

Hợp đồng số: [SoDC]

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Hôm nay, [NgàyDC] tháng [ThangDC] năm [NamDC], tại văn phòng Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long, chúng tôi gồm:

Bên A (Bên nhân đặt cọc): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

- Giấy CNĐKKD số : 0301438936 do Sở Kế Hoạch – Đầu tư Tp.HCM cấp
- Đại diện : Ông ...
(Giấy ủy quyền số 11/2018/UQ-NLG ngày 19/06/2018)
- Địa chỉ trụ sở : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, Tp.HCM
- Điện thoại : 54 16 17 18
- Mã số thuế : 0301438936
- Số tài khoản : **007 100 518 7216** tại Ngân hàng VCB – Chi nhánh HCM

Bên B (Bên đặt cọc):

- [QDBM] : [HoTenBM] Ngày sinh: [NgàySinhBM]
- CMND/PP/CCCD : [CMNDBM] Cấp ngày: [NgàyCapBM] Tại: [NoiCapBM]
- Địa chỉ HKTT : [DCTTBM]
- Địa chỉ liên hệ : [DCLLBM]
- Điện thoại : [DTDDBM] [DTCDBM]
- Địa chỉ Email : [EmailBM]
- và [QDBM2] : [HoTenBM2] Ngày sinh: [NgàySinhBM2]
- CMND/PP/CCCD : [CMNDBM2] Cấp ngày: [NgàyCapBM2] Tại: [NoiCapBM2]
- Địa chỉ HKTT : [DCTTBM2]

<i>Khách hàng cung cấp đầy đủ và xác nhận thông tin</i>	<i>(ký tên, ghi rõ họ tên)</i>
---	------------------------------------

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

1. Bên A là Chủ đầu tư dự án Khu căn hộ NOVIA tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Tp.HCM, theo các giấy tờ pháp lý sau:
 - Giấy CNQSDĐ, QSHNƠ và Tài sản khác gắn liền với đất số CE 995934 (số vào sổ cấp GCN: CT61672) do Sở TN&MT Tp.HCM cấp ngày 03/04/2017;
 - Giấy CNQSDĐ, QSHNƠ và Tài sản khác gắn liền với đất số CE 995935 (số vào sổ cấp GCN: CT61673) do Sở TN&MT Tp.HCM cấp ngày 03/04/2017;

- Giấy phép quy hoạch số 86/GPQH do Sở Quy Hoạch – Kiến Trúc Tp.HCM cấp ngày 13/10/2017;
- Quyết định số 6425/SQHKT-QHKV2 do Sở Quy Hoạch - Kiến Trúc Tp.HCM cấp ngày 22/12/2017 về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc dự án;
- Quyết định số 931/QĐ-UBND do UBND Tp.HCM cấp ngày 09/03/2018 về việc chấp thuận đầu tư dự án;
- Giấy phép xây dựng số 139/GPXD do Sở Xây Dựng Tp.HCM cấp ngày 16/07/2018.

2. Bên B, bằng Hợp đồng này, đồng ý đặt cọc cho Bên A theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng và Bên A đồng ý nhận tiền đặt cọc từ Bên B để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng Mua bán Căn hộ tại Dự án theo quy định của pháp luật (sau đây gọi tắt là “Nhà ở”) như được mô tả chi tiết như sau:

- Địa chỉ Dự Án : Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Loại Bất Động Sản : Căn hộ
- Mã Bất Động Sản : **[MaLo]** Tầng: [Tang]
- Diện tích sử dụng căn hộ là : **[DienTichThongThuy]**

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy).

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch trong khoảng $\pm 2\%$ (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng, thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Trường hợp diện tích thông thủy thực tế lớn hơn mức dao động cho phép $\pm 2\%$ (hai phần trăm), thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

- Diện tích sàn xây dựng là : **[DienTichCH]**

"Diện tích sàn xây dựng căn hộ" là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì:

- a. Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là:

$$[\text{DienTichThongThuy}] \text{ sử dụng } (x) [\text{DonGiaThongThuy}] \text{ đồng/1m}^2 \text{ sử dụng} = [\text{TongGiaTriHDMB}] \text{ đồng (làm tròn)}$$

(Bằng chữ: [TongGiaTriHDMBBC]).

- b. Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm tiền sử dụng đất) là: **[GiaTriSauCKKM] đồng**

- Thuế giá trị gia tăng: **[ThueVATSauCKKM] đồng (*)**

(*) Khoản thuế giá trị gia tăng này do hai Bên thống nhất là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Ngay khi Bên A xác định được tiền sử dụng đất chính thức của Căn hộ và/hoặc pháp luật có quy định khác, hai Bên sẽ điều chỉnh lại khoản thuế giá trị gia tăng này để phù hợp với quy định của luật thuế giá trị gia tăng.

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: **[PhiBaoTri] đồng**

Bên B có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% cho Bên A trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ.

- c. Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên B mà theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm Bên B. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành nhà chung cư, dịch vụ đô thị cảnh quan hàng tháng.
- Các chi phí khác do hai Bên thỏa thuận.

