



HOMELAND

MẪU

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp.HCM, ngày ... tháng ... năm ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số: .../HĐMBNOXH/PKD/CDHL

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024; 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 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 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 32/2025/TT-BXD ngày 10 tháng 11 năm 2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ công văn số 3710/SoXD-QLN&TTBĐS của Sở Xây dựng Tỉnh Đồng Nai ngày 15/10/2025 xác nhận: Các căn nhà ở xã hội tại Dự án "Nhà ở xã hội tại Khu đất 1.4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai" đủ điều kiện về bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh;

- Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông/Bà: ... ngày ...;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng thực tế của các bên.

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Tên đơn vị: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG HOMELAND**
- Người đại diện: Ông VĂN MINH HOÀNG - Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị
- Địa chỉ liên hệ: C5 KDC Quang Vinh, khu phố Cây Chàm, Phường Trăn 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 XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên Mua)

- Ông/Bà:
- Số định danh cá nhân: cấp ngày: tại:
- Địa chỉ thường trú/tạm trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:
- Email:

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

Điều 1: Định nghĩa và diễn giải

- “**Dự án**” là Dự Án khu 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) hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm do Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland phát triển và là Công ty dự án;

- **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó, không tính tường bao quanh ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có diện tích tường chung tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
- **“Nội quy Nhà chung cư/Nội quy”** là các quy tắc, quy định và yêu cầu đối với Bên Mua hay bất kỳ bên thứ ba nào phải tuân thủ và chấp hành khi sử dụng Căn hộ, hoặc ra, vào Nhà chung cư do được hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- **“Dịch vụ quản lý và vận hành Nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư vận hành bình thường.

Điều 2. Các thông tin về Căn hộ mua bán

1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.
2. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ:, tại tầng:, tại tòa nhà:, 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) hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm.
3. Phần sở hữu riêng (diện tích Căn hộ):
 - 3.1. Diện tích sử dụng (diện tích thông thủy): m².
 - 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.
 - 3.2. Diện tích tim tường (diện tích sàn): m².
4. Bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở: Thể hiện tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

5. 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.
6. 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.
7. 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 Tỏ, 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 3: Giá bán Căn hộ, hình thức và phương thức thanh toán

1. Giá bán Căn hộ (Tạm tính):

- a) Giá bán Căn hộ (Tạm tính) là: đồng
(Bằng chữ:)

Giá bán Căn hộ đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- b) Giá bán Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
 - Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ trước thuế (phí bảo trì được thu trước khi bàn giao Căn hộ);
 - 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 về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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 được tính trên cơ sở 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 4 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư;
 - Các chi phí khác (nếu có).
- c) 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 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) Mọi khoản thanh toán phát sinh từ Hợp đồng sẽ được 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 52 đường Nguyễn Văn Tỏ, Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.
 - 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 CHUƠNG 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 20% giá bán Căn hộ ngay khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ.
- Đợt 2: Tạm ứng **đồng** tương đương 30% giá bán Căn hộ sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày tạm ứng đợt 01.
- Đợt 3: Tạm ứng **đồng** tương đương 20% giá bán Căn hộ sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày tạm ứng đợt 02.

- Đợt 4: Tạm ứng **đồng** tương đương 25% giá bán căn hộ trước 10 (mười) ngày khi Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua.
- Đợt 5: Thanh toán **đồng** tương đương 5% giá bán căn hộ ngay sau khi Bên Mua được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

Điều 4: 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 2 của Hợp đồng này cho Bên Mua vào Ngày dự kiến bàn giao **là cuối Quý 4 năm 2026**, có thể sớm hơn hoặc chậm hơn 03 (ba) tháng. Sau 03 (ba) 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 8 của Hợp đồng này.
2. Điều kiện tiến hành giao nhận căn hộ: Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền để mua Căn hộ và khoản kinh phí bảo trì theo đúng tiến độ được quy định tại Điều 3 Hợp đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có), trừ trường hợp Bên Bán có sự đồng ý khác bằng văn bản.
3. 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 (hai mươi bốn) 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 được tính từ Ngày bàn giao Căn hộ 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...
4. 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. Trường hợp Bên Mua không tiến hành nhận Căn hộ trong vòng 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày quy định trên thông báo bàn giao mà không có lý do chính đáng/không

thông báo bằng văn bản 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 dịch vụ được tính từ Ngày bàn giao Căn hộ 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, mọi rủi ro có liên quan được chuyển giao cho Bên Mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

