

Số: **14**/2025/QĐ-TLTT

Đồng Nai, ngày **25** tháng 08 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**V/v: Ban hành Chính sách bán nhà ở xã hội - Bộ Sales Kit lần 3
tại Dự án Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi**

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH BĐS THUẬN LỢI THÁI THÀNH

- Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Giám đốc;
- Căn cứ tình hình thực hiện Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Chính sách bán nhà ở xã hội - Bộ Sales Kit lần 3 tại Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi, ấp Thuận Hòa, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai, bao gồm:

- Quy định số: **05**/2025/QĐ-TLTT ngày **25**/08/2025 về việc mua bán nhà ở xã hội tại Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi (Không vay vốn);
- Quy định số: **06**/2025/QĐ-CT ngày **25**/08/2025 về việc mua bán nhà ở xã hội đối với đối tượng vay vốn Ngân hàng Chính sách xã hội tại Dự án Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi.
- Mẫu Hợp đồng đặt cọc mua nhà ở xã hội – Bộ Sales Kit lần 3.
- Mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội – Bộ Sales Kit lần 3.
- Mẫu 1a - Phụ lục I Hợp đồng mua bán NOXH – không vay Ngân hàng.
- Mẫu 1b - Phụ lục I Hợp đồng mua bán NOXH – vay Ngân hàng.
- Mẫu 1c - Bản cam kết tiếp tục thanh toán theo Phụ lục I – vay Ngân hàng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Bộ Sales Kit lần 3 được áp dụng cho các căn nhà ở xã hội Dự án Thái Thành – Thuận Lợi và áp dụng cho các khách hàng chưa ký Hợp đồng đặt cọc (khách hàng đã ký Hợp đồng đặt cọc trước ngày ban hành Bộ Sales Kit lần 3 thì áp dụng Mẫu Hợp đồng và Phụ lục của Bộ Sales Kit lần 2).

2. Về việc áp dụng mẫu:

- Đối với khách hàng ~~không~~ ^{vay} Ngân hàng: ký Hợp đồng mua bán + Mẫu 1a Phụ lục I.
- Đối với khách vay Ngân hàng: ký Hợp đồng mua bán + Mẫu 1b Phụ lục I + Mẫu 1c Bản cam kết.

Điều 4. Các Ông (Bà): Thành viên Ban Giám đốc, các phòng, ban, bộ phận liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. Mọi vướng mắc trong quá trình áp dụng mẫu liên hệ BP Pháp chế hướng dẫn, báo cáo Ban Giám đốc xin ý kiến giải quyết.

Điều 5. Quyết định này thay thế Quyết định số 10/2025/QĐ-TLTT ngày 05/06/2025 (Bộ Sales Kit lần 2) và có hiệu lực kể từ ngày ký. *ML*

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Lưu.



GIÁM ĐỐC *Đinh*

Thái Chí Thành

CÔNG TY TNHH BĐS
THUẬN LỢI THÁI THÀNH

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

Số: 05./2025/QĐ-TLTT

Đồng Nai, ngày 25 tháng 08 năm 2025

QUY ĐỊNH

V/v: Mua bán nhà ở xã hội

tại Dự án Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi (Không vay vốn)

Điều 1. Đối tượng được mua nhà ở xã hội

Khách hàng (Bên mua) cam kết đã hiểu kỹ điều kiện, tiêu chuẩn về đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật và cam kết là đối tượng có đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn để được mua nhà ở xã hội Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Trình tự, thủ tục mua bán nhà

1. Bên mua mua nhà ở xã hội ký Hợp đồng đặt cọc với số tiền **20.000.000 đồng/căn** (Hai mươi triệu đồng/căn).

2. Trong thời hạn không quá **15** ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc, Bên mua cung cấp cho Bên bán toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc chứng minh đối tượng đủ điều kiện, tiêu chí được mua nhà ở xã hội (Hồ sơ) để Bên bán trình Sở Xây dựng xét duyệt. Nếu quá thời hạn trên mà:

a) Bên mua không cung cấp hồ sơ cho Bên bán thì bị phạt số tiền **2.000.000 đồng/căn** (Hai triệu đồng/căn), Hợp đồng đặt cọc mặc nhiên bị hủy bỏ Bên bán sẽ trả lại số tiền còn lại cho Bên mua;

b) Hoặc Bên mua cung cấp hồ sơ nhưng không đạt yêu cầu theo đánh giá sơ bộ của Bên bán (sau khi đã được hướng dẫn sửa đổi, bổ sung) thì Hợp đồng đặt cọc mặc nhiên bị hủy bỏ. Bên bán sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho Bên mua trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ.

3. Trong thời hạn không quá 20 ngày, kể từ ngày Bên bán trình hồ sơ cho Sở Xây dựng xét duyệt, nếu kết quả xét duyệt:

a) Bên mua không đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội thì Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ, Bên bán sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho Bên mua trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ.

b) Bên mua đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội thì hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội (Hợp đồng mua bán) và Phụ lục I Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội. Đồng thời, Bên mua thanh toán cho Bên bán 10% tổng giá trị căn nhà (đã bao gồm tiền đặt cọc). Nếu Bên mua từ chối ký Hợp đồng mua bán trong vòng 07 ngày, kể từ ngày có thông báo của Bên bán thì sẽ bị mất số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) cho Bên bán, số tiền còn lại Bên mua sẽ được hoàn lại từ Bên bán.

Điều 3. Diện tích xây dựng và tổng giá trị căn nhà

1. Diện tích xây dựng căn nhà:

a) Nhà 1 trệt 1 lầu có diện tích: Căn thường, căn nhà sát công viên 135,04 m² và căn 02 mặt tiền: 139,24 m²;

b) Nhà trệt có diện tích: 70 m².

2. Tổng giá trị căn nhà:

a) Tổng giá trị căn nhà 01 mặt tiền:

- Căn nhà trệt: 564 triệu đồng/căn.
- Căn nhà 1 trệt 1 lầu: 979 triệu đồng /căn.

b) Tổng giá trị căn nhà 02 mặt tiền:

- Căn nhà trệt: 610 triệu đồng/căn.
- Căn nhà 1 trệt 1 lầu: 1,092 tỷ đồng/căn.

c) Tổng giá trị căn nhà sát công viên:

- Căn nhà trệt: 604 triệu đồng/căn.
- Căn nhà 1 trệt 1 lầu: 1,049 tỷ đồng/căn.

Tổng giá trị căn nhà trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), không bao gồm: chi phí bảo trì, lệ phí trước bạ, chi phí lắp đặt đồng hồ, điện nước, an ninh trật tự, thu gom rác thải, vệ sinh môi trường... và các dịch vụ khác.

