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

Đồng Nai, ngày……tháng……năm 202...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (NHÀ Ở XÃ HỘI)

Nhà ở xã hội (giai đoạn 1)- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức làm chủ đầu tư

Số: ……../202.../HĐMB-NOXH

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014, sửa đổi ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20/06/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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 29/05/2025 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 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 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 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 và 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;

Nghị định số 54/2026/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;

Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 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).

Căn cứ Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2026 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 32/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng sửa đổi Thông tư số 05/2024/TT-BXD hướng dẫn Luật Nhà ở do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

Căn cứ Quyết định số 17/2025/QĐ-UBND ngày 12/09/2025 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh quy định về trường hợp người có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được xem xét hưởng chính sách hỗ trợ về Nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 30/08/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước thuộc Khu đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức;

Căn cứ Quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, được điều chỉnh theo Quyết định số 1447/QĐ-UBND ngày 04/06/2024;

Căn cứ đơn đăng ký mua Nhà ở xã hội của Ông (Bà) .....ngày ...../...../.....;

Căn cứ Văn bản số ...../.....ngày ...../...../.....của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc kết quả kiểm tra danh sách các đối tượng đăng ký mua Nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1)- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 20356/SXD-PTĐT ngày 10/06/2026 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo 105 căn hộ thuộc công trình Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) – Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đủ điều kiện được bán Nhà ở xã hội có sẵn;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (NHÀ Ở XÃ HỘI) (Sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**
- Người đại diện : Ông **HOÀNG VĂN CHI**
- Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 13.2024/GUQ-SZC ngày 01/07/2024 của Tổng Giám đốc Công ty)

- Căn cước công dân số : .....; Ngày cấp: .....
  Nơi cấp: .....
- Địa chỉ trụ sở : Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.
- Điện thoại : 84-251-8860788
- Fax : 84-251-8860783
- Số tài khoản Công ty : 6700427515 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Đồng Nai
- Mã số thuế : 3600899948

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (NHÀ Ở XÃ HỘI) (Sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông/ Bà : .....
- Căn cước công dân số : .....; Ngày cấp: .....
  Nơi cấp: .....
- Đăng ký thường trú : ....
  (hoặc đăng ký tạm trú) tại: .....
- Địa chỉ liên hệ : .....
- Điện thoại liên hệ : .....
- Số tài khoản : ..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế : ....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư (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 (Nhà ở xã hội)

2. Địa chỉ Nhà ở: Căn hộ số:… tại tầng:…. thuộc Dãy …. thuộc Dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Diện tích sử dụng là: …… m^2 (đối với căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) 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: ……

a) Phần sở hữu chung bao gồm:

- Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng;
- Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội), sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư (thuộc phạm vi khu đất dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước), trừ trạm điện hạ thế và các trang thiết bị điện, nước, viễn thông,… thuộc phạm vi các đơn vị chuyên ngành quản lý;
- Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư bao gồm: khu nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà xe, nhà bảo vệ, sân chung, vườn hoa, công viên,...

b) Phần sử dụng chung bao gồm:

- Hệ thống thang máy;
- Hệ thống cầu thang bộ;
- Hệ thống thu gom rác;
- Hệ thống giao thông nội bộ;
- Khu công viên;
- Hệ thống điện chiếu sáng công cộng, chiếu sáng hành lang;
- Khu vực để xe (được quản lý, vận hành, thu phí (nếu có) theo quy định của Hội nghị nhà chung cư);

- Nhà sinh hoạt cộng đồng (riêng phần diện tích thương mại được quản lý, vận hành, khai thác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư).

c) Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế: 50 năm.

d) Diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng:..... m^2.

e) Diện tích sàn căn hộ: ..... m^2

f) 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: Để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, công cộng chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm hành lang, lối đi, thang máy, phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà tang lễ, chỗ để xe chung...) theo đúng công năng và thiết kế đã được phê duyệt.

g) Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu...: quy định tại Khoản 6, Điều 2 Hợp đồng này.

