**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

=====o0o=====

## ****HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC****

* Căn cứ [*Bộ luật*Dân sự Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam năm 2015;](http://vanban.luatminhkhue.vn/xem-vb/239214/bo-luat-dan-su-2015.aspx)
* Căn cứ [*Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014*](https://luatminhkhue.vn/luat/luat-nha-o-so-65-2014-qh13.aspx);
* Căn cứ nhu cầu và năng lực của Các Bên tham gia Hợp đồng.

Hôm nay, ngày............tháng.......năm.........., tại        , Các Bên gồm:

**BÊN ĐẶT CỌC (BÊN A):** Bao gồm

**Ông:……….......................**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Sinh ngày | : |  |
| CMND số | : | ………… do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày… tháng… năm…. |

Hộ khẩu thường trú:

**Bà:....................................**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Sinh ngày | : |  |
| CMND số | : | ………… do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày… tháng… năm…. |

Hộ khẩu thường trú:   
**BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (BÊN B):** Bao gồm

**Ông:……….......................**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Sinh ngày | : |  |
| CMND số | : | ………… do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày… tháng… năm…. |

Hộ khẩu thường trú:

**Bà:....................................**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Sinh ngày | : | ……….. |
| CMND số | : |  |
| HK thường trú | : |  |
|  |  |  |

Ông….....................................và Bà..........................................là vợ chồng theo Giấy chứng nhận kết hôn số:…….. do UBND ….. cấp ngày… tháng… năm…..;

**XÉT RẰNG:**

Bên B là chủ sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là ngôi nhà..........tầng tại Số...ngõ......đường...,Phường...,Quận......,Tp........ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số........ngày........tháng.....năm........

Bên B có nhu cầu chuyển nhượng và Bên A có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên.

Sau khi trao đổi, thỏa thuận, Hai Bên đồng ý ký kết Hợp đồng đặt cọc (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”) để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên và thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng này, với các điều khoản và điều kiện dưới đây:

**ĐIỀU 1:** **TÀI SẢN ĐẶT CỌC**

Bên A đặt cọc cho Bên B bằng tiền mặt với số tiền là **...........................VNĐ**(Bằng chữ: ....................................................................).

Số tiền đặt cọc nói trên được Bên A giao cho Bên B làm 01 (một) lần bằng tiền mặt, tại thời điểm ký Hợp Đồng này. Việc giao nhận tiền đặt cọc được các bên ký xác nhận bằng biên bản và là một phần không tách rời của Hợp Đồng.

**ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC**

Mục đích đặt cọc quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này là để đảm bảo cho việc ký kết Hợp Đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Số...ngõ......đường...,Phường...,Quận......,Tp......... giữa Bên A và Bên B thực hiện nghĩa vụ mà các bên cam kết theo quy định hợp đồng này.

**ĐIỀU 3: ThỜI HẠN ĐẶT CỌC:**

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

Khi kết thúc thời gian đặt cọc trên, ngày tiếp theo hai bên phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng.................trừ trường hợp ngày tiếp theo đó là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ, tết hoặc các bên có thỏa thuận khác.

**ĐIỀU 4: THÔNG TIN VÀ GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN TRÊN ĐẨT**

**3.1. Thửa đất.**

Thửa đất số:..........................tờ bản đồ địa chính số:......................;

Địa chỉ: Số.......ngõ......đường.......,Phường........,Quận......,Tp............... ;

Diện tích:....................m2;

Hình thức sử dụng: Riêng;

Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị;

Thời hạn sử dụng: Lâu dài

**Nhà ở.**

Địa chỉ: Số.......ngõ......đường.......,Phường........,Quận......,Tp............... ;

Diện tích xây dưng:...............m2;

Diện tích sàn:.........m2;

Số tầng:

**3.2. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG**

Giá chuyển nhượng: ................................**VNĐ** (Bằng chữ: ...................................................................................).

**ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A**

Được nhận và quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho đến khi hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ Bên B sang Bên A;

Nhận lại và sở hữu tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoặc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng này (mục đích đặt cọc không đạt được);

Thanh toán đầy đủ tiền đặt cọc cho Bên B tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc;

Phối hợp chặt chẽ với Bên B trong việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi hết Thời hạn đặt cọc đồng thời chịu các khoản thuế và chi phí có liên quan theo thỏa thuận của các bên trong Hợp Đồng này;

Các quyền và nghĩa vụ có liên quan khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên.

**ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B**

Được Bên A thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền đặt cọc theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Bên A quản lý;

Phối hợp chặt chẽ với Bên A trong việc làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Căn Hộ từ Bên B sang Bên A theo quy định của pháp luật, đồng thời chịu các khoản thuế và chi phí có liên quan theo thỏa thuận của các bên trong Hợp Đồng này.

Trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc cho Bên A trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoặc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng này (mục đích đặt cọc không đạt được);

Các quyền và nghĩa vụ có liên quan khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên.

**ĐIỀU 8: CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan và bảo đảm sau đây:

Việc giao kết Hợp Đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bên nào lừa dối hoặc ép buộc đối với bên kia;

Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp Đồng này;

Bên A cam kết số tiền dùng để đặt cọc nói trên có nguồn gốc hợp pháp;

Bên B cam kết quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên thuộc sở hữu hợp pháp của Bên B và Bên B là chủ sở hữu duy nhất. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Bên B chưa ký bất kỳ thỏa thuận, cam kết nào liên quan đến việc chuyển thế chấp, bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên với bất kỳ bên thứ ba nào;

Bên B cam kết chỉ có một bản gốc duy nhất các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

**ĐIỀU 9: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Mọi tranh chấp phát sinh từ việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng giữa các bên. Trường hợp không tự 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.

**ĐIỀU 10: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

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.

Mọi sửa đổi, bổ sung đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này đều phải được các bên thống nhất và lập thành văn bản. Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng là một phần không tách rời của Hợp Đồng.

Hợp đồng có hiệu lực từ kể từ ngày các bên cùng ký và được công chứng/làm chứng bởi…...

Hợp Đồng này được lập thành 02 (Hai) bản gốc, có nội dung và giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 (một) bản để thực hiện.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN A**  **(Ký và ghi rõ Họ và Tên)** | **BÊN B**  **(Ký và ghi rõ Họ và Tên)** |