

Checklist 12 bước: người nước ngoài mua căn hộ tại Việt Nam

Chris Phương · c-vnrealestate.com · bản 09/2026 · Luật Nhà ở 2023, Nghị định 95/2024, Luật Thuế TNCN 109/2025 (hiệu lực 1/7/2026)

Tôi làm bản này sau 150+ ca tư vấn cho khách nước ngoài. Mỗi bước có 1 việc phải làm, 1 giấy tờ phải cầm, 1 lỗi tôi từng thấy khách mắc. In ra, tick từng ô. Nếu một ô không tick được, đừng ký gì cả.

Trước khi tìm nhà

☐ Bước 1. Kiểm tra bạn có đủ điều kiện mua không

Việc: có hộ chiếu còn hạn và dấu nhập cảnh Việt Nam. Visa du lịch hay công tác đều được; không cần giấy phép lao động, không cần thẻ tạm trú.

Giấy tờ: hộ chiếu (bản gốc khi ký, bản chụp màu để chuẩn bị hồ sơ).

Lỗi thường gặp: người đang hưởng quyền ưu đãi ngoại giao, lãnh sự thì không được mua. Hỏi tôi nếu bạn thuộc nhóm này.

☐ Bước 2. Chốt mục tiêu và ngân sách bằng cả VND lẫn ngoại tệ

Việc: chọn 1 trong 3: ở, cho thuê, giữ dài hạn. Mỗi mục tiêu dẫn tới loại căn và khu vực khác nhau.

Số cần biết: tổng chi phí thường bằng giá bán + 10% VAT (nếu mua từ chủ đầu tư) + 2% quỹ bảo trì + 0,5% lệ phí trước bạ (tối đa 500 triệu) + phí quản lý tháng đầu.

Lỗi thường gặp: tính ngân sách theo giá quảng cáo chưa VAT. Với căn 5 tỷ, phần cộng thêm khoảng 650 triệu.

☐ Bước 3. Chỉ chọn dự án người nước ngoài được sở hữu, và xin xác nhận hạn mức bằng văn bản

Việc: mỗi tòa chung cư chỉ bán tối đa 30% số căn cho người nước ngoài. Dự án mới: hạn mức tính theo booking, dự án hot hết trong đợt 1. Dự án đã bàn giao: hỏi thẳng chủ đầu tư còn bao nhiêu suất.

Giấy tờ: văn bản xác nhận còn hạn mức, có dấu chủ đầu tư, ghi rõ mã căn.

Lỗi thường gặp: tin lời nói của sales. Tôi đã thấy khách đặt cọc rồi mới biết tòa đó hết suất.

☐ Bước 4. Kiểm tra pháp lý dự án

Việc: với căn hình thành trong tương lai, cần đủ 3 thứ: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản đủ điều kiện bán của Sở Xây dựng, bảo lãnh ngân hàng. Với căn đã bàn giao: sổ hồng của căn hoặc lý do chưa có sổ.

Giấy tờ: bản chụp 3 văn bản trên, tôi đối chiếu số hiệu với cơ quan cấp.

Lỗi thường gặp: dự án có bảo lãnh nhưng bảo lãnh chỉ áp dụng cho đợt mở bán trước.

☐ Bước 5. Xem hồ sơ chủ đầu tư trước khi xem căn

Việc: xem 2 dự án gần nhất của chủ đầu tư: bàn giao đúng hạn không, sổ hồng ra sau bao lâu. Sổ ra nhanh hay chậm phụ thuộc vào chủ đầu tư nhiều hơn vào bạn.

Giấy tờ: danh sách dự án đã bàn giao và thời điểm ra sổ (tôi cung cấp).

Lỗi thường gặp: chọn căn đẹp của chủ đầu tư chưa từng ra sổ đúng hạn.

Chuẩn bị tiền

☐ Bước 6. Mở tài khoản ngân hàng tại Việt Nam trước khi trả bất kỳ khoản nào

Việc: mọi khoản thanh toán phải đi qua tài khoản của bạn tại Việt Nam để có dấu vết tiền vào. Đây là điều kiện để sau này chuyển tiền bán nhà ra nước ngoài.

Giấy tờ: hộ chiếu, visa, tờ khai phòng chống rửa tiền. Ngân hàng quốc tế tại Việt Nam (UOB, HSBC, Standard Chartered) mở trong 1–2 ngày làm việc.

Lỗi thường gặp: nhờ bạn bè người Việt trả hộ, hoặc trả tiền mặt. Khi bán lại, ngân hàng không có căn cứ để cho chuyển tiền ra.

☐ Bước 7. Xem căn với 5 câu hỏi cố định

Việc: hướng ban công (Tây thì chiều nắng), diện tích tim tường và thông thủy (hiệu suất 85–92% là bình thường), phí quản lý theo m², quỹ bảo trì 2% đã đóng chưa, tầng và view có đúng bằng giá không.

Giấy tờ: mặt bằng căn có số đo, bảng phí quản lý của ban quản lý.

Lỗi thường gặp: so giá theo m² tim tường của dự án này với m² thông thủy của dự án khác.

Ký và trả tiền

☐ Bước 8. Đặt cọc đúng cách

Việc: cọc thường 50–200 triệu tùy dự án, ký thỏa thuận đặt cọc, đọc kỹ điều khoản hoàn cọc và thời hạn ký hợp đồng mua bán.

Giấy tờ: thỏa thuận đặt cọc có mã căn, giá, lịch ký hợp đồng; biên nhận chuyển khoản.

Lỗi thường gặp: cọc trước khi có văn bản xác nhận hạn mức (bước 3).

☐ Bước 9. Ký hợp đồng mua bán

Việc: đọc thời hạn sở hữu (50 năm kể từ ngày cấp sổ, gia hạn 1 lần), lịch thanh toán, mốc bàn giao, phạt chậm bàn giao. Mua lại từ người nước ngoài khác: bạn chỉ nhận thời hạn còn lại.

Giấy tờ: hợp đồng mua bán song ngữ (bản tiếng Việt có giá trị pháp lý), phụ lục hạn mức, hóa đơn VAT từng đợt.

Lỗi thường gặp: ký bản tiếng Anh, không giữ bản tiếng Việt có dấu.

☐ Bước 10. Thanh toán từng đợt bằng chuyển khoản, giữ đủ chứng từ

Việc: chuyển khoản từ tài khoản ở bước 6 theo đúng lịch; mỗi đợt yêu cầu biên nhận và hóa đơn VAT.

Giấy tờ: sao kê ngân hàng, hóa đơn VAT từng đợt, thông báo thanh toán của chủ đầu tư.

Lỗi thường gặp: thiếu 1 hóa đơn giữa chừng, đến lúc làm sổ hoặc bán lại phải xin cấp lại mất vài tuần.

Nhận nhà và ra sổ

☐ Bước 11. Nhận bàn giao

Việc: kiểm tra hiện trạng theo danh mục bàn giao, ghi lỗi vào biên bản, đóng 2% quỹ bảo trì và phí quản lý tháng đầu, nhận chìa khóa, thẻ xe, thẻ cư dân.

Giấy tờ: biên bản bàn giao có chữ ký hai bên, biên lai quỹ bảo trì.

Lỗi thường gặp: ký biên bản sạch để nhận nhà sớm; lỗi thi công sau đó tự chịu.

□ Bước 12. Làm sổ hồng và lưu hồ sơ cho ngày bán

Việc: nộp hồ sơ cấp sổ qua chủ đầu tư, đóng lệ phí trước bạ 0,5% giá trị căn (tối đa 500 triệu). Dự án đã hoàn thiện: từ cọc đến sổ thường 6–12 tháng; dự án mới: thêm 6–12 tháng sau bàn giao.

Giấy tờ để giữ: hợp đồng, toàn bộ hóa đơn VAT, sao kê chuyển tiền, biên lai thuế phí, sổ hồng. Khi bán, bạn nộp thuế thu nhập cá nhân 2% trên giá chuyển nhượng (cả người cư trú và không cư trú từ 1/7/2026), và cần bộ hồ sơ này để ngân hàng cho chuyển tiền bán nhà ra nước ngoài.

Lỗi thường gặp: để hợp đồng ở giai đoạn 95% cho dễ sang nhượng cho người nước ngoài khác; cách này linh hoạt nhưng chưa phải hình thức bảo vệ đầy đủ nhất. Quyết định này nên bàn với người tư vấn trước khi ký.

Ba con số để nhớ

30%: hạn mức người nước ngoài mỗi tòa · 50 năm: thời hạn sở hữu, gia hạn một lần · 2%: thuế thu nhập cá nhân khi bán, tính trên giá bán.

Khi nào nên nhấn tôi

Trước bước 3 (chọn dự án còn suất), trước bước 8 (cọc) và trước bước 12 (chọn giữ hợp đồng hay làm sổ). Ba thời điểm này quyết định phần lớn rủi ro của toàn bộ giao dịch.

Chris Phương · Tư vấn bất động sản TP.HCM và Hà Nội cho người nước ngoài · 7 năm CBRE Vietnam (kinh nghiệm cá nhân) · Zalo / WhatsApp +84 922 797 100 · WeChat: ChrisPhuong · c-vnrealestate.com

Bản này là thông tin tham khảo theo luật hiện hành tại thời điểm 09/2026, không phải tư vấn pháp lý cho từng trường hợp.