

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC**

*(V/v Mua bán/chuyển nhượng bất động sản)*

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ..... tại ....., chúng tôi gồm có:

**I. Bên đặt cọc (sau đây gọi là Bên A):**

Ông (Bà): ..... Sinh ngày:.....

CCCD số: ..... cấp ngày ..... tại.....

Hộ khẩu thường trú: .....

**II. Bên nhận đặt cọc (sau đây gọi là Bên B):**

Ông (Bà): ..... Sinh ngày:.....

CCCD số: ..... cấp ngày ..... tại.....

Hộ khẩu thường trú: .....

Cùng vợ (chồng) là bà (ông): ..... Sinh ngày: .....

CCCD số: ..... cấp ngày ..... tại.....

Hộ khẩu thường trú: .....

**III. Cùng những người làm chứng:**

1. Ông (Bà): ..... Sinh ngày:.....

CCCD số: ..... cấp ngày ..... tại.....

Hộ khẩu thường trú: .....

2. Ông (Bà): ..... Sinh ngày:.....

CCCD số: ..... cấp ngày ..... tại.....

Hộ khẩu thường trú: .....

**Hai bên đồng ý thực hiện ký kết Hợp đồng đặt cọc với các thỏa thuận sau đây:**

## **ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẶT CỌC VÀ PHƯƠNG THỨC ĐẶT CỌC**

### **1.1. Số tiền đặt cọc**

Bên A đặt cọc cho bên B số tiền là: .....

*Bằng chữ:*.....

### **1.2. Phương thức đặt cọc**

(i) Bên A đã đặt cọc cho Bên B, Bên B đã nhận tiền đặt cọc của Bên A ngay tại thời điểm hai Bên ký kết Hợp đồng đặt cọc này.

(ii) Phương thức đặt cọc: Bên A đặt cọc bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B:

- Chủ tài khoản: .....

- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng: .....

## **ĐIỀU 2: THỜI HẠN ĐẶT CỌC**

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

1.2. Thời hạn đặt cọc tại mục 1.1. Điều này được thay đổi khi hai Bên thống nhất và ký kết bằng văn bản.

## **ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC**

1. Bằng việc đặt cọc này, Bên A đồng ý đặt cọc và cam kết mua/nhận chuyển nhượng bất động sản của bên B; Bên B nhận tiền đặt cọc và cam kết bán/chuyển nhượng bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến bất động sản mà bên B rao bán cho bên A.

Bất động sản của Bên B có Giấy chứng nhận số: .....

Thửa đất số: ....., tờ bản đồ số: .....

Địa chỉ: .....

.....

với diện tích đất là .....m<sup>2</sup>, nhà: ..... tầng; giá bán là .....

*(Bằng chữ : .....) )*

2. Các thỏa thuận của hai bên:

- Bên A mua/nhận chuyển nhượng bất động sản đúng hiện trạng đã xem, đã biết và đã hiểu.

- Bên B bán và bàn giao bất động sản đúng hiện trạng Bên A đã xem.

- Trong trường hợp bất động sản nêu trên nằm trong diện quy hoạch đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên B hoàn trả lại Bên A số tiền Bên A đã đặt cọc và phải trả cho Bên A một khoản tiền tương ứng với số tiền đặt cọc (*trừ trường hợp Bên B không biết thông tin*).

- Về thuế, phí và lệ phí khi mua bán/chuyển nhượng bất động sản nêu trên:

(i) Bên A chịu:.....

(ii) Bên B chịu:.....

- Cùng các thỏa thuận khác:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

#### **ĐIỀU 4: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A**

##### **1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:**

- a) Giao số tiền đặt cọc cho Bên B theo đúng thỏa thuận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc;
- b) Giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 nêu trên. Nếu Bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (mục đích đặt cọc không đạt được) thì Bên A bị mất số tiền đặt cọc cho Bên B;
- c) Thực hiện đúng nội dung cam kết tại Hợp đồng này

##### **2. Bên A có các quyền sau đây:**

- a) Nhận lại số tiền đặt cọc từ Bên B hoặc được trừ khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Bên B trong trường hợp hai Bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc đạt được);
- b) Nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được).

#### **ĐIỀU 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B**

##### **1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:**

- a) Trả lại số tiền đặt cọc cho Bên A hoặc trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong trường hợp hai Bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc đạt được);
- b) Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho Bên A trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được);
- c) Dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng khi giao bất động sản để trả lại mặt bằng bất động sản cho bên A;
- d) Cung cấp cho Bên A đầy đủ hồ sơ, giấy tờ hợp lệ, hợp pháp về bất động sản chuyển nhượng;
- đ) Đảm bảo thông tin về nhân thân, bất động sản chuyển nhượng là chính xác, đúng sự thật; phối hợp với Bên A thực hiện các thủ tục mua bán/chuyển nhượng;
- d) Thực hiện đúng nội dung cam kết tại Hợp đồng này.

##### **2. Bên B có các quyền sau đây:**

Sở hữu số tiền đặt cọc nếu Bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được do lỗi của Bên A).

## **ĐIỀU 6: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

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 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. Mọi tranh chấp sẽ được phán xử theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **ĐIỀU 7: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

1. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.
2. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
3. Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong Điều 1 từ bên A.
4. Hết thời hạn ghi tại Điều 2 của Hợp đồng này, Bên nào cố ý không thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng, Bên đó sẽ phải chịu trách nhiệm với Bên còn lại theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

1. 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.
2. Hai bên đã tự đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của người làm chứng.
3. Hợp đồng này bao gồm bốn (04) trang được chia làm hai (02) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ một bản. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**BÊN A**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**BÊN B**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**Người làm chứng**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**Người làm chứng**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*