

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

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

**THỎA THUẬN ĐẶT CỌC**

(V/v: Đảm bảo ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số ..... /...../.....)

Hôm nay, ngày ....., tại ....., chúng tôi gồm có:

**I. BÊN NHẬN ĐẶT CỌC:**

**CÔNG TY** .....

Mã số Doanh nghiệp/Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số .....do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư .....cấp lần đầu ngày ..... và các lần sửa đổi, bổ sung.

Địa chỉ trụ sở chính: .....

Đại diện bởi: ..... - Chức vụ: .....

Số CMND: ..... do Công an ..... cấp ngày .....

Theo giấy ủy quyền số ..... ký ngày .....

Điện thoại Công ty: .....

Tên tài khoản: .....

Số tài khoản: ..... tại: Ngân hàng .....

Hoặc số tài khoản: ..... tại Ngân hàng .....

**Và**

**II. BÊN ĐẶT CỌC: Ông (bà):**

Số CMND/hộ chiếu/CCCD số: ..... cấp ngày: ..... tại .....

Hộ khẩu thường trú: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: .....

Email: .....

Các Bên tự nguyện và thống nhất ký kết thỏa thuận đặt cọc này (“**Thỏa Thuận**”) để đảm bảo việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số ..... /...../.....) (“**Hợp Đồng Mua Bán**”) tại Dự án ..... (..... hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm) (“**Dự Án**”) với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Đối tượng mua bán và Giá Bán Căn Hộ**

**1.1 Đối tượng mua bán**

Loại Căn Hộ : .....

Căn Hộ số : .....

Tầng : .....

Tòa Nhà : .....

Địa chỉ Dự Án : .....

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (theo : ..... m<sup>2</sup>  
cách đo thông thủy)

Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ : ..... m<sup>2</sup>  
(theo cách đo tim tường)

*Trong đó:* Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: là căn cứ để tính tiền Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 1.2 của Thỏa Thuận này.

## 1.2 Giá Bán Căn Hộ

Giá Bán Căn Hộ là..... VNĐ (Bằng chữ:.....)

Giá Bán Căn Hộ kể trên đã bao gồm:

- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng chưa bao gồm GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư) ("**Giá Bán**");
- Thuế GTGT (Thuế GTGT có thể thay đổi do giá trị quyền sử dụng đất phải nộp thay đổi theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền); và
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư và Dự Án.

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng.

Để làm rõ, Giá Bán Căn Hộ nêu trên chưa bao gồm các khoản chiết khấu và/hoặc giảm trừ theo chính sách của Bên Nhận Đặt Cọc tại từng thời điểm (nếu có).

## 1.3 Tiến độ thanh toán:

- Đợt 1: thanh toán ...% Giá Bán và thuế GTGT ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán;
- Đợt ...: thanh toán .....% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày .....; Thanh toán 05% Giá Bán (chưa bao gồm thuế GTGT) vào Thỏa thuận đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp Đồng Mua Bán không chậm hơn ngày .....; Bên Bán trả lãi 12%/năm cho 05% Giá Bán (chưa gồm thuế GTGT) theo Thỏa thuận đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp Đồng Mua Bán từ ngày Bên Nhận Đặt Cọc nhận đủ Tiền Đặt Cọc cho đến (i) ngày đến hạn nhận Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Căn Hộ (“**Giấy Chứng Nhận**”) của Bên Mua theo thông báo của Bên Bán hoặc (ii) thời điểm Bên Mua được xác định là tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Bên Mua chịu thuế thu nhập cá nhân theo quy định pháp luật đối với khoản lãi này.

- Đợt ...: thanh toán .....% Giá Bán và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán;
- Đợt ...: thanh toán .....% Giá Bán theo thông báo của Bên Bán khi Căn Hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

## **Điều 2. Số tiền đặt cọc và thời hạn thanh toán tiền đặt cọc**

### **2.1 Số tiền đặt cọc**

Số tiền đặt cọc là .....VNĐ (Bằng chữ: .....đồng).

### **2.2 Thời hạn thanh toán tiền đặt cọc:**

Bên Đặt Cọc có trách nhiệm đóng Tiền Đặt Cọc tại thời điểm ký kết Thỏa Thuận này.

**2.3** Toàn bộ số tiền đặt cọc theo Thỏa Thuận này không được tính lãi trong suốt