

Mẫu. Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội

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

Đắk Lắk, ngày tháng năm

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
Số/HĐ**

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng;

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, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, Nghị định số 54/2026/NĐ-CP và Nghị định số 136/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở, được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 09/2025/TT-BXD, Thông tư số 32/2025/TT-BXD, Thông tư số 08/2026/TT-BXD;

Căn cứ Công văn số 5390/UBND-CN ngày 27/07/2015 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội độc lập cho cán bộ, công chức, viên chức tại Khu dân cư km 4-5 phường Tân An, tp Buôn Ma Thuột;

Căn cứ Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 02/08/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: phát triển nhà ở xã hội độc lập cho cán bộ, công chức, viên chức tại Khu dân cư km 4-5 phường Tân An, tp Buôn Ma Thuột; Quyết định số 169/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi 1.511,2 m² tại phường Tân An, Tp Buôn Ma Thuột của Quỹ ĐTPT Đắk Lắk giao diện tích đất nêu trên cho Trung tâm phát triển Quỹ đất Đắk Lắk quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy

định của pháp luật.

Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 21/02/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc giao 9.813,8m² đất có thu tiền sử dụng đất và cho Quỹ Đầu tư phát triển Đắk Lắk thuê 372m² đất tại phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột để thực hiện dự án Phát triển nhà ở xã hội độc lập cho cán bộ, công chức, viên chức tại Khu dân cư Km4-Km5 phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột;

Căn cứ Thông báo số 3366/TB-SXD ngày 26/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 133/TB-STNMT ngày 04/08/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng nhà ở (các căn hộ) của Chủ đầu Dự án Phát triển nhà ở xã hội độc lập cho cán bộ công chức, viên chức tại Khu dân cư Km4-Km5, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột;

Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông (Bà)..... ngày.....tháng.....năm.....

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Tên đơn vị: Quỹ Đầu tư phát triển Đắk Lắk.
- Quyết định thành lập số 94/20002/QĐ-UBND ngày 01/7/2002 của UBND tỉnh Đắk Lắk
- Người đại diện:, Chức vụ.....
- Căn cước công dân số..... cấp ngày...../...../.....tại.....
- Địa chỉ trụ sở: số 13 đường Quang Trung, P. Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk.
- Điện thoại: 02626.290549. Fax (nếu có):
- Số tài khoản: 144000000084. tại Ngân hàng: Thương mại cổ phần công thương Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk (Vietin Bank).
- Mã số thuế: 6000499871.

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

- Ông (Bà):
- Căn cước công dân số..... cấp ngày...../...../.....tại.....
- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....

- Mã số thuế:

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

PHẦN I: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1. *Nhà chung cư* là công trình nhà ở thuộc Dự án Phát triển nhà ở xã hội độc lập cho cán bộ công chức, viên chức tại Khu dân cư Km4-Km5, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột do Quỹ Đầu tư phát triển Đắk Lắk làm chủ đầu tư nay là các tòa Nhà A và Nhà B thuộc Cụm chung cư Nhà ở xã hội Tân An.

2. *Căn hộ chung cư* là các đơn vị nhà ở khép kín có số hiệu, có các phòng chức năng như phòng khách, ngủ, bếp, vệ sinh nằm trong Nhà chung cư.

3. *Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội* là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa Bên bán và Bên mua nhà ở xã hội.

4. *Giá bán căn hộ* là tổng số tiền Bên mua thanh toán cho Bên bán nhà ở xã hội, không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được quy định rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở xã hội.

5. *Bảo hành căn hộ* là việc Bên bán sẽ sửa chữa, khắc phục các nội dung hư hỏng được quy định tại khoản 3 Điều 129 Luật Nhà ở 2023 trong thời hạn bảo hành nhà ở.

6. *Diện tích sàn xây dựng căn hộ* là diện tích theo thiết kế của căn hộ.

7. *Diện tích sử dụng căn hộ* là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên mua nhà ở xã hội được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

8. *Phần sở hữu riêng của Bên mua* là phần diện tích trong căn hộ và trang thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9. *Phần sở hữu riêng của Bên bán* là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho Bên Mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10. *Phần sở hữu chung của nhà chung cư* là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán, Bên mua và trang thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở được quy định chi tiết tại Phụ lục 1.

