

**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC**  
V/v Mua bán nhà, đất

Hôm nay, ngày \_\_\_\_\_ tháng \_\_\_\_\_ năm 20\_\_\_\_, tại \_\_\_\_\_, chúng tôi gồm có:

**I. Bên mua:**

Ông/ bà: \_\_\_\_\_ Sinh ngày: \_\_\_\_\_

Số CCCD: \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_

HKTT: \_\_\_\_\_

**II. Bên bán:**

Ông/ bà: \_\_\_\_\_ Sinh ngày: \_\_\_\_\_

Số CCCD: \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_

HKTT: \_\_\_\_\_

Hai bên đồng ý thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc (sau đây, tại văn bản này gọi tắt là hợp đồng) với các điều khoản sau đây:

**Điều 1- MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC:**

Bằng việc đặt cọc này Bên mua đồng ý mua và Bên bán đồng ý bán tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên bán tại địa chỉ \_\_\_\_\_

được thể hiện tại Giấy chứng nhận số:

\_\_\_\_\_ với giá là \_\_\_\_\_ đồng Bằng chữ: \_\_\_\_\_

Giá trên là giá bên bán **thu về thực tế**, mọi khoản thuế phí khác do bên mua chịu.

**Điều 2- SỐ TIỀN ĐẶT CỌC:**

Bên mua đặt cọc cho Bên bán số tiền là:

\_\_\_\_\_ Bằng chữ: \_\_\_\_\_

Ngay thời điểm Bên bán nhận được đủ khoản tiền đặt cọc trên, hợp đồng chính thức có hiệu lực, và các bên phải tuân thủ các điều khoản của hợp đồng.

**Điều 3- HÌNH THỨC ĐẶT CỌC, THANH TOÁN:**

Hai bên thống nhất chỉ thực hiện bằng tiền mặt có biên nhận đầy đủ chữ ký hai bên hoặc/ và giao dịch tiền thông qua duy nhất 02 tài khoản sau đây:

Tài khoản của Bên mua: \_\_\_\_\_

Tài khoản của Bên bán: \_\_\_\_\_

Mọi thanh toán giao dịch qua các hình thức khác là không hợp lệ.

**Điều 4- CÁC BƯỚC TIẾP THEO SAU KHI HOÀN THÀNH ĐẶT CỌC:**

Kể từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, trong thời hạn \_\_\_\_\_ ngày kể cả ngày nghỉ, hai bên thực hiện bước công chứng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng (VPCC) hợp lệ. Tại VPCC, Bên mua trả tiếp số tiền còn lại là \_\_\_\_\_ đồng và nhận bản công chứng chuyển nhượng cùng thời điểm.

**Điều 5- TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN:**

Bên bán cam kết tài sản có sở hữu hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan.

Nếu Bên mua không thực hiện các bước tiếp theo trong thời hạn mà không có lý do chính đáng được Bên bán chấp thuận thì Bên bán có quyền đơn phương hủy hợp đồng và không phải trả lại số tiền đã nhận.

Nếu Bên bán khai báo không trung thực để đủ điều kiện chuyển nhượng, hoặc đã nhận khoản tiền đặt cọc mà không thực hiện các bước tiếp theo trong thời hạn- mà không có lý do chính đáng được Bên mua chấp thuận thì Bên mua có quyền đương nhiên yêu cầu Bên bán trả lại khoản tiền đặt cọc và 01 khoản phạt tương đương số tiền đặt cọc.

Nếu một bên cố tình vi phạm không thực hiện đúng và kịp thời nội dung trên thì bên tuân thủ hợp đồng có quyền đòi bên vi phạm hợp đồng bồi thường tất cả mọi tổn thất bao gồm nhưng không hạn chế các chi phí sau: Chi phí kiện tụng; Chi phí đi lại; Chi phí luật sư; Chi phí giám định; Và những chi phí khác thực tế phát sinh khác nếu có.

#### **Điều 6- BẤT KHẢ KHÁNG:**

Nếu các bước tiếp theo không được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn ngoài ý chí của các bên, do:

- ✓ Sự kiện khách quan do vướng mắc từ cơ quan NN có thẩm quyền, thiên tai địch họa, thảm họa quốc gia.
- ✓ Phát sinh một trong hai bên mất hành vi dân sự.

thì bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng sẽ:

- ✓ Được miễn-giảm trách nhiệm.
- ✓ Được kéo dài thời hạn thực hiện.
- ✓ Nếu sự kiện bất khả kháng kéo dài hoặc gây ra hậu quả nghiêm trọng dẫn đến việc thực hiện hợp đồng sẽ không có lợi cho các bên thì các bên có thể thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng.

Tuy nhiên bên bị ảnh hưởng phải có nghĩa vụ thông báo cho bên còn lại sau khi sự kiện xảy ra.

#### **Điều 7- PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP:**

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà 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 yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Mọi tranh chấp sẽ được phán xử theo quy định của luật pháp của Việt Nam.

#### **Điều 8- ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN:**

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

Hai bên đọc kỹ hợp đồng, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và Hợp đồng bao gồm 02 trang- 8 Điều, được chia làm 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản để thực hiện.

Hợp đồng được lập và kết thúc vào hồi \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_ cùng ngày.

**Bên mua**

**Bên bán**

*(Ghi rõ đã nhận đủ số tiền, hình thức nhận)*