(Chi tiết Phụ lục 02 đính kèm)

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội):

a) Bên trong Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội): cửa, thiết bị vệ sinh, thiết bị điện, điện nhẹ, điều hòa.

b) Phần sử dụng chung: cầu thang bộ, thang máy, bơm nước sinh hoạt, bơm Phòng cháy chữa cháy, hệ thống báo cháy, kim thu sét.

(Chi tiết Phụ lục 01 đính kèm).

6. Đặc điểm về đất xây dựng: Thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9a, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Năm hoàn thành việc xây dựng: 16/01/2026.

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội), mặt bằng Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) đính kèm Hợp đồng này)

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

1. Giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) là: .....đồng (1).

Bằng chữ:.....

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

(Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ hợp lệ đề nghị thẩm định giá của chủ đầu tư, Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa (nếu có). Nếu quá thời hạn quy định mà Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án không có văn bản thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá theo phương án giá đã trình thẩm định hoặc giá đề nghị trong hồ sơ dự thầu.

Trường hợp văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký Hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn

thì chủ đầu tư phải ký lại Hợp đồng hoặc phải điều chỉnh bổ sung Phụ lục Hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua nhà ở).

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) là:..... đồng (Bằng chữ: .....đồng). (2)

3. Tổng giá trị Hợp đồng: (1) + (2) =..... đồng (Bằng chữ:.....đồng).

4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng.

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Thanh toán một lần vào ngày .....tháng.....năm ..... (hoặc trong thời hạn.....ngày, kể từ sau ngày ký kết Hợp đồng này).

b) Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

- Đợt 1 là .....đồng vào ngày.....tháng.....năm....(hoặc sau.....ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này), tương đương 30% Giá bán.
- Đợt 2 là .....đồng vào ngày.....tháng.....năm....(hoặc sau.....ngày kể từ khi thanh toán xong đợt 1), tương đương 20% Giá bán.
- Đợt 3 là .....đồng vào ngày.....tháng.....năm....(hoặc sau.....ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này), tương đương 20% Giá bán.
- Đợt 4 là .....đồng vào ngày.....tháng.....năm....(hoặc sau.....ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này), tương đương 25% Giá bán và Kinh phí bảo trì. Đồng thời hai Bên tiến hành bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội).
- Đợt 5 là .....đồng, tương đương 5% giá bán, trong vòng ..... (.....) ngày kể từ ngày Bên bán thông báo bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên mua.

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, email (trong trường hợp khách hàng có cung cấp), tin nhắn điện thoại,...)* cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Trong mọi trường hợp khi Bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai *(sau đây gọi chung là "Giấy chứng nhận")* thì Bên bán không được thu quá 95% giá trị Hợp đồng, giá trị còn lại của Hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

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.

- Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) cho Bên mua theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý vận hành Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) với

đơn vị quản lý vận hành thì kinh phí quản lý vận hành (đã bao gồm thuế GTGT) là: 9.600 đồng/m²/tháng. *(Bằng chữ: Chín ngàn sáu trăm đồng).*

- Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí quản lý cho Bên bán hoặc đơn vị vận hành theo thông báo của Bên bán cho 03 (ba) tháng đầu tiên vào ngày …/…/…Sau đó kinh phí quản lý vận hành sẽ được đóng từ ngày 1 đến ngày 10 hàng tháng.

Điều 3. Thời hạn giao nhận Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội)

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) kèm theo các trang thiết bị gắn với Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) đó và giấy tờ pháp lý về Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua thời hạn là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Bên bán thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) trước ngày bàn giao thực tế ít nhất 15 (mười lăm) ngày.

3. Các bên có thể thỏa thuận gia hạn thời gian nhận bàn giao. Các Bên chỉ thỏa thuận gia hạn thời gian nhận bàn giao trong trường hợp có lý do chính đáng, sự kiện khách quan hoặc theo thỏa thuận bằng văn bản của các Bên. Việc gia hạn thời gian nhận bàn giao không làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của Bên mua theo Hợp đồng và quy định của pháp luật, bao gồm quyền yêu cầu Bên bán chịu trách nhiệm do chậm bàn giao (nếu việc chậm bàn giao thuộc trách nhiệm của Bên bán).

