

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Hôm nay, ngày tháng năm, tại.....

Chúng tôi gồm có :

1. BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (gọi tắt là Bên A)

- Ông/Bà

Sinh ngày:

CCCD sốDo.....cấp ngày

Hộ khẩu thường trú:

- Vợ/Chồng là ông/bà[1].....

Điện thoại:.....

Bên A là chủ sở hữu hợp pháp căn hộ chung cư số

Nguồn gốc căn hộ: Bên A mua của[2]..... theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ký ngày

2. BÊN ĐẶT CỌC (gọi tắt là Bên B)

Ông/Bà

Sinh ngày:

CCCD số: do cấp ngày

Hộ khẩu thường trú:

Điện thoại:

Chúng tôi cùng nhau lập và ký bản hợp đồng này để thực hiện việc đặt cọc mua bán căn hộ nêu trên với những điều khoản đã được hai bên thỏa thuận như sau:

Điều 1. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG.

Bằng hợp đồng này Bên A đồng ý nhận đặt cọc để bán cho Bên B căn hộ chung cư sốkhi Căn hộ..... được cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” và đủ điều kiện mua bán theo quy định của pháp luật, căn hộ này có những đặc điểm như sau:[3].....

Bên B đồng ý đặt cọc để mua Căn hộ nêu trên với những điều kiện kèm theo được nêu tại hợp đồng này.

Điều 2. GIÁ CẢ - PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1. Hai bên đồng ý và nhất trí thỏa thuận giá mua bán của Căn hộ nêu tại Điều 1 hợp đồng này là: [4].....

(giá nêu trên là cố định và không thay đổi trong mọi trường hợp và vì bất kỳ lý do gì, kể cả khi diện tích căn hộ Bên B được nhận có nhiều hoặc ít hơn[5] m2)

2.2. Phương thức thanh toán:

- Tại thời điểm này Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền:[6]để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng. Nếu sau khi đặt cọc Bên B không mua nữa hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới trường hợp Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này thì sẽ bị phạt gấp.....lần số tiền đặt cọc đã giao, nếu Bên A không bán nữa với bất kỳ lý do gì hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới trường hợp Bên B được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này thì Bên A phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt cọc gấp.....lần số tiền này.

Số tiền đặt cọc trên sẽ được trừ vào số tiền mua bán mà Bên B phải thanh toán cho Bên A khi Căn hộ đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Số tiền còn lại là:..... đây là số tiền Bên A còn phải thanh toán nốt cho Chủ đầu tư, Bên B sẽ thanh toán nốt cho Bên A ngay khi Chủ đầu tư yêu cầu Bên A nộp số tiền này và Bên A thông báo cho Bên B hoặc Bên B (người do Bên B chỉ định nhận ủy quyền) trực tiếp thay mặt Bên A nộp cho Chủ đầu tư (khi Bên A có văn bản ủy quyền).

2.3. Thời điểm bàn giao giấy tờ và bàn giao căn hộ: Sau khi nhận đủ số tiền đặt cọc, bên nhận đặt cọc sẽ tiến hành bàn giao các giấy tờ (bản chính) của Căn hộ hiện có tại thời điểm ký hợp đồng này trong thời hạn.... ngày, tối thiểu phải có các giấy tờ sau:

.....

Về thời điểm bàn giao các giấy tờ còn lại: được thực hiện theo Hợp đồng mua bán căn hộ số:..... được hai bên ký vào ngày..... Nếu hợp đồng mua bán căn hộ số..... không quy định về thời hạn bàn giao số giấy tờ còn lại thì thời hạn bàn giao số giấy tờ còn lại là.....ngày kể từ ngày hai bên hoàn thành nghĩa vụ của mình trong hợp đồng mua bán căn hộ số.....

Điều 3. CAM KẾT VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

3.1 Cam kết và nghĩa vụ của Bên A

- Bên A cam kết Căn hộ thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của Bên A, không có tranh chấp về quyền sở hữu và quyền sử dụng, không phải do Bên A đứng tên mua hộ người khác; tại thời điểm ký kết hợp đồng này Căn hộ không: thế chấp, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn hoặc kê khai làm vốn của doanh nghiệp, bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

- Thực hiện các công việc mà Chủ đầu tư yêu cầu người mua căn hộ phải thực hiện để hoàn thành việc mua bán giữa hai bên (nếu việc này Bên A không ủy quyền hoặc không thể ủy quyền cho Bên B (người do Bên B chỉ định) thực hiện thay);

