

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Hôm nay, ngày [NgàyDC] tháng [ThangDC] năm [NamDC] tại Văn phòng Công ty [TÊN CÔNG TY], chúng tôi gồm:

Bên A (Bên nhận đặt cọc): CÔNG TY [TÊN CÔNG TY]

- Đại diện : Ông
(Theo giấy UQ số ... ngày ...)
- Địa chỉ :
- Điện thoại :
- Mã số thuế :
- Tài khoản : ... tại Ngân hàng

Bên B (Bên đặt cọc):

- [QDBM] : [HoTenBM] Ngày sinh: [NgàySinhBM]
- CMND/Passport số : [CMNDBM] Cấp ngày: [NgàyCapBM] Tại: [NoiCapBM]
- Địa chỉ HKTT : [DCTTBM]
- Địa chỉ liên hệ : [DCLLBM]
- Điện thoại : [DTDDBM] [DTCDBM]
- Địa chỉ Email : [EmailBM]

Sau khi bàn bạc, thảo luận, hai Bên thống nhất ký Hợp đồng Đặt cọc (“**Hợp Đồng**”) này với các nội dung sau:

- Bên A là Chủ đầu tư Dự án tọa lạc ... (“**Dự án**”).
- Bên A dự kiến bán và Bên B đồng ý mua 01 căn nhà thuộc dự án trên với các đặc điểm như sau:
 - Mã căn nhà : [MaLo]
 - Mẫu nhà : ...
 - Quy mô : ... Trệt + ... Lầu
 - Diện tích đất khuôn viên : [DienTichKV]
 - Diện tích sàn xây dựng : [DienTichCH]

(Sau đây gọi là « **Nhà ở** »)

* Trường hợp diện tích đất và/hoặc diện tích nhà thực tế có chênh lệch hơn 3% so với diện tích nêu tại Hợp đồng này thì hai Bên sẽ tính lại Giá bán nhà ở trên cơ sở Giá bán Nhà ở quy định tại hợp đồng này.

3. Giá bán nhà ở:

(a) Giá bán Nhà ở (đã bao gồm VAT): **[TongGiaBanSauCKCoVAT]đồng** (làm tròn)

(b) Giá bán Nhà ở đã bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở đã đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh;
- Thuế giá trị gia tăng VAT (Theo luật thuế giá trị gia tăng hiện hành);
- Chi phí xây dựng Nhà ở.

(c) Giá bán Nhà ở chưa bao gồm các hạng mục chi phí sau:

- Lệ phí trước bạ, lệ phí đăng ký để xác lập quyền sở hữu Nhà ở sang tên Bên B.
- Các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí phát sinh (nếu có) do Bên Mua thanh toán.
- Tiền quỹ bảo trì ...% trên giá bán Nhà ở. Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền quỹ bảo trì trước khi nhận bàn giao nhà.

4. Tiền Đặt cọc và thanh toán Tiền Đặt cọc:

- Tiền đặt cọc được hai Bên thống nhất bằng [TyLeTT1] Giá bán Nhà ở (“**Tiền Đặt cọc**”) và Bên B sẽ thanh toán cho Bên A ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, số tiền tương đương **[TuongUngTT1]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC1]):
- Tiền Đặt cọc sẽ được Bên B sẽ thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo chi tiết nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
- Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán là thời điểm Bên A xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên B hoặc sau khi số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên A và đã sẵn sàng để cho Bên A sử dụng. Mọi phí ngân hàng phải trả liên quan đến việc thanh toán trên sẽ do Bên B tự chịu và Bên B bảo đảm rằng Bên A vào mọi thời điểm sẽ nhận được đầy đủ mọi số tiền mà Bên B phải thanh toán theo Hợp Đồng này.

5. Ký kết Hợp đồng mua bán Nhà ở:

- Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo cho Bên B về việc ký kết Hợp đồng Mua bán Nhà ở (dự kiến ...) và Bên B đã đặt cọc cho Bên A theo đúng quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này, Bên B sẽ ký kết một Hợp đồng mua bán Nhà ở theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm hoặc theo mẫu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc mẫu đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (“Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở”) và theo thời gian do Bên A đề nghị.
- Tiền Đặt cọc mà Bên B đã thanh toán theo Hợp đồng này sẽ tự động được kết chuyển thành tiền thanh toán cho Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở.
- Bên B có trách nhiệm thanh toán Giá bán Nhà ở còn lại dựa trên cơ sở tiến độ quy định như sau:

