

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

.....***.....

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

(V/v: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

Căn cứ: - Bộ luật Dân sự của nước Việt Nam ban hành năm 2015;

- Luật Đất đai của nước Việt Nam ban hành năm 2013;

- Trên cơ sở nhu cầu và năng lực của hai bên.

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., tại:Quận/huyện....., tỉnh/tp.....,Chúng tôi gồm có:

BÊN A: BÊN NHẬN ĐẶT CỌC

Ông/Bà: Sinh năm:

Số CMND:.....

Thường trú: số....., phường/xã....., Quận/huyện.....(ghi theo địa chỉ tại CMND hoặc sổ hộ khẩu hoặc sổ đăng ký tạm trú).

Đ/c liên hệ: số....., phường/xã....., Quận/huyện.....(nơi hiện đang ở)

Điện thoại:..... Email:.....

Lưu ý: Ghi bên nhận đặt cọc là những người đứng tên trong Sổ đỏ, nếu là tài sản chung của vợ chồng thì phải ghi đầy đủ tên hai vợ chồng kể cả trong Sổ đỏ chỉ ghi tên một người. Nếu Bên Bán có ủy quyền thì ghi thêm tên người được ủy quyền hợp pháp.

BÊN B: BÊN ĐẶT CỌC

Ông/Bà: Sinh năm:

Số CMND:.....

Thường trú: số....., phường/xã....., Quận/huyện.....(ghi theo địa chỉ tại CMND hoặc sổ hộ khẩu hoặc sổ đăng ký tạm trú).

Đ/c liên hệ: số....., phường/xã....., Quận/huyện.....(nơi hiện đang ở)

Điện thoại:..... Email:.....

Nếu một trong các bên là công ty thì ghi như sau:

- Tên công ty:

- Đăng ký Kinh doanh số: Cấp ngày..... Nơi cấp:

- Người Đại diện: Chức vụ :

- Trụ sở:...

- Điện thoại: fax: Email:.....

(Ghi thông tin trên theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty)

Hai bên thỏa thuận và thống nhất ký hợp đồng với nội dung sau:

ĐIỀU 1. NỘI DUNG ĐẶT CỌC

1. **Mục đích đặt cọc:** Hai bên nhất trí ký kết hợp đồng đặt cọc này để bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc này.
2. **Số tiền đặt cọc là:**.....(.....)
3. **Thời điểm đặt cọc:** ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng này (hoặc thời điểm khác tùy chọn).

Lưu ý: Khi giao nhận tiền đặt cọc cần ký giấy biên nhận tiền/hoặc lưu giữ chứng từ/chuyển tiền qua Ngân hàng.

4. **Xử lý vi phạm đặt cọc:**

- a) Nếu Bên A không chuyển nhượng đất theo Hợp đồng này thì phải trả lại cho Bên B số tiền đặt cọc và một khoản bồi thường bằng số tiền đặt cọc.
- b) Nếu Bên B không nhận chuyển nhượng đất theo Hợp đồng này thì số tiền đặt cọc thuộc về Bên A.

Lưu ý: Hai bên có thể thỏa thuận mức phạt vi phạm cao hơn hoặc thấp hơn.

- c) Nếu hai bên thực hiện đúng hợp đồng này thì khoản tiền đặt cọc được chuyển thành khoản tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại Phòng công chứng.

ĐIỀU 2. THỬA ĐẤT, GIÁ CẢ, THANH TOÁN VÀ CÁCH THỨC THỰC HIỆN

1. **Quyền sử dụng đất:**

- Địa chỉ: số...đường...thôn/ấp.....xã/phường...quận/huyện...tỉnh...
- Thửa đất số:tờ bản đồ số:xã/phường...quận/huyện...tỉnh...
- Diện tích đất: ...m² (..... mét vuông)
- Loại đất:
- Thời hạn sử dụng đất:.....

Tài sản trên đất:

Lưu ý: Liệt kê tài sản kèm theo đất (nếu có): ví dụ: cây lâu năm, nhà tạm, công trình, chuyển giao cho bên mua.

Vị trí thửa đất:

- Phía đông tiếp giáp:.....
- Phía tây tiếp giáp:.....
- Phía nam tiếp giáp:.....

- Phía bắc tiếp giáp:.....

Lưu ý: Dùng trong trường hợp mua một phần thửa đất hoặc diện tích đất thực tế không đúng như trong giấy tờ pháp lý.

Giấy tờ pháp lý thửa đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....số.....do UBND....cấp ngày....(Sổ đỏ)
- Giấy tờ khác.....

Lưu ý:

Ghi thông tin đất theo Sổ đỏ. Nếu đất thực tế diện tích có khác biệt với Sổ đỏ thì phải ghi rõ và cần thỏa cách xử lý khác biệt để tránh tranh chấp sau này.

Nếu đất đang cho người thứ 3 thuê thì Bên A phải thông báo cho bên thuê, Bên B và ba bên phải trao đổi thống nhất việc xử lý Hợp đồng thuê đất.

