## ****[Mẫu hợp đồng đặt cọc mua bán đất](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-dat-coc-mua-ban-nha-dat-chuan-moi-nhat/)****

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

———————

**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC**

(V/v Mua bán nhà, đất)

Hôm nay, ngày …tháng … năm 20…...  tại …………….…………………………………..……..

Chúng tôi gồm có:

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

Ông (Bà): ………………………………………………………………………………..................

Sinh ngày: ………………………………………………………………………………………….

Chứng minh nhân dân số: ………………………..cấp ngày ………………tại……………………

Hộ khẩu thường trú: ……………………………………………………………………………….

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

Họ và tên chủ hộ:………………………………………………………………………..................

Sinh ngày: ………………………………………………………………………………………….

Chứng minh nhân dân số: ………………………..cấp ngày ………………tại……………………

Hộ khẩu thường trú: ……………………………………………………………………………….

Các thành viên của hộ gia đình bên bán (bên B):

Ông (Bà): ………………………………………………………………………………..................

Sinh ngày: ………………………………………………………………………………………….

Chứng minh nhân dân số: ………………………..cấp ngày ………………tại……………………

Hộ khẩu thường trú: ……………………………………………………………………………….

Ông (Bà): ………………………………………………………………………………..................

Sinh ngày: ………………………………………………………………………………………….

Chứng minh nhân dân số: ………………………..cấp ngày ………………tại……………………

Hộ khẩu thường trú: ……………………………………………………………………………….

**Cùng người làm chứng:**

1. Ông(Bà): ……………………………………………………………………………..................

Sinh ngày: ………………………………………………………………………………………….

Chứng minh nhân dân số: ………………………..cấp ngày ………………tại……………………

Hộ khẩu thường trú: ……………………………………………………………………………….

2. Ông(Bà): ……………………………………………………………………………..................

Sinh ngày: ………………………………………………………………………………………….

Chứng minh nhân dân 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**

Bên A đặt cọc cho bên B bằng tiền mặt với số tiền là:………………………………………….

Bằng chữ:…………………………………………………………………………………………..

**ĐIỀU 2: THỜI HẠN ĐẶT CỌC**

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

**ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC**

3.1. Bằng việc đặt cọc này Bên A cam kết mua đất của bên B tại ………………...........................

Bên B nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán đất thuộc sở hữu hợp pháp và không có bất kỳ  tranh chấp nào liên quan đến mảnh đất mà bên B giao bán cho bên A tại : ……………………………..……………….. với diện tích là ………….. .m2, giá bán là …………………………………………..

3.2. Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A, bên A cam kết sẽ trả ………………………….............................................…………... khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại phòng công chứng……………………………

Số tiền còn lại..................................... sẽ được bên A thanh toán nốt khi bên B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên B cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 7 ngày kể từ ngày bên A và bên B ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng Nhà Nước. Bên B có nghĩa vụ nộp các khoản thuế phát sinh trong quá trình giao dịch theo đúng quy định của pháp luật (đối với thuế đất, thuế chuyển nhượng bên B sẽ là người thanh toán mà bên A không phải trả bất cứ khoản phí nào) .

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

4.1. 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;

4.2. 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 2 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**

5.1. 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 2 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) Bên B có nghĩa vụ dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng khi giao đất để trả lại mặt bằng đất thổ cư cho bên A.

5.2. 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).

**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; nếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch không giao dịch được thì bên B phải hoàn trả lại 100% số tiền mà bên A đã giao cho bên B . 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 luật pháp của 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:

- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

- Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong điều 1 từ bên A

**ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. Hợp đồng có hiệu lực từ: …………………………………………………………….………….

Hợp đồng Đặt Cọc bao gồm 03 trang được chia làm bốn bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ hai bản.

......................,ngày ...............…tháng ...........… năm 20…......

***Bên A                                                                                                           Bên B***

**(Ký, ghi rõ họ tên)                                                                                 (Ký, ghi rõ họ tên)**

**Người làm chứng                                                                                      Người làm chứng**

**(Ký, ghi rõ họ tên)                                                                                      (Ký, ghi rõ họ tên)**

## [****Mẫu hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư****](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-dat-coc-mua-ban-nha-dat-chuan-moi-nhat/)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

———————

**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

(HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ GẮN LIỀN VỚI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT)

 Số:\_\_\_\_\_\_\_\_\_/HĐĐC/\_\_\_\_\_\_

–     Căn cứ Bộ Luật dân sự 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

–     Căn cứ Luật đất đai 2013  và các văn bản hướng dẫn thi hành;

–    Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản  2014

–    Căn cứ luật Nhà ờ 2014

–    Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên

Dự án :

Lô đất:

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư  (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”) này được lập ngày…………tháng …………năm…………, tại …………

**BÊN NHẬN CỌC: CÔNG TY …………**

Địa chỉ: …………

Điện thoại:…………

Fax: …………

Tài khoản số: ………............…tại Ngân hàng …………

Mã số doanh nghiệp : ……….....…

Đại diện theo pháp luật:……….........… Chức vụ:…...........………

(Sau đây gọi tắt là “BÊN A”).

**BÊN ĐẶT CỌC:**

Ông/bà:   …………

Sinh năm:…………

CMND/Hộ chiếu/số:…………

Địa chỉ thường trú:…………

Địa chỉ liên hệ:…………

Điện thoại :…………

Email:…………

(Sau đây gọi tắt là “BÊN B”).

(BÊN A và BÊN B sau đây gọi chung là “Hai Bên” và gọi riêng là “Bên” tùy ngữ cảnh).

Trên cơ sở hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư theo:

i) Các quy định pháp luật đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, dân sự hiện hành;

ii) Bên A là một doanh nghiệp có chức năng đầu tư và kinh doanh bất động sản, hiện là chủ đầu tư Dự án…………, tọa lạc tại…………với tổng diện tích khoảng…………(sau đây gọi tắt là “Dự Án”) theo các văn bản pháp lý sau:

–  …………

–  …………

– …………

– Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số …………………. do ………………….cấp ngày………………….đối với diện tích Khu đất …………………..

iii) Bên B cam kết là đối tượng thỏa mãn điều kiện được mua nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành, sau khi đã tìm hiểu và hiểu rõ các vấn đề liên quan đến dự án cũng như việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, mong muốn ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư  này với Công ty để đảm bảo việc ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư như mô tả dưới đây (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư”);

iv) Hai Bên thống nhất thực hiện Hợp Đồng trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nhau và cùng có lợi.

Theo đó, hai bên thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư này với các điều khoản như sau:

**ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẶT CỌC**

Bên A giao trước cho Bên B số tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư  là ………………….. đồng (Bằng chữ: …………………..

**ĐIỀU 2: THỜI HẠN ĐẶT CỌC**

–    Thời hạn đặt cọc: tính từ ngày hai bên ký hợp đồng này cho đến hết ngày ……………………

–    Hai bên sẽ tiến hành thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Phòng Công chứng chậm nhất vào ngày …………………..

**ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC**

Bên B đồng ý đặt cọc và Bên B đồng ý nhận cọc nhằm đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư đối với căn hộ có đặc điểm như mô tả dưới đây (sau đây gọi tắt là “Căn Hộ”):

3.1. Loại nhà, công trình xây dựng: căn hộ chung cư

3.2. Vị trí : …………………………………………………………………………..

3.3 Thông tin về quy hoạch có liên quan đến căn hộ : ……………………………

3.4. Quy mô của căn hộ

– Tổng diện tích sàn xây dựng: …………m2

– Tổng diện tích sử dụng đất: ……….m2, trong đó:

Thuộc tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

Diện tích: …………………m2

Sử dụng riêng: …………….m2

Sử dụng chung (nếu có): …………m2

Nguồn gốc sử dụng đất trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư (được giao, được công nhận hoặc thuê): ………………………………..

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày …. đến ngày…..).

3.5.  Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung/.

3.6 Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ

3.7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ:

Các thông tin khác ………………………………………………………………………………………….

**ĐIỀU 4: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

4.1.    Giá chuyển nhượng

– Giá chuyển nhượng: ………………….. đồng (Bằng chữ: …………………..

