

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Căn hộ số: ... Tầng: ... Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa
Địa điểm: Phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa
Số: /HDXH-HUD4

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ 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 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 thí 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 54/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2026 của Chính phủ 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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP của Chính phủ);

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị quyết số 37/NQ-HUD4 ngày 21 tháng 10 năm 2021 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 về việc phê duyệt phương án kinh doanh dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Nghị quyết số 25/NQ-HUD4 ngày 07 tháng 05 năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 về việc Phê duyệt giá bán đối với 31 căn hộ (sau khi điều chỉnh phương án tiêu thụ sản phẩm từ cho thuê sang bán) tại dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa (Đợt) theo văn bản số:CV/HUD4 ngày

.../.../..... của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 đã gửi Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Hôm nay, ngày tháng năm 2026, tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4, hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên đơn vị: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**
- Đại diện là: Ông **Hoàng Đình Thắng** Chức vụ: Giám đốc
- Số CCCD: 038079029104; cấp ngày 28/06/2021; tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Địa chỉ: 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.
- Điện thoại: 02373 851903
- Mã số thuế: 2800576533.
- Số Tài khoản nộp tiền mua căn hộ chung cư: **1896 6888 501** tại Ngân hàng thương mại cổ phần Tiên Phong - CN Thanh Hoá;
- Số Tài khoản nộp kinh phí bảo trì: **50110000587896** tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Thanh Hóa.

II. BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà):
- Số CCCD: cấp ngày: .../.../.... Nơi cấp:
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại: Mail (nếu có):
- Và vợ (chồng) là:
- Số CMND (CCCD): cấp ngày: .../.../.... Nơi cấp:
- Mã số thuế (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng:.....

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 nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở: căn hộ chung cư
 2. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ, tầng ..., Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa, thuộc phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa.
 3. Diện tích sử dụng: m² (tính theo diện tích thông thủy).
 4. Diện tích sàn xây dựng: m² (tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ);
 5. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung:
 - Diện tích sở hữu riêng: m²
 - Diện tích sở hữu chung: 4.457 m²
 - Diện tích đất sử dụng chung: 1.572 m²
 6. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: (Phụ lục 01 đính kèm)
 7. Đặc điểm về đất xây dựng:
 - a) Thửa đất số: 978;
 - b) Tờ bản đồ số: 04 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa lập năm 2008;
- Giấy chứng nhận QSDĐ số: DE 409873 cấp ngày 12/8/2022;

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhưng được miễn theo pháp luật về nhà ở xã hội.

8. Năm hoàn thành việc xây dựng: tháng 01/2022

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí và mặt bằng căn hộ đính kèm Hợp đồng này)

Điều 2. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán nhà ở là: đồng

(Bằng chữ:).

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT), không bao gồm: 2% kinh phí bảo trì, phí quản lý vận hành nhà chung cư, phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc nhà chung cư, lệ phí trước bạ và các chi phí khác theo quy định của Nhà nước khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng đang áp dụng là 5%, trường hợp nhà nước thay đổi mức Thuế suất thuế giá trị gia tăng trong thời gian thực hiện Hợp đồng thì giá trị thuế giá trị gia tăng sẽ được thay đổi theo quy định của Nhà nước.

Giá bán này chỉ thay đổi khi:

- Sau khi Sở Xây dựng có Văn bản về kết quả xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của chủ đầu tư. Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán, giá thuê mua do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội.

- Diện tích thông thủy thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ có thay đổi so với diện tích ghi trong hợp đồng này.

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ là: đồng.

(Bằng chữ:).

3. Phí quản lý vận hành nhà chung cư một năm cho căn hộ là (5.000đ/tháng/m² sàn căn hộ): đồng.

(Bằng chữ:).

4. Phương thức thanh toán:

a) Toàn bộ giá trị Hợp đồng được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam thông qua hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin sau (phí dịch vụ chuyển tiền do Bên Mua chi trả):

a.1. Tài khoản nộp tiền mua căn hộ chung cư:

- Tên và chủ tài khoản: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4.

- Số tài khoản: **1896 6888 501** tại Ngân hàng thương mại cổ phần Tiên Phong - CN Thanh Hoá;

a.2. Tài khoản nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư:

- Chủ tài khoản: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4.

- Tên tài khoản: TG KPBT Nhà CC CBCS công an Thanh Hóa

- Số tài khoản: **50110000587896** tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Thanh Hóa.

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.

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

Bên Mua sẽ thanh toán toàn bộ Giá trị Hợp đồng cho Bên Bán theo 02 đợt, cụ thể như sau:

a. Đợt 1: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền là: đồng
(*Bằng chữ*:), tương đương% giá trị căn hộ.

Và 2% kinh phí bảo trì công trình là: đồng.

(*Bằng chữ*:).

Và 01 (một) năm phí quản lý vận hành nhà chung cư là: đồng.

(*Bằng chữ*:).

để ký hợp đồng và làm thủ tục vay vốn ngân hàng (nếu có).