Đợt thanh toán	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ
Đợt ...	Trong vòng ... ngày kể từ đợt 1	...%

Đợt ...	Trong vòng ... ngày kể từ đợt 1	...%
Đợt ...	Thông báo bàn giao nhà	...%
Đợt 6	Trong vòng 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A về việc bàn giao chủ quyền	...%

6. Trách nhiệm của Bên A

- (a) Bên A cam kết đủ điều kiện để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này.
- (b) Bên A cam kết sử dụng Tiền Đặt cọc đã nhận từ Bên B vào đúng mục đích quy định tại Hợp Đồng này.
- (c) Đảm bảo Bên B là bên duy nhất được quyền mua Nhà ở quy định tại Hợp Đồng này, trừ khi Hợp Đồng này bị chấm dứt trước thời hạn mà Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở vẫn chưa được ký kết.
- (d) Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, tiến độ xây dựng Dự Án.
- (e) Bên A đảm bảo rằng, Giá bán Nhà ở (đã bao gồm thuế GTGT và giá trị quyền sử dụng đất nhưng chưa bao gồm quỹ bảo trì và các khoản thuế, phí, lệ phí khác) như nêu tại Hợp Đồng này là cố định và không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng này, trừ trường hai Bên có thỏa thuận khác.

7. Trách nhiệm của Bên B

- (a) Bên B đảm bảo đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của pháp luật hiện hành về việc mua và sở hữu Nhà ở tại Việt Nam.
- (b) Bên B tuân thủ nghĩa vụ thanh toán của mình và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này cũng như Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở.
- (c) Bên B đảm bảo ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở theo đúng quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này; đảm bảo cung cấp đầy đủ các giấy tờ và thực hiện các công việc cần thiết theo yêu cầu của Bên A để chứng minh đủ điều kiện sở hữu Nhà ở trước khi thực hiện ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở.
- (d) Bên B cam kết bảo mật bất kỳ thông tin nào mà Bên B biết được và/hoặc được Bên A cung cấp liên quan đến Hợp Đồng này, trừ khi việc tiết lộ được thực hiện:
 - (i) Với sự đồng ý của Bên A;
 - (ii) Theo lệnh của Tòa án hoặc theo quy định của pháp luật.

8. Thông báo

- (a) Trường hợp Bên B có từ 02 (hai) người hoặc 02 (hai) chủ thể trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên B trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên B. Để thuận tiện, những người thuộc Bên B tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên B là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên A liên quan đến Hợp Đồng này.
- (b) Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng này.
- (c) Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo.

- (d) Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp Đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:
 - (i) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
 - (ii) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
 - (iii) Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyên phát nhanh hoặc thư bảo đảm.

9. Sự kiện bất khả kháng

- (a) Hai Bên nhất trí thỏa thuận rằng sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được, không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép và không phải là kết quả của hành vi vi phạm pháp luật của một Bên, bao gồm nhưng không giới hạn một trong các trường hợp sau:
 - (i) Sự kiện chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; hoặc
 - (ii) Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- (b) Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- (c) Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng này sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này nếu Bên bị tác động đã thông báo cho Bên còn lại trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng.
- (d) Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt. Trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài hơn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng mà không thể khắc phục và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Việc chấm dứt Hợp Đồng như vậy sẽ không cấu thành bất kỳ sự kiện vi phạm nào đối với Hợp Đồng này và không Bên nào sẽ chịu bất cứ trách nhiệm nào đối với Bên còn lại.

10. Vi phạm Hợp Đồng

- (a) Trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không do lỗi của Bên B hoặc không do sự kiện bất khả kháng và Bên B đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo Hợp Đồng này thì Bên A có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền mà Bên A đã thực nhận từ Bên B (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán, nếu có) và bị phạt một khoản bằng số tiền này nhưng không vượt quá Tiền Đặt cọc.