11. *Kinh phí bảo trì của nhà chung cư* là khoản tiền bằng 2% của giá trị căn hộ, khoản tiền này được tính riêng với tiền bán căn hộ. Kinh phí bảo trì chỉ được dùng để bảo trì thay thế các hạng mục trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư theo kế hoạch bảo trì được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

12. *Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư* là hoạt động kiểm soát, bảo trì, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật (điện, nước, thang máy) và cung cấp các dịch vụ tiện ích (an ninh, vệ sinh, cảnh quan) nhằm đảm bảo tòa nhà hoạt động ổn định, an toàn và tiện nghi do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

13. *Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư* là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại của pháp luật về nhà ở.

14. *Bảo trì nhà chung cư* là việc duy tu, bảo dưỡng theo định kỳ và sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng, hoạt động bình thường, an toàn của nhà ở trong quá trình khai thác, sử dụng.

15. *Bản nội quy nhà chung cư* là văn bản quy định các quy tắc bắt buộc về cư trú, vận hành và bảo vệ tài sản chung, áp dụng cho toàn bộ chủ sở hữu, người thuê, và khách ra vào. Bản bao gồm các nội dung chủ yếu được quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy chế quản lý sử dụng chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD 31/07/2024 của Bộ Xây dựng.

16. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận)* là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước thẩm quyền cấp, xác nhận chủ quyền hợp pháp của Bên mua nhà đối với căn hộ.

PHẦN II: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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 số, tầng, tòa nhà..... thuộc Dự án Phát triển nhà ở xã hội độc lập cho cán bộ công chức, viên chức tại Khu dân cư Km4-Km5, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột do Quỹ Đầu tư phát triển Đắk Lắk làm chủ đầu tư.

3. Diện tích sử dụng căn hộ là:m²

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy theo quy định của pháp luật về nhà ở (gọi chung là diện tích thông thủy) và là căn cứ để tính giá bán nhà ở xã hội.

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng thực tế ghi tại điểm này có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 0,5% (không phải năm phần trăm) so với diện tích sử dụng ghi trong Hợp

đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá trị hợp đồng. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 0,5% (không phải năm phần trăm) so với diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng này thì giá trị Hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế bàn giao.

4. Các thông tin về phân sở hữu chung, sử dụng chung: quy định tại Phụ lục 1 kèm theo.

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: tại Phụ lục 2 kèm theo.

6. Đặc điểm về đất xây dựng: đất xây dựng khu chung cư. Thửa đất số : 156, tờ bản đồ số 160. Diện tích sử dụng đất: 8.674,6 m². Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội 3.450,8 m². Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

7. Năm hoàn thành việc xây dựng: 2020.

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này).

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

1. Giá bán nhà ở làđồng.

(Bằng chữ:).

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

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

(Bằng chữ:).

Bên Bán sẽ chuyển toàn bộ phần kinh phí bảo trì này vào tài khoản số: 128000128987, tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk-Vietinbank, để theo dõi quản lý tiền kinh phí bảo trì của nhà chung cư. Số tiền này trích từ lần thanh toán đợt 2 của khách hàng, trước khi bàn giao nhà ở.

3. Tổng giá trị hợp đồngđồng

(Bằng chữ:).

Tổng giá trị hợp đồng nêu trên chưa bao gồm các khoản sau:

- Các khoản thuế, lệ phí, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận liên quan đến quyền sở hữu về nhà ở (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho bên mua. Các chi phí thuộc trách nhiệm và quyền lợi của bên mua.

- Chi phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng: theo quy định của Ban quản trị nhà chung cư.

4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản của bên Bán quy định tại Hợp đồng này.

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

Bên mua thực hiện thanh toán cho Bên bán theo các đợt như sau:

- Đợt 1 thanh toán 30% tổng giá trị hợp đồng (tương ứng số tiền làđồng) vào ngày ký kết hợp đồng này.
- Đợt 2 thanh toán 65% tổng giá trị hợp đồng, tương ứng với số tiền làđồng trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày có thông báo giao nhà hoặc trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng đối với người đang thuê.
- Đợt 3 thanh toán 5% tổng giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền làđồng trong vòng 10 ngày làm việc kể từ khi có thông báo nhận Giấy chứng nhận.

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 fax, chuyển bưu điện....*) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo.

