hàng và thời điểm.

BẢNG TÍNH ĐI KÈM

Biết trong 5 phút: cần bao nhiêu vốn, mỗi tháng còn dư bao nhiêu

File Excel: **BANG-TINH-DONG-TIEN-MUA-CHUNG-CU.xlsx**

Bảng tính mở bằng Excel hoặc Google Sheets. Anh chị chỉ cần điền vào các ô **NỀN VÀNG**, chữ xanh; mọi ô còn lại tự tính. Ba sheet làm theo đúng thứ tự:

1

Sheet “Tổng chi phí”

Giá căn hộ, bảo trì 2%, trước bạ 0,5%, sổ hồng, nội thất, dự phòng 5–10%. Kết quả: **TỔNG TIỀN** cả thương vụ và **VỐN TỰ CÓ** thật sự cần có trong tay.

2

Sheet “Khoản vay”

Tỷ lệ vay, thời hạn, lãi ưu đãi, lãi thả nổi dự kiến. Kết quả: tiền trả mỗi tháng, và quan trọng nhất là tiền trả **TĂNG BAO NHIÊU** khi hết ưu đãi.

3

Sheet “Dòng tiền tháng”

Thu nhập gia đình trừ đi: trả ngân hàng, phí quản lý, gửi xe, điện nước, sinh hoạt. Kết quả: mỗi tháng **CÒN DƯ** hay **THIỆU**, và khoản vay có vừa sức không.

Nhìn đúng ba con số này trước khi quyết định:

- **VỐN TỰ CÓ CẦN CHUẨN BỊ** – đủ chưa, hay còn thiếu?
- **TRẢ NGÂN HÀNG MỖI THÁNG** – tính theo lãi **THẢ NỔI**, không phải lãi ưu đãi.
- **CÒN DƯ MỖI THÁNG** – còn dương và đủ dày để sống thì khoản vay mới vừa sức.

Bảng tính tự chấm khoản vay của anh chị:

E. KẾT QUẢ MỖI THÁNG	
TỔNG CHI MỖI THÁNG	31,920,000
CÒN DƯ / (THIỆU) MỖI THÁNG	8,080,000
Tỷ lệ trả nợ / thu nhập	37%
ĐÁNH GIÁ	AN TOÀN
Quỹ dự phòng nên có (6 tháng chi)	191,520,000

Anh chị muốn có người xem giúp căn hộ, kiểm tra pháp lý hay so gói vay?

Nhật Nguyễn BĐS – tư vấn mua chung cư tại Hải Phòng
Zalo / Điện thoại 0985.045.766 · nhatnguyenbds.com