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

**Độc lập-Tự do-Hạnh Phúc**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC**

*(Để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)*

Hôm nay, ngày\_\_\_\_\_\_\_\_\_tháng    năm\_\_\_\_\_\_, chúng tôi gồm có:

**I. BÊN NHẬN ĐẶT CỌC(**Sau đây gọi là bên A):

**Họ Và Tên (ông):**Sinh năm:

Giấy CMND số:          cấp ngày:……..     tại Công an ………….

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

**II. BÊN ĐẶT CỌC(**Sau đây gọi là bên B):

**Họ Và Tên (bà):**Sinh năm:

Giấy CMND số: ……………..Cấp ngày: ……………Tại Công an ……………..

Địa chỉ thường trú:……………………………………………….

Địa chỉ liên lạc: ………………………………………………

**III.  NGƯỜI LÀM CHỨNG**

**Họ Và Tên: ……………………………………..**Sinh năm:………………

Giấy CMND số: …………………………..

Địa chỉ thường trú:…………………………….

Địa chỉ liên lạc:………………………………

Các bên đồng ý giao và nhận tiền cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các nội dung được thỏa thuận dưới đây:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CAM KẾT CHUYỂN NHƯỢNG**

1. Quyền sử dụng đất cam kết chuyển nhượng là thửa đất do bên A đang đứng tên và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: ………………, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: …………….. do UBND huyện ……………cấp ngày…..tháng …. năm………
* Thửa đất số:……..
* Tờ bản đồ số:……….
* Địa chính thửa đất: ………….
* Diện tích: 292 m2
* Mục đích sử dụng: 192 m2đất trồng cây lâu năm; 100m2đất ở
* Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
* Ghi chú: Thửa đất có 60m2đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đất.
1. Tài sản gắn liền với thửa đất chuyển nhượng tại khoản 2, Điều 1 này là đất trống
2. Tại thời điểm lập thỏa thuận này đặt cọc này, bên A đang lấy quyền sử dụng đất nêu tại khoản 1 Điều này làm giao dịch bảo đảm để thế chấp ngân hàng……………… tại phòng giao dịch ……….. Vay với số tiền là ………..đồng (bằng chữ: ……………. đồng chẵn). Bên A cam kết sẽ hoàn tất việc trả nợ số tiền này cho ngân hàng ……………… để được xóa giao dịch bảo đảm tại ngân hàng, đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng cho bên B trước khi hai bên ra Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền trả nợ ngân hàng này do bên A tự chi trả và không cộng thêm vào giá chuyển nhượng cho bên B.
3. Bên A và bên B cũng hiểu rằng việc đặt cọc này là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được ký tại cơ quan công chứng có thẩm quyền khi bên A thực hiện xong thủ tục đo vẽ lại thửa đất và đã có bản trích đo địa chính hợp lệ đối với thửa đất nêu tại Điều này.

**Điều 2:THỜI HẠN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Thời gian dự kiến ký kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên là trong vòng 15 ngày kể từ ngày được cấp bản vẻ chuyển nhượng.

Trách nhiệm làm thủ tục: Do bên A chịu trách nhiệm thực hiện

**Điều 3: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng tại thửa đất nêu trên là: …………………….. đồng

(Bằng chữ: …………………………………………)

1. Giá chuyển nhượng tính theo: thửa đất
2. Phương thức thanh toán**:**

– Tại thời điểm ký kết văn bản thỏa thuận này, Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là: ……………… đồng

(Bằng chữ: …………………………..đồng)

– Bên B giao cho bên A số tiền chuyển nhượng còn lại khi Hợp đồng chuyển nhượng giữa bên A và bên B được ký tại phòng công chứng có thẩm quyền.

**Điều 4: MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC ĐẶT CỌC**

Bên B đặt cọc cho bên A số tiền nói trên là nhằm đảm bảo cho việc bên A cam kết và thực hiện đúng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên B đúng với thửa đất nêu tại khoản 1, Điều 1, đúng với giá chuyển nhượng nêu tại khoản 1, Điều 3, đúng với điều kiện và thời gian hai bên ký thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản thỏa thuận này và bên A không được yêu cầu thêm bất kỳ một khoản tiền nào khác hay đưa ra bất kỳ một lý do không hợp lý nào để lẫn tránh việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà các bên cam kết.

**Điều 5: PHƯƠNG THỨC XỬ LÝ TIỀN ĐẶT CỌC**

5.1. Khi hợp đồng được giao kết đúng như các bên đã thỏa thuận, thì số tiền cọc được trừ vào số tiền mà bên B phải thanh toán cho bên A.

5.2.Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết như thỏa thuận thì tùy từng trường hợp xử lý như sau:

1. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết hoặc không được giao kết đúng thời hạn mà do lỗi của bên A trong đó bao gồm cả việc đến ngày ký hợp đồng mà bên A không hoàn thành đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định liên quan đến thửa đất nêu trên để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên B hoặc bên A không có đủ tư cách pháp lý để quyết định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bên B thì bên A phải trả lại tiền cọc cho bên B đồng thời chịu phạt cho bên B đúng số tiền đã đặt cọc.
2. Nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết mà do lỗi của bên B vì bên B đã vi phạm các quy định của pháp luật hoặc một trong những nội dung đã thỏa thuận tại văn bản thì bên B phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho bên A.

**Điều 6: TRÁCH NHIỆM NỘP PHÍ, LỆ PHÍ**

Bên B chịu trách nhiệm nộp thuế, lệ phí nhà nước quy định

**Điều 7: QUYỀN, NGHĨA VỤ VÀ NỘI DUNG CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Hai bên cam đoan đối tượng hợp đồng này là thật.

1. **Quyền, nghĩa vụ và cam đoan của bên A:**tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc này: Thửa đất không có tranh chấp; không thuộc khối di sản thừa kế chưa chia và đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Thửa đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, đất thuộc quy hoạch sử dụng đất ở. Khi đã ký kết thỏa thuận đặt cọc với bên B, thì bên A không hứa mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn bằng bất động sản khi đã giao kết với bên B. Việc thỏa thuận này không bị lừa dối, không bị ép buộc;

Bên A bàn giao cho bên B toàn bộ giấy tờ, văn bản liên quan đến bất động sản nêu trên ngay sau khi bên A nhận đủ số tiền thanh toán.

1. **Quyền, nghĩa vụ và cam đoan của bên B**

Thông tin nhân thân là đúng sự thật; Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong văn bản này; Thanh toán đủ, đúng thời hạn; đã tìm hiểu rõ về địa dịch thông hành đã có và sẽ có của thửa đất, các quy định về lộ giới, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, cấp thoát nước, quy hoạch sử dụng đất vì lợi ích quốc gia. Việc ký thoả thuận này không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Thoả thuận này gồm 04 (bốn) trang và được lập thành 02 (hai) bản, Bên A giữ 01 (một) bản, bên B giữ 01 (một) bản có nội dung và giá trị như nhau./.

|  |  |
| --- | --- |
| Bên A(Ký và ghi rõ họ tên) | Bên B(Ký và ghi rõ họ tên) |