4. Trong thời điểm bàn giao, trường hợp nếu Bên mua phát hiện Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) có một hoặc một số vật tư, trang thiết bị có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp bằng văn bản, có xác nhận của đại diện Bên bán hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) tại thời điểm bàn giao không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên mua (ví dụ: xước một vài điểm nhỏ ở cửa,…hoặc vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời, sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị, màu sắc gạch ốp lát, thiết bị vật tư sai khác, không đồng đều nhỏ...) không được xem là lý do hợp lý để Bên mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội). Mọi khiếm khuyết, sai sót nhỏ (nếu có) sẽ được Bên bán sửa chữa theo quy định và không phải là cơ sở để Bên mua từ chối việc nhận bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội), trừ trường hợp các khiếm khuyết, sai sót ảnh hưởng đến hậu quả Bên mua không thể sử dụng được Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội). Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội).

www.sonadezichauduc.com.vn

5. Những khiếm khuyết, yêu cầu sửa chữa sau thời hạn bàn giao, những nội dung này sẽ được lập thành biên bản và thuộc mục bảo hành theo quy định pháp luật đề cập tại Điều 4 Hợp đồng này.

6. Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên bán hoặc đến kiểm tra nhưng không ký biên bản bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) mà không có lý do chính đáng *(các lý do chính đáng gồm: các sự kiện bất khả kháng, ốm đau có xác nhận của y tế, công tác nước ngoài có xác nhận thông tin, hoặc các lý do khác được Bên bán chấp thuận)* thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo thông báo của Bên bán, Bên mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội); việc không đến nhận bàn giao hoặc không ký biên bản bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) như vậy sẽ được xem là Bên mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 10 Hợp đồng này.

7. Kể từ thời điểm bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội), Bên mua chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng và thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

8. Trường hợp Bên mua không đồng ý với kết quả đo đạc, Bên bán và Bên mua thống nhất lựa chọn một đơn vị có chức năng đo đạc độc lập để thực hiện đo đạc lại diện tích trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên mua có ý kiến không đồng ý. Kết quả đo đạc của đơn vị độc lập là cơ sở để các Bên xác định diện tích thực tế của Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội).

Trường hợp kết quả đo đạc lại xác định kết quả đo đạc ban đầu của Bên bán là chính xác, Bên mua chịu chi phí đo đạc lại. Trường hợp kết quả đo đạc lại xác định kết quả đo đạc ban đầu của Bên bán là không chính xác, Bên bán chịu chi phí đo đạc lại và các Bên thực hiện việc điều chỉnh, quyết toán các khoản tiền có liên quan (nếu có) theo diện tích thực tế được xác định như sau:

- Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế không vượt quá 0,5% (không phẩy năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội).

- Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 0,5% (không phẩy năm phần trăm) nhưng dưới 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai Bên xác nhận giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội).

- Nếu diện tích thông thủy thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Bên mua được quyền thực hiện một trong các phương án sau:

a) Trường hợp Bên bán vẫn còn Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) khác phù hợp để lựa chọn, Bên mua có quyền lựa chọn Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) khác có diện tích phù

hợp với diện tích đã thỏa thuận trong Hợp đồng. Việc điều chỉnh giá bán và các nội dung liên quan được các Bên thống nhất trên cơ sở Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) được lựa chọn thay thế;

b) Trường hợp Bên mua có nhu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng nhưng Bên bán không còn Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) khác để Bên mua lựa chọn, Bên mua có quyền lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đối với Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) hiện tại và các Bên thống nhất điều chỉnh giá bán theo diện tích thông thủy thực tế được xác định *(phần chênh lệch giá bán do thay đổi diện tích được Bên bán và Bên mua thanh toán hoặc hoàn trả cho nhau tương ứng theo đơn giá bán được ghi nhận tại Hợp đồng)*; hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trường hợp Bên mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp đồng, việc chấm dứt Hợp đồng và các nghĩa vụ tài chính có liên quan được thực hiện theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này.