3. Các chi phí khác (nếu có): Bên mua tự chi trả.

Điều 4. Thanh toán

1. Hình thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam; bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

2. Tiến độ thanh toán: Chia thành 07 đợt thanh toán tương ứng 6 tháng 10 ngày thanh toán đủ 95%, cụ thể như sau:

Đợt thanh toán	Tỷ lệ (% tổng giá trị căn nhà)	Số tiền	Thời điểm
Đợt 1	10% (Đã bao gồm tiền đặt cọc)		Ngay khi ký Hợp đồng mua bán.
Đợt 2	10%		Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán.
Đợt 3	15%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 2
Đợt 4	15%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 3
Đợt 5	20%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 4 và bàn giao nhà đối với căn nhà đã hoàn thành xây dựng.
Đợt 6	25%		Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 5
Đợt 7	5%		Ngay khi bàn giao GCN, thời gian từ 04- 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc do quá trình xử lý hồ sơ của Cơ quan Nhà nước.

Bên bán sẽ hỗ trợ Bên mua về thủ tục pháp lý cho việc lắp đặt đồng hồ điện, nước; phần chi phí lắp đặt Bên mua tự chi trả.

Điều 5. Thời gian bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN)

1. Thời gian bàn giao nhà

Bên bán bàn giao nhà cho Bên mua khi Bên mua thanh toán đủ 70% tổng giá trị

căn nhà (nếu căn nhà đã hoàn thành xây dựng), trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về việc bàn giao nhà.

2. Thời gian bàn giao GCN

Bên bán giao GCN cho Bên mua trong thời hạn từ 04- 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc do quá trình xử lý hồ sơ của Cơ quan Nhà nước.

Điều 6. Quy định về việc bán lại nhà ở xã hội

Bên mua bán lại nhà ở xã hội theo các quy định tại Luật Nhà ở 2023 và Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024.

Điều 7. Bảo hành

Bảo hành được áp dụng theo Hợp đồng xây dựng và Hợp đồng mua bán.

Điều 8. Địa điểm, thời gian thực hiện các giao dịch

Địa chỉ 1 (Tư vấn hồ sơ và ký kết Hợp đồng, thanh toán tiền): Văn phòng giao dịch tại Số 973, đường Phú Riêng Đỏ, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. SĐT: **0961 285 245**

Địa chỉ 2 (Tư vấn và hướng dẫn hồ sơ): Văn phòng giao dịch tại Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi tại ấp Thuận Hòa 1, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. SĐT: **0965 871 727**

Ngày làm việc của Công ty: từ thứ Hai đến thứ Bảy hàng tuần.

Điều 9. Thi hành

1. Các đơn vị: Tổ Tư vấn bán hàng, nhân viên kinh doanh, cộng tác viên, môi giới các phòng ban, bộ phận liên quan và khách hàng (Bên mua) thực hiện đúng Quy định này.

2. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký./. *ml*

Nơi nhận:

- Như Điều 9;
- Lưu VP.



GIÁM ĐỐC

Thái Chí Thành

CÔNG TY TNHH BĐS
THUẬN LỢI THÁI THÀNH

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

Số: 06./2025/QĐ-TLTT

Đồng Nai, ngày 25 tháng 08 năm 2025

QUY ĐỊNH

V/v: Mua bán nhà ở xã hội đối với đối tượng vay vốn Ngân hàng Chính sách xã hội tại Dự án Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi

Điều 1. Đối tượng mua nhà ở xã hội

1. Khách hàng (Bên mua) cam kết đã tìm hiểu kỹ nội dung về đối tượng, chính sách được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật và cam kết là đối tượng có đầy đủ các điều kiện, tiêu chí để được mua nhà ở xã hội Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai.

2. Bên bán hỗ trợ Bên mua kết nối với Ngân hàng chính sách xã hội (Ngân hàng) tỉnh để được xem xét việc vay vốn vào mục đích mua nhà ở xã hội.

3. Kết quả Ngân hàng có chấp thuận cho Bên mua vay vốn hay không do Ngân hàng quyết định mà không thuộc trách nhiệm của Bên bán. Phí, lệ phí liên quan đến việc vay vốn thì Bên mua tự chịu.

Điều 2. Trình tự, thủ tục mua nhà ở xã hội

1. Khách hàng mua nhà ở xã hội ký Hợp đồng đặt cọc với số tiền **20.000.000 đồng/căn** (Hai mươi triệu đồng/căn).

2. Trong thời hạn không quá **15** ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc, Bên mua cung cấp cho Bên bán toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc chứng minh đối tượng đủ điều kiện, tiêu chí được mua nhà ở xã hội (Hồ sơ) để Bên bán trình Sở Xây dựng xét duyệt. Nếu quá thời hạn trên mà:

a) Bên mua không cung cấp hồ sơ cho Bên bán thì bị phạt số tiền **2.000.000 đồng/căn** (Hai triệu đồng/căn), Hợp đồng đặt cọc mặc nhiên bị hủy bỏ Bên bán sẽ trả lại số tiền còn lại cho Bên mua;

b) Hoặc Bên mua cung cấp hồ sơ nhưng không đạt yêu cầu theo đánh giá sơ bộ của Bên bán (sau khi đã được hướng dẫn sửa đổi, bổ sung) thì Hợp đồng đặt cọc mặc

nhiên bị hủy bỏ. Bên bán sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho Bên mua trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ.

3. Trong thời hạn không quá 20 ngày, kể từ ngày Bên bán trình hồ sơ cho Sở xây dựng xét duyệt, nếu kết quả xét duyệt:

a) Bên mua không đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội thì Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ, Bên bán sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho Bên mua trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ.

b) Bên mua đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội thì hai bên tiến hành ký đồng thời **Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội** (Hợp đồng mua bán) và **Phụ lục I** Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội kèm **Bản cam kết** vẫn tiếp tục thực hiện thanh toán bằng tiền tự có nếu không được vay vốn (*Theo mẫu của Bên bán*). Đồng thời, Bên mua thanh toán cho Bên bán 20% tổng giá trị căn nhà (bao gồm tiền đặt cọc).

Nếu Bên mua từ chối ký Hợp đồng mua bán trong vòng 07 ngày, kể từ ngày có thông báo của Bên bán thì sẽ bị mất số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) cho Bên bán, số tiền còn lại Bên mua sẽ được hoàn lại từ Bên bán.

4. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, Bên mua có trách nhiệm làm việc với Ngân hàng để được xét duyệt vay vốn:

a) Kể cả trong trường hợp được Ngân hàng duyệt hay không được duyệt vay thì Bên mua vẫn phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán và thanh toán theo tiến độ của Phụ lục I đã ký kết.

b) Nếu Bên mua từ chối tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán sau khi có kết quả không được duyệt vay vốn thì bị phạt số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) cho Bên bán. Số tiền còn lại mà Bên mua đã thanh toán theo Hợp đồng mua bán thì Bên bán sẽ trả lại trong vòng 07 ngày, kể từ ngày Bên mua từ chối tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

Điều 3. Diện tích xây dựng và tổng giá trị căn nhà

1. Diện tích xây dựng căn nhà:

a) Nhà 1 trệt 1 lầu có diện tích: Căn thường, căn nhà sát công viên 135,04 m² và căn 02 mặt tiền: 139,24 m²;

b) Nhà trệt có diện tích: 70 m².

2. Tổng giá trị căn nhà:

a) **Tổng giá trị căn nhà 01 mặt tiền:**

- Căn nhà trệt: 564 triệu đồng/căn.

- Căn nhà 1 trệt 1 lầu: 979 triệu đồng /căn.

✓

✓

b) Tổng giá trị căn nhà 02 mặt tiền:

- Căn nhà trệt: 610 triệu đồng/căn.
- Căn nhà 1 trệt 1 lầu: 1,092 tỷ đồng/căn.

c) Tổng giá trị căn nhà sát công viên:

- Căn nhà trệt: 604 triệu đồng/căn.
- Căn nhà 1 trệt 1 lầu: 1,049 tỷ đồng/căn.

Tổng giá trị căn nhà trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), không bao gồm: chi phí bảo trì, lệ phí trước bạ, chi phí lắp đặt đồng hồ, điện nước, an ninh trật tự, thu gom rác thải, vệ sinh môi trường... và các dịch vụ khác.

3. Các chi phí khác (nếu có): Bên mua tự chi trả.

Điều 4. Thanh toán

1. Hình thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam; tiền mặt hoặc chuyển khoản.

2. Tiến độ thanh toán:

a) Trường hợp Bên mua được vay vốn của Ngân hàng:

- Trường hợp 1: Nếu số tiền Bên mua được vay 80% tổng giá trị căn nhà, Bên mua tiến hành thanh toán 04 đợt theo Phụ lục I Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội như sau (thanh toán đủ 95% trong vòng 40-60 ngày):

Đợt thanh toán	Tỷ lệ (% tổng giá trị căn nhà)	Thời điểm
Đợt 1	20% (bao gồm tiền đặt cọc, bằng tiền tự có)	Thanh toán ngay khi ký Hợp đồng mua bán.
Đợt 2	50% (thanh toán qua Ngân hàng)	Sau khi hoàn tất thủ tục để Ngân hàng giải ngân, nhưng không quá 40 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 1. (Trường hợp thời điểm này căn nhà đã hoàn thành xây dựng thì Ngân hàng giải ngân thanh toán 75% giá trị Hợp đồng, đồng thời hai bên bàn giao nhà).
Đợt 3	25% (thanh toán qua Ngân hàng)	Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 2.
Đợt 4	5%	Ngay khi bàn giao GCN, nhưng không quá 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, trừ trường hợp bất khả kháng

	hoặc do quá trình xử lý hồ sơ của Cơ quan Nhà nước.
--	---

Bên bán sẽ hỗ trợ Bên mua về thủ tục pháp lý cho việc lắp đặt đồng hồ điện, nước; phần chi phí lắp đặt Bên mua tự chi trả.

– Trường hợp 2: Số tiền Bên mua được vay ít hơn 80% tổng giá trị căn nhà thì hai bên có thỏa thuận khác bằng Phụ lục Hợp đồng.

b) Trường hợp Bên mua không được vay vốn của Ngân hàng:

– Nếu Bên mua không được xét duyệt vay vốn của Ngân hàng thì Bên mua vẫn phải tiếp tục thực hiện thanh toán bằng tiền tự có cho Bên bán theo tiến độ 07 đợt (tiếp tục thanh toán từ Đợt 3 theo bảng dưới) như khách hàng không vay Ngân hàng, tương ứng 6 tháng 10 ngày thanh toán đủ 95% cụ thể như sau:

Đợt thanh toán	Tỷ lệ (% tổng giá trị căn nhà)	Số tiền	Thời điểm
Đợt 1	10% (Đã bao gồm tiền đặt cọc)		Ngay khi ký Hợp đồng mua bán.
Đợt 2	10%		Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán.
Đợt 3	15%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 2
Đợt 4	15%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 3
Đợt 5	20%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 4 và bàn giao nhà đối với căn nhà đã hoàn thành xây dựng.
Đợt 6	25%		Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 5
Đợt 7	5%		Ngay khi bàn giao GCN, thời gian từ 04- 24 tháng

			kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc do quá trình xử lý hồ sơ của Cơ quan Nhà nước.
--	--	--	--

– Nếu Bên mua từ chối tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán sau khi có kết quả không được duyệt vay vốn thì bị phạt số tiền **10.000.000 đồng** (Mười triệu đồng) cho Bên bán. Số tiền còn lại mà Bên mua đã thanh toán theo Hợp đồng mua bán thì Bên bán sẽ trả lại trong vòng 07 ngày, kể từ ngày Bên mua từ chối tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

Điều 5. Thời gian bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN)

1. Thời gian bàn giao nhà

Bên bán bàn giao nhà cho Bên mua khi Bên mua thanh toán đủ **70%** tổng giá trị căn nhà (nếu căn nhà đã hoàn thành xây dựng), trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về việc bàn giao nhà.

2. Thời gian bàn giao GCN

Bên bán giao GCN cho Bên mua trong thời hạn từ 04- 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc do quá trình xử lý hồ sơ của Cơ quan Nhà nước.

Điều 6. Quy định về việc bán lại nhà ở xã hội

Bên mua bán lại nhà ở xã hội theo các quy định tại Luật Nhà ở 2023 và Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024.

Điều 7. Bảo hành

Bảo hành được áp dụng theo Hợp đồng xây dựng và Hợp đồng mua bán.

Điều 8. Địa điểm, thời gian thực hiện các giao dịch

Địa chỉ 1 (Tư vấn hồ sơ và ký kết Hợp đồng, thanh toán tiền): Văn phòng giao dịch tại Số 973, đường Phú Riềng Đỏ, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. SĐT: **0961 285 245**.

Địa chỉ 2 (Tư vấn và hướng dẫn hồ sơ): Văn phòng giao dịch tại Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi tại ấp Thuận Hòa 1, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. SĐT: **0965 871 727**

Ngày làm việc của Công ty: từ thứ Hai đến thứ Bảy hàng tuần.

Điều 9. Thi hành

1. Các đơn vị: Tổ Tư vấn bán hàng, nhân viên kinh doanh, cộng tác viên, môi giới, các phòng ban, bộ phận liên quan và khách hàng (Bên mua) thực hiện đúng Quy định này.

2. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / *ML*

Nơi nhận:

- Như Điều 9;
- Lưu VP.