( chưa bao gồm thuế VAT )

– Giá chuyển nhượng trên đã bao gồm:

–Giá trị quyền sử dụng đất

– Giá trị căn hộ

4.2.    Phương thức thanh toán: Chia làm ………………….. đợt

– Đợt 1: Bên A đặt cọc cho bên B số tiền là: ………………….. đồng (Bằng chữ: …………………..) bằng hình thức chuyển khoản ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư này.

– Đợt 2: Bên A thanh toán cho Bên B số tiền là:…………………..

đồng (Bằng chữ: …………………..), tương ứng với 95% giá trị chuyển nhượng (bao gồm cả số tiền đặt cọc) ngay sau khi các bên hoàn thành thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền  quyền sử dụng đất từ Bên B sang cho Bên A tại Phòng công chứng.

– Đợt 3: Bên A thanh toán số tiền còn lại: …………………..đồng (tương đương 5% giá trị chuyển nhượng) ngay sau khi bên B cung cấp cho bên A giấy xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ thuế liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sở căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất của Bên B.

Lưu ý: phương thức thanh toán do các bên thỏa thuận với nhau có thể chia làm nhiều đợt hoặc một đợt.

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

–    Giao số tiền đặt cọc cho Bên B theo đúng thỏa thuận;

–    Giao kết thực hiện Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này.

–    Được quyền chỉ định cá nhân hoặc tổ chức đại diện Bên A để đứng tên ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng.

–    Trường hợp bên A từ chối giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất ở vào bất kỳ thời điểm nào thì Bên A bị mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên B theo quy định tại điều 1 Hợp đồng này.

–    Được khấu trừ tiền đặt cọc khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Bên B khi hai Bên giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ và gắn liền với quyền sử dụng đất.

–    Bên A chịu trách nhiệm thanh toán chi phí dịch vụ cho bên thứ ba (nếu có) để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất cho bên B.

–    Chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bên mua.

–    Chịu trách nhiệm thanh toán phí công chứng hợp đồng này (nếu có)

–    Chịu trách nhiệm trả chi phí đo đạc bản vẽ (nếu có), nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

–    Chịu trách nhiệm thanh toán các loại phí, lệ phí liên quan

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

–    Giao kết thực hiện Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này.

–    Trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc cho Bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất nêu tại điều 2 Hợp đồng;

–    Chịu trách nhiệm nộp các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm nộp của bên bán.

**ĐIỀU 7: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

7.1. Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật.

- Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này .

7.2. Bên B cam đoan:

- Những thông tin nhân thân ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối hoặc ép buộc;

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

- Quyền sở hữu căn hộ chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng 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 9: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

–   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 này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này và đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng này .

–   Hợp đồng này được lập thành 2 (hai) bản, mỗi bên giữ 1 (một) bản có giá trị pháp lý như nhau.

–   Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

**BÊN A                                                                                 BÊN B**

**(Ký, ghi rõ họ tên)                                                                 (Ký, ghi rõ họ tên)**

## [****Mẫu hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án****](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-dat-coc-mua-ban-nha-dat-chuan-moi-nhat/)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

———————

**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN NHÀ DỰ ÁN**

Số:\_\_\_\_\_\_\_\_\_/HĐĐC/\_\_\_\_\_\_

–     Căn cứ Bộ Luật dân sự 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

–     Căn cứ Luật đất đai 2013  và các văn bản hướng dẫn thi hành;

–    Căn cứ luật kinh doanh bất động sản  2014;

–     Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

–    Căn cứ luật Nhà ờ 2014

–    Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên

Dự án :

Lô đất:

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án(sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”) này được lập ngày…………tháng …………năm…………, tại …………

**BÊN NHẬN CỌC: CÔNG TY …………**

Địa chỉ: …………

Điện thoại:…………

Fax: …………

Tài khoản số: ………............…tại Ngân hàng …………

Mã số doanh nghiệp : ……….....…

Đại diện theo pháp luật:……….........… Chức vụ:…...........………

(Sau đây gọi tắt là “BÊN A”).

**BÊN ĐẶT CỌC:**

Ông/bà:   …………

Sinh năm:…………

CMND/Hộ chiếu/số:…………

Địa chỉ thường trú:…………

Địa chỉ liên hệ:…………

Điện thoại :…………

Email:…………

(Sau đây gọi tắt là “BÊN B”).

