



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG HOMELAND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp.HCM, ngàytháng năm 2025

MẪU

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số:A/HĐMBNOXH/PKD/CDHL

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ Xây Dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông/Bà: ... ngày ...;
- Căn cứ công văn xét duyệt của Sở Xây dựng Tỉnh Đồng Nai số .../SXD-QLN&TTBĐS ngày...;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng thực tế của các bên.

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán)

- Tên đơn vị: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG HOMELAND**
- Người đại diện: Bà TÔ THỊ THỦY - Chức vụ: Tổng Giám Đốc
- Địa chỉ liên hệ: C5 KDC Quang Vinh, khu phố 3, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại: 0769755595 (Zalo), 0963266666 (Zalo)
- Email: info@cdhomeland.vn
- Số tài khoản: 8685109999 - Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai
- Mã số thuế: 3603953569

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua)

- Ông/Bà:
- Số căn cước công dân:.....cấp ngày:.....tại:.....
- Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:
- Email:

(kèm theo bản sao: CCCD)

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1: Các Thông Tin Về Căn Hộ Mua Bán

1. Loại nhà ở: căn hộ chung cư.
2. Địa chỉ nhà ở: căn hộ: **A0X0Y**, tại tầng: **0Y**, tại tòa nhà: **A**, thuộc Dự Án nhà ở xã hội tại khu đất 1.4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai).
3. Diện tích sử dụng: ... **m²** (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy).
 - Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.
4. Diện tích tìm tường: ... **m²**.
5. Bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở: thể hiện tại Phụ lục 01 đính kèm hợp đồng này.
6. Danh mục vật liệu xây dựng căn hộ và các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: quy định tại Phụ lục 02 đính kèm hợp đồng này.
7. Các thông tin về phân định quyền sở hữu hợp pháp đối với các tài sản tại Dự Án nhà ở xã hội tại khu đất 1.4ha, Phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai): quy định tại Phụ lục 03 đính kèm hợp đồng này.
8. Đặc điểm về đất xây dựng:
 - a) Thửa đất số: 59.
 - b) Tờ bản đồ số: 36 – Bộ địa chính phường phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai).
 - c) Địa chỉ: 52 đường Nguyễn Văn Tò, Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.
 - d) Tổng diện tích khu đất: 14.076,9 m², trong đó: đất ở (chung cư): 5.124 m².

Điều 2: Giá bán căn hộ, hình thức và phương thức thanh toán

1. Giá bán căn hộ:

- a) Giá bán căn hộ là: **đồng**
(*Bằng chữ:*)
Giá bán căn hộ đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm phí bảo trì.
- b) Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ trước thuế là **đồng**.
(*Bằng chữ:*)
Kinh phí bảo trì được thu trước khi bàn giao căn hộ.
- c) Tổng giá trị hợp đồng: **đồng**.
(*Bằng chữ:*)
- d) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
 - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas (nếu có), dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác

- mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành nhà chung cư (hay phí dịch vụ) hàng tháng (quy định tại Phụ lục 04 đính kèm hợp đồng này). Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư (hay phí dịch vụ);
 - Các chi phí khác (nếu có).
- e) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư (hay phí dịch vụ) hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt (nếu có), điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Hình thức và phương thức thanh toán:

- a) Bên Mua thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức: trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua Ngân hàng:
- Bằng tiền mặt: Nộp tại
 - Bằng chuyển khoản:
 - + Số tài khoản: 8685109999 - Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai
 - + Chủ tài khoản: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG HOMELAND.**
- b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Thời hạn thanh toán:

- Đợt 1: Tạm ứng đồng tương đương 30% giá bán căn hộ ngay khi ký hợp đồng mua bán căn hộ.
- Đợt 2: Tạm ứng đồng tương đương 10% giá bán căn hộ sau 2 (hai) tháng kể từ ngày tạm ứng đợt 01.
- Đợt 3: Tạm ứng đồng tương đương 10% giá bán căn hộ sau 2 (hai) tháng kể từ ngày tạm ứng đợt 02.
- Đợt 4: Tạm ứng đồng tương đương 10% giá bán căn hộ sau 2 (hai) tháng kể từ ngày tạm ứng đợt 03.
- Đợt 5: Tạm ứng đồng tương đương 10% giá bán căn hộ sau 2 (hai) tháng kể từ ngày tạm ứng đợt 04.
- Đợt 6: Tạm ứng đồng tương đương 25% giá bán căn hộ trước 1 (một) tháng khi Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua.
- Đợt 7: thanh toán đồng tương đương 5% giá bán căn hộ ngay sau khi Bên Bán hoàn tất việc lập hồ sơ xin cấp chủ quyền căn hộ.

Điều 3: Thời Hạn Giao Nhận Căn Hộ

1. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ kèm theo các trang thiết bị gắn với căn hộ nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên Mua trong thời hạn là: **dự kiến vào cuối quý 4 năm 2026**, có thể sớm hơn hoặc chậm hơn 3 tháng. Sau 3 tháng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ thì thời gian gia hạn cụ thể sẽ do Bên Bán thông báo bằng văn bản cho Bên Mua, đồng thời phải chịu lãi suất như quy định tại khoản 1 Điều 7.
2. Trước ngày bàn giao căn hộ, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ. Thông báo bàn giao có thể được gửi qua email, zalo, fax, chuyển qua bưu điện, Các thông báo giữa hai bên được xem là hợp lệ nếu gửi qua email hoặc Zalo đã đăng ký trong hợp đồng và được xem là đã nhận sau 24 giờ kể từ thời điểm gửi. Nếu Bên Mua không tiến hành nhận căn hộ trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày quy định trên thông báo bàn giao mà không có lý do chính đáng/không thông báo cho Bên Bán thì xem như Bên Mua đã chính thức nhận căn hộ và việc bàn giao căn hộ giữa hai bên được xem như đã hoàn tất; phí quản lý vận hành nhà chung cư (hay phí dịch vụ) được tính từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán. Bên Mua không có quyền khiếu nại/ khiếu kiện liên quan đến việc giao nhận căn hộ bao gồm diện tích, vật liệu, trang thiết bị gắn liền căn hộ, các lỗi của căn hộ (nếu có), hạ tầng kỹ thuật khu chung cư...
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các trang thiết bị, vật liệu mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ. Đồng thời, Bên Mua phải xuất trình đầy đủ cho Bên Bán các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bao gồm: Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, hóa đơn đã đóng đủ 95% giá bán căn hộ, CCCD người đứng tên hợp đồng, các giấy tờ có liên quan đến việc mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật (nếu có). Việc bàn giao căn hộ phải lập thành Biên bản bàn giao căn hộ có chữ ký xác nhận của hai bên ngay sau khi hoàn thành công việc bàn giao căn hộ. Bên cạnh đó, ngoài Biên bản bàn giao căn hộ hai bên có thể sẽ ký thêm Giấy giao căn hộ.
5. Nếu Bên Mua không tiến hành nhận căn hộ trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày quy định trên thông báo bàn giao mà không có lý do chính đáng/không thông báo cho Bên Bán thì xem như Bên Mua đã chính thức nhận căn hộ và việc bàn giao căn hộ giữa hai bên được xem như đã hoàn tất; phí quản lý vận hành nhà chung cư (hay phí dịch vụ) được tính từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán. Bên Mua không có quyền khiếu nại/ khiếu kiện liên quan đến việc giao nhận căn hộ bao gồm diện tích, vật liệu, trang thiết bị gắn liền căn hộ, các lỗi của căn hộ (nếu có), hạ tầng kỹ thuật khu chung cư
6. Kể từ thời điểm hai bên đã ký Biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ này, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 4: Bảo Hành Căn Hộ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.
3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp căn hộ bị hư hỏng do thiên tai, hỏa hoạn, khủng bố, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.
4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
5. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 5: Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Bán