GIÁM ĐỐC *ML*

Thái Chí Thành

Mẫu Hợp đồng đặt cọc mua nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi – Bộ Sales Kit lần 3
Đính kèm Bộ Sales Kit lần 03 ban hành ngày 25/08/2025

**CÔNG TY TNHH BĐS
THUẬN LỢI THÁI THÀNH**

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

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

V/v: Mua bán Nhà ở xã hội

*(Dự án Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi, xã Thuận Lợi,
Tỉnh Đồng Nai)*

Số:...../20...../HĐĐC

Căn cứ Bộ luật Dân sự 2015;

*Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024,
Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

*Căn cứ các Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Bình Phước về Dự án
Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi do Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành làm
Chủ đầu tư: Quyết định số 257/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 01/2/2019
Quyết định số 119/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 16/01/2020; Quyết định
số 116/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 13/01/2021 và Quyết định số
276/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 17/02/2025;*

Căn cứ Công văn số của ngày/...../.....

*Sau khi Bên mua đã xem xét, hiểu rõ và đồng ý các chính sách, quy định của Bên
bán về mua bán nhà ở xã hội Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi,*

*Hôm nay, ngày.....tháng.....năm 20....., tại Văn phòng Công ty TNHH BĐS
Thuận Lợi Thái Thành, chúng tôi gồm có:*

❖ BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (BÊN BÁN): CÔNG TY TNHH BĐS THUẬN LỢI THÁI THÀNH

Đại diện là ông: **Thái Chí Thành** Chức danh: **Giám đốc;**

Địa chỉ: ấp Thuận Hòa 1, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã
Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai);

Mã số thuế: 3801189049;

Điện thoại:

Số tài khoản:.....

Ủy quyền cho Ông (Bà):

Theo Hợp đồng ủy quyền số..... ngày...../...../.....

❖ BÊN ĐẶT CỌC (BÊN MUA):

Ông/Bà:..... Sinh năm:

CCCD số:..... Cấp ngày..... tại.....

Mẫu Hợp đồng đặt cọc mua nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi – Bộ Sales Kit lần 3
Đính kèm Bộ Sales Kit lần 03 ban hành ngày 25/08/2025

Địa chỉ thường trú:.....;

Địa chỉ liên hệ:.....;

Điện thoại:email:.....;

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán Nhà ở xã hội (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG ĐẶT CỌC

1. Loại nhà ở: *Nhà ở riêng lẻ - xây dựng hoàn thiện.*

2. Vị trí nhà, công trình xây dựng: Lô.....Cụm..... thuộc Dự án Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai.

3. Diện tích xây dựng: m² (.....).

(Bên B đã được tư vấn hiểu rõ và đồng ý về vị trí nhà ở, mặt bằng, thiết kế nhà ở đính kèm Hợp đồng này)

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng: Đường giao thông nội bộ, đường thoát hiểm, hệ thống cấp nước sạch, thoát nước mưa, đường dây điện được hoàn thiện và đưa vào sử dụng tại thời điểm bàn giao nhà.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN

⇒ Tổng giá trị căn nhà là:

(Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), không bao gồm chi phí bảo trì, lệ phí trước bạ, chi phí lắp đặt đồng hồ điện, nước... và các dịch vụ khác).

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC ĐẶT CỌC

1. Tại thời điểm ký Hợp đồng này, Bên mua đặt cọc cho Bên bán số tiền là **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng) để bảo đảm việc ký kết Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (Hợp đồng mua bán) nếu được xét duyệt được mua nhà ở xã hội.

2. Hình thức thanh toán: Bằng tiền tự có của Bên mua (hoặc tiền vay Ngân hàng nếu được duyệt vay) – thanh toán theo tiến độ của Bên bán quy định.

ĐIỀU 4. XỬ LÝ TIỀN ĐẶT CỌC KHI KÝ HỢP ĐỒNG MUA BÁN

1. Bên bán sẽ khấu trừ số tiền đặt cọc là **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng) cho Bên mua trong đợt thanh toán đầu tiên khi hai bên ký kết Hợp đồng mua bán.

2. Hai bên thống nhất tiến độ thanh toán tại Hợp đồng mua bán như sau:

a) Trường hợp không vay Ngân hàng: thanh toán 10% tổng giá trị Hợp đồng vào Đợt 1 và thanh toán đủ 95% tổng giá trị Hợp đồng trong 6 tháng 10 ngày.

b) Trường hợp vay Ngân hàng: thanh toán Đợt 1 - 20% tổng giá trị Hợp đồng bằng tiền tự có, 80% còn lại thanh toán qua Ngân hàng (nếu Ngân hàng duyệt vay), thanh toán đủ 95% tổng giá trị Hợp đồng trong vòng 40-60 ngày.

ĐIỀU 5. THỜI HẠN ĐẶT CỌC

1. Trong thời hạn không quá **15** ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc, Bên mua cung cấp cho Bên bán toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc chứng minh đối tượng đủ điều kiện, tiêu chí được mua nhà ở xã hội để Bên bán trình Sở Xây dựng xét duyệt. Nếu quá thời hạn trên mà:

a) Bên mua không cung cấp hồ sơ cho Bên bán thì bị phạt số tiền **2.000.000 đồng/căn** (Hai triệu đồng/căn), Hợp đồng đặt cọc mặc nhiên không còn hiệu lực Bên bán sẽ trả lại số tiền còn lại cho Bên mua trong thời hạn 07 ngày;

b) Hoặc Bên mua cung cấp hồ sơ nhưng không đạt yêu cầu theo đánh giá sơ bộ của Bên bán (sau khi đã được hướng dẫn sửa đổi, bổ sung) thì Hợp đồng đặt cọc mặc nhiên bị hủy bỏ. Bên bán sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho Bên mua trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ.

2. Trong thời hạn không quá **20** ngày, kể từ ngày Bên bán trình hồ sơ cho Sở Xây dựng, nếu kết quả xét duyệt:

a) Bên mua không đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội thì Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ, Bên bán sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho Bên mua trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ.

b) Bên mua đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội thì hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán.

ĐIỀU 6. PHẠT VI PHẠM

Hạn chót là ngày thứ 07 (vào ngày làm việc và giờ làm việc của Bên bán), kể từ ngày có thông báo (bằng văn bản, điện thoại, mạng xã hội) của Bên bán về việc đủ điều kiện mua nhà ở xã hội, hai bên phải tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán. Trường hợp vi phạm:

1. Nếu Bên mua từ chối ký kết Hợp đồng mua bán thì Bên mua bị mất số tiền cọc **10.000.000 đồng** (Mười triệu đồng) cho Bên bán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác, số tiền còn lại Bên mua sẽ được hoàn lại từ Bên bán trong thời hạn chậm nhất là 07 ngày kể từ ngày Bên mua từ chối ký kết mua bán. Bên mua cam kết không có bất kỳ khiếu nại gì đến Bên bán.