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Bên mua phải hoàn thành thủ tục vay vốn ngân hàng để giải ngân số tiền vay cho bên bán, và Bên mua có trách nhiệm thanh toán đủ 95% giá trị căn hộ trong thời gian nêu trên để nhận bàn giao căn hộ.

b. Đợt 2: Trước khi nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 5% giá trị căn hộ còn lại, tương đương số tiền là: đồng (*Bằng chữ*:).

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (*thông qua hình thức như chuyển bưu điện, trực tiếp,....*) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

6. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư

a) Phí quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm: kinh phí cho việc quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (thang máy, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư; kinh phí cho các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

b) Phí quản lý vận hành nhà chung cư áp dụng trong tại thời điểm hiện tại là: 5.000đ/tháng/m² sàn căn hộ. Mức phí quản lý vận hành nhà chung cư này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 5%, không bao gồm các tiện ích khác như cung cấp điện, nước sạch, truyền hình cáp, Internet, ...;

c) Mức phí giữ xe đạp, xe máy:

+ Xe máy: 80.000 đồng/xe/tháng

+ Xe máy điện: 80.000 đồng/xe/tháng

+ Xe đạp: 40.000 đồng/xe/tháng

+ Xe ô tô và những loại xe máy to, quá cỡ do hai bên thỏa thuận.

Các loại phí trên Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán với Bên Bán, hoặc đơn vị quản lý vận hành (nếu được Bên Bán uỷ quyền). Tùy theo tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi và việc thay đổi này sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua để thực hiện trên cơ sở không vượt quá mức phí dịch vụ tối đa mà UBND tỉnh Thanh Hóa quy định.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là 60 ngày kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà

ở theo quy định của pháp luật. Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Các thỏa thuận khác.

a) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn nêu tại Khoản 1 Điều này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì thời hạn bàn giao Căn hộ được thỏa thuận gia hạn thời gian mà không bị coi là vi phạm Hợp đồng về thời hạn bàn giao, tuy nhiên thời gian gia hạn không vượt quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

b) 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 và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.

c) Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, thì được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 7 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 nhà ở 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 thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư, phải tuân thủ các quy định được cấp có thẩm quyền ban hành;

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 7 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 nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, dịch 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. Nội dung cụ thể về bảo hành:

Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:

a. Bảo hành trong thời hạn 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa tòa nhà vào sử dụng bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở.

b. Đối với các trang thiết bị khác gắn với nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

c. Bảo hành trong thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Bên A ký biên bản nghiệm thu với nhà thầu để đưa vào sử dụng đối với các hạng mục ngoài nội dung Điểm a Khoản 5 của điều này.

d. Việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng trở lại hoạt động bình thường. Trường hợp thay thế thì phải đảm bảo các thiết bị, vật liệu cùng loại, có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

d) Trước khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua nêu tại Điều 6;

đ) 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 Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư; tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để 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;

e) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;

g) 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;

h) Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên Bán không chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng hoặc tranh chấp giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào không phải do Bên Bán chỉ định;

i) Thực hiện các quyền khác của Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;

d) Nộp tiền sử dụng đất và các Khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

đ) Trong thời gian 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ cho bên mua, bên bán có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên mua. Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận phụ thuộc vào chính quyền địa phương, nên Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước chậm trễ hoặc chưa cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, nhưng đã triển khai các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong thời hạn 10 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 đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua và Bên Bán sẽ thu lại Hợp đồng, phiếu nộp tiền, biên bản bàn giao gốc mà Bên Bán đã đưa cho Bên Mua sau khi Bên Mua nhận Giấy chứng nhận;

e) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

f) Chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị Nhà chung cư.

m) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

n) Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận và nhận Giấy chứng nhận căn hộ mua bán cho Bên Mua tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

o) Bên Bán chỉ bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua khi Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng và nộp các khoản chi phí phát sinh từ nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của pháp luật và hợp đồng mua bán.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua đi làm thủ tục này);

c) Yêu cầu bên Bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

c) Nộp đầy đủ các Khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

d) Các nghĩa vụ khác:

d1) Đảm bảo điều kiện và tư cách pháp lý theo quy định pháp luật khi ký kết Hợp đồng này.

d2) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Bên Bán về tính xác thực của toàn bộ nội dung thể hiện trong Hồ sơ đăng ký mua nhà nộp cho Bên Bán;

d3) Phối hợp với Bên Bán, chính quyền địa phương cùng các cơ quan quản lý Nhà nước trong quá trình thanh tra, kiểm tra về tính hợp pháp của đối tượng được mua, sở hữu nhà ở xã hội;

d4) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

d5) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo **Khoản 6**, Điều 2 hợp đồng này cho đơn vị cung cấp dịch vụ; Chịu trách nhiệm mua phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc nhà chung cư theo qui định;

d6) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d7) 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;

d8) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội qui quản lý và sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này; tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư; 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.

d9) Khi đến nhận Giấy chứng nhận, Bên Mua phải nộp bản gốc Hợp đồng này, phiếu thu, biên bản bàn giao cho Bên Bán.