9. Trong vòng 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày Bên mua thanh toán 95% Giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội), Bên bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy Chứng nhận sở hữu cho Bên mua theo quy định pháp luật; trừ trường hợp Bên mua tự thực hiện.

Điều 4. Bảo hành Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội)

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) 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 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

5. Bên mua phải tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản trị nhà chung cư hoặc nhân viên của Bên bán hoặc các đơn vị cung ứng dịch vụ do Ban Quản trị nhà chung cư hoặc Bên bán chỉ định được phép vào Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) và cho phép họ đưa vào Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) những máy móc, trang thiết bị cần thiết theo quy định để thực hiện việc bảo hành nêu trên. Khi thực hiện việc bảo hành này phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên mua và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào đến phần tài sản thuộc sở hữu riêng của Bên mua.

6. Thời gian bảo hành: 60 (sáu mươi) tháng kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng (16/01/2026).

Nội dung bảo hành: bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước thải, 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. Đối

với các trang thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo đúng thoả thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) 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 Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật.

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng 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 Hợp đồng này.

e) 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 quản lý sử dụng 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.

f) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thoả 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.

g) Được quyền tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thoả thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Thực hiện bảo hành Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này.

c) Bảo quản Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) trong thời gian chưa bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) cho Bên mua.

d) Nộp tiền sử dụng đất (nếu có) và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên bán liên quan đến mua bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật.

e) 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).

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

g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,….

h) Nộp đầy đủ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (hai phần trăm) đối với Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội), phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ

lại không bán, không cho thuê hoặc chưa bán, chưa cho thuê tính đến thời điểm bàn giao đưa Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) vào sử dụng theo quy định Luật Nhà ở.

i) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thoả 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.

j) 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.

k) Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện 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 chung cư (Nhà ở xã hội) mua bán cho Bên mua.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) kèm theo giấy tờ về Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) 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 Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong Hợp đồng.

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) 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 chung cư (Nhà ở xã hội) theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.

e) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) tại tổ chức tín dụng.

f) Được sử dụng chỗ để xe máy, xe đạp trong bãi đỗ xe của Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để làm bãi đỗ xe. Bên mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe và phí thuê tiền mua chỗ để xe ô tô cho Chủ đầu tư theo quy định (nếu có). Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

g) Yêu cầu Bên bán nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thoả 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) Được quyền tính lãi suất trong trường hợp Bên bán chậm bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo thoả thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Trả đầy đủ tiền mua Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng.

b) Nhận bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) kèm theo giấy tờ về Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này.

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí thuộc trách nhiệm của Bên mua liên quan đến mua bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

d) Trả đầy đủ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (hai phần trăm) theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng.

e) Cung cấp cho Bên bán các hồ sơ cần thiết theo quy định của pháp luật hiện hành để tiến hành việc mua Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo Hợp đồng này và xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua khi Bên bán yêu cầu; trừ trường hợp Bên mua tự đi làm theo thỏa thuận tại Điểm k Khoản 2 Điều 5.

f) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội), Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) 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 chung cư (Nhà ở xã hội) và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.

g) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội), kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) thì Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ, 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.

h) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội), Bên mua phải thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thoả thuận quy định tại Khoản 6 Điều 2 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) đã mua.

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư.

j) Sử dụng Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thoả thuận trong Hợp đồng này.

k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thoả 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.

l) 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.

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 Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) như sau:

a) Nếu quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo thỏa thuận của Hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện

thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên mua sẽ bị tính lãi phạt quá hạn theo lãi suất là 0,03 %/ngày (không phẩy không ba phần trăm một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

b) Trường hợp Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà với tổng thời gian chậm trễ của các lần thanh toán cộng dồn vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng đồng thời Bên mua phải chịu tiền phạt 5% (năm phần trăm) Giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội). Tiền phạt sẽ được khấu trừ vào số tiền Bên mua đã nộp. Bên bán hoàn trả số tiền Bên mua đã thanh toán theo quy định tại Điều 10 Hợp đồng này.