Điều 5: Bảo hành Căn hộ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo đúng quy định của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm.
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.
3. Bên Bán không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp:
 - Căn hộ bị hư hỏng do thiên tai, hỏa hoạn, khủng bố, dịch họa;
 - Căn hộ bị hư hỏng do lỗi của Bên Mua, người sử dụng hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra không do lỗi của Bên Bán;
 - Căn hộ bị hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - Các hư hỏng của Căn hộ xuất phát nguyên nhân do những thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt và/hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán gây ra;
 - Các hư hỏng không thuộc thành phần, cấu tạo Căn hộ, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt và/hoặc tự sửa chữa.
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 Nhà chung cư được Bên Bán thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 6: 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 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 8 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 4 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;
- 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, khoản 4 Điều 8 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;
- j) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh, các

quyền khác phù hợp với quy định pháp luật đối với phần diện tích trong Dự án thuộc quyền sở hữu, quản lý của Bên Bán.

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) Bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- c) 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, ...;
- d) Bên Bán chỉ thực hiện thủ tục cấp 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 đồng. 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 cung cấp 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;

- e) Bên Bán phải xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho Bên Mua theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế;
- f) Các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

Điều 7: 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) 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.

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 các nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận tại Điều 3 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 9 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 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 đề 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 8: 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng (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 3 của Hợp đồng này.
3. Trường hợp Bên Mua không thanh toán đúng tiến độ như quy định tại Điều 3 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 và/hoặc 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. Bên Bán có quyền thu hồi Căn hộ và yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ phí tổn và chi phí thực tế phát sinh liên quan đến việc thu hồi Căn hộ, cũng như chi phí thực tế cho việc khôi phục lại nguyên trạng Căn hộ.

Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận lại được Căn hộ, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà không tính lãi, sau khi khấu trừ các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo thực tế để thu hồi Căn hộ. Trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên Bán được quyền khấu trừ, Bên Bán sẽ được giữ lại toàn bộ các khoản tiền này.

Để thu hồi Căn hộ, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua yêu cầu hoàn trả lại Căn hộ cho Bên Bán trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo. Bất kỳ sự chậm trễ hoặc không thực hiện nào đối với việc hoàn trả Căn hộ của Bên Mua cho Bên Bán sẽ trao quyền cho Bên Bán thực hiện các quyền được phép theo pháp luật, bao gồm các biện pháp sau:

- Thay đổi chìa khóa ra/vào hoặc thẻ từ để vào Căn hộ.
- Di dời và vận chuyển toàn bộ trang thiết bị, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn hộ và khôi phục căn hộ về tình trạng ban đầu khi chưa bàn giao cho Bên Mua.
- Các biện pháp phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc thu hồi Căn hộ sẽ được xác lập dưới sự chứng kiến của bất kỳ đơn vị thừa phát lại nào

được cấp phép hoạt động theo quy định của pháp luật. Bên Mua có trách nhiệm thu dọn tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất được di dời khỏi Căn hộ trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày có vi bằng của thừa phát lại. Quá thời hạn này, Bên Bán được toàn quyền xử lý đối với tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất này.

Điều 9: 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 10: Phí quản lý vận hành Nhà chung cư khi chưa thành lập Ban quản trị

Để đảm bảo việc vận hành Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư, Bên Mua đồng ý sẽ thực hiện đóng một mức phí phù hợp để Bên Bán có thể thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư thông qua đơn vị cung cấp Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư. Bên Mua sẽ thực hiện đóng mức phí này cơ sở hàng tháng cho đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư.

Điều 11: 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 quy định của pháp luật.

Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng lại Căn hộ khi chưa hết thời hạn 05 (năm) năm trên, Bên Mua có quyền chuyển nhượng cho Bên Bán trong trường hợp Bên Bán có nhu cầu mua lại hoặc bên thứ ba khác đáp ứng các điều kiện về đối tượng được mua nhà ở xã hội. Giá trị giao dịch và các nghĩa vụ tài chính liên quan khác được thực hiện theo quy định pháp luật.

Điều 12: Sự kiện bất khả kháng

1. 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.
2. 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, ...

3. Mọi khó khăn về tài chính đơn thuần không được coi là trường hợp bất khả kháng.
4. 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 chịu trách nhiệm do hành vi vi phạm đó gây ra.
5. 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.
6. Trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài quá 180 (một trăm tám mươi) ngày 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 trước ngày dự định chấm dứt ít nhất 30 (ba mươi) ngày.

Điều 13: Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký.
2. Bên Mua cam kết về tính pháp lý cũng như tự chịu trách nhiệm về các thông tin, 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.
3. 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).
4. 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 sau 30 ngày thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 14: Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản gốc 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