1. Quyền Của Bên Bán

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua căn hộ đầy đủ và đúng thời hạn theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 7 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của hợp đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) Yêu cầu Bên Mua tuân thủ các quy định trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư quy định tại Phụ lục 05 đính kèm hợp đồng này do Bên Bán ban hành. Bên Bán có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 7 của hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa Vụ Của Bên Bán

- a) Chịu trách nhiệm về tính pháp lý của căn hộ đối với việc mua bán theo hợp đồng này, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trong trường hợp nếu có thay đổi thiết kế diện tích, ... của căn hộ thì trên cơ sở thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua, Bên Bán sẽ đổi lại một căn hộ tương đương cho Bên Mua.
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua;
- f) Bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp, ...;
- h) Bên Bán chỉ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) khi Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính, cung cấp đầy đủ hồ sơ hợp lệ và không vi phạm nghĩa vụ hợp. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ có liên quan để Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận này sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật hiện hành;
Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận;
- i) Thực hiện bảo hành căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này;
- j) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Bên Bán phải xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho Bên Mua theo quy định của luật thuế hiện hành.

Điều 6: Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Mua

1. Quyền Của Bên Mua

- a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này.
- b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

- d) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- f) Yêu cầu Bên Bán bảo hành căn hộ theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này;
- g) Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại do việc bàn giao căn hộ không đúng thời hạn quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng.

2. Nghĩa Vụ Của Bên Mua

- a) Bên Mua cam kết đã xem xét kỹ, biết rõ về tính pháp lý dự án và đồng ý mua căn hộ với các điều kiện sử dụng đã quy định trong hợp đồng này mà không có bất kỳ khiếu nại nào; đồng thời tự chịu trách nhiệm về các thủ tục hồ sơ đăng ký mua căn hộ theo đúng điều kiện và đối tượng được quy định tại Luật nhà ở;
- b) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;
- c) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận của hợp đồng này;
- d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- e) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- f) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này;
- g) Bên Mua tự liên hệ, thỏa thuận ký kết hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ tiện ích do Bên Bán chỉ định như điện, nước, truyền hình cáp, thông tin liên lạc... và thanh toán đầy đủ các khoản chi phí dịch vụ này và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- h) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư (hay phí dịch vụ) và các chi phí khác, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- i) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- j) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- n) Không được tự ý chấm dứt hợp đồng mà không có căn cứ pháp luật;
- o) Cung cấp các giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của các cơ quan chức năng cho Bên Bán, để Bên Bán tiến hành các thủ tục pháp lý xin cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ cho Bên Mua;
- p) Nộp kinh phí bảo trì cho Bên Bán trước khi Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Bên Bán sẽ bàn giao lại kinh phí bảo trì này cho Ban quản trị nhà chung cư sau khi đã thành lập.
- q) Các nghĩa vụ khác nêu tại hợp đồng này hoặc do pháp luật quy định.

Điều 7: Trách Nhiệm Của Các Bên Do Vi Phạm Hợp Đồng

1. Trong trường hợp Bên Bán bàn giao căn hộ sau thời gian quy định tại Phụ lục 01 (trừ trường hợp bất khả kháng hoặc sự thỏa thuận khác của các bên) thì Bên Bán sẽ chịu phạt cho Bên Mua với giá trị như sau:

$$(1\% \times \text{giá trị đã thanh toán} \times \text{số ngày chậm trễ}) / 30$$

2. Điều kiện để tính lãi chậm bàn giao căn hộ: Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng theo các kỳ hạn quy định tại Điều 2 của hợp đồng này.

3. Trường hợp Bên Mua không thanh toán đúng tiến độ như quy định tại Phụ lục 01 của hợp đồng này, Bên Mua phải chịu phạt chậm thanh toán với lãi suất 20%/năm (hai mươi phần trăm một năm) trên số tiền chậm thanh toán nhân với thời gian chậm thanh toán. Thời điểm bắt đầu tính lãi là ngày đến hạn của lần thanh toán đó. Số tiền phạt này được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán khi Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của lần thanh toán trễ hạn.