- Nếu Chủ đầu tư có thông báo hay bất kỳ văn bản gì gửi đến cho Bên A liên quan đến quyền và nghĩa vụ của chủ Căn hộ thì Bên A có nghĩa vụ ngay lập tức thông báo và gửi văn bản này cho Bên B, nếu Bên A không thông báo hoặc thông báo chậm dẫn đến Chủ đầu tư phạt hoặc áp dụng các chế tài do vi phạm hợp đồng đã ký thì Bên A phải hoàn toàn chịu trách nhiệm

(riêng trường hợp Bên A không thông báo hoặc thông báo chậm dẫn tới Chủ đầu tư hủy bỏ hợp đồng mua bán căn hộ đã ký thì coi như Bên A đã tự ý hủy bỏ hợp đồng này);

- Ký văn bản ủy quyền (có xác nhận của công chứng viên và không hủy ngang) ủy quyền người mà Bên B chỉ định là ông thay mặt Bên A tiếp tục thực hiện hợp đồng với Chủ đầu tư, quản lý, sử dụng, ký hợp đồng điện nước cho căn hộ, thay mặt Bên A kê khai xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” cho căn hộ và nhận giấy chứng nhận này khi được cấp, thay mặt Bên A bán, tặng cho, cho thuê căn hộ sau khi căn hộ được cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”, được ủy quyền lại cho bên thứ ba; Bên A cam kết không hủy bỏ hợp đồng ủy quyền này vì bất cứ lý do gì.

- Tiến hành các thủ tục và cùng hỗ trợ Bên B các thủ tục cho đến khi sang tên “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” của Căn hộ cho Bên B (trừ những thủ tục đã được Bên A ủy quyền cho ông);

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng này, Bên A có trách nhiệm cung cấp cho Bên B 05 bộ bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền: chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của Bên A, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của Bên A (nếu Bên A không cung cấp bản chính).

- Không được đơn phương hủy bỏ hợp đồng này vì bất kỳ lý do gì.

3.2 Cam kết và nghĩa vụ của Bên B

- Đã chuẩn bị đủ tiền và đảm bảo cam kết thanh toán theo đúng tiến độ đã thỏa thuận.

Điều 4. TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ

- Chi phí công chứng hợp đồng ủy quyền do Bên [7].....chịu.

- Lệ phí trước bạ và các chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Căn hộdo Bên.....chịu.

- Thuế thu nhập cá nhân của Bên A liên quan đến việc chuyển nhượng căn hộdo Bên A chịu.

- Lệ phí trước bạ và chi phí sang tên Căn hộ từ Bên A sang cho Bên B do Bên B chịu.

Điều 5. PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng, mọi tranh chấp liên quan đến hợp đồng này sẽ được giải quyết trên tinh thần thiện chí, hợp tác và cùng có lợi.

- Nếu một bên phát hiện phía bên kia có hành vi vi phạm hợp đồng hoặc vi phạm các cam kết/nghĩa vụ nêu trong hợp đồng này và có căn cứ về việc vi phạm đó thì phải thông báo bằng văn bản cho bên có hành vi vi phạm biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó, trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo mà bên có hành vi vi phạm không khắc phục toàn bộ các vi phạm thì bên có quyền lợi bị vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên vi phạm hợp đồng phải chịu trách nhiệm theo quy định tại khoản 2.2, Điều 2 Hợp đồng này.

Điều 6. THỎA THUẬN KHÁC

Các bên đã đọc lại nội dung hợp đồng, cùng nhất trí và tự nguyện ký tên dưới đây làm bằng chứng. Hợp đồng được lập thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

BÊN A
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN B
(Ký và ghi rõ họ tên)

-
- [1] Nếu có.
 - [2] Chủ đầu tư hoặc người mua trước đó.
 - [3] Liệt kê những đặc điểm cơ bản, đặc điểm kỹ thuật, càng chi tiết càng tốt.
 - [4] Ghi bằng số và cả bằng chữ.
 - [5] Với chênh lệch càng thấp càng tốt, biên độ càng lớn, rủi ro càng cao.
 - [6] Ghi số tiền hai bên đã thoả thuận cọc ban đầu, tốt nhất nên ghi kèm tỉ lệ phần trăm so với giá thực tế để phòng ngừa rủi ro.
 - [7] Dự vào sự thoả thuận của các bên.