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) cho Bên mua như sau:

a) Nếu Bên mua đã thanh toán Giá Bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục nghĩa vụ thanh toán nêu trên (nếu có) nhưng quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo thỏa thuận tại Hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) cho Bên mua thì Bên bán thanh toán cho Bên mua số tiền phạt tính theo lãi suất tương ứng 0.03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm một ngày) đối với tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán, tính từ ngày quá thời hạn bàn giao đến ngày Bên bán thực hiện bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) thực tế.

b) Nếu Bên mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc đã khắc phục hoàn toàn vi phạm Hợp đồng và không đồng ý gia hạn bàn giao (nếu có) mà Bên bán không thực hiện việc bàn giao trong thời gian quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến thời hạn bàn giao quy định tại Điều 3 Hợp đồng này và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trường hợp được miễn trách nhiệm theo Hợp đồng và quy định pháp luật thì Bên mua được quyền thực hiện một trong hai phương thức sau:

(i) Bên mua có quyền yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung là Bên bán phải chịu lãi suất phạt do chậm bàn giao tương ứng 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm một ngày) đối với tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán, tính từ ngày quá thời hạn bàn giao đến ngày Bên bán thực hiện bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) thực tế.

(ii) Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 10 Hợp đồng này và yêu cầu Bên bán chịu phạt 5% (năm phần trăm) Giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội). Trường hợp này, Bên mua thông báo thực hiện quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng trước khi Bên bán gửi Thông báo bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) thực tế.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

2. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên mua Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng Căn hộ chung cư (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 Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) này trong Hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng Căn hộ chung cư (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 Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội), Bên mua Căn hộ chung cư (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, trừ trường hợp bán Nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì Bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ 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 Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) 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. Bên bán cam kết:

a) Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này 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 chung cư (Nhà ở xã hội) nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này 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 theo thoả thuận trong Hợp đồng này.

c) Bên bán cam kết cung cấp cho Bên mua đầy đủ, trung thực và kịp thời các hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Hợp đồng này, trong phạm vi các hồ sơ, tài liệu mà Bên bán có trách nhiệm cung cấp, để Bên mua có cơ sở kiểm tra, đối chiếu thông tin và thực hiện các quyền, nghĩa vụ có liên quan theo Hợp đồng.

3. Bên mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) mua bán.

b) Cam kết thuộc đối tượng được mua Nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật liên quan. Bên mua chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính trung thực, chính xác của hồ sơ, tài liệu đã cung cấp để làm căn cứ ký kết Hợp đồng này.

c) Trong trường hợp Bên mua có từ hai người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ, mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của

www.sonadezichauduc.com.vn

Bên mua theo Hợp đồng này đều là nghĩa vụ liên đới, Bên bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên mua nhưng Bên bán yêu cầu tất cả những người thuộc Bên mua thực hiện một cách liên đới nghĩa vụ theo Hợp đồng.

d) Bên mua đã đọc kỹ và hiểu các nội dung của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm.

e) Bên mua cam kết số tiền thanh toán theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về nguồn gốc số tiền này. Trường hợp phát sinh tranh chấp giữa Bên mua và bên thứ ba liên quan đến số tiền thanh toán, các bên liên quan tự giải quyết theo quy định pháp luật. 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 này. Việc phát sinh tranh chấp nêu trên không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Các bên xác nhận và đồng ý rằng thông tin nhân thân, thông tin trao đổi giữa các bên được bảo mật với bên thứ ba, trừ trường hợp phải công khai và cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Bên bán cung cấp dữ liệu khách hàng, Bên mua đồng ý xác nhận và cho phép Bên bán thông báo các thông tin của Bên mua liên quan đến Hợp đồng này và phụ lục liên quan (nếu có). Hai bên cam kết hiểu rõ và tuân thủ các quy định đặc thù khi mua bán Nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật.

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

6. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

Điều 10. Chấm dứt Hợp đồng

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

- 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.

- Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) với tổng thời gian chậm trễ vượt quá 60 (sáu mươi) ngày theo thỏa thuận tại Điều 2 và Khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng này và Bên bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

- Bên bán chậm trễ bàn giao Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) quá 60 (sáu mươi) ngày theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 và Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng này và Bên mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

- Chấm dứt do sự kiện bất khả kháng cụ thể theo Khoản 4 Điều này.

