



# HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

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

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm 20....., chúng tôi gồm có:

**BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (sau đây gọi tắt là Bên A) :**

Ông : .....

Sinh năm : .....

CMND/CCCD số : .....

Địa chỉ thường trú : .....

Bà : .....

Sinh năm : .....

CMND/CCCD số : .....

Địa chỉ thường trú : .....

Là chủ sở hữu.....

.....

**BÊN ĐẶT CỌC (sau đây gọi tắt là Bên B) :**

Ông : .....

Sinh năm : .....

CMND/CCCD số : .....

Địa chỉ thường trú : .....

Bà : .....

Sinh năm : .....

CMND/CCCD số : .....

Địa chỉ thường trú : .....

Sau khi bàn bạc và thỏa thuận, hai bên đồng ý thực hiện ký kết Hợp đồng đặt cọc với các điều khoản cụ thể sau đây:

### **Điều 1. Tài sản đặt cọc**

Bên B đặt cọc cho Bên A bằng ..... với số tiền là: .....  
(bằng chữ..... )

### **Điều 2. Thời hạn đặt cọc**

Thời gian từ ngày đặt cọc cho đến ngày công chứng là.....,  
Kể từ ngày ..... tháng ..... năm 20..... đến hết ngày..... tháng ..... năm 20.....

### **Điều 3. Mục đích đặt cọc**

Bên B đặt cọc cho Bên A để đảm bảo Bên A và Bên B ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng với những thông tin dưới đây:

#### **3.1. Tài sản chuyển nhượng**

- Thừa đất số: .....; Tờ bản đồ số: .....
- Địa chỉ: .....
- Diện tích: .....
- Hình thức sử dụng : .....
- Mục đích sử dụng : .....
- Thời gian sử dụng : .....
- Nguồn gốc sử dụng: .....
- .....
- Loại nhà ở.....
- Diện tích xây dựng : .....; Diện tích sàn: .....
- Hình thức sở hữu : .....
- Giấy chứng nhận số: ..... do .....

#### **3.2. Giá trị chuyển nhượng.....,**

bằng chữ: .....

#### **3.3. Phương thức thanh toán:** Tiền mặt hoặc chuyển khoản và được chia làm các đợt:

+ **Đợt 1:** Bên B đã đặt cọc cho bên A với số tiền là..... ,  
(bằng chữ..... )

vào ngày .....

+ **Đợt 2:** Bên B thanh toán cho bên A số tiền là.....,

(bằng chữ.....)  
vào ngày ....., thanh toán ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề Công chứng.

+ **Đợt 3:** Bên B thanh toán hết cho bên A số tiền còn lại là.....,  
(bằng chữ.....)

ngay khi bên B nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bên B.

### **3.4. Thỏa thuận về Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng:**

- Thuế thu nhập cá nhân : .....

-Phí công chứng :.....

-Lệ phí trước bạ :.....

### **3.5. Thỏa thuận về làm thủ tục chuyển nhượng:**

Bên ..... thực hiện thủ tục sang tên và nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

## **Điều 4. Nghĩa vụ và quyền của Bên A**

Bên A có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác khi cung cấp văn bản, giấy tờ và quyền sử dụng tài sản của bên A cho bên B và cam kết toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên A không có tranh chấp, chưa nhận cọc hoặc cầm cố thế chấp cho bất kỳ ai khác;
- Thừa đất và tài sản gắn liền với đất được phép chuyển nhượng không bị kê biên, không bị thu hồi bởi quyết định hoặc bản án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc cho bên B trong trường hợp bên A từ chối việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng;
- Sở hữu tiền đặt cọc nếu Bên B từ chối ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng.

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

Bên B có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Giao tiền đặt cọc cho Bên A theo đúng thỏa thuận;
- Ký hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng đã thỏa thuận tại Điều 3 nêu trên. Nếu Bên B từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng thì Bên B mất tiền đặt cọc;
- Nhận lại và sở hữu tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc trong trường hợp Bên A từ chối việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng.

## **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 tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **Điều 7. Cam đoan của các bên**

- Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng mà một trong hai bên chưa thể tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên sẽ thỏa thuận lại thời gian công chứng. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng: Sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép:

+ Thiên tai, hỏa hoạn, cháy nổ, sóng thần, động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hỏa hoạn, bệnh dịch;

+ Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước dẫn đến các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

+ Bạo động, nổi loạn, chiến sự, chống đối, phá hoại, cấm vận, bao vây, phong tỏa, bất cứ hành động chiến tranh nào hoặc hành động thù địch cộng đồng cho dù chiến tranh có được tuyên bố hay không;

- Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

- Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận trên thì việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng, tuy nhiên đó không phải là cơ sở để các bên chấm dứt Hợp đồng này.

- Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

- Những thông tin về nhân thân và tài sản trong hợp đồng này là đúng sự thật.

- Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

- Mọi sự thanh toán tài chính đều theo hợp đồng này, ngoài hợp đồng này các hợp đồng khác không có giá trị thanh toán.

- Trường hợp các bên đã thống nhất chốt giao dịch và thực hiện xong việc đặt cọc, nhưng sau đó hủy hợp đồng đặt cọc, mà do lỗi đơn phương của bên bán hoặc bên mua, hoặc có yếu tố lỗi của các bên dẫn đến việc giao dịch bị hủy bỏ thì: Bên bán vẫn phải thanh toán tiền phí hoa hồng môi giới cho bên môi giới, là 30% của số tiền bên A đã nhận cọc từ bên B.

### **Điều 8. Điều khoản cuối cùng**

- Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 03 (ba) bản chính có giá trị pháp lý như nhau, bên A giữ một bản, bên B giữ một bản, bên làm chứng giữ một bản.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**  
(ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN BÊN B**  
(ký, ghi rõ họ tên)

#### **Người làm chứng:**

*Đại diện: Công ty TNHH Bất Động Sản Hắc Kim*

*Nhân viên phụ trách:.....*

*Đã làm chứng việc giao dịch mua, bán trên của hai bên là có thật và đã diễn ra trước sự chứng kiến của Tôi.*

*(Ký, ghi rõ họ và tên)*