

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, ngày 7 tháng 12 năm 2009, tại Hà Nội, chúng tôi gồm có:

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

Ông: **Cao Đức Minh**, sinh năm:, Giấy chứng minh số do CA.....cấp ngày và vợ là bà **Lê Thị Mai Anh**, sinh năm:, CMND số do Công an Hà Nội cấp ngày, cả hai ông bà cùng có hộ khẩu thường trú tại: 220 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2. BÊN ĐẶT CỌC (gọi tắt là Bên B)

Ông **Trần Ánh Dương**, sinh năm : 1968, CMND số 011286531 do Công an Hà Nội cấp ngày 01/7/2004, hộ khẩu thường trú tại : 170/18 Đê La Thành, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Chúng tôi cùng nhau lập và ký bản hợp đồng này để thực hiện việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như sau:

Điều 1. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG.

Bằng hợp đồng này Bên A đồng ý nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm 1, thôn Yên Tân, xã Ngọc Thụy, huyện Gia Lâm thành phố Hà Nội (nay là.....phường Ngọc Thụy, quận Long Biên thành phố Hà Nội) khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có những đặc điểm cụ thể như sau:

- Diện tích: 56 m² (Năm mươi sáu mét vuông).
- Thửa đất số: 10.
- Tờ bản đồ số: 35.
- Mục đích sử dụng: đất ở.
- Mốc BCFG, BC=GF=4,5m, BG=12,7m; CF=12,4m.

Đặc điểm cụ thể về đất được xác định theo “Trích lục bản đồ” do UBND xã Ngọc Thụy lập ngày 29/08/2001 cấp cho chủ sử dụng đất trước đây là bà Dương Thị Tập (đính kèm hợp đồng này). Hiện nay Bên A đã nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, Bên A đã nộp hồ sơ hợp lệ và đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bên A theo quy định, hiện tại Bên A đang trong thời gian chờ UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bên B đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên với những điều kiện kèm theo được nêu tại hợp đồng này.

Formatted: Font: Italic

Điều 2. GIÁ CẢ - PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN – THỜI ĐIỂM THỰC HIỆN

2.1. Hai bên đồng ý và nhất trí thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này là: **2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng)**.

2.2. Phương thức thanh toán:

a) Tại thời điểm ký hợp đồng này Bên B giao cho Bên A số tiền đặt cọc là: **1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng)** để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng, Bên A đã kiểm tra và nhận đủ số tiền này từ Bên B. Nếu sau khi ký hợp đồng đặt cọc này Bên A tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không chuyển nhượng nữa hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới trường hợp Bên B được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này thì Bên A phải trả cho Bên B số tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt cọc thêm một khoản tương đương. Nếu sau ngày ký Hợp đồng này Bên B tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không nhận chuyển nhượng 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 4 Hợp đồng này thì Bên B sẽ mất số tiền đặt cọc đã giao.

Số tiền đặt cọc trên được trừ vào số tiền Bên B phải thanh toán cho Bên A theo quy định tại điểm b dưới đây.

b) Số tiền còn lại được thanh toán như sau:

- Thanh toán số tiền **200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng)** ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán tại cơ quan công chứng theo quy định của pháp luật.

2.3. Thời điểm bàn giấy tờ, bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất, ký hợp đồng công chứng:

- Thời điểm bàn giao giấy tờ: Bên A bàn giao bản chính các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện Bên A đang giữ (*trừ những giấy tờ Bên A đã nộp cho UBND quận Long Biên cho Bên B trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này*).

- Thời điểm bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất: Bên A bàn giao cho Bên B ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc này.

- Thời điểm ký hợp đồng công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Bên A có trách nhiệm tiến hành các thủ tục để hai bên có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên có xác nhận của cơ quan công chứng trước ngày **.../02/2010**, Bên A có trách nhiệm thông báo về thời gian và địa điểm ký hợp đồng công chứng cho Bên B trước 05 ngày. Nội dung của hợp đồng công chứng theo các nội dung của Hợp đồng này, với các nội dung khác chưa được hai bên thỏa thuận thì hai bên sẽ thỏa thuận giải quyết, nếu không thỏa thuận được thì áp dụng theo mẫu của cơ quan công chứng và theo quy định của pháp luật.

Điều 3. CAM KẾT VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

3.1 Cam kết và nghĩa vụ của Bên A

- Bên A cam kết quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này 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, đất không vi phạm quy hoạch, không bị ràng buộc dưới bất kỳ hình thức nào bởi các việc: thế chấp, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không bị ràng buộc bởi bất kỳ một quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào để hạn chế quyền của chủ sở hữu và sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

- Bên A cam kết về việc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Bên A đã nộp tại UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội, hồ sơ đã được chấp nhận là hợp lệ và trước ngày 31/1/2010 Bên A sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bên A là chủ sử dụng hợp pháp và duy nhất;

- Đảm bảo tiến hành các thủ tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Bên B trước ngày .../02/2010, bàn giao giấy tờ và tài sản chuyển nhượng đúng tiến độ đã thỏa thuận tại hợp đồng này ;

- Thực hiện nghiêm túc các thỏa thuận với Bên B theo Hợp đồng này.

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.

- Thực hiện nghiêm túc các thỏa thuận với Bên A theo Hợp đồng này.

Điều 4. 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 10 (mười) 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 điểm a, khoản 2.2, Điều 2 Hợp đồng này.

Điều 5. THỎA THUẬN KHÁC

5.1. Bên A có trách nhiệm liên hệ với cơ quan công chứng để tiến hành các thủ tục ký hợp đồng công chứng và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng giữa hai bên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

5.2. Mọi khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bên A và cho đến khi đủ điều kiện chuyển nhượng cho Bên B do Bên A tự chịu trách nhiệm nộp, nếu Bên B nộp hộ thì Bên A có trách nhiệm trả số tiền này cho Bên B hoặc Bên B trừ vào số tiền Bên B phải thanh toán cho Bên A;

5.3. Tiền thuế thu nhập cá nhân của Bên A liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng này do Bên A chịu trách nhiệm nộp;

5.4. Các khoản phí và lệ phí, chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc đăng ký sang tên nhà đất từ Bên A sang cho Bên B do Bên B chi trả;

5.5. Thông báo:

5.5.1. Mọi thư từ liên lạc theo Hợp đồng này sẽ được gửi bằng thư tay, thư cước phí trả trước. Từng thư từ liên lạc hay văn bản được gửi cho bất kỳ Bên nào sẽ được gửi theo địa chỉ của mỗi bên nêu tại phần đầu của Hợp đồng này.

5.5.2. Yêu cầu, thông báo, hay thư từ liên lạc khác mà một Bên gửi cho Bên kia theo Khoản này được gửi và được coi như là đã được nhận:

- (a) Nếu được giao, khi được để lại tại địa chỉ quy định trong Khoản này; hoặc
- (b) 2 (hai) ngày làm việc sau khi được gửi đi, nếu được gửi bằng thư cước phí trả trước;.

Để chứng minh cho việc gửi và nhận đó, cần phải chứng minh rằng thông báo hay tài liệu đó đã được giao trực tiếp, hay bằng phong bì đựng thông báo hay tài liệu đó được ghi đúng địa chỉ và được gửi bằng thư cước phí trả trước.

5.6. Hợp đồng này có 04 tờ và 01 bản photo “*trích lục bản đồ*” kèm theo, được lập thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.

5.7. Các bên đã đọc lại nội dung hợp đồng này, cùng tự nguyện, nhất trí ký tên, điểm chỉ dưới đây để làm bằng chứng./.

BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (BÊN A)

BÊN ĐẶT CỌC (BÊN B)