- Bên mua yêu cầu chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng.

- Các trường hợp khác nếu có theo quy định pháp luật.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng thực hiện như sau:

a) Bên mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng: Bên mua phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày hai Bên ký Biên bản thanh lý Hợp đồng và Bên mua đã cung cấp thông tin tài khoản của Bên mua, Bên bán sẽ hoàn lại cho Bên mua:

- Số tiền Bên bán đã nhận (không tính lãi suất) trừ đi các khoản lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại mà Bên mua phải thanh toán cho Bên bán (nếu có);

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 5% giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội).

- Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên bán phải thanh toán cho Bên mua (nếu có);

b) Bên bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng: Bên bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên mua trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt. Theo đó, Bên bán được quyền lấy lại Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) và bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua.

Trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày hai Bên ký Biên bản thanh lý Hợp Đồng và Bên mua đã cung cấp thông tin tài khoản của mình cho Bên bán, Bên bán sẽ hoàn lại cho Bên mua số tiền Bên bán đã nhận từ Bên mua (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ:

- Các khoản lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên mua phải thanh toán cho Bên bán (nếu có);

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 5% giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội).

- Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên mua phải bồi thường cho Bên bán (nếu có).

3. Trường hợp một trong hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định, Bên có hành vi vi phạm sẽ chịu phạt 5% (năm phần trăm) giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) cho bên còn lại.

4. Sự kiện bất khả kháng:

a) Các bên nhất trí thoả thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước.

- Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.

- Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

b) Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

c) Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điểm a Khoản 4 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn tối đa 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

d) Trường hợp sự kiện bất khả kháng diễn ra 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm Bên bị ảnh hưởng gửi thông báo và hai bên không thỏa thuận khác, Bên còn lại có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp đồng. Bên yêu cầu chấm dứt phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên còn lại trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thỏa thuận với nhau về việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng.

5. Chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp đặc biệt: về trách nhiệm kê khai trung thực và phương án xử lý trong trường hợp phát hiện Bên mua không đủ điều kiện để mua Nhà ở xã hội:

a) Trường hợp sau khi ký Hợp đồng, Cơ quan có thẩm quyền thực hiện kiểm tra, hậu kiểm và kết luận bằng văn bản rằng Bên mua không thuộc đối tượng, không đủ điều kiện được mua Nhà ở xã hội theo quy định pháp luật, thì việc xử lý Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) và Hợp đồng này được thực hiện theo văn bản, quyết định của Cơ quan có thẩm quyền và quy định của pháp luật.

b) Trường hợp Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) phải được thu hồi theo văn bản, quyết định của Cơ quan có thẩm quyền, Bên mua có trách nhiệm phối hợp và bàn giao lại Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) trong thời hạn theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật. Bên bán có trách nhiệm phối hợp với Bên mua và Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc xử lý, thu hồi Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) theo đúng quy định.

c) Khi Hợp đồng chấm dứt, hoặc không thể tiếp tục thực hiện vì lý do nêu tại Điều này: (i) Bên bán được quyền thu hồi lại Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) đã bán cho Bên mua *(theo quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền)* và Bên mua có trách nhiệm phải bàn giao lại Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên bán; (ii) Bên bán có nghĩa vụ hoàn trả số tiền mua Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) sau khi trừ các chi phí hợp lý *(có hóa đơn, chứng từ, tài liệu,... kèm theo)* như chi phí sửa chữa, khắc phục các hư hỏng liên quan đến Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) do lỗi của Bên mua gây ra, bồi thường thiệt hại (nếu có),...Các khoản chi phí sửa chữa, khắc phục hư hỏng đối với Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) chỉ được khấu trừ trong trường hợp hư hỏng phát sinh do lỗi của Bên mua và có hồ sơ, hóa đơn, chứng từ hoặc tài liệu hợp lệ chứng minh.

