

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

_____***_____

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

- Căn cứ Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ nhu cầu của các bên

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm tại

Chúng tôi gồm có:

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

Ông (Bà):

Sinh ngày:

Căn cước công dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú:

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

Họ và tên chủ hộ:

Sinh ngày:

Căn cước công 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 khoản tiền là:

ĐIỀU 2: THỜI HẠN ĐẶT CỌC

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

ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC

Bằng việc đặt cọc này Bên A cam kết mua nhà của Bên B tại

Bên B nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán nhà thuộc sở hữu hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến ngôi nhà mà Bên B giao bán cho Bên A tại:

Với diện tích làm²

Giá bán là:

Trong thời gian đặt cọc, Bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà cho Bên A, Bên A cam kết sẽ trả khi hai bên ký hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng Nhà Nước, sẽ được Bên A thanh toán nốt khi Bên B giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Bên B cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở 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

- Quyền của Bên A

- + Bên A có quyền yêu cầu bên nhận đặt cọc phải giữ gìn tài sản đặt cọc, hoặc ngừng sử dụng tài sản khi việc sử dụng đó ảnh hưởng tới tài sản đặt cọc.
- + Khi hợp đồng mua nhà đã được giao kết hoặc thực hiện thì Bên A có quyền nhận lại tài sản đặt cọc hoặc nếu các bên có thỏa thuận tài sản đặt cọc là một phần của nghĩa vụ thì Bên A chỉ phải thực hiện phần nghĩa vụ còn lại sau khi đã trừ đi giá trị của tài sản đặt cọc.
- + Nếu Bên B từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì Bên A có quyền yêu cầu bên nhận đặt cọc trả gấp đôi số tài sản đặt cọc hoặc cao hơn theo thỏa thuận của các bên.

- Nghĩa vụ của bên A

- + Bên A có nghĩa vụ giao tài sản đặt cọc theo đúng thỏa thuận giữa hai bên. Tùy theo sự thỏa thuận của các bên, đối tượng của đặt cọc có thể là tiền, kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác. Các tài sản này phải thỏa mãn đủ điều kiện để trở thành đối tượng của hợp đồng đặt cọc như đã chỉ ra ở trên.
- + Nếu Bên A từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng mua nhà thì tài sản đặt cọc thuộc về Bên B. Nếu tài sản đặt cọc là tài sản có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu thì bên đặt cọc phải chuyển giao giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, thực hiện việc sang tên cho Bên B.

ĐIỀU 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

- Quyền của Bên B

- + Bên B có quyền yêu cầu Bên A thanh toán chi phí bảo quản tài sản đặt cọc.

+ Khi Bên A vi phạm nghĩa vụ thì Bên B được quyền sở hữu tài sản đặt cọc. Nếu tài sản đặt cọc là tài sản có giấy tờ sở hữu thì Bên B có quyền yêu cầu Bên A phải chuyển giao giấy tờ sở hữu đó cho mình.

- Nghĩa vụ của bên B

+ Bên B phải tiếp nhận tài sản đặt cọc theo đúng thỏa thuận và phải bảo quản tài sản đặt cọc theo đúng thỏa thuận, không được tự ý bán, tặng, cho mượn, cho thuê,... hoặc tự ý sử dụng tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận của hai bên nhưng các thỏa thuận đó không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

+ Khi hợp đồng được giao kết hoặc được thực hiện thì Bên B phải trả lại tài sản đặt cọc hoặc chỉ được yêu cầu Bên A thực hiện phần nghĩa vụ còn lại sau khi đã khấu trừ giá trị của tài sản đặt cọc trong trường hợp các bên có thỏa thuận tài sản đặt cọc là một phần của nghĩa vụ.

+ Bên B từ chối giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua nhà thì phải trả lại cho Bên A sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc hoặc cao hơn theo sự thỏa thuận của các bên.

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. 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 thỏa 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

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 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.

Hợp đồng có hiệu lực từ:

Hợp đồng đặt cọc mua nhà được chia làm bốn bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ hai bản.

....., ngày ... tháng ... năm 20...

Bên A

(Ký, ghi rõ họ tên)

Bên B

(Ký, ghi rõ họ tên)