Sau thời hạn quy định cuối cùng trong thông báo thanh toán từng đợt mà Bên mua không thanh toán thì Bên bán sẽ giải quyết theo Điều 7 của Hợp đồng này.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

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 5 ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà theo thông báo đợt 2 hoặc tại thời điểm ký hợp đồng nếu Bên mua là người đang thuê nhà ở đó (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

Điều 4: Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm. Các bên thống nhất xác nhận và thỏa thuận rằng, tại thời điểm ký Hợp đồng này, do Nhà chung cư đã được nghiệm thu và đưa vào sử dụng từ năm 2020 nên thời hạn bảo hành bắt buộc theo Luật Nhà ở đã kết thúc, việc “Bảo hành nhà ở” theo Hợp đồng này sau bàn giao sẽ được thực hiện theo cơ chế bảo trì tài sản và quy định cụ thể tại Điều này. Đồng thời, Bên Mua xác nhận đồng ý về việc miễn trừ trách nhiệm bảo hành cho Bên bán theo các quy định tại Điều này do thời hạn bảo hành bắt buộc theo Luật Nhà ở đã kết thúc.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ và việc “Bảo hành nhà ở” bắt buộc đã kết thúc theo Luật Nhà ở như nêu tại Khoản 1 Điều này.

3. Xác nhận hiện trạng và Miễn trừ trách nhiệm bảo hành thiết bị:

(a) Bên Mua xác nhận và cam kết rằng đã được Bên Bán tạo mọi điều kiện để kiểm tra trực tiếp, kỹ lưỡng hiện trạng thực tế của Căn Hộ trước khi ký kết Hợp đồng này. Bên Mua tự nguyện chấp nhận nhận bàn giao Căn Hộ theo nguyên trạng thực tế tại thời điểm bàn giao, bao gồm cả các hao mòn tự nhiên của một công trình đã đưa vào vận hành ổn định từ năm 2020.

(b) Do thời hạn bảo hành 05 (năm) năm đối với nhà chung cư (theo quy định tại Điều 129 Luật Nhà ở 2023 và các quy định pháp luật liên quan) tính từ mốc thời điểm nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2020 đã kết thúc, Bên Bán không còn nghĩa vụ bảo hành đối với các thiết bị gia dụng, hệ thống kỹ thuật bên trong căn hộ, nội thất (nếu có) và các hạng mục hoàn thiện bề mặt (son, gạch, trần, sàn...).

4. Trách nhiệm đối với kết cấu và phần sở hữu chung:

(a) Các hư hỏng liên quan đến kết cấu chịu lực chính của Tòa nhà (nếu có) sẽ được xử lý và sửa chữa thông qua việc sử dụng Kinh phí bảo trì 2% của Tòa nhà theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư. Trong thời gian chưa tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu theo quy định của pháp luật, Bên Bán (hoặc đơn vị được Bên Bán ủy quyền quản lý) có trách nhiệm phối hợp thực hiện việc sửa chữa này bằng nguồn Quỹ bảo trì nêu trên; khi Hội nghị Nhà chung cư được tổ chức theo quy định của pháp luật, việc sửa chữa này sẽ do Hội nghị Nhà chung cư (hoặc đơn vị được Hội nghị Nhà chung cư ủy quyền) quyết định theo quy định của pháp luật có liên quan và nội quy Nhà chung cư.

(b) Bên Bán cam kết tại thời điểm bàn giao, hệ thống cung cấp điện, nước và PCCC của Căn Hộ vẫn đang trong tình trạng hoạt động bình thường theo tiêu chuẩn vận hành hiện hành của Tòa nhà.

5. Các trường hợp miễn trừ trách nhiệm cho Bên Bán: Bên Bán không chịu trách nhiệm sửa chữa hoặc bồi thường nào trong các trường hợp sau:

(a) Các hạng mục bị hư hỏng do lỗi sử dụng, vận hành không đúng quy trình của Bên Mua hoặc bên thứ ba.

(b) Bên Mua tự ý thay đổi thiết kế, sửa chữa, cơi nới hoặc thay đổi kết cấu kỹ thuật của Căn Hộ mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán/Đơn vị quản lý.

(c) Các hư hỏng mang tính chất hao mòn tự nhiên do thời gian sử dụng công trình đã lâu hoặc do tác động của thời tiết, môi trường.

(d) Các thiết bị điện, điện tử, vật tư tiêu hao đã hết thời hạn sử dụng theo khuyến cáo của nhà sản xuất.

6 Quy trình xử lý sau bàn giao: Kể từ thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, mọi hư hỏng, sự cố phát sinh bên trong Căn Hộ sẽ do Bên Mua tự chịu trách

nhệm khắc phục và chi trả toàn bộ chi phí, trừ trường hợp đó là sự cố kỹ thuật nghiêm trọng thuộc hệ thống kỹ thuật chung của toàn tòa nhà đi qua căn hộ (sẽ do Quỹ bảo trì chi trả).