2. Nếu Bên bán từ chối ký kết Hợp đồng mua bán thì Bên bán phải trả lại số tiền đặt cọc cho Bên mua trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày từ chối; đồng thời Bên bán bị phạt số tiền **10.000.000 đồng** (Mười triệu đồng) cho Bên mua, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 7. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp thì các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. CAM KẾT CHUNG

1. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị đe dọa, không bị ép buộc.
2. Địa điểm ký kết Hợp đồng mua bán và thanh toán tiền mặt tại: Văn phòng 973, đường Phú Riêng Đỏ, phường Tân Bình, Tp Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).
3. Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã quy định trong Hợp đồng này. Trường hợp bên nào thực hiện không đúng, không đầy đủ mà gây thiệt hại cho phía bên kia thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
4. Các phụ lục, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng (nếu có) là một phần không tách rời của Hợp đồng này.
5. Hai bên đã đọc, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình cũng như hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.
6. Hợp đồng này bao gồm 08 Điều, được lập thành 04 bản giống nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký. Bên bán giữ 03 bản và Bên mua giữ 01 bản để thực hiện./.

BÊN MUA

DUYỆT MẪU

BÊN BÁN



Thái Chi Thành

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
(Dự án Khu dân cư Thái Thành Thuận Lợi)
Số: /20..../HĐMB-NOXH-HTTTL

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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 các Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Bình Phước về Dự án Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi do Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành làm Chủ đầu tư: Quyết định số 257/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 01/2/2019 Quyết định số 119/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 16/01/2020; Quyết định số 116/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 13/01/2021 và Quyết định số 276/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 17/02/2025;
- Căn cứ Đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông (Bà):.....ngày/...../.....
- Căn cứ Công văn của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày/...../.....
- Sau khi Bên mua đã xem xét, hiểu rõ về quy định liên quan nhà ở xã hội theo và đồng ý các chính sách, quy định của Bên bán về mua bán nhà ở xã hội;
- Căn cứ Công văn của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày/...../.....

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm 20....., tại Văn phòng Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành, số 973, đường Phú Riêng Đỏ, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai, chúng tôi gồm có:

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

CÔNG TY TNHH BĐS THUẬN LỢI THÁI THÀNH

Mã số thuế: 3801189049;

Địa chỉ: ấp Thuận Hòa 1, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai;

Điện thoại:

Số tài khoản:.....tại Ngân hàng.....

Đại diện là Ông: **Thái Chí Thành** Chức vụ: **Giám đốc**;

CCCD số:..... Cấp ngày.....tại.....;

Ủy quyền cho Ông (Bà):

Theo Hợp đồng ủy quyền số..... ngày...../...../.....

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

Ông/Bà:.....Sinh năm:

CCCD số:.....Cấp ngày.....tại.....;

Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:.....

.....

Địa chỉ liên hệ:.....;

Điện thoại:email:.....;

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 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở được mua bán

1. Loại nhà ở: *Nhà ở riêng lẻ - Xây dựng hoàn thiện.*

Hình thức: Bán nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Địa chỉ nhà ở: Lô.....Cụm..... thuộc Dự án Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi, ấp Thuận Hòa 1, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai.

3. Diện tích xây dựng: m² (.....).

4. Các trang thiết bị gắn liền với nhà ở:.....

(Bên B đã được tư vấn hiểu rõ và đồng ý về vị trí nhà ở, mặt bằng, thiết kế nhà ở đính kèm Hợp đồng này)

5. Đặc điểm về đất xây dựng:.....

6. Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến trong năm

Điều 2. Giá bán căn nhà hoàn thiện, thanh toán

1. Giá bán

Giá bán nhà ở (tổng giá trị căn nhà) là:đồng

(Bằng chữ:)

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT), không bao gồm: chi phí bảo trì, lệ phí trước bạ, chi phí lắp đặt đồng hồ điện, nước... và các dịch vụ khác.

2. Thanh toán

a) Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam; bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

b) Tiến độ thanh toán: Theo Phụ lục I kèm theo Hợp đồng này.

Điều 3. Thời gian bàn giao nhà, bàn giao GCN

1. Thời gian bàn giao nhà

Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà cho Bên mua khi Bên mua thanh toán đủ 70% tổng giá trị căn nhà (nếu căn nhà đã hoàn thành xây dựng), trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Thời gian bàn giao GCN

Bên bán giao GCN cho Bên mua trong thời hạn từ **04 đến 24 tháng** kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc do quá trình xử lý hồ sơ của Cơ quan nhà nước.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Trách nhiệm bảo hành: Bên nhà thầu thi công xây dựng (Bên nhà thầu) có trách nhiệm bảo hành trực tiếp cho Bên mua.

2. Thời hạn bảo hành: theo thời gian bảo hành còn lại của Hợp đồng thi công xây dựng giữa Bên bán và nhà thầu, cụ thể tại Biên bản bàn giao nhà giữa Bên bán và Bên mua, Bên nhà thầu.

3. Mọi vấn đề liên quan việc bảo hành, Bên mua có trách nhiệm liên hệ trực tiếp với Bên nhà thầu theo Biên bản bàn giao ba bên (Bên mua, Bên bán và Bên nhà thầu).

4. Nội dung bảo hành đối với căn nhà hoàn thiện: Khắc phục, sửa chữa, thay thế các hư hỏng, khiếm khuyết khi nhà ở vận hành do lỗi của bên thi công gây ra. Các hư hỏng cơ bản về khung cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, máng xối, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt, hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải, thấm nước, nấm mốc phần sơn do nước mưa, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán. Đối với các thiết bị gắn với nhà ở thì Bên nhà thầu thực hiện bảo hành, sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

5. Bên nhà thầu không thực hiện bảo hành trong các trường hợp sau:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi Bên mua hoặc Bên thứ ba gây ra;
- c) Do sự kiện bất khả kháng gây ra (thiên tai, dịch họa,...);
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo khoản 2 Điều này;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành thỏa thuận tại khoản 4 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn nhà do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;

6. Hết thời hạn bảo hành: Bên mua ký xác nhận vào biên bản hoàn thành nghĩa vụ bảo hành. Nếu Bên mua không ký biên bản thì mặc nhiên nghĩa vụ bảo hành của Bên bán, Bên nhà thầu đã hoàn thành. Việc sửa chữa các hư hỏng của căn nhà thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ tiền mua nhà theo đúng Điều 2 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận Điều 3;
- c) Yêu cầu Bên mua bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm Hợp đồng gây ra;
- d) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua nhà bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
- e) Các quyền khác theo quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên Bán:

