

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Số:...

GIỮA:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI

HỖ TRỢ KIẾN THIẾT MIỀN NÚI

VÀ

.....

Hà Nội, tháng .../.....

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

VỀ VIỆC: MUA BÁN NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THẤP TẦNG – THE PREMIER TẠI Ô ĐẤT SỐ....., LÔ E2/D21 ĐƯỜNG TÔN THẤT THUYẾT- KHU ĐÔ THỊ MỚI CẦU GIẤY, PHƯỜNG DỊCH VỌNG HẠU, QUẬN CẦU GIẤY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

Căn cứ:

- *Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/06/2005;*
- *Lệnh đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

- Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006; Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Quyết định số 4055/QĐ-UBND ngày 10/8/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 6.937m² đất tại Lô E2/D21 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, giao cho Công ty TNHH Thương mại hỗ trợ kiến thiết Miền Núi;
- Quyết định số 2916/QĐ-QHKT ngày 09/9/2013 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc, UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 ô đất E2/D21 thuộc khu đô thị mới Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
- Văn bản số 3921/QHKT-P8 ngày 22/11/2013 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc Thỏa thuận phương án kiến trúc sơ bộ khu nhà ở thấp tầng tại ô đất E2/D21 thuộc khu đô thị mới Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
- Văn bản số 73/UBND-QLĐT ngày 27/01 /2014 của UBND quận Cầu Giấy về việc chấp thuận đầu tư dự án ĐTXD Nhà ở thấp tầng – The Premier tại lô E2/D21 khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 3556/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty TNHH Thương mại hỗ trợ kiến thiết Miền núi chuyển mục đích sử dụng 6.937m² đất sản xuất, kinh doanh tại lô E2/D21 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy sang đất ở để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở thấp tầng – The Premier;

Hôm nay, ngày ...tháng ... năm 2014, tại trụ sở Công ty TNHH Thương mại hỗ trợ kiến thiết Miền Núi. Chúng tôi gồm:

BÊN NHẬN ĐẶT CỌC:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI HỖ TRỢ KIẾN THIẾT MIỀN NÚI

Địa chỉ: Số 49 phố Hàng Buồm, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

MSDN: 0100235277

Điện thoại:

Fax:

Số TK: 05711.0326.4003

Tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội –
Chi nhánh Hoàn Kiếm

Đại diện: Bà Hoàng Thị Kim Loan

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên

(Dưới đây gọi là “**Bên A**”)**BÊN ĐẶT CỌC:**

Ông/Bà: ...

Sinh năm:

CMND số:

Cấp ngày:

Tại:

HKTT:

Nơi ở:

Điện thoại:

Email:

(Dưới đây gọi là “**Bên B**”)

Xét thấy:

Bên A là Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thấp tầng – The [Premier](#) tại lô E2/D21 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (sau đây gọi là “**Dự án**”).

Bên B có nhu cầu và mong muốn mua nhà ở thuộc Dự án của Bên A

Do đó, hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng đặt cọc với các nội dung chủ yếu như sau:

ĐIỀU 1

MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC

- Là khoản tiền đặt cọc nhằm đảm bảo việc hai Bên sẽ ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thấp tầng – The Premier tại ô đất số, lô E2/D21 đường Tôn Thất Thuyết- Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Thông tin chi tiết về nhà ở và quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.
- Hai bên thống nhất Khoản tiền đặt cọc theo Điều 4 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 2

THÔNG TIN DỰ ÁN

STT	Thông tin dự án	Nội dung
1.	Tên Dự án	Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thấp tầng – The Premier
2.	Chủ đầu tư	Công ty TNHH Thương mại hỗ trợ kiến thiết Miền Núi. Lô E2 ô D21 đường Tôn Thất Thuyết Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
3.	Địa điểm xây dựng	
4.	Quy mô Dự án (<i>Theo Văn bản số 3921/QHKT-P8 ngày 22/11/2013 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc</i>)	- Khu đất lập Dự án có diện tích khoảng: 6,937 m ² .- Mật độ xây dựng từng ô đất: 75%. - Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần.

