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

**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC**

(V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất)

Hôm nay, ngày…….tháng...….. năm ……. tại:………………………………………...

……………………………………………….………………………………………….

 Chúng tôi gồm có:

**I. Bên nhận đặt cọc (gọi tắt là Bên A):**

1. Ông (Bà): .............................................................Sinh ngày: .....................................

CMT/CCCD:..........................................Cấp ngày.......................tại................................

HKTT:.............................................................................................................................

Số điện thoại:.........................................

2. Ông (Bà):..............................................................Sinh ngày: .....................................

CMT/CCCD:..........................................Cấp ngày.......................tại................................

HKTT:.............................................................................................................................

**II. Bên đặt cọc (gọi tắt là Bên B):**

1. Ông (Bà):...............................................................Sinh ngày: .......................................

CMT/CCCD:............................................Cấp ngày......................tại .................................

HKTT:……………………………………………………………………………….........

Số điện thoại:…………………………….

**III. Cùng người làm chứng sau đây (gọi tắt là bên C):**

1.Ông/Bà: ………………………….. - Sinh ngày: ………….. - SĐT: ………………….

CMT/CCCD:……………………..…….. - Cấp ngày ……..…... - Tại: ……..…….…….

HKTT: …………………….……………………………………………………………...

**IV. Hai bên đã thống nhất và thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với các thỏa thuận sau:**

Bên A nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán nhà đất đó đúng với diện tích trong sổ không chồng ranh giới, lấn ranh giới và thuộc sở hữu hợp pháp của bên A mà không có bất kỳ tranh chấp, quy hoạch, kê biên, phát mãi nào liên quan đến nhà đất trên tại địa chỉ:

……………………………………………………………………………………………

GCNQSD đứng tên ông/bà:...............................................................................................

Mã số sổ:......................................... Số Thửa:..............Tờ bản đồ số................

Diện tích sử dụng riêng:.............m2. Diện tích sử dụng chung:…..........m2.

Số tầng xây dựng :...........tầng. Ngày cấp GCNQSDĐ:........../............../.............

**Điều 1: Giá mua bán, thời gian thanh toán.**

Giá bán là thực tế: (.............................................................) vnđ.

Bằng chữ: (...................................................................... .................................................).

**Đợt 1: Ngày……/……/……. Bên B đặt cọc số tiền:...................................................vnđ.**

**Bằng chữ: (........................................................................................................................).**

**Đợt 2: Ngày….…./……../……. Bên B trả cho bên A: (……...................................) vnđ.**

**Bằng chữ: (.........................................................................................................................)**

**Đợt 3: Ngày….../……/…….. Bên B trả cho bên A: (................................................)vnđ.**

**Bằng chữ: (.........................................................................................................................)**

Thời hạn đặt cọc là: ……………….. kể từ ngày …….. tháng …….năm ….……..

**Thời gian bên A bàn giao nhà đất cho bên B vào ngày ……. tháng…….năm ………....**

Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng theo khung giá đất: ……………………………

**Điều 2: Nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí, sang tên chuyển nhượng nhà đất.**

* **Lệ phí trước bạ do bên: .........nộp.**
* **Thuế thu nhập cá nhân do bên: ........nộp.**
* **Tiền công chứng chuyển nhượng và tiền ra sổ do bên: ........nộp.**
* **Chi phí sang tên phát sinh khác ngoài thỏa thuận do bên: …...nộp.**
* **Bên.…..chịu trách nhiệm làm các thủ tục…..………..cấp GCNQSDĐ cho bên ….**

**Điều 3 : Thỏa thuận bổ sung :**

**..............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**

**……………………………………………………………………………………………**

**Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của bên A:**

**- Bên A có quyền nhận đủ số tiền bán nhà đất từ bên B như đã thỏa thuận trên.**

**- Bên A có nghĩa vụ bàn giao nhà đất và giấy tờ liên quan đến nhà đất đó cho bên B đúng tình trạng hiện hữu và đúng thời gian như đã ghi trong hợp đồng sau khi công chứng chuyển nhượng sang tên khi đã nhận đủ tiền từ bên B.**

**- Bên A có nghĩa vụ ký vào hợp đồng công chứng trước, đến khi nhận đủ tiền của bên B thì công chứng viên mới phát hành công chứng chuyển nhượng.**

**- Kể từ thời điểm nhận cọc cho đến khi bàn giao nhà đất bên A có nghĩa vụ bảo quản nhà đất đó cho bên B, không được thế chấp, cho thuê hoặc bán cho người khác.**

**Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của bên B:**

**- Bên B có quyền nhận bàn giao nhà đất và đầy đủ các giấy tờ liên quan như đã thỏa thuận ghi trong hợp đồng này từ bên A sau khi đã công chứng chuyển nhượng sang tên và thanh toán hết tiền cho bên A như đã thỏa thuận.**

- Được quyền chỉ định cá nhân hoặc tổ chức đại diện bên B để đứng tên ký kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng tại thời điểm công chứng.

**- Khi công chứng sang tên bên B có nghĩa vụ trả đủ số tiền đã thỏa thuận cho bên A trước sau đó công chứng viên mới phát hành công chứng cho bên B.**

**Điều 6 : Xử lý tiền đặt cọc:**

**- Trường hợp bên A đã nhận tiền đặt cọc của bên B, nhưng vì bất kỳ lý do gì bên A không bán nhà đất đó nữa theo như thỏa thuận thì bên A phải** trả lại số tiền đã đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc gấp (……) lần số tiền đã đặt cọc cho bên B, thời gian trả lại tiền cọc và phạt cọc cho bên B không quá 15 ngày làm việc kể từ thời điểm bên A vi

phạm hợp đồng **. Đồng thời khi nhận được tiền phạt cọc của bên A bên B phải chi trả 30% tổng số tiền phạt cọc nhận được từ bên A cho bên C bên giới thiệu.**

**- Trường hợp bên B đã đặt cọc tiền cho bên A, nhưng vì bất kỳ lý do gì bên B lại không mua nhà đất đó nữa thì bên A được hưởng số tiền bên B đã đặt cọc ngay sau khi hợp đồng này hết hạn mà không phải trả lại cho bên B. Khi nhận được số tiền phạt cọc bên A phải chi trả 30% tổng số tiền đã nhận cọc của bên B cho bên C bên giới thiệu.**

**Điều 7: Điều Khoản Chung :**

- Hợp đồng này được ký kết trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện, các bên trong trạng thái hoàn toàn minh mẫn, không bị lừa dối hay bị ép buộc.

- Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

- Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng cùng ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của người làm chứng.

- Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau.

- Trong trường hợp bất khả kháng do nguyên nhân khách quan khác thì hai bên tự đàm phán thỏa thuận, nếu nhà đất đó bị vào quy hoạch thì bên A phải trả lại tiền cọc cho bên B mà không phải chịu phạt cọc.

- Trường hợp không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật.

- Hợp đồng đặt cọc này bao gồm 04 trang được chia làm 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, có giá trị từ ngày ký.

- Hợp đồng này hết giá trị khi hai bên công chứng chuyển nhượng và thanh toán xong.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***…………., ngày........tháng ..... năm ..……..*** |
| **Bên A**  (Ký, ghi rõ họ tên) | **Người làm chứng Bên B**  (Ký, ghi rõ họ tên) (Ký, ghi rõ họ tên) |