(BÊN A và BÊN B sau đây gọi chung là “Hai Bên” và gọi riêng là “Bên” tùy ngữ cảnh).

Trên cơ sở hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án theo:

i)Các quy định pháp luật đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, dân sự hiện hành;

ii)Bên A là một doanh nghiệp có chức năng đầu tư và kinh doanh bất động sản, hiện là chủ đầu tư Dự án…………, tọa lạc tại…………với tổng diện tích khoảng…………(sau đây gọi tắt là “Dự Án”) theo các văn bản pháp lý sau:

–  …………

–  …………

– Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số …………………. do ………………….cấp ngày………………….đối với diện tích Khu đất …………………..

iii)  Bên B cam kết là đối tượng thỏa mãn điều kiện được mua nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành, sau khi đã tìm hiểu và hiểu rõ các vấn đề liên quan đến dự án cũng như việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, mong muốn ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án này với Công ty để đảm bảo việc ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán nhà dự án mô tả dưới đây (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án”);

iv)Hai Bên thống nhất thực hiện Hợp Đồng trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nhau và cùng có lợi.

Theo đó, hai bên thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án này với các điều khoản như sau:

**ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẶT CỌC**

Bên A giao trước cho Bên B số tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà dự án là ………………….. đồng (Bằng chữ: ………………….......)

**ĐIỀU 2: THỜI HẠN ĐẶT CỌC**

–    Thời hạn đặt cọc: tính từ ngày hai bên ký hợp đồng này cho đến hết ngày ……………………

–    Hai bên sẽ tiến hành thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán nhà dựa án tại Phòng Công chứng chậm nhất vào ngày …………………..

**ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC**

1. Bên B đồng ý đặt cọc và Bên A đồng ý nhận cọc nhằm đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án có đặc điểm như mô tả dưới đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà dự án

1. Loại nhà, công trình xây dựng (biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng không phải nhà ở như tòa nhà văn phòng, khách sạn,…): ..................................................................................................

2. Vị trí nhà dự án: ......................................................................................

(Đối với hợp đồng mua bán nhà dự án hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt).

3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà dự án: .................................

4. Quy mô của nhà dự án:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: …………m2

- Tổng diện tích sử dụng đất: ……….m2, trong đó:

Sử dụng riêng: …………….m2

Sử dụng chung (nếu có): …………m2

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): ......................................

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày …. đến ngày…..).

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà dự án; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với nhà dự án là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng nhà chung cư.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà dự án.

7. Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà dự án, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà.

8. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

9. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà dự án (nếu có)

10. Các thông tin khác .......................................................................................................

Điều 2. Giá bán nhà

Giá bán nhà dự án ........................................................................... đồng

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

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu bên bán thuộc diện phải nộp thuế VAT) và phí bảo trì (nếu có)

(Nếu giá bán là đơn giá trên m2 sàn thì diện tích sàn phải tính theo thông thủy)

2. Trong thời gian đặt cọc, bên A cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng

nhà dự án cho bên B, bên A cam kết sẽ trả ………………………….....................................…………...

khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại phòng công chứng…………………….…………………………………………

Số tiền còn lại..................................... sẽ được bên B thanh toán nốt khi bên A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên A cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 7 ngày kể từ ngày bên A và bên B ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng Nhà Nước. Bên A có nghĩa vụ nộp các khoản thuế phát sinh trong quá trình giao dịch theo đúng quy định của pháp luật (đối với thuế đất, thuế chuyển nhượng bên B sẽ là người thanh toán mà bên B không phải trả bất cứ khoản phí nào) .

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

–    Giao kết thực hiện Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà dự án gắn liền với quyền sử dụng đất đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này.

–   Trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc cho Bên B trong trường hợp bên A từ chối việc giao kết Hợp đồng mua bán nhà dự án điều 3 Hợp đồng;

–   Chịu trách nhiệm nộp các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm nộp của bên bán.

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

–    Giao số tiền đặt cọc cho Bên A theo đúng thỏa thuận;

–    Giao kết thực hiện Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà dự án gắn liền với quyền sử dụng đất đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này.

–    Được quyền chỉ định cá nhân hoặc tổ chức đại diện Bên B để đứng tên ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng sở hữu nhà dự án gắn liền với quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng.

