

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

---

*Đồng Nai, ngày ..... tháng ..... năm 2024*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

Số ...../HĐ-D2D

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

Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 08 năm 2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 08 năm 2024;

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

Căn cứ Quyết định 3641/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 để xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Biên bản số 11/BBKT-QLĐT, số 12/BBKT-QLĐT ngày 11/05/2021; Biên bản số 17/BBKT-QLĐT, số 18/BBKT-QLĐT ngày 07/06/2021 của Phòng Quản lý Đô thị huyện Long Thành về việc kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số : ..... ngày ...../...../2017;

Căn cứ Nghị quyết số : ...../NQ-D2D-HĐQT ngày ...../...../..... của Hội đồng Quản trị Công ty D2D.

*Các Bên dưới đây gồm:*

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

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600259560

- Người đại diện theo pháp luật : Ông Hồ Đức Thành Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Địa chỉ : Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Số điện thoại liên hệ : 0251.3817742; Fax : 0251.3817768

- Tài khoản số: 012.1.00.011341.6 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB Đồng Nai), địa chỉ số 53-55 đường Võ Thị Sáu, P. Quyết Thắng – TP Biên Hòa – tỉnh Đồng Nai,

- Tài khoản số: 6700000095 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ( BIDV Đồng Nai), địa chỉ số 244 Đồng Khởi, KP 4, Tân Hiệp – TP. Biên Hoà, Đồng Nai

- Mã số thuế: 3600259560

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

- Ông: .....
- CCCD hoặc hộ chiếu số: ..... cấp ngày:...../...../....., tại .....
- Nơi đăng ký cư trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại liên hệ: ..... Fax (nếu có): .....
- Số tài khoản (nếu có): ..... Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế (nếu có): .....

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

### Điều 1. Các thông tin về nhà ở

1. Vị trí nhà ở: Nhà .....-....., Khu dân cư Lộc An, xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà ở: .....
3. Quy mô của nhà ở : Nhà 1 trệt, 2 lầu, 1 sân mái
  - Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... m<sup>2</sup>
  - Thửa đất số ..... tờ bản đồ số 3 xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Tổng diện tích sử dụng đất: ..... m<sup>2</sup>, trong đó:
    - + Sử dụng riêng: ..... m<sup>2</sup> ;
    - + Sử dụng chung: 0 m<sup>2</sup>
  - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn
  - Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
4. Thông tin pháp lý dự án: Quyết định 3641/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 để xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở
  - Mục đích sử dụng: Để ở.
  - Năm hoàn thành việc xây dựng : Năm 2021
  - Các nội dung khác: Nhà liên kế phố (Xây thô, hoàn thiện bên ngoài)
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở: Đã đầu tư hoàn chỉnh

### Điều 2. Giá bán

1. Giá bán nhà ở là: .....đồng (Bằng chữ: .....).
- Giá bán này đã bao gồm : Giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và tất cả các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc bán nhà và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.
2. Giá bán nhà ở không bao gồm các khoản khác ngoài quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao nhà ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng nhà ở đã mua thì Bên mua phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành của Nhà nước.

### **Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán.

2. Thời hạn thanh toán:

- **Đợt 1 (90%)** : Ngay sau khi Bên mua nhận thông báo nộp tiền từ Bên bán. Số tiền nộp là : ..... ( Bằng chữ: .....).

- **Đợt 2 (10%)** : Chậm nhất là 10 ngày, sau khi Bên mua nhận thông báo mời nhận giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất từ Bên bán. Bên mua phải nộp số tiền còn lại cho Bên bán là : ..... ( Bằng chữ: .....).

3. Các nội dung thỏa thuận khác :

- Sau khi Bên mua nộp đủ số tiền theo hợp đồng, Bên bán bàn giao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên mua.

- Trường hợp Bên mua không nộp tiền đúng hạn, Bên bán sẽ tính lãi theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng trên số tiền chậm nộp.

### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt.

2. Tiến độ xây dựng: Nhà đã xây xong (Xây thô, hoàn thiện bên ngoài)

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 tại dự án 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.

### **Điều 5. Giao nhận nhà ở**

1. Điều kiện giao nhận nhà ở: Sau khi Bên mua nộp đủ số tiền đợt 1 cho Bên bán (90%), Bên bán sẽ thông báo ngày bàn giao nhà cụ thể cho Bên mua.

2. Nhà ở được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt.

3. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo, Bên mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở 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.

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 đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng nhà ở này.

### **Điều 6. Bảo hành nhà ở**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở đã bán theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở.
3. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán mua khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành.
4. Thời hạn bảo hành : 24 tháng, kể từ ngày nhận bàn giao nhà .
5. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên mua.

## **Điều 7. 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 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 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 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) Yêu cầu Bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán đã thỏa thuận;
- đ) Yêu cầu Bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên mua gây ra.

### 2. Nghĩa vụ của Bên bán:

- a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế nhà ở đã được phê duyệt.
- 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) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- đ) Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- e) 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 ...;
- f) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
- g) 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 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 cho Bên mua.
- h) Bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## **Điều 8. 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;
- b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận và nhận giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với nhà ở 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 nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- d) 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;
- e) 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 của Bên mua theo đúng thỏa thuận hoặc trong trường hợp diện tích đất của nhà ở, diện tích xây dựng nhà ở thực tế khác với diện tích 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;

### 2. Nghĩa vụ của Bên mua :

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua nhà ở của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận 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 nhà ở của Bên bán);
- d) Sử dụng nhà ở đúng mục đích đề ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- e) 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;
- i) 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 ở;

## **Điều 9. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng**

1. Bên bán chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau: Trường hợp Bên bán không bàn giao nhà hoặc không lập thủ tục chuyển Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên mua, thì Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền cho Bên mua đồng thời trả lãi cho Bên mua theo lãi suất Ngân hàng trên số tiền do Bên mua đã nộp cho Bên bán (tính theo thời gian chậm so với thời gian quy định trong hợp đồng)

2. Bên B chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:

Trường hợp Bên mua không nộp tiền đúng hạn hoặc không cung cấp đầy đủ hồ sơ cho Bên bán, Công ty D2D sẽ tính lãi quá hạn theo lãi quá hạn của Ngân hàng trên số tiền chậm nộp (tính theo thời gian chậm so với thời gian quy định trong hợp đồng).

## **Điều 10. Cam kết của các bên**

### 1. Bên bán cam kết:

- a) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt;

### 2. Bên mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở mua;
- b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng;
- c) Số tiền mua nhà ở theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua nhà ở này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

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

4. 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 tuyên 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.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

## **Điều 11. Sự kiện bất khả kháng**

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

## **Điều 12. Chấm dứt hợp đồng**

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua theo thỏa thuận của hợp đồng này;

c) Bên bán chậm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận của hợp đồng này;

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền mua nhà, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

## **Điều 13. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: Theo giấy tờ mà các bên đã cung cấp cho nhau.

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thông qua thư bưu điện, điện thoại hoặc giao trực tiếp.

3. Bên nhận thông báo : Nhận và ký nhận thông báo

## **Điều 14. Giải quyết tranh chấp**

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn Tòa án để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

## **Điều 15. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được công chứng.

2. Hợp đồng này có 15 điều, với 8 trang (kể cả trang công chứng), được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên mua giữ 01 bản, Bên bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

3. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

**BÊN MUA**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**BÊN BÁN**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**HỒ ĐỨC THÀNH**