- a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ liên quan theo đúng thỏa thuận;
- b) Xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài theo Hợp đồng thi công xây dựng Bên bán đã ký kết với Nhà thầu, thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở, tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu;

9049
3 TY
HH
NG S
N L
HÀN
I-T.Đ

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;

e) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo thỏa thuận;

f) Các quyền và nghĩa vụ khác theo 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 ở kèm theo hồ sơ liên quan theo thỏa thuận;

b) Yêu cầu Bên bán xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế đã được phê duyệt, tiến độ đã thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên nhà thầu bảo hành nhà ở theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của bên mua:

a) Bên mua cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và hợp pháp đối với các thông tin đã kê khai tại hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội. Trường hợp Bên mua kê khai không chính xác dẫn đến không đúng đối tượng mua nhà ở xã hội thì tự chịu trách nhiệm về việc bị thu hồi nhà (nếu có) và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật;

b) Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận;

c) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo thỏa thuận;

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

e) Thực hiện đúng, đầy đủ các chính sách, quy định mà Bên bán đã ban hành, quản lý sử dụng nhà ở theo quy định pháp luật;

f) Cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các quy định đã thỏa thuận trong Hợp đồng này và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Quy định về việc bán lại nhà ở xã hội

Bên mua bán lại nhà ở xã hội theo các quy định căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 26 tháng 07 năm 2024 và quy định pháp luật có liên quan.

Điều 8. Quy định về bất khả kháng

1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên, như: Động đất, bão, lũ lụt, lốc, sóng thần, lở đất hay hoạt động núi lửa, chiến tranh, dịch bệnh... và các thảm họa khác không lường trước được, không thể khắc phục được hoặc sự thay đổi chính sách của Nhà nước làm cản trở nghiêm trọng đến việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của một trong hai bên.

2. Khi có sự kiện bất khả kháng phát sinh thì hai bên sẽ tiến hành thương lượng để tìm cách khắc phục trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày gửi thông báo. Trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài quá 120 ngày kể từ ngày gửi thông báo, các bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

3. Nếu một trong hai bên không thể thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này do sự kiện bất khả kháng gây ra thì được miễn trách nhiệm dân sự. Tuy nhiên, bên không thể thực hiện nghĩa vụ của mình phải cung cấp cho bên còn lại bằng chứng, chứng cứ do sự kiện bất khả kháng gây ra; đồng thời chứng minh đã nỗ lực nhằm tránh và hạn chế hậu quả nhưng không thể khắc phục được.

Điều 9. Chấm dứt Hợp đồng

1. Hai bên đã hoàn thành nghĩa vụ của Hợp đồng;
2. Theo thỏa thuận của các bên;
3. Hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện theo Điều 10 của Hợp đồng này;
4. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng này hết hiệu lực kể từ thời điểm bị chấm dứt. Các bên phải hoàn tất thủ tục thanh lý Hợp đồng trong khoảng thời gian 30 ngày, kể từ ngày thông báo chấm dứt Hợp đồng. Hết thời hạn này, nếu một bên không làm thủ tục thanh lý thì Hợp đồng này mặc nhiên được thanh lý.

Điều 10. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng

1. Bên bán được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng này khi xảy ra 01 trong các trường hợp sau:

a) Do sự kiện bất khả kháng khiến một hoặc cả hai bên không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng;

b) Bên mua không nhận bàn giao nhà khi quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán thông báo việc bàn giao nhà. Trong trường hợp này, Bên bán không phải hoàn trả các khoản tiền đã nhận cho Bên mua, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác;

c) Bên mua đưa ra khiếu nại, thắc mắc nhằm mục đích cố tình trì hoãn việc thanh toán, nhận bàn giao nhà mà không đưa ra được lý do chính đáng;

d) Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà quá 60 ngày nêu tại Phụ lục I của Hợp đồng này;

e) Bên mua vi phạm nghĩa vụ khác của Điều 6 Hợp đồng này;

f) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Bên mua được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng này khi xảy ra 01 trong các trường hợp sau:

a) Do sự kiện bất khả kháng khiến một hoặc cả hai bên không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng;

b) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng này phải thông báo ngay cho bên kia trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày xảy ra một trong các trường hợp nêu tại khoản 1, khoản 2 Điều này. Nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Điều 11. Phạt vi phạm

1. Nếu Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái thỏa thuận nêu tại Điều 10 hoặc có hành vi theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Hợp đồng này dẫn đến Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì bị phạt 10% tổng giá trị căn nhà này cho Bên bán, nếu không có thỏa thuận khác;

2. Nếu Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái thỏa thuận thì bị phạt 10% tổng giá trị căn nhà này cho Bên mua, nếu không có thỏa thuận khác;

3. Hợp đồng này đang thực hiện mà Bên bán tự ý không bán hoặc Bên mua tự ý không mua và đòi lại tiền thì Bên tự ý bị phạt 10% tổng giá trị căn nhà này cho Bên kia;

4. Bên nào đưa ra khiếu nại, thắc mắc hoặc có hành vi khác nhằm mục đích cố tình trì hoãn nghĩa vụ của mình, không thực hiện đúng thỏa thuận, cam kết nêu trong Hợp đồng này cho Bên kia mà không đưa ra được lý do chính đáng thì bị phạt 10% tổng giá trị căn nhà này cho Bên kia.

5. Trường hợp, sau khi nhận bàn giao nhà mà Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái thỏa thuận nêu tại Điều 10 hoặc có hành vi theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Hợp đồng này dẫn đến Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì bị phạt 20% tổng giá trị căn nhà cho Bên bán. Đồng thời, Bên mua phải chịu trách nhiệm bàn giao lại căn nhà cho Bên bán theo nguyên trạng ban đầu khi Bên mua nhận bàn giao, nếu Bên mua làm mất mát, gây hư hỏng, thiệt hại đến căn nhà thì Bên bán có quyền lấy một phần trong số tiền Bên mua đã thanh toán làm chi phí bồi thường, khắc phục, sửa chữa căn nhà.

Điều 12. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có vướng mắc thì hai bên cùng bàn bạc, giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải. Nếu không thương lượng, hòa giải được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Địa điểm, thời gian thực hiện các giao dịch

Việc ký kết Hợp đồng và các đợt giao nhận tiền mặt giữa Bên mua và Bên bán được thực hiện tại địa chỉ của Bên bán: số 973, Phú Riêng Đỏ, phường Tân Bình, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai) vào ngày làm việc của Công ty (từ thứ Hai đến thứ Bảy).

Điều 14. Cam kết chung

1. Thông báo nêu trong Hợp đồng này được hiểu là thông báo bằng điện thoại hoặc mạng xã hội hoặc bằng văn bản.

2. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị đe dọa, không bị ép buộc.

3. Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã quy định trong Hợp đồng này. Trường hợp bên nào thực hiện không đúng, không đầy đủ mà gây thiệt hại cho phía bên kia thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Các phụ lục, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng (nếu có) là một phần không tách rời của Hợp đồng này.

5. Hai bên đã đọc, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình cũng như hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

6. Hợp đồng này bao gồm 14 Điều, được lập thành 04 bản giống nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký. Bên bán giữ 03 bản và Bên mua giữ 01 bản để thực hiện. /

BÊN MUA

BÊN BÁN



DUYỆT MẪU

Thái Chí Thành



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

DUYỆT MẪU

PHỤ LỤC I

ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

**Kèm theo và không thể tách rời Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội
số: /20...../HĐMB-NOXH-HTTTL**

Hôm nay, ngày..... tháng năm 20...., tại Văn phòng Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành, chúng tôi gồm có:

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

CÔNG TY TNHH BĐS THUẬN LỢI THÁI THÀNH

Mã số thuế: 3801189049;

Địa chỉ: ấp Thuận Hòa 1, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai;

Điện thoại:

Số tài khoản:.....tại Ngân hàng.....

Đại diện là Ông: **Thái Chí Thành** Chức vụ: **Giám đốc**;

CCCD số:.....Cấp ngày.....tại.....;

Ủy quyền cho Ông (Bà):

Theo Hợp đồng ủy quyền số..... ngày...../...../.....

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

Ông/Bà:.....Sinh năm:

CCCD số:.....Cấp ngày.....tại.....;

Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:.....

.....;

Địa chỉ liên hệ:.....;

Điện thoại:email:.....;

Số tài khoản:.....tại Ngân hàng.....;

Mã số thuế:.....

Hai bên thống nhất ký kết Phụ lục I Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội (sau đây gọi tắt là Phụ lục) với các nội dung:

Điều 1. Tiến độ thanh toán

Tiến độ thanh toán: Chia thành 07 đợt thanh toán tương ứng 6 tháng 10 ngày thanh toán đủ 95%, cụ thể như sau:

Đợt thanh toán	Tỷ lệ (% tổng giá trị căn nhà)	Số tiền	Thời điểm
Đợt 1	10% (Đã bao gồm tiền đặt cọc)		Ngay khi ký Hợp đồng mua bán.
Đợt 2	10%		Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán (ngày..../...../.....)
Đợt 3	15%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 2 (ngày..../...../.....)
Đợt 4	15%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 3 (ngày..../...../.....)
Đợt 5	20%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 4 và bàn giao nhà đối với căn nhà đã hoàn thành xây dựng (ngày..../...../.....)
Đợt 6	25%		Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 5 (ngày..../...../.....)
Đợt 7	5%		Ngay khi bàn giao GCN, thời gian từ 04- 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc do quá trình xử lý hồ sơ của Cơ quan Nhà nước.

Bên bán sẽ hỗ trợ Bên mua về thủ tục pháp lý cho việc lắp đặt đồng hồ điện, nước; phân chi phí lắp đặt Bên mua tự chi trả.

Điều 2. Xử lý vi phạm về chậm thanh toán

Nếu Bên mua trễ hạn thanh toán (không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khi đến hạn) của bất cứ đợt thanh toán nào theo Phụ lục I Hợp đồng này thì:

02

1. Nếu quá thời hạn thanh toán từ 01 ngày đến 30 ngày thì ngoài khoản tiền đến hạn phải thanh toán, Bên mua phải trả thêm cho Bên bán khoản tiền phạt là 01% tổng số tiền chậm thanh toán;

2. Nếu quá thời hạn thanh toán từ ngày thứ 31 đến ngày thứ 60 thì ngoài khoản tiền đến hạn phải thanh toán, Bên mua phải trả thêm cho Bên bán khoản tiền phạt là 02% tổng số tiền chậm thanh toán;

3. Trường hợp, trước khi nhận bàn giao nhà: Nếu Bên mua trễ hạn thanh toán của bất cứ đợt thanh toán nào trong Hợp đồng này quá 60 ngày, tính từ ngày đến hạn thanh toán thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Bên mua sẽ bị phạt 10% tổng giá trị căn nhà cho bên bán, trừ khi có thỏa thuận khác.

4. Trường hợp, sau khi nhận bàn giao nhà: Nếu Bên mua trễ hạn thanh toán của bất cứ đợt thanh toán nào trong Hợp đồng này quá 60 ngày, tính từ ngày đến hạn thanh toán thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Bên mua bị phạt 20% tổng giá trị căn nhà cho Bên bán. Đồng thời, Bên mua phải chịu trách nhiệm bàn giao lại căn nhà cho Bên bán theo nguyên trạng ban đầu khi Bên mua nhận bàn giao, nếu Bên mua làm mất mát, gây hư hỏng, thiệt hại đến căn nhà thì Bên bán có quyền lấy một phần trong số tiền Bên mua đã thanh toán làm chi phí bồi thường, khắc phục, sửa chữa căn nhà.

Phụ lục này được coi là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai số:...../20...../HĐMB-NOXH-HTTTL và có hiệu lực kể từ ngày ký. Phụ lục được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản và Bên bán giữ 03 (ba) bản để thực hiện./

BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
(Ký và ghi rõ họ tên)

DUYỆT MẪU



Thái Chí Thành

DUYỆT MẪU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

PHỤ LỤC I

ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

**Kèm theo và không thể tách rời Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội
số: /20...../HĐMB-NOXH-HTTTL**

Hôm nay, ngày..... tháng năm 20...., tại Văn phòng Công ty TNHH BĐS
Thuận Lợi Thái Thành, chúng tôi gồm có:

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

CÔNG TY TNHH BĐS THUẬN LỢI THÁI THÀNH

Mã số thuế: 3801189049;

Địa chỉ: ấp Thuận Hòa 1, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai;

Điện thoại:

Số tài khoản:.....tại Ngân hàng.....

Đại diện là Ông: **Thái Chí Thành** Chức vụ: **Giám đốc**;

CCCD số:.....Cấp ngày.....tại.....;

Ủy quyền cho Ông (Bà):

Theo Hợp đồng ủy quyền số..... ngày...../...../.....

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

Ông/Bà:.....Sinh năm:

CCCD số:.....Cấp ngày.....tại.....;

Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:.....

.....;

Địa chỉ liên hệ:.....;

Điện thoại:email:.....;

Số tài khoản:.....tại Ngân hàng.....;

Mã số thuế:.....