–    Trường hợp bên B từ chối giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở vào bất kỳ thời điểm nào thì Bên B bị mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A theo quy định tại điều 1 Hợp đồng này.

–    Được khấu trừ tiền đặt cọc khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Bên A khi hai Bên B giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà dự án và gắn liền với quyền sử dụng đất.

–    Bên B chịu trách nhiệm thanh toán chi phí dịch vụ cho bên thứ ba (nếu có) để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà dựa án gắn liền với quyền sử dụng đất cho bên B.

–    Chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bên mua.

–    Chịu trách nhiệm thanh toán phí công chứng hợp đồng này (nếu có)

–    Chịu trách nhiệm trả chi phí đo đạc bản vẽ (nếu có), nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

–    Chịu trách nhiệm thanh toán các loại phí, lệ phí liên quan.

**ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

6.1.    Bên A cam đoan:

1. Những thông tin về nhân thân ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật.

2. Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;

3. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này .

6.2.    Bên B cam đoan:

1. Những thông tin nhân thân ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

2. Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối hoặc ép buộc;

3. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

4. Quyền sở hữu căn hộ chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng 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 9: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

–   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 này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này và đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng này .

–   Hợp đồng này được lập thành 2 (hai) bản, mỗi bên giữ 1 (một) bản có giá trị pháp lý như nhau.

–   Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

**BÊN A                                                                                   BÊN B**

**(Ký, ghi rõ họ tên)                                                                 (Ký, ghi rõ họ tên)**

## [****Mẫu hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất viết tay****](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-dat-coc-mua-ban-nha-dat-chuan-moi-nhat/)

Đối với hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất , các bên có thể thay đánh máy bằng việc viết tay hợp đồng. Tuy nhiên hợp đồng viết tay vẫn phải đảm bảo đầy đủ các nội dung sau:

- Thông tin của bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc, nếu có người làm chứng thì ghi thông tin của người làm chứng;

- Tài sản đặt cọc: ghi đầy đủ thông tin về tài sản đặt cọc, giá trị của tài sản đặt cọc;

- Thời hạn đặt cọc: Ghi chính xác thời gian đặt cọc để tránh việc sau này xảy ra tranh chấp;

- Mục đích đặt cọc: Ghi mục đích đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng mua bán nhà, việc đặt cọc này thì sẽ quy định cụ thể các việc bên nhận đặt cọc cần phải thực hiện ví dụ cam kết sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chính thức, cam kết làm thủ tục sang tên quyền sử dụng và các cam kết khác do các bên tự thỏa thuận.

- Quyền và nghĩa vụ của hai bên: Ghi càng đầy đủ, càng rõ ràng để hai bên biết và hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong quá trình mua bán nhà đất này;

- Phương thức giải quyết tranh chấp: không thể tránh khỏi trong quá trình mua bán nhà đất có thể xảy ra tranh chấp, việc quy định trong hợp đồng điều khoản về phương thức giải quyết tranh chấp sẽ giúp cấc bên bảo vệ quyền và lợi ích của mình, dễ dành trong quá trình tiến hành giải quyết tranh chấp.

- Cam đoan của các bên: đây là lời hứa, lời cám kết của các bên trong quá trình ký kết hợp đồng mua bán nhà, xác định việc mua bán nhà là hoàn toàn tự nguyện.

- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: có thể ghi ngày tháng khi ký kết hợp đồng hoặc ghi hợp đồng có hiệu lực từ ngày nào để xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;

- Hai bên ký và ghi rõ họ tên hoặc lăn tay, điểm chỉ cuối hợp đồng.

**2. Cách soạn hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất**

- Mô tả chi tiết về tài sản đặt cọc (khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác). Riêng đối với các tài sản là bất động sản thì cần phải tuân theo các quy định của pháp luật về đặt cọc.

- Ghi tên cụ thể hợp đồng đảm bảo giao kết và thực hiện

Ví dụ: … để đảm bảo giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với thửa đất và căn nhà tại địa chỉ abc theo Giấy chứng nhận số 123

- Tham khảo Điều 31, Điều 32 Nghị định 163/2006/NĐ-CP

- Tham khảo Điều 33, Điều 34 Nghị định 163/2006/NĐ-CP