

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN¹ NHÀ Ở XÃ HỘI

Số...../HD

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;
Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;*

Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

Căn cứ Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

*Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của ông (bà).....đề ngàythángnăm
Căn cứ².....*

Hai bên chúng tôi gồm:

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

Công ty hoặc chủ hộ đầu tư³:.....

Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số.....

Đại diện bởi Ông (Bà):.....

Chức vụ:.....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).

Số CMND (hộ chiếu): cấp ngày:...../...../....., tại.....

Địa chỉ:.....

Điện thoại Công ty:..... Fax:.....

Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....

¹ Đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư

² Các căn cứ khác liên quan đến việc mua nhà ở

³. Ghi tên Công ty hoặc chủ hộ đầu tư xây dựng bán nhà ở xã hội.

Mã số thuế:.....

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

Ông (bà):..... là đại diện cho các thành viên có tên trong phụ lục số 01 đính kèm theo hợp đồng này.....

Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày...../...../....., tại.....

Hộ khẩu thường trú:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại:..... Fax (nếu có).....

Số tài khoản (nếu có):..... tại Ngân hàng:.....

Mã số thuế (nếu có):.....

Hai bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở xã hội mua bán

1. Loại nhà ở :.....

2. Địa chỉ nhà ở⁴:.....

3. Diện tích sàn xây dựng nhà ở:..... m²

4. Diện tích sử dụng nhà ở là: m². (được tính theo kích thước thông thủy theo quy định của pháp luật về nhà ở)

Hai bên nhất trí rằng, diện tích ghi tại Khoản 4 Điều này chỉ là tạm tính⁵ và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao nhà ở (tối đa không quá 5%). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà ở cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở; trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn ...% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán nhà ở. Nếu diện tích thực tế chênh lệch vượt quá ...% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao nhà ở.

Trong biên bản bàn giao nhà ở hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở, diện tích chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao nhà ở và phụ lục của hợp đồng mua bán nhà ở là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích sàn xây dựng nhà ở, diện tích sử dụng nhà ở

⁴ Số nhà, thuộc phường (xã), quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh, tỉnh (thành phố))...

⁵ Đối với trường hợp ứng trước tiền huy động của khách hàng.

được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở.

5. Năm hoàn thành việc xây dựng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng*):.....

6. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở.....

7. Đặc điểm về đất xây dựng nhà ở nêu tại Khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số:.....hoặc ô số:.....hoặc lô số:.....

b) Tờ bản đồ số:.....do cơ quan.....lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung:.....m²

d) Diện tích đất dụng riêng:.....m²

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận):.....

Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán

1. Giá bán nhà ở đối với căn hộ nhà ở chung cư được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng nhà ở (x) với tổng diện tích sử dụng nhà ở mua bán, cụ thể là:.....m² sử dụng (x).....đồng/1m² sử dụng =.....đồng. (Bằng chữ:.....).

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng VAT (nếu bên bán thuộc diện phải nộp thuế VAT).

Giá bán nêu trên không bao gồm các khoản sau:

Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

Kinh phí bảo trì;

Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận.....

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (*trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng*).....

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Thời hạn thanh toán

a) Thanh toán một lần vào ngày.....tháng.....năm.....(hoặc trong thời hạnngày, kể từ sau ngày kí kết hợp đồng này).

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

Đợt 1 làđồng vào ngày.....tháng.....năm.....(hoặc saungày kể từ ngày kí kết hợp đồng này)

Đợt 2 làđồng vào ngày.....tháng.....năm.....(hoặc saungày kể từ khi thanh toán xong đợt 1).

Đợt tiếp theo.....

Thanh toán kinh phí bảo trì vào.....

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 này.

Điều 3. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: (*chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*):

a) Giai đoạn 1:.....

b) Giai đoạn 2:

c) Giai đoạn 3:

d)

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (*Nếu có thỏa thuận bên Bán phải xây dựng*).....; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:.....(*Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu bình thường của Bên Mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt*).

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được hai bên thỏa thuận và quy định cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) 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;

d) 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 định về quản lý nhà ở được cấp có thẩm quyền ban hành;

đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà ở thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư (nếu có) trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung

cur để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 13 của hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán nhà ở đó;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng nhà ở và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng nhà ở sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

đ) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này;

e) Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

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 các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

i) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 quyền sở hữu về nhà ở cho Bên Mua. Trong thời hạn.....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 nhà ở mua bán cho Bên Mua;

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Trường hợp nhà ở mua bán là chung cư thì Bên Bán có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có nhà ở bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị; Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và 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.

n) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (*các thỏa thuận này phải không trái pháp luật và đạo đức xã hội*).....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao nhà ở quy định tại Điều 1 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ nhà ở theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này.

b) Được sử dụng.....chỗ để xe ô tô/xe máy (*các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này*);

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng nhà ở đã mua và thực hiện các giao dịch theo quy định đối với nhà ở xã hội, 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 nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Được cấp Giấy chứng nhận sau 05 năm kể từ khi thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao nhà ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ (đối với nhà chung cư), diện tích sàn xây dựng (đối với nhà ở liền kề) thực tế nhỏ hơn/lớn hơn....% so với diện tích nhà ở ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao nhà ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao nhà ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng;

i) Trường hợp nhà ở mua bán là chung cư thì Bên mua có quyền yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có nhà ở mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng; yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật;

k) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận;

b) Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn nhà hoặc 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;

- d) Kể từ ngày bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở phải tuân thủ các quy định được cấp có thẩm quyền ban hành;
- đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận;
- e) 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;
- g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận;
- h) Sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- i) 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;
- k) Trường hợp nhà ở mua bán là chung cư thì phải 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; 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;
- l) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên (*các thỏa thuận này phải không trái pháp luật và đạo đức xã hội*).....

Điều 6. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng nhà ở 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 nhà ở 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.
4. Các thỏa thuận khác của hai bên (*thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật*).....

Điều 7. 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.....ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ hoặc 95% (nếu huy động ứng trước của khách hàng) số tiền mua nhà ở (hoặc kể từ ngày hợp đồng này được ký kết). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

Việc bàn giao nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá.....ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn nhà hoặc căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao.

Trước ngày bàn giao nhà ở là..... ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao.

2. Căn nhà hoặc căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng.

3. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế nhà ở và ký vào biên bản bàn giao nhà ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn..... ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao; việc từ chối nhận bàn giao sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 15 của hợp đồng này.

4. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao nhà ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà ở mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng nhà ở này.

5. Các trường hợp thỏa thuận khác.....

Điều 8. Bảo hành nhà ở xã hội

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

2. Khi bàn giao nhà ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cáp điện sinh hoạt, cáp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành nhà ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. 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.....ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. 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) Không ít hơn 60 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 9 tầng trở lên;
- b) Không ít hơn 36 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 4 đến 8 tầng;
- c) Không ít hơn 24 tháng đối với nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành nhà ở trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
- đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- e) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận.....

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phân sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể các trách nhiệm (như phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện trách nhiệm....) do vi phạm hợp đồng trong các trường hợp Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà ở, Bên bán chậm bàn giao nhà ở....

Điều 10. Các trường hợp bất khả kháng

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 như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

Điều 11. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

Sau thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng đã ký thì người mua nhà ở xã hội được phép thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự.

Điều 12. Cam kết của các Bên

1. Bên bán cam kết nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
2. Bên mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.
3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

Điều 13. 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 quángày (hoặc tháng).
3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá.....ngày (hoặc tháng).
4. Các thỏa thuận khác.....

Điều 14. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).

1.....

2.....

Điều 15. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các 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.

Điều 16. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....*(hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).*
2. Hợp đồng này được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữbản, bản lưu tại cơ quan thuế, bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) vàbản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)