**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC**

**CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở**

(Căn nhà số:…………………………………………………..…….………….……...)

*Căn cứ vào khả năng, nhu cầu của hai bên:*

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

**BÊN NHẬN CỌC (Gọi tắt là Bên A)**

Ông/Bà : ……………………………………………….… Năm sinh……………….…..

CMND số : ………………… Ngày cấp : ………………… Nơi cấp : ……………………

Thường trú : …………………………………………………………………………………..

Là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ số : ……………………………..…

………………………………………………………………………………………………………

**BÊN ĐẶT CỌC (Gọi tắt là Bên B):**

Ông/Bà : ……………………………………………….… Năm sinh……………….…..

CMND số : ………………… Ngày cấp : ………………… Nơi cấp : ……………………

Thường trú : …………………………………………………………………………………..

**BÊN LÀM CHỨNG (Gọi tắt là Bên C):**

Ông/Bà : ……………………………………………….… Năm sinh……………….…..

CMND số : ………………… Ngày cấp : ………………… Nơi cấp : ……………………

Thường trú : …………………………………………………………………………………..

Sau khi thỏa thuận, hai bên cùng bên làm chứng đồng ý tham gia và ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất với các điều khoản sau đây:

**ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG**

Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua toàn bộ căn nhà tọa lạc tại địa chỉ:…………………….... ………………………………………………………………….với các đặc điểm như sau:

|  |  |
| --- | --- |
| ***A: Nhà ở:***  Diện tích xây dựng : ……………..….… m2  Diện tích sàn : ……………...….… m2  Kết cấu nhà : …………………….…..  Cấp nhà ở : …………………….…..  Số tầng : …………………….…..  Hồ sơ gốc số : …………………….….. | ***B: Đất ở:***  Thửa đất số :………….. Tờ bản đồ số :…..….  Diện tích : ………………………………m2  Hình thức sử dụng riêng là: …………………..m2 |

Giá mua bán :……………………………………VNĐ

(Bằng chữ:………………………………………………………………………………….………)

*Giá này là cố định, không thay đổi cho dù giá cả nhà đất của thị trường biến đổi lên hay xuống.*

**ĐIỀU 2: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN: Chia làm ……(03) đợt:**

**Đợt 1:** Vào ngày (….../…../20……) ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, Bên B giao cho Bên A với số tiền là:……………………..VNĐ. tại địa điểm: ………………………………………………..…

(Bằng chữ:………………………………………………………………………..……………….…)

**Đợt 2:** Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán giữa hai bên tại Phòng công chứng (dự kiến ngày ……/……/20.….) thì bên B sẽ giao số tiền là:………………………….VNĐ.

(Bằng chữ:………………………………………………………………………..……………….…)

**Đợt 3:** Bên A giao biên nhận hồ sơ (Đăng bộ) cho Bên B và hoàn tất thủ tục mua bán giữa hai bên thì Bên B sẽ giao hết số tiền còn lại là : ……………….…………VNĐ

(Bằng chữ:………………………………………………………………………..……………….…)

**ĐIỀU 3: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A**

***Bên A có nghĩa vụ sau đây:***

* Bồi thường gấp đôi số tiền cọc cho Bên B. Trong trường hợp Bên A đổi ý không bán nhà cho bên B.
* Bên A giao nhà đúng tình trạng hiện hữu và đúng thời hạn quy định trong hợp đồng
* Bên A có trách nhiệm bảo quản nhà bán trong thời gian chưa giao nhà cho bên B.

***Bên A có các quyền sau đây:***

* Sở hữu tiền đặt cọc nếu Bên B đổi ý không mua nhà.
* Được Bên B thanh toán tiền theo đúng nội dung và trình tự tại Điều 2 của hợp đồng này.
* Bên A có trách nhiệm hỗ trợ để Bên C hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nhanh chóng.

**ĐIỀU 4 : NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B**

***Bên B có nghĩa vụ sau đây:***

* Giao tiền đặt cọc cho Bên A theo đúng thỏa thuận.
* Bên B có trách nhiệm mua căn nhà với đặc điểm và giá cả đã nêu ở Điều 1
* Bên B cam kết đúng thời hạn đặt cọc, mục đích đặt cọc và phương thức thanh toán theo quy định tại Điều 2. Trường hợp Bên B đổi ý không mua kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hoặc vi phạm hợp đồng tại Điều 2 thì bên B bị mất hoàn toàn số tiền cọc.

***Bên B có các quyền sau đây:***

* Nhận bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc nếu Bên A đổi ý không bán nhà theo hợp đồng.
* Nhận đầy đủ giấy tờ bản gốc của nhà theo hợp đồng này.
* Bên B có trách nhiệm hỗ trợ để Bên C hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhanh chóng.

**ĐIỀU 5: THUẾ VÀ LỆ PHÍ**

**Hai bên có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế và lệ phí như sau:**

* Thuế thu nhập cá nhân và phí công chứng thuộc trách nhiệm Bên A sẽ do Bên A đóng.
* Lệ phí trước bạ thuộc trách nhiệm Bên B sẽ do Bên B đóng.

**ĐIỀU 6: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu có 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 kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo qui định của pháp luật.

**ĐIỀU 7: CAM KẾT CỦA HAI BÊN**

* Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những điều cam kết sau:
* Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa gạt hay ép buộc.
* Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các điều khoản đã ghi trong hợp đồng này.

**ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

* Trên cơ sở Hợp đồng này để quy định tất cả các điều khoản ràng buộc giữa 02 Bên, các Bên sẽ ký hợp đồng công chứng với giá mua bán là:……………………………….VNĐ

(Bằng chữ:…………………………………………………………………………………………….)

* *Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hệ quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.*
* *Hai bên 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 này được thanh lý sau khi hai bên thực hiện xong Điều 2 trong hợp đồng.*
* *Hợp đồng này được lập thành 03 bản mỗi bên giữ 01 bản, mỗi bản có 03 trang, có giá trị pháp lý như nhau, và có hiệu lực từ ngày ký.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BÊN A**  (Ký và ghi rõ họ tên) | **BÊN C LÀM CHỨNG**  (Ký và ghi rõ họ tên) | **BÊN B**  (Ký và ghi rõ họ tên) |