

Mẫu số 01. Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Phước Tân, ngày tháng năm 2025

HỢP ĐỒNG BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số/HĐ-NXH2-KHỐI A



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

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

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 quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị quyết 155/NQ-CP ngày 01 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 08 /2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 07 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông (Bà) ngày.....tháng.....năm 2025 thuộc đối tượng:

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG AN HƯNG PHÁT**
- Đại diện : Ông **NGUYỄN MINH HẢI** Chức vụ: **Tổng giám đốc**
- Địa chỉ: : Tầng 1, lô 9, KDC Phước Tân, khu phố Đồng, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai
- Tài khoản số : 6728886789 tại BIDV Nam Đồng Nai
- Mã số thuế : 3602244418
- Điện thoại : 0251 6251744 - 0901201818

BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên B, 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:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở (căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ):
 2. Địa chỉ nhà ở:
 3. Diện tích sử dụngm² (đối với căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy)
 4. Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu:
 5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:
 6. Đặc điểm về đất xây dựng:
 7. Năm hoàn thành việc xây dựng:
- (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 là **19.812.000 đồng/m²**
(Bằng chữ: Mười chín triệu, tám trăm mười hai ngàn trên một mét vuông).
Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT) chưa bao gồm 2% phí bảo trì chung cư.
2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ⁴³ là.....đồng.
(Bằng chữ:)
4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)
5. Thời hạn thực hiện thanh toán: .
 - Đợt 1 là 30% giá trị hợp đồng vào ngày ký Hợp đồng này.
 - Đợt 2 là sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng tương ứng với 40% giá trị hợp đồng.
 - Đợt 3 là sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng tương ứng với 25% giá trị hợp đồng.

- Đợt 4: 5% giá trị hợp đồng trước khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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 sẽ căn cứ chi phí phát sinh thực tế.

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 trong tháng 12/2025.
2. Giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là 10 tháng, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật (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 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 07 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. Các thỏa thuận khác.

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) Các quyền khác (nhưng không trái 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) 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);
- đ) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- e) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

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;
- d) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

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 (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

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

- 1. Phạt bên B khi vi phạm hợp đồng theo Điều 2 của hợp đồng này như sau:
- 2. Nếu bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên B chịu khoản phạt 20% giá trị hợp đồng, số tiền bên B đã đóng chỉ được hoàn trả khi Bên A hoàn tất bán sản phẩm này cho khách hàng khác (Bên thứ 3) đồng thời bên B chịu mọi khoản thuế, chi phí thủ tục liên quan khi chuyển tên cho Bên thứ 3.
- 3. Phạt bên B khi vi phạm hợp đồng theo Điều 2 của hợp đồng này như sau:
 - a. Đối với các khoản thanh toán của bất cứ đợt thanh toán hoặc nghĩa vụ thanh toán nào trễ hạn nhưng không vượt quá 20 ngày (ít hơn hoặc bằng) tính từ ngày đến hạn thanh toán thì ngoài việc buộc thanh toán, bên B còn phải trả thêm khoản tiền phạt với mức lãi suất phạt bằng 1,5 (một phẩy năm) lần lãi suất cho vay do Ngân hàng cho vay công bố tại từng thời điểm chậm thanh toán theo lịch trình thanh toán của Hợp đồng.

- b. Đối với các khoản nợ của bất cứ đợt thanh toán hoặc nghĩa vụ thanh toán nào quá 30 ngày tính từ ngày đến hạn, bên B vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ, đúng lịch trình quy định tại Điều 4 và các nghĩa vụ thanh toán khác của Hợp đồng này thì xem như bên B đã đơn phương chấm dứt hợp đồng.

c. 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. 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.
3. 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. Các cam kết khác.

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 (hoặc tháng) theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này.
3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá 30 ngày (hoặc tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.
4. Các thỏa thuận khác.

Điều 11. Thông báo thư từ giao dịch.

1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một bên gửi cho bên còn lại liên quan đến hợp đồng này, phải được gửi đến địa chỉ liên lạc đã đăng ký trong hợp đồng của bên còn lại.
2. Khi thay đổi địa chỉ hoặc số điện thoại liên lạc, bên thay đổi phải gửi thông báo cho Bên còn lại biết.

3. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch liên quan đến hợp đồng này mà một Bên gửi được xem là được Bên kia đã nhận được phải đảm bảo điều kiện sau:

Gửi đến đúng địa chỉ như quy định ở Khoản 1 Điều 11 và

- Được ký nhận trong trường hợp thư giao tận tay.
- Báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax.
- Xác nhận của đơn vị chuyển phát nhanh hoặc bưu điện trong trường hợp sử dụng hình thức chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm.

Trong các trường hợp này, thời gian nhận được xác định là thời gian ký nhận, fax đến hoặc theo dấu đã nhận của đơn vị chuyển phát trung gian, nếu ngày nhận không phải là ngày làm việc, thì ngày nhận sẽ được tính là ngày làm việc liền kề tiếp theo. Người nhận không bắt buộc phải là người có tên trong hợp đồng này.

Các bên sẽ không phải chịu trách nhiệm về việc bên còn lại không nhận được các thông báo, yêu cầu, khiếu nại, kể cả việc những thông báo quan trọng như phạt hoặc huỷ bỏ Hợp đồng nếu việc gửi đã được thực hiện theo đúng quy định của điều này.

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này được lập thành 04 bản. Bên bán giữ 03 bản, Bên mua giữ 01 bản có giá trị như nhau.

BÊN MUA

BÊN BÁN

NGUYỄN MINH HẢI