- (b) Trường hợp Bên B đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng này và Bên A đã có thông báo việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở nhưng đối tượng mua bán không theo đúng quy định tại Hợp Đồng này (do điều chỉnh quy hoạch, thiết kế, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ...) thì Bên B có quyền lựa chọn một trong hai phương thức sau:
- i. Thanh lý Hợp Đồng này, Bên A hoàn trả cho Bên B số tiền đã thực nhận cộng với khoản tiền lãi tính trên số tiền Bên A đã thực nhận nhưng không vượt quá Tiền Đặt cọc theo mức lãi suất huy động kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) tại thời điểm hai Bên thanh lý Hợp đồng này; hoặc
 - ii. Ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà với đối tượng mua bán thay đổi theo đề xuất của Bên A.
- (c) Trường hợp Bên B trễ hạn thanh toán Tiền Đặt cọc của bất cứ đợt thanh toán nào quá ... (...) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng, Bên B phải thanh toán thêm tiền lãi do chậm thanh toán bằng 0,02%/ ngày trên số tiền chậm thanh toán cho mỗi ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên B đã thanh toán đầy đủ Tiền Đặt cọc đến hạn thanh toán và tiền lãi do chậm thanh toán nêu tại Khoản này.
- (d) Trường hợp Bên B trễ hạn thanh toán Tiền Đặt cọc của bất cứ đợt thanh toán nào quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán hoặc trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Điều 4 của Hợp đồng này cộng dồn vượt quá 30 ngày, Bên A đương nhiên hiểu và Bên B thừa nhận rằng, Bên B đã đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và Bên B sẽ bị mất toàn bộ số tiền đã thanh toán nhưng không vượt quá Tiền Đặt cọc.
- Đồng thời, Bên B đồng ý rằng, trong trường hợp này, Bên A có quyền nhận Tiền Đặt cọc để giữ chỗ thuê/mua Nhà ở từ bất kỳ tổ chức, cá nhân khác và Bên A, theo đó, có quyền ký kết hợp đồng để thực hiện việc mua bán/cho thuê Nhà ở đối với tổ chức, cá nhân do Bên A chỉ định thay thế cho Bên B.
- (e) Trường hợp: (i) Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; hoặc (ii) đến ngày thanh toán đợt tiếp theo theo quy định tại điều 5 của Hợp đồng mà Bên B không thanh toán đủ; hoặc (iii) đến ngày ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở mà Bên B không thực hiện ký kết; hoặc (iv) vì các lỗi khác của Bên B dẫn đến hai Bên không thể ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở, Bên A đương nhiên hiểu và Bên B thừa nhận rằng, Bên B đã đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này sẽ xử lý tương tự điểm (d) điều này.

11. Các qui định khác:

- (a) Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực kể từ ngày ký và khi Bên B đã thanh toán đủ Tiền Đặt cọc lần 1 theo qui định tại Điều 4 của Hợp Đồng này. Trong vòng ... ngày kể từ ngày hai Bên ký kết mà Bên B không thanh toán đủ Tiền Đặt cọc thì Hợp Đồng này sẽ không có hiệu lực, Bên A có quyền không hoàn trả lại các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán (nếu có).

- (b) Việc bắt kỳ Bên nào không yêu cầu Bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là tiếp tục miễn cho Bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó về sau. Việc bắt kỳ Bên nào chấp nhận bắt kỳ khoản thanh toán nào cũng không được xem là Bên đó sẽ từ bỏ quyền tiến hành các biện pháp xử lý theo quy định tại Hợp Đồng đối với bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại.
- (c) Nếu có điều khoản hoặc quy định nào trong Hợp Đồng bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định là vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không có hiệu lực thì cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản và/hoặc nội dung còn lại, hai Bên sẽ thỏa thuận để sửa đổi điều khoản hoặc quy định đó cho phù hợp với ý chí hai Bên và quy định pháp luật trong thời gian sớm nhất. Hai Bên sẽ tiếp tục và không làm gián đoạn việc thực hiện các điều khoản, quy định khác vẫn đang có giá trị của Hợp Đồng.
- (d) Hai Bên cam kết tôn trọng thực hiện đúng Hợp Đồng này. Mọi vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng do hai Bên thương lượng giải quyết trên tinh thần hợp tác. Trường hợp hai Bên không tự giải quyết được, vụ việc sẽ do Tòa án có thẩm quyền tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi có trách nhiệm chịu mọi phí tổn liên quan đến vụ kiện.
- (e) Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản, Bên A giữ 02 bản, Bên B giữ 01 bản có giá trị như nhau./.

BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức
mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

.....

Ông

PHỤ LỤC
BẢNG MÔ TẢ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ

(Đính kèm theo Hợp đồng đặt cọc căn hộ số: [SoDC])

- Mã căn nhà : [MaLo]

STT	LOẠI PHÒNG	CHI TIẾT

Trong trường hợp phải thay đổi, vật liệu xây dựng sẽ được thay thế cùng loại với chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức
mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

.....

ĐẠI DIỆN BÊN A

Ông ...