Điều 11. Các thỏa thuận khác

1. Số căn hộ/tầng/dãy này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn hộ

www.sonadezichauduc.com.vn

chung cư (Nhà ở xã hội) thuộc Dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức làm chủ đầu tư. Bên bán cam kết thực hiện việc đánh số nhà đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Thông báo:

a) Tất cả các Thông báo trong quá trình thực hiện Hợp đồng này đều phải được làm bằng văn bản và gửi đến địa chỉ đã ghi trong Hợp đồng. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản.

b) Tất cả các Thông báo sẽ được gửi bằng thư qua đường bưu điện hoặc chuyển tay hoặc gửi điện tử qua địa chỉ email (nếu Bên mua đồng ý cung cấp), tin nhắn điện thoại đã cung cấp. Thông báo được coi là đã gửi vào ngày đóng dấu bưu điện hoặc vào ngày gửi nếu được giao tận tay giữa hai Bên có ký xác nhận của bên nhận hoặc vào thời điểm xác nhận gửi thành công nếu được gửi qua phương thức điện tử.

c) Ngày nhận Thông báo theo quy định tại Hợp đồng này được coi là sau 03 (ba) ngày, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp Thông báo được gửi theo đường bưu điện hoặc vào ngày gửi nếu được giao tận tay cho Bên mua. Trường hợp gửi thông báo theo phương thức điện tử, ngày nhận được xác định là ngay thời điểm email, tin nhắn điện thoại gửi thành công.

3. Đối với Phương thức thanh toán tại Khoản 4 Điều 2, bổ sung các nội dung sau:

- **Đối với Giá bán Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) và Phí Quản lý:** thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng của Bên bán theo thông tin tài khoản như sau:

- Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
- Số tài khoản: 6700427515
- Tại ngân hàng: TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Đồng Nai
- Nội dung chuyển khoản (yêu cầu ghi rõ): Họ và tên (người đứng tên trên Hợp đồng), chuyển tiền thanh toán Đợt …, địa chỉ Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) (theo thông tin tại Khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng) ……, Dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.
- Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán.

- **Đối với Kinh phí bảo trì**: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng được lập thu kinh phí bảo trì theo thông tin tài khoản như sau:

- Tên tài khoản: Công ty CP Sonadezi Châu Đức
- Số tài khoản: 8660078708
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.
- Kỳ hạn tiền gửi: không kỳ hạn
- Nội dung chuyển khoản (yêu cầu ghi rõ): Họ và tên (người đứng tên trên Hợp đồng), chuyển tiền thanh toán Kinh phí bảo trì, địa chỉ Căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội) (theo thông

tin tại Khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng) ……, Dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.

- Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán Kinh phí bảo trì là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản.
- Bên bán và Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo trì vào tài khoản thông tin nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

- Để đảm bảo việc ghi nhận thanh toán được chính xác và kịp thời, Bên mua cam kết thực hiện chuyển khoản theo đúng các thông tin tài khoản được chỉ định tại Hợp đồng này. Trong trường hợp có sai sót về thông tin chuyển khoản, Bên mua phối hợp cùng Bên bán và Ngân hàng để kịp thời điều chỉnh, nhằm tránh các phát sinh không mong muốn.

- **Thông tin xuất hóa đơn của Bên bán:**

- Tên đơn vị: Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức – Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Địa chỉ: Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, Xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Mã số thuế: 3600899948-002
- Tài khoản: 6700427515 - Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Đồng Nai.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai Bên ký và chấm dứt khi các bên hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng, trừ trường hợp chấm dứt trước hạn quy định tại Điều 10 Hợp đồng này hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên hoặc theo quy định pháp luật.

2. Hợp đồng này được lập thành 07 (bảy) bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản, 01 (một) bản lưu tại cơ quan thuế, 01 (một) bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và 01 (một) bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN	ĐẠI DIỆN BÊN MUA
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC	
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600899948, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC, S=Đồng Nai, C=VN Reason: I am the author of this document Location: Date: 2026.10.19 15:03:34+07'00' Foxit PDF Reader Version: 12.0.2	
HOÀNG VĂN CHI	