

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN NHÀ DỰ ÁN

Số: _____/HĐĐC/_____

- Căn cứ Bộ Luật dân sự 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ luật kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ luật Nhà ở 2014
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên

Dự án:

Lô đất:

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án(sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”) này được lập ngày.....thángnăm....., tại

BÊN NHẬN CỌC: (Sau đây gọi là bên A)

CÔNG TY

Địa chỉ:

Điện thoại:.....

Fax:

Tài khoản số:tại Ngân hàng

Mã số doanh nghiệp :

Đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:.....

BÊN ĐẶT CỌC: (Sau đây gọi là bên B)

Ông/bà:.....

Sinh năm:.....

CMND/Hộ chiếu/số:.....

Địa chỉ thường trú:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại :.....

Email:.....

Trên cơ sở hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án theo:

- i) Các quy định pháp luật đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, dân sự hiện hành;
- ii) Bên A là một doanh nghiệp có chức năng đầu tư và kinh doanh bất động sản, hiện là chủ đầu tư Dự án....., tọa lạc tại.....với tổng diện tích khoảng(sau đây gọi tắt là “Dự Án”) theo các văn bản pháp lý sau:
.....
.....
.....

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số.....do
.....cấp ngày..... đối với diện tích Khu đất
.....

- iii) Bên B cam kết là đối tượng thỏa mãn điều kiện được mua nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành, sau khi đã tìm hiểu và hiểu rõ các vấn đề liên quan đến dự án cũng như việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, mong muốn ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án này với Công ty để đảm bảo việc ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán nhà dự án mô tả dưới đây (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án”);
- iv) Hai Bên thống nhất thực hiện Hợp Đồng trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nhau và cùng có lợi.

Theo đó, hai bên thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án này với các điều khoản như sau:

ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẶT CỌC

Bên A giao trước cho Bên B số tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà dự án là đồng (Bằng chữ:)

ĐIỀU 2: THỜI HẠN ĐẶT CỌC

- Thời hạn đặt cọc: tính từ ngày hai bên ký hợp đồng này cho đến hết ngày
- Hai bên sẽ tiến hành thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán nhà dự án tại Phòng Công chứng chậm nhất vào ngày.....

ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC

Bên B đồng ý đặt cọc và Bên A đồng ý nhận cọc nhằm đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà dự án có đặc điểm như mô tả dưới đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà dự án

1. Loại nhà, công trình xây dựng (biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng không phải nhà ở như tòa nhà văn phòng, khách sạn,...):

2. Vị trí nhà dự án:

(Đối với hợp đồng mua bán nhà dự án hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt).

3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà dự án:

4. Quy mô của nhà dự án:

- Tổng diện tích sàn xây dựng.....m²

- Tổng diện tích sử dụng đất: m², trong đó:

Sử dụng riêng m²

Sử dụng chung (nếu có): m2

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):
.....

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày đến ngày).

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà dự án; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với nhà dự án là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng nhà chung cư.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà dự án.

7. Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà dự án, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà.

8. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

9. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà dự án (nếu có)

10. Các thông tin khác
.....

Điều 2. Giá bán nhà

Giá bán nhà dự án đồng

(Bằng chữ:

.....).

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu bên bán thuộc diện phải nộp thuế VAT) và phí bảo trì (nếu có)

(Nếu giá bán là đơn giá trên m2 sàn thì diện tích sàn phải tính theo thông thủy)

2. Trong thời gian đặt cọc, bên A cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng

nhà dự án cho bên B, bên A cam kết sẽ trả
.....

khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại phòng công chứng.....

Số tiền còn lại..... sẽ được bên B thanh toán nốt khi bên A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên A cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 7 ngày kể từ ngày bên A và bên B ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng Nhà Nước. Bên A 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 B không phải trả bất cứ khoản phí nào).

ĐIỀU 4: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

- Giao kết thực hiện Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà dự án gắn liền với quyền sử dụng đất đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này.
- Trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc cho Bên B trong trường hợp bên A từ chối việc giao kết Hợp đồng mua bán nhà dự án điều 3 Hợp đồng;
- Chịu trách nhiệm nộp các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm nộp của bên bán.

ĐIỀU 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

- Giao số tiền đặt cọc cho Bên A theo đúng thỏa thuận;
- Giao kết thực hiện Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà dự án gắn liền với quyền sử dụng đất đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này.
- Được quyền chỉ định cá nhân hoặc tổ chức đại diện Bên B để đứng tên ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng sở hữu nhà dự án gắn liền với quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng.
- Trường hợp bên B từ chối giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở vào bất kỳ thời điểm nào thì Bên B bị mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A theo quy định tại điều 1 Hợp đồng này.
- Được khấu trừ tiền đặt cọc khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Bên A khi hai Bên B giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà dự án và gắn liền với quyền sử dụng đất.

- Bên B chịu trách nhiệm thanh toán chi phí dịch vụ cho bên thứ ba (nếu có) để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà dựa án gắn liền với quyền sử dụng đất cho bên B.
- Chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bên mua.
- Chịu trách nhiệm thanh toán phí công chứng hợp đồng này (nếu có)
- Chịu trách nhiệm trả chi phí đo đạc bản vẽ (nếu có), nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.
- Chịu trách nhiệm thanh toán các loại phí, lệ phí liên quan.

ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau:

6.1. Bên A cam đoan:

1. Những thông tin về nhân thân ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật.
2. Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
3. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này .

6.2. Bên B cam đoan:

1. Những thông tin nhân thân ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;
2. Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối hoặc ép buộc;
3. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.
4. Quyền sở hữu căn hộ chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng 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 9: 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 lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này và đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng này .
- Hợp đồng này được lập thành 2 (hai) bản, mỗi bên giữ 1 (một) bản có giá trị pháp lý như nhau.
- Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN A

(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên)