

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất - Mẫu 1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - tự do - hạnh phúc

-----o0o-----

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

(V/v: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất)

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

Bên đặt cọc (Sau đây gọi tắt là **Bên A**)

Ông:

Sinh năm:

CMND/CCCD số: do cấp ngày

Hộ khẩu thường trú tại:

Bà:

Sinh năm:

CMND/CCCD số: do cấp ngày

Hộ khẩu thường trú tại:

Bên nhận đặt cọc (Sau đây gọi tắt là **Bên B**)

Ông:

Sinh năm:

CMND/CCCD số: do cấp ngày

Hộ khẩu thường trú tại:

Bà:

Sinh năm:

CMND/CCCD số: do cấp ngày

Hộ khẩu thường trú tại:

Các bên tự nguyện cùng nhau lập và ký Hợp đồng đặt cọc này để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thoả thuận sau đây:

Điều 1: Đối tượng hợp đồng

1. Đối tượng của Hợp đồng này là số tiền **đồng** (Bằng chữ : đồng chẵn) tiền Việt Nam hiện hành mà bên A đặt cọc cho bên B để được nhận chuyển nhượng¹ **thửa đất số, tờ bản đồ số và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số; Số vào sổ cấp GCN số do cấp ngày mang tên

Thông tin cụ thể như sau:

1. Quyền sử dụng đất:

- Diện tích đất chuyển nhượng: m²(Bằng chữ: mét vuông)
- Thửa đất: - Tờ bản đồ:
- Địa chỉ thửa đất:
- Mục đích sử dụng: Đất ở: m²
- Thời hạn sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:

2. Tài sản gắn liền với đất:

- Loại nhà:; - Diện tích sàn xây dựng:m²
- Kết cấu nhà:; - Số tầng:
- Thời hạn sử dụng.....; - Năm hoàn thành xây dựng :

2. Bằng Hợp đồng này, Bên A đồng ý đặt cọc và Bên B đồng ý nhận tiền đặt cọc số tiền trên để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo hiện trạng nhà thực tế nêu trên với các thỏa thuận dưới đây:

2.1. **Giá chuyển nhượng:** Giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất (theo hiện trạng sử dụng thực tế kèm theo toàn bộ trang thiết bị và nội thất hiện có trong nhà) nêu trên được hai bên thỏa thuận là: **đồng** (Bằng chữ : đồng) tiền Việt Nam hiện hành.

Giá thỏa thuận này cố định trong mọi trường hợp, không tăng, không giảm khi giá thị trường biến động (nếu có).

¹ Toàn bộ hay một phần

² Căn cứ vào tài sản nhận đặt cọc là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hay quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất

2.2 Phương thức đặt cọc và thanh toán:³

.....
.....

***) Thời hạn đặt cọc:** ngày kể từ ngày các bên lập và ký Hợp đồng này.

2.3. Việc bàn giao, nhận bàn giao nhà đất và đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:⁴

.....
.....

2.4. Nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí:

Hai bên thỏa thuận:⁵

Điều 2: Phạt hợp đồng⁶

.....
.....

Điều 3: Phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp thì 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 Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 4: Cam đoan của các bên

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

1. Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

³ Phương thức đặt cọc và thanh toán tùy vào từng thỏa thuận của các bên. Có thể đặt cọc thành mấy đợt hoặc thanh toán luôn thành 01 đợt.

⁴ Phương thức bàn giao, đăng ký sang tên do các bên thỏa thuận. Thỏa thuận về thời gian bàn giao, phương thức bàn giao, ai là người đi đăng ký sang tên, thời hạn bao lâu, khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng qua công chứng

⁵ Gồm các loại thuế, phí: - Phí Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Thuế thu nhập cá nhân; Lệ phí trước bạ; Phí thẩm định; Hóa đơn VAT; Thuế sử dụng đất hàng năm (nếu bên B nợ);

⁶ Nếu hai bên không thực hiện theo thỏa thuận thì cũng nêu rõ cách thức phạt hợp đồng

- Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc;
- Đã tìm hiểu rõ nguồn gốc nhà đất nhận chuyển nhượng nêu trên.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân, về nhà đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Nhà đất mà Bên B đã nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng cho Bên A thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên B và không là tài sản bảo đảm cho khoản vay của bên B tại Ngân hàng.
- Tính đến thời điểm giao kết hợp đồng này bên B cam đoan nhà đất nêu trên không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch; chưa nhận tiền đặt cọc hay hứa bán cho bất kỳ ai; không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.
- Bên B cam đoan sau ngày lập và ký Hợp đồng này, bên B không đưa tài sản nêu trên tham gia giao dịch nào dưới bất kỳ hình thức nào.
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc;
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Điều 5: Điều khoản chung

1. Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký kết.
2. Việc thanh toán tiền, bàn giao giấy tờ, thửa đất phải được lập thành Văn bản và có xác nhận của hai bên.
3. Các bên đã đọc nguyên văn bản Hợp đồng này, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Hợp đồng này gồm (.....) tờ, (.....) trang và được lập thành (.....) bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ ... (.....) bản để thực hiện.

Các bên ký dưới đây để làm chứng và cùng thực hiện.

BÊN ĐẶT CỌC

(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN NHẬN ĐẶT CỌC

(Ký, ghi rõ họ tên)

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất - Mẫu 2

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.....

.....

TP, chúng tôi gồm có:

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

Ông (Bà):.....

Sinh ngày:.....

Số CMND:..... cấp ngày:..... tại:.....

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

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

Họ và tên chủ hộ:.....

Sinh ngày:.....

Số CMND:..... cấp ngày:..... tại:.....

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

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

Ông (Bà):.....

Sinh ngày:.....

Số CMND:..... cấp ngày:..... tại:.....

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

Ông (Bà):.....

Sinh ngày:.....

Số CMND:..... cấp ngày:..... tại:.....

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

III. Cùng người làm chứng:

1. Ông (Bà):.....

Sinh ngày:.....

Số CMND:..... cấp ngày:..... tại:.....

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

2. Ông (Bà):.....

Sinh ngày:.....

Số CMND:..... cấp ngày:..... tại:.....

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

IV. 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 2010

ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC

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.....

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 Nhà Nước,

.....

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

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;

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

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.

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:

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 thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
3. Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong điều 1 từ bên A

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 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.

Hà Nội, ngày ...tháng năm 20.....

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)