4. Tiền Đặt cọc và tiến độ thanh toán căn hộ: [MaLo]

- a. Hai Bên thống nhất Bên B sẽ thanh toán cho Bên A "Tiền Đặt cọc" theo Bảng tiến độ như sau:

Tiền Đặt cọc	Thời hạn thanh toán	Số tiền tương ứng
Đợt 1	Ngày [NgàyTT1]	68.000.000đ (Sáu mươi tám triệu đồng chẵn)

- b. Tiền Đặt cọc sẽ được Bên B thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo chi tiết nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
- c. Bên B có trách nhiệm thanh toán Giá bán căn hộ còn lại theo tiến độ sau:

Đợt thanh toán	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ (*)	Số tiền tương ứng
Đợt 2	Chậm nhất ngày [NgàyTT2]	[TyLeTT2]	[TuongUngTT2]đ
		<i>(Bao gồm Tiền Đặt cọc đợt 1)</i>	
Đợt 3	Ký Hợp đồng Mua bán	[TyLeTT3]	[TuongUngTT3]đ
Đợt 4	Chậm nhất ngày [NgàyTT4]	[TyLeTT4]	[TuongUngTT4]đ
Đợt 5	Chậm nhất ngày [NgàyTT5]	[TyLeTT5]	[TuongUngTT5]đ
Đợt 6	Chậm nhất ngày [NgàyTT6]	[TyLeTT6]	[TuongUngTT6]đ
Đợt 7	Chậm nhất ngày [NgàyTT7]	[TyLeTT7]	[TuongUngTT7]đ
Đợt 8	Chậm nhất ngày [NgàyTT8]	[TyLeTT8]	[TuongUngTT8]đ
Đợt 9	Thông báo bàn giao căn hộ (dự kiến Quý IV/2019)	[TyLeTT9]	[TuongUngTT9]đ
Đợt 10	Thông báo nhận Giấy Chủ quyền	[TyLeTT11]	[TuongUngTT11]đ

(*) Tỷ lệ thanh toán tính trên giá bán căn hộ đã bao gồm VAT, chưa bao gồm phí bảo trì.

- d. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán là thời điểm Bên A xuất giấy xác nhận 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 Căn hộ:

- a. 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 Căn hộ (dự kiến Tháng 10/2018) và Bên B đã thanh toán cho Bên A theo đúng quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này, Bên B sẽ ký kết một Hợp đồng Mua bán Căn hộ 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 Căn hộ") và theo thời gian do Bên A đề nghị.
- b. Toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán theo Hợp đồng này sẽ tự động được kết chuyển thành tiền thanh toán theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ.

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 Căn hộ 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 căn hộ (đã bao gồm tiền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế VAT, phí bảo trì) như nêu tại Điều 3 điểm b Hợp Đồng này là cố định và không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng này, trừ trường hợp hai Bên có thỏa thuận khác.

7. Trách nhiệm của Bên B

- a. 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 Căn hộ;
- b. Bên B cam kết không chuyển nhượng Hợp Đồng này và đảm bảo ký kết Hợp đồng Mua bán Căn hộ theo đúng quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này. Bên B đồng ý rằng Bên A sẽ không chấp thuận bất kỳ yêu cầu nào của Bên B liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng này;
- c. 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 chuyển 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 với điều kiện 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 và bị phạt số tiền tương đương số 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 Căn hộ nhưng đối tượng mua bán không theo đúng quy định tại Hợp Đồng này (do điều chỉnh 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 Đặt cọc theo mức lãi suất 0,03%/ngày tính từ ngày Bên A thực nhận Tiền Đặt cọc đến ngày Bên A thông báo việc ký kết Hợp đồng Mua bán Căn hộ; hoặc
 - (ii) Ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà với đối tượng mua bán thay đổi theo đề xuất của Bên A.
- c. Nếu quá 20 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này mà Bên B không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi với lãi suất 0,03%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán và trên thời gian chậm thanh toán kể từ ngày thứ 21 đến ngày thanh toán thực tế.
- d. Trường hợp Bên B trễ hạn thanh toán của bất cứ đợt thanh toán nào quá 30 (ba mươi) 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 45 (bốn mươi lăm) 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 phải chịu mất toàn bộ số 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 ký kết Hợp đồng Mua bán Căn hộ theo thông báo của Bên A mà Bên B không thực hiện ký kết; hoặc (iii) vì các lỗi khác của Bên B dẫn đến hai Bên không thể ký kết Hợp đồng Mua bán Căn hộ, Bên A đương nhiên hiểu và Bên B thừa nhận rằng, Bên B đã đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và thống nhất để Bên A xử lý Tiền Đặt cọc theo quy định tại Điều 10 (d) của Hợp Đồng này mà không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào với Bên A liên quan đến Tiền Đặt cọc.

- f. Việc hoàn trả lại tiền cho Bên B (nếu có) theo điểm (d) và điểm (e) Điều này chỉ được thực hiện sau khi Bên A đã bán được Nhà ở cho khách hàng khác và căn cứ vào tiến độ thanh toán thực tế của Khách hàng mới, Bên A sẽ hoàn trả tương ứng cho Bên B.

11. Các qui định khác:

- a. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trong vòng 01 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mà Bên B không thanh toán đủ Đợt 1 thì xem như Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Hợp Đồng này sẽ không còn hiệu lực, Bên A có quyền không hoàn trả lại các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán (nếu có).
- b. Việc bất 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 bất kỳ Bên nào chấp nhận bất 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.

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

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

.....

ĐẠI DIỆN BÊN A

Ông ...