2. Giá chuyển nhượng:

Giá chuyển nhượng:đ x m² = đồng (.....đồng).

Giá chuyển nhượng trên là không thay đổi trong mọi trường hợp và không bao gồm các khoản thuế, lệ phí theo quy định.

Lưu ý: Giá phải xác định bằng VNĐ, **không** được sử dụng USD hay Vàng.

3. Tiền độ và phương thức thanh toán:

Bên B phải thanh toán cho Bên A theo tiền độ và phương thức như sau:

- Đợt 1, đặt cọc là:.....(....đồng), thanh toán trực tiếp hoặc chuyển khoản.
- Đợt 2, thanh toán số tiền là:.....(....đồng), ngay khi hai bên đã ký kết hợp đồng mua bán đất tại Phòng công chứng. Bên B chuyển khoản cho Bên A vào tài khoản:.....Ngân hàng.....Chi nhánh.....
- Đợt 3, thanh toán số tiền là:(....đồng), ngay khi hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển nhượng theo quy định của pháp luật (Sổ đỏ đã sang tên cho Bên B), hình thức chuyển khoản.

Lưu ý: thông lệ đặt cọc khoảng 10%; Đợt 2 thanh toán 88%; Đợt 3 thanh toán 2% giá chuyển nhượng. Các bên có quyền thỏa thuận theo ý mình. Để đảm bảo chắc chắn Bên A nhận được tiền sau khi ký hợp đồng công chứng thì nên nhờ Ngân hàng làm trung gian thanh toán.

4. Cách thức thực hiện việc mua bán đất:

- Hai bên sẽ có mặt tại Phòng công chứng.... (nên lựa chọn trước Phòng công chứng và ghi rõ tên). vào lúc....h, ngày..../..../..... để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

- b) Mỗi bên có trách nhiệm có mặt và chuẩn bị đầy đủ giấy tờ, hồ sơ, điều kiện theo quy định của pháp luật để cung cấp cho Phòng công chứng.
- c) Bên A giao bản chính giấy tờ pháp lý đất (Sổ đỏ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng,.....) cho Bên B ngay khi đã nhận đủ tiền thanh toán Đợt 2.
- d) Bên A bàn giao toàn bộ thửa đất nêu trên cho Bên B ngay khi đã nhận đủ tiền thanh toán Đợt 3.

Lưu ý: Cách thức đặt cọc chuyển nhượng đất có thể thỏa thuận khác đối với trường hợp đất đang thế chấp tại Ngân hàng hoặc đang chờ cấp Sổ đỏ.

ĐIỀU 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

- 1. Bên A có quyền nhận đầy đủ tiền theo Điều 1 và Điều 2 hợp đồng này.
- 2. Bên A cam kết toàn bộ thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, hiện không tranh chấp, không thế chấp, không bảo lãnh, không đang bị thi hành án, không góp vốn hoặc bị hạn chế nào khác với người thứ ba; nếu Bên A có gian dối trong việc ký kết hợp đồng này, trong việc chuyển nhượng đất thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên B.
- 3. Bên A phải thực hiện thủ tục chuyển giao quyền sử dụng đất cho Bên B theo Điều 2 hợp đồng này.
- 4. Bên A có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân (nếu có) theo quy định và nộp lệ phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất.

ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

- 1. Bên B có quyền nhận chuyển nhượng đất hoặc chỉ định người khác nhận chuyển nhượng đất theo Hợp đồng này.
- 2. Bên B có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền cho Bên A theo hợp đồng này, phối hợp cùng Bên A thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng đất, nếu vi phạm gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.
- 3. Bên B thực hiện việc đăng ký chuyển nhượng đất tại Cơ quan có thẩm quyền và có nghĩa vụ nộp phí trước bạ theo quy định của pháp luật.
- 4. Bên B cam kết có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để nhận chuyển nhượng đất theo hợp đồng này.

ĐIỀU 5. CAM KẾT CHUNG

- 1. Hai bên cam kết thực hiện Hợp đồng này một cách trung thực, thiện chí, nếu bên nào vi phạm hợp đồng gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường.

2. Khi thực hiện hợp đồng, nếu có vấn đề mới phát sinh thì cùng nhau thỏa thuận trên nguyên tắc đảm bảo quyền lợi của hai bên, mọi thỏa thuận bổ sung phải lập thành văn bản.
3. Nếu có tranh chấp hai bên phải cùng nhau thương lượng để giải quyết trong vòng 30 ngày, nếu không thành mới được khởi kiện ra Tòa án theo quy định của pháp luật.
4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành hai bản có giá trị pháp lý như nhau, giao cho mỗi bên giữ một bản để thực hiện.

BÊN A

BÊN B

(mỗi bên ký vào từng trang hợp đồng, ký và ghi rõ họ tên tại đây)

NGƯỜI LÀM CHỨNG

(nếu có)