Nếu quá hạn thanh toán 30 (ba mươi) ngày của các đợt thanh toán như hai bên đã thỏa thuận mà Bên Mua không thanh toán tiếp tiền cho Bên Bán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên Bán được quyền chuyển nhượng căn hộ quy định tại hợp đồng này cho bất kỳ Bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua cũng như không cần phải thông báo cho Bên Mua. Bên Bán chỉ hoàn lại số tiền mà Bên Mua đã nộp sau khi trừ đi khoản vi phạm hợp đồng là 10% giá bán căn hộ cùng các chi phí khác (nếu có). Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua chỉ thực hiện sau khi căn hộ đó đã được Bên Bán ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng mới. Giá trị hoàn lại từng đợt cho Bên Mua tương ứng với từng đợt thanh toán của khách hàng mới, không quá 90% giá trị mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nhưng không vượt quá 90% giá trị từng đợt khách hàng mới thanh toán cho Bên Bán.

4. Sau khi Bên Bán hoàn tất việc lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận và đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua mà Bên Mua không thanh toán tiếp 5% giá bán căn hộ còn lại thì Bên Bán có quyền ngưng nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ cho Bên Mua và không chịu trách nhiệm về việc chậm trễ này. Nếu quá thời hạn 02 (hai) tháng mà Bên Mua không thanh toán thì Bên Bán có quyền ngưng cung cấp các dịch vụ cho căn hộ này. Đồng thời, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 8: Thuế Và Các Khoản Phí, Lệ Phí Liên Quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

2. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán theo quy định của pháp luật.

Điều 9: Chuyển Giao Quyền Và Nghĩa Vụ

Sau thời hạn 05 (năm) năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, Bên Mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo Điều 40 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

Điều 10: Sự kiện bất khả kháng

- Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.
- Sự kiện bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện sau: Thiên tai, hoả hoạn, dịch hoạ, dịch bệnh, sự thay đổi chính sách của nhà nước, quyết định hoặc hành vi thực hiện/không thực hiện của cơ quan có thẩm quyền, ...
- Mọi khó khăn về tài chính đơn thuần không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không bị coi là vi phạm hợp đồng và không phải phải chịu trách nhiệm do hành vi vi phạm đó gây ra.
- Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng.
- Trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài quá 06 (sáu) tháng thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng sau khi đã thông báo bằng văn bản cho bên còn lại ít nhất trước 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày dự định chấm dứt.

Điều 11: Cam Kết Của Các Bên Và Giải Quyết Tranh Chấp

- Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký.
- Bên Mua cam kết về tính pháp lý cũng như tự chịu trách nhiệm về các thủ tục, hồ sơ pháp lý đăng ký mua căn hộ theo đúng đối tượng và điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo đúng quy định của Luật nhà ở và các văn bản pháp luật liên quan. Trong trường hợp hồ sơ pháp lý đăng ký mua căn hộ do Bên Mua lập không đúng đối tượng và điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội xuất phát từ việc kê khai không trung thực của Bên Mua dẫn đến vi phạm các nguyên tắc cơ bản trong việc giao kết mua bán nhà ở xã hội thì hợp đồng mua bán nhà ở xã hội này vô hiệu và sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.
- Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu bên nào vi phạm các nội dung đã cam kết thì bên vi phạm phải có trách nhiệm bồi thường cho bên kia toàn bộ thiệt hại phát sinh và phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc vi phạm hợp đồng này (trừ những trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật diễn ra ngoài ý muốn của cả hai bên thì hai bên cùng bàn bạc để giải quyết cụ thể).
- Trường hợp hai bên có tranh chấp về nội dung hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 12: Hiệu Lực Của Hợp Đồng

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

BÊN MUA

BÊN BÁN