- Tổng số: 55 ngôi nhà gồm 8 mẫu nhà (diện tích thay đổi theo mỗi mẫu nhà).
- Mỗi mẫu nhà gồm: 01 tầng hầm (bố trí chỗ để ô tô, xe máy, khu kỹ thuật), 5 tầng nổi và 1 tầng tum.
- Chiều cao tầng hầm: 2,55m.
- Từ tầng 1÷5 bố trí các phòng ở, sinh hoạt chung. Chiều cao tầng 1: 4,8m; chiều cao tầng 2÷4: 3,6m; chiều cao tầng 5 + mái: 5,2m;
- Tổng chiều cao từ cốt -1,2m (sân vườn đến nhà) đến đỉnh mái: 22m.

ĐIỀU 3

THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

- **Về quyền sử dụng đất:**

- Số hiệu thửa đất (theo bản vẽ QH 1/500):
- Diện tích ô đất:
- Kích thước:
- Loại đất: đất ở đô thị
- Hình thức sử dụng: Ôn định lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Đất đấu giá.

- **Về nhà ở (theo QH chi tiết 1/500):**

- Địa chỉ: Ô đất số, lô E2, ô D21 đường Tôn Thất Thuyết, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
- Loại nhà ở:
- Mật độ xây dựng: 75%;
- Số tầng (không tính tầng hầm): 05 tầng;

– Tổng diện tích sàn xây dựng:

– Khoảng lùi trước : 3m

Chi tiết quá trình thi công, hoàn thiện mặt ngoài gồm các hạng mục, thiết bị, vật liệu sẽ được quy định cụ thể trong Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4 KHOẢN TIỀN ĐẶT CỌC

Bên B đặt cọc cho Bên A Khoản tiền là **1.000.000.000 VNĐ** (*Một tỷ đồng chẵn*) ngay sau khi ký kết Hợp đồng này.

Phương thức đặt cọc: Chuyển khoản hoặc tiền mặt.

Thông tin tài khoản:

Chủ TK: Công ty TNHH Thương mại hỗ trợ kiến thiết Miền Núi

Số TK: **05711.0326.4003**

Tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Hoàn Kiếm

ĐIỀU 5

THỜI HẠN ĐẶT CỌC VÀ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG MUA BÁN CHÍNH THỨC

Thời hạn chuyển tiền đặt cọc chậm nhất là 1 (một) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc này, hai Bên tiến hành và hoàn tất các thủ tục ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất theo thỏa thuận..

ĐIỀU 6

KHẤU TRỪ KHOẢN TIỀN ĐẶT CỌC

Khoản tiền đặt cọc được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này sẽ được khấu trừ vào Đợt thanh toán đầu tiên theo Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 7

CAM KẾT CỦA BÊN A

7.1. Bên A cam kết:

- Là Chủ đầu tư hợp pháp của Dự án với thông tin quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này; đồng thời cung cấp toàn bộ giấy tờ pháp lý (bản photocopy) liên quan cho Bên B tham khảo;
- Đảm bảo quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Căn nhà không là đối tượng trong các giao dịch bị cấm theo quy định của pháp luật;
- Khấu trừ Khoản tiền đặt cọc tại Điều 4 của Hợp đồng này vào Đợt thanh toán đầu tiên theo quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất;
- Ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất với Bên B tại ô đất số ..., lô E2/D21 đường Tôn Thất Thuyết, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

7.2. Bên A có các quyền sau:

- Yêu cầu Bên B thanh toán số tiền đặt cọc theo đúng thời hạn đã thỏa thuận;
- Không trả lại số tiền đặt cọc nếu Bên B không ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 8

CAM KẾT CỦA BÊN B

8.1. Bên B cam kết:

- Thanh toán số tiền đặt cọc cho Bên A theo đúng thời hạn đã thỏa thuận;
- Ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất với Bên A như thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Không được yêu cầu rút lại Khoản tiền đặt cọc trong trường hợp Bên B vi phạm Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất.
- Hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng tư vấn dịch vụ tự nguyện đối với cá nhân/đơn vị phân phối sản phẩm được bên A uỷ quyền bán hoặc cho phép bán.