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) Được bảo lưu quyền sở hữu nhà ở và có quyền từ chối bàn giao nhà ở 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;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội theo thỏa thuận tại khoản 3, Điều 10 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;

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) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;
- c) 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.
- d) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua đi làm thủ tục);
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Bên Bán có nghĩa vụ bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của hai bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng

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 bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong hợp đồng;
- d) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội theo thỏa thuận tại khoản 4, Điều 10 của Hợp đồng này.

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) Tham gia Hội nghị nhà chung cư;
- e) Quản lý và bảo trì nhà ở theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở và tuân thủ các quy định được cấp có thẩm quyền ban hành;
- g) Sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở theo quy định và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán (nếu có) theo các nội dung trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên bán thì bên mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán.
- k) Chấp hành các quy định về quản lý nhà chung cư và nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư; thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư

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

- 1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà như sau:

a) Nếu Bên mua không thanh toán số tiền theo đúng thời hạn trong thông báo thanh toán cho Bên bán và hai bên không có thỏa thuận khác thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng; Bên bán sẽ áp dụng phạt vi phạm Hợp đồng với Bên mua với mức phạt là 5% giá bán nhà ở (khoản 1 Điều 2 hợp đồng này).

b) Khi Bên bán đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điểm a, thì Bên bán hoàn trả cho Bên mua phần còn lại của số tiền trả trước mà Bên mua đã thanh toán sau khi đã trừ tất cả các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại thực tế, thuế và phí (nếu có). Thời gian để Bên bán hoàn trả số tiền còn lại cho Bên mua là sau 10 ngày làm việc kể từ ngày Bên bán đơn phương chấm dứt hợp đồng.

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở cho Bên mua như sau:

a) Nếu Bên bán chậm bàn giao nhà ở quá thời hạn tại Điều 3 Hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao nhà ở mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng;

b) Trong trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo điểm a, khoản này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 5% giá bán nhà ở xã hội (khoản 1 Điều 2 hợp đồng này).

3. Người mua nhà được xem là vi phạm hợp đồng nếu hồ sơ đăng ký mua nhà có nội dung chưa chính xác, khi đó người mua nhà phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và xử lý vi phạm hợp đồng như quy định tại điểm a Khoản 1 điều này.

4. Trường hợp các bên vi phạm nghĩa vụ khác trong hợp đồng này thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Sau thời hạn 05 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 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 nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong 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 giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Trong trường hợp xảy ra tranh chấp, các bên sẽ vẫn tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp đồng này, bao gồm nghĩa vụ thanh toán của Bên mua, cho đến khi các bên đạt được một thỏa thuận chung hoặc Tòa án ra quyết định cuối cùng để giải quyết tranh chấp này.

3. Các cam kết khác.

- Bên Bán cam kết Căn hộ nêu tại Điều 1 Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của Bên Bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

- Bên Mua cam kết đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin về Căn hộ.

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

- Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.

Điều 10. Chấm dứt hợp đồng

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

- a) 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.

- b) Hai bên đã hoàn thành các nội dung tại Điều 2, Điều 3 hoặc khi Bên bán ký hợp đồng với người mua lại theo Điều 8 Hợp đồng này.

- c) Khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá 10 ngày làm việc theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 2 Hợp đồng này.

- d) Khi Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá 10 ngày làm việc theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này.

2. Việc chấm dứt hợp đồng theo điểm b, điểm c, điểm d Khoản 1 Điều này được thực hiện bằng biên bản thanh lý hợp đồng.

Điều 11. Sự kiện bất khả kháng

1. Sự kiện bất khả kháng là các sự kiện vượt quá khả năng kiểm soát của các bên và là những sự kiện không thể lường trước, không thể khắc phục được,

phát sinh sau khi ký kết Hợp đồng này, cản trở việc thực hiện một phần hay toàn bộ Hợp đồng của bất kỳ Bên nào. Những sự kiện đó bao gồm nhưng không giới hạn bởi: động đất, bão, lũ lụt, hỏa hoạn, thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước.

2. Bên bị ảnh hưởng phải nhanh chóng thông báo bằng văn bản cho bên kia biết và cung cấp bằng chứng và ước tính thiệt hại sự việc đã xảy ra. Đồng thời nỗ lực hết mình để vượt qua hoặc loại bỏ Sự kiện bất khả kháng đó càng nhanh càng tốt.

3. Bên mua hoặc Bên bán không bị coi là vi phạm Hợp đồng và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng.

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

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

2. Các phụ lục, sơ đồ căn hộ theo quy định tại Điều 1 và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

3. Hợp đồng này được lập thành 5 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 1 bản, 1 bản lưu tại cơ quan thuế, 1 bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và 1 bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận./.

BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
(Ký tên, đóng dấu)