**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

#### HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

**(HỨA MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT)**

Hôm nay, ngày 08 tháng 12 năm 2016, tại trụ sở Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi gồm:

**BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (Gọi tắt là Bên A):**

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 01›** Sinh năm : ‹Năm sinh 01›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 01› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 01›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 01›.

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 02›** Sinh năm : ‹Năm sinh 02›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 02› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 02›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 02›.

(Có Giấy chứng nhận kết hôn kèm theo)

(Có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân kèm theo)

(Tài sản riêng)

Hoặc

Đại diện cho ông/bà **‹Họ và Tên 01›,** ông/bà **‹Họ và Tên 02›** trong việc lập và ký Hợp đồng này là ông/bà **‹Họ và Tên 03›** theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng , quyển số  do Công chứng viên Văn phòng Công chứng ……….- thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày      .

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 03›** Sinh năm : ‹Năm sinh 03›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 03› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 03›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 03›.

Ông/Bà **‹Họ và Tên 03›** cam đoan: Hợp đồng ủy quyền nêu trên còn nguyên hiệu lực pháp luật (Chưa bị sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự hiện hành) và ông/bà **‹Họ và Tên 03›** chịu hoàn toàn mọi trách nhiệm trước pháp luật về cam đoan này.

**BÊN ĐẶT CỌC (Gọi tắt là Bên B):**

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 04›** Sinh năm : ‹Năm sinh 04›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 04› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 04›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 04›.

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 05›** Sinh năm : ‹Năm sinh 05›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 05› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 05›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 05›.

(Có Giấy chứng nhận kết hôn kèm theo)

***Hai bên tự nguyện cùng nhau lập và ký Hợp đồng này để thực hiện việc đặt cọc tiền mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:***

**ĐIỀU 1:** **TÀI SẢN ĐẶT CỌC**

Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là: **‹Số tiền đặt cọc› đồng** *(‹Số tiền đặt cọc bằng chữ› đồng)*

Khi các bên đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luậtthìBên A đồng ý sẽ bán, chuyển nhượng và Bên B đồng ý sẽ mua, nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở, tại thửa đất số: **‹Thửa đất›**, thuộc tờ bản đồ số: **‹Tờ bản đồ›**, tại địa chỉ **‹Địa chỉ nhà›, Tp. Hồ Chí Minh** thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bên A với giá là **‹Số tiền mua bán, chuyển nhượng› đồng** *(‹Số tiền mua bán, chuyển nhượng bằng chữ› đồng)*. Giá này là cố định không thay đổi cho dù có bất kỳ lý do nào.

Tiền đặt cọc sẽ được trừ đưa vào tiền mua nhà ở và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, khi hai bên thực hiện xong thủ tục mua bán và thanh toán tiền mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất .

**ĐIỀU 2: PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN ĐẶT CỌC**

Tiền đặt cọc mua nhà ở và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sẽ được Bên B thanh toán ngay sau khi Hợp đồng này được tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận.

Việc giao nhận tiền do hai bên tự tiến hành ngay sau khi hai bên ký Hợp đồng này và ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên chứng nhận dưới đây.

Thời hạn đặt cọc là **‹Thời hạn đặt cọc›** *(‹Thời hạn đặt cọc bằng chữ›)* ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc này thì hai bên liên hệ với tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền để tiến hành thủ tục ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC**

Để đảm bảo cho việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, tại thửa đất số: **‹Thửa đất›**, thuộc tờ bản đồ số: **‹Tờ bản đồ›**, tại địa chỉ **‹Địa chỉ nhà›, Tp. Hồ Chí Minh,** theo:

- ***Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở***, hồ sơ gốc số: **‹Số vào sổ›**UB.GCN do UBND ‹Quận/Huyện›, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày ‹Ngày vào sổ›. Đăng ký biến động ngày ‹Ngày biến động›.

***- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất*** số: **‹Số Giấy chứng nhận›**, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: **‹Số vào sổ›** do UBND ‹Quận/Huyện›, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày: ‹Ngày vào sổ›. Đăng ký biến động ngày: ‹Ngày biến động›.

**ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

Trường hợp Bên A vì bất cứ lý do gì thay đổi ý không tiến hành thủ tục bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên cho Bên B thì Bên A sẽ phải trả lại cho Bên B số tiền mà Bên B đã đặt cọc, đồng thời phải bồi thường cho Bên B số tiền bằng số tiền mà Bên B đã đặt cọc. Ngược lại nếu Bên B vì bất cứ lý do gì không tiếp tục mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Bên B mất số tiền đã đặt cọc cho Bên A.

Trường hợp do khách quan, cơ quan Nhà nước không cho bán, nhà bị qui hoạch, hỏa hoạn, thì sẽ hoàn lại tiền đặt cọc.

**ĐIỀU 5:** **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CÁC BÊN**

1. **Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

* Nhận lại tài sản đặt cọc từ Bên B hoặc được trừ khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Bên B trong trường hợp hai Bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự.
* Nhận lại và sở hữu tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự.
* Giao tài sản đặt cọc cho Bên B theo đúng thỏa thuận.
* Giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 nêu trên. Nếu Bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì Bên A mất tài sản đặt cọc.

1. **Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

* Sở hữu tài sản đặt cọc nếu Bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự;
* Trả lại tài sản đặt cọc cho Bên A hoặc trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong trường hợp hai Bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự.
* Trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc cho Bên A trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự.

**ĐIỀU 6: NỘP PHÍ , THÙ LAO CÔNG CHỨNG**

Phí, thù lao công chứng hợp đồng này do Bên A và Bên B chịu trách nhiệm nộp.

**ĐIỀU 7: CAM KẾT CHUNG:**

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

Hai bên cùng tự nguyện cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã ghi trong Hợp đồng. Trường hợp nếu phát sinh những vấn đề gì không đề cập trong hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc thương lượng giải quyết trên tinh thần đoàn kết, tôn trọng quyền lợi của nhau. Trường hợp nếu không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền gửi đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 8 : ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

1. 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.

2. Hai bên đã tự đọc/nghe đọc lại Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng. Hai bên cùng ký tên (Điểm chỉ) dưới đây để làm bằng chứng.

**BÊN NHẬN ĐẶT CỌC BÊN ĐẶT CỌC**

**LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN**

Ngày 08 tháng 12 năm 2016 *(Ngày tám tháng mười hai năm hai ngàn không trăm mười sáu)*, tại Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương, số 236 Cao Thắng, phường 12, quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.

Tôi, Công chứng viên Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương, Tp. Hồ Chí Minh.

**CHỨNG NHẬN**

***Hợp đồng đặt cọc*** này được giao kết giữa:

**BÊN A:**

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 01›** Sinh năm : ‹Năm sinh 01›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 01› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 01›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 01›.

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 02›** Sinh năm : ‹Năm sinh 02›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 02› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 02›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 02›.

**BÊN B:**

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 04›** Sinh năm : ‹Năm sinh 04›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 04› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 04›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 04›.

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 05›** Sinh năm : ‹Năm sinh 05›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 05› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 05›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 05›.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng này;

- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo Hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo Hợp đồng , đã ký (Điểm chỉ) vào Hợp đồng này trước mặt tôi;

Hợp đồng được lập thành **03** *(Ba)* bản chính, mỗi bản chính gồm ‹Số tờ› *(‹Số tờ bằng chữ›)* tờ ‹Số trang› *(‹Số trang bằng chữ›)* trang, có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ **01** *(Một)* bản chính; Bên B giữ **01** *(Một)* bản chính; **01** *(Một)* bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương.

***Số công chứng: , quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD.***

**CÔNG CHỨNG VIÊN**