8.2. Bên B có các quyền sau đây:

- Yêu cầu Bên A xuất trình các hồ sơ gốc để đối chiếu và chứng minh Bên A là chủ đầu tư hợp pháp của Dự án mà theo đó các thông tin về nhà ở và quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này sẽ được Chủ đầu tư xây dựng trong tương lai;
- Được khấu trừ Khoản tiền đặt cọc vào nghĩa vụ thanh toán cho Bên A theo Điều 6 Hợp đồng này;
- Từ chối việc ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất với Bên A nếu Bên A vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 9

XỬ LÝ KHOẢN TIỀN ĐẶT CỌC

- Nếu việc mua bán nhà ở được thực hiện trong thời hạn nêu tại Điều 5 của Hợp đồng này thì Bên A đồng ý rằng Khoản tiền đặt cọc sẽ được khấu trừ vào Đợt thanh toán đầu tiên theo Hợp đồng mua bán nhà ở.
- Nếu việc mua bán nhà không được thực hiện trong thời hạn quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này thì Khoản tiền đặt cọc được xử lý như sau:
- Trong mọi trường hợp, nếu Bên B không mua hoặc vì lý do từ Bên B mà việc mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất không thực hiện được thì Khoản tiền đặt cọc thuộc về Bên A.
- Trong mọi trường hợp, nếu Bên A không bán hoặc vì lý do từ Bên A mà việc mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất không thực hiện được thì Bên A sẽ phải trả lại cho Bên B Khoản tiền đặt cọc và chịu phạt một Khoản tiền là **000.000.000đồng** (một tỷ đồng chẵn).

ĐIỀU 10

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này trước tiên sẽ được giải quyết trên cơ sở thương lượng và hòa giải giữa hai Bên. Nếu không đạt được thỏa thuận thì hai Bên thống nhất đưa vụ việc ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết.
- Việc đưa vụ việc tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng giữa hai Bên ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền chỉ được thực hiện sau khi có Biên bản giải quyết tranh chấp không thành giữa hai Bên.
- Trong thời gian có mâu thuẫn hoặc tranh chấp đang được giải quyết thì các Bên vẫn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, ngoại trừ vấn đề đang bị tranh chấp.

ĐIỀU 11

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Các Bên 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.

Đã hiểu rõ các Điều Khoản của Hợp đồng này, cũng như quyền và nghĩa vụ của mỗi bên.

- Các Bên cam kết tuân thủ đầy đủ các Điều Khoản và điều kiện đã thỏa thuận tại Hợp đồng này với tinh thần thiện chí, trung thực và tạo điều kiện thuận lợi cho nhau trong quá trình thực hiện.
- Ngay tại thời điểm đặt cọc, Bên B cam kết đã đọc và nhất trí với các Điều Khoản quy định trong Hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu Hợp đồng do Bên A cung cấp.

ĐIỀU 12

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

- Hợp đồng này chỉ được sửa đổi, bổ sung khi được sự chấp thuận của các Bên. Mọi nội dung sửa đổi, bổ sung chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản và có chữ ký của đại diện có thẩm quyền của các Bên.
- Hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ bị thay thế bằng Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được hai Bên ký chính thức. Hợp đồng hết hiệu lực sau khi khoản tiền đặt cọc đã được Bên A khấu trừ vào đợt thanh toán đầu tiên theo Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất và xuất phiếu thu cho Bên B theo quy định.
- Hợp đồng này gồm 8 (tám) trang, được lập thành 02 (hai) bản mỗi Bên giữ 01 (một) bản, có giá trị pháp lý như nhau.

Bên B

Đại Diện Bên A