Hai bên thống nhất ký kết Phụ lục I Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội (sau đây gọi tắt là Phụ lục) với các nội dung:

Điều 1. Tiến độ thanh toán

1. Bên mua vay Ngân hàng thanh toán theo tiến độ như sau:

a) Trường hợp 1: Nếu số tiền Bên mua được vay 80% tổng giá trị căn nhà, Bên mua tiến hành thanh toán 04 đợt như sau (thanh toán đủ 95% trong vòng 40-60 ngày):

01

Đợt thanh toán	Tỷ lệ (% tổng giá trị căn nhà)	Thời điểm
Đợt 1	20% (bao gồm tiền đặt cọc, bằng tiền tự có)	Thanh toán ngay khi ký Hợp đồng mua bán.
Đợt 2	50% (thanh toán qua Ngân hàng)	Sau khi hoàn tất thủ tục để Ngân hàng giải ngân, nhưng không quá 40 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 1. (Trường hợp thời điểm này căn nhà đã hoàn thành xây dựng thì Ngân hàng giải ngân thanh toán 75% giá trị Hợp đồng, đồng thời hai bên bàn giao nhà).
Đợt 3	25% (thanh toán qua Ngân hàng)	Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 2.
Đợt 4	5%	Ngay khi bàn giao GCN, nhưng không quá 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc do quá trình xử lý hồ sơ của Cơ quan Nhà nước.

Bên bán sẽ hỗ trợ Bên mua về thủ tục pháp lý cho việc lắp đặt đồng hồ điện, nước; phần chi phí lắp đặt Bên mua tự chi trả.

b) Trường hợp 2: Số tiền Bên mua được vay ít hơn 80% tổng giá trị căn nhà thì hai bên có thỏa thuận khác bằng Phụ lục Hợp đồng.

2. Nếu sau khi ký Hợp đồng, thanh toán đợt 1 và Bên mua làm hồ sơ xét duyệt vay nhưng không được xét duyệt vay vốn của Ngân hàng thì Bên mua vẫn phải tiếp tục thực hiện thanh toán Đợt 2 bằng tiền tự có cho Bên bán theo tiến độ như khách hàng không vay Ngân hàng, cụ thể:

Đợt thanh toán	Tỷ lệ (% tổng giá trị căn nhà)	Số tiền	Thời điểm
Đợt 1	20% (Đã bao gồm tiền đặt cọc)		Ngay khi ký Hợp đồng mua bán.
Đợt 2	15%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán (ngày..../...../.....)

2

Đợt 3	15%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 2 (ngày.../.../...)
Đợt 4	20%		Trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 3 và bàn giao nhà đối với căn nhà đã hoàn thành xây dựng (ngày.../.../...)
Đợt 5	25%		Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 4 (ngày.../.../...)
Đợt 6	5%		Ngay khi bàn giao GCN, thời gian từ 04- 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc do quá trình xử lý hồ sơ của Cơ quan Nhà nước.

Nếu Bên mua từ chối tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán sau khi có kết quả không được duyệt vay vốn thì bị phạt số tiền **10.000.000 đồng** (Mười triệu đồng) cho Bên bán. Số tiền còn lại mà Bên mua đã thanh toán theo Hợp đồng mua bán thì Bên bán sẽ trả lại trong vòng 07 ngày, kể từ ngày Bên mua từ chối tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

3. Trường hợp Bên mua được Ngân hàng duyệt vay nhưng không tiếp tục Hợp đồng mua bán thì bị xử lý vi phạm chậm thanh toán, phạt Hợp đồng như Điều 2 Phụ lục này (phạt 10% giá trị căn nhà nếu chưa nhận nhà).

Điều 2. Xử lý vi phạm về chậm thanh toán

Nếu Bên mua trễ hạn thanh toán (không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khi đến hạn, kể cả trường hợp vay Ngân hàng) của bất cứ đợt thanh toán nào theo Phụ lục I Hợp đồng này thì:

1. Nếu quá thời hạn thanh toán từ 01 ngày đến 30 ngày thì ngoài khoản tiền đến hạn phải thanh toán, Bên mua phải trả thêm cho Bên bán khoản tiền phạt là 01% tổng số tiền chậm thanh toán;

2. Nếu quá thời hạn thanh toán từ ngày thứ 31 đến ngày thứ 60 thì ngoài khoản tiền đến hạn phải thanh toán, Bên mua phải trả thêm cho Bên bán khoản tiền phạt là 02% tổng số tiền chậm thanh toán;

3. Trường hợp, trước khi nhận bàn giao nhà: Nếu Bên mua trễ hạn thanh toán của bất cứ đợt thanh toán nào trong Hợp đồng này quá 60 ngày, tính từ ngày đến hạn thanh toán thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Bên mua sẽ bị phạt 10% tổng giá trị căn nhà cho bên bán, trừ khi có thỏa thuận khác.

4. Trường hợp, sau khi nhận bàn giao nhà: Nếu Bên mua trễ hạn thanh toán của bất cứ đợt thanh toán nào trong Hợp đồng này quá 60 ngày, tính từ ngày đến hạn thanh toán thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Bên mua bị phạt 20% tổng giá trị căn nhà cho Bên bán. Đồng thời, Bên mua phải chịu trách nhiệm bàn giao lại căn nhà cho Bên bán theo nguyên trạng ban đầu khi Bên mua nhận bàn giao, nếu Bên mua làm mất mát, gây hư hỏng, thiệt hại đến căn nhà thì Bên bán có quyền lấy một phần trong số tiền Bên mua đã thanh toán làm chi phí bồi thường, khắc phục, sửa chữa căn nhà.

Phụ lục này được coi là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai số:...../20...../HĐMB-NOXH-HTTTL và có hiệu lực kể từ ngày ký. Phụ lục được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản và Bên bán giữ 03 (ba) bản để thực hiện./

BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
(Ký và ghi rõ họ tên)



DUYỆT MẪU

Thái Chí Thành

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DUYỆT MẪU

BẢN CAM KẾT

**Về việc: Tiếp tục thực hiện thanh toán theo tiến độ
của Phụ lục I Hợp đồng số/...../HĐMB-NOXH-HTTTL ngày .../.../....
nếu không được vay vốn Ngân hàng Chính sách xã hội**

Kính gửi: Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành

Tôi là:

Số CCCD số: cấp ngày/...../..... tại

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

**Là Bên mua theo Hợp đồng số:...../...../HĐMB-NOXH-HTTTL ngày...../...../....
(Hợp đồng mua bán).**

Tôi xin cam kết thực hiện các nội dung sau nếu không được Ngân hàng Chính sách xã hội xét duyệt cho vay vốn:

1. Cam kết tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán đã ký kết và thanh toán bằng tiền tự có đúng theo tiến độ quy định tại Phụ lục I Hợp đồng mua bán đã ký kết.
2. Nếu tôi không tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán thì tôi bị phạt số tiền là **10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)** cho Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành.
3. Việc cam kết tôi nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc cũng không bị lừa dối. *Val V*

Đông Nai, ngày.....tháng.....năm 20...

Val V
Người cam kết