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

1. Mỗi bên cam đoan sẽ bồi thường cho Bên còn lại và sẽ không để Bên còn lại bị tổn hại bởi những khiếu nại, mất mát, tổn thất và chi phí thực tế mà Bên còn lại có thể phải gánh chịu do hoặc phát sinh từ việc vi phạm những cam kết theo Hợp đồng này, trừ khi sự vi phạm các cam kết đó do lỗi của chính Bên còn lại.

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

a) Nếu quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thực hiện thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất tiền vay trung hạn do Ngân hàng

Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày thanh toán đến ngày thực trả;

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 2 của Hợp đồng vượt quá 30 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 10 của Hợp đồng mà không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản tiền này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền các khoản tiền lãi chậm thanh toán nêu tại điểm a khoản này và tiền phạt vi phạm Hợp đồng này là 5% (năm phần trăm) Giá trị Hợp đồng. Việc hoàn trả tiền chỉ được thực hiện sau 20 ngày kể từ ngày Bên Bán đã ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với khách hàng khác.

3. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn giao bàn giao Căn hộ thỏa thuận tại điểm a khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 10 của Hợp đồng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua các khoản tiền sau:

3.1. Toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (khoản tiền này không tính lãi);

3.2. Tiền lãi theo lãi suất tiền vay trung hạn do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 công bố tại thời điểm thanh toán tính từ ngày kết thúc Thời hạn giao bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đến ngày Bên Bán thanh toán cho Bên Mua nhưng tối đa không quá 90 ngày.

3.3. Tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 5% (Năm phần trăm Giá trị Hợp đồng).

4. Sau khi Hợp đồng được ký kết, nếu một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên đó sẽ phải chịu phạt với mức phạt bằng 5% (năm phần trăm) giá trị Hợp đồng và bồi thường thiệt hại theo thực tế cùng các phí tổn khác có liên quan (nếu có) cho Bên còn lại.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên Mua không được bán lại Căn hộ trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua Căn hộ, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Trong thời hạn chưa đủ 05 năm kể từ ngày Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ và toàn bộ nghĩa vụ tài chính khác theo Hợp đồng, mà Bên Mua có nhu cầu bán Căn hộ này thì Bên Mua chỉ được bán lại cho Bên Bán (Chủ đầu tư) hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng Giá bán Căn hộ trong Hợp đồng này. Trường hợp bán lại cho Bên Bán,

Bên Mua thực hiện thủ tục thanh lý, chấm dứt hợp đồng với Bên Bán theo quy định tại Khoản 1; Khoản 4 Điều 10. Trường hợp Bên Mua bán lại trực tiếp cho đối tượng được mua nhà ở xã hội thì bên mua lại phải được cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (sở Xây dựng) xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng và điều kiện theo quy định. Bên Mua thực hiện thủ tục thanh lý, chấm dứt Hợp đồng với Bên Bán (nếu có) theo quy định tại Khoản 1; Khoản 4 Điều 10 và nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ, Bên Mua được bán lại Căn hộ này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 2 và Khoản 3 của Điều này, người mua lại Căn hộ đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện, kể thừa toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua quy định và phát sinh tại Hợp đồng này.

Điều 9. 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. 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 địa phương nơi có nhà chung cư giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Các cam kết khác:

2.1. Bên Bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

b) Căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng thỏa thuận trong Hợp đồng.

2.2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán.

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng vẫn có hiệu lực đối với hai bên.

d) Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên Mua sẽ tự chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng hoặc tranh chấp giữa Bên Mua và Bên thứ ba không phải do Bên Bán chỉ định.

e) Trong trường hợp cơ quan nhà nước kiểm tra phát hiện Bên Mua không thuộc đối tượng được mua nhà ở xã hội tại thời điểm mua bán. Bên Mua phải trả

lại căn hộ ghi tại Điều 1 Hợp đồng này và phải bồi thường những thiệt hại do không trung thực trong việc khai và cung cấp hồ sơ mua căn hộ này.

2.3. Các tài liệu và Phụ lục kèm theo Hợp đồng là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này (gửi kèm sau khi có Biên bản bàn giao căn hộ).

Danh mục Phụ lục Hợp đồng:

- Phụ lục số 01: Danh mục vật liệu - thiết bị của Căn hộ bàn giao.
- Phụ lục số 02: Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.
- Phụ lục số 03: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán;

2.4. Việc ký kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

2.5. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện hợp pháp ký.

2.6. Những vấn đề không được quy định trong Hợp đồng và các bản Phụ lục đi kèm sẽ do pháp luật và các văn bản quy phạm pháp luật quy định.

Điều 10. Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các Điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá 30 ngày (01 tháng) theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này.

3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá 90 ngày (03 tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này.

4. Các thỏa thuận khác.

Điều 11. Các thỏa thuận khác

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.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký.

2. Hợp đồng này được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu và nộp tại cơ quan thuế, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

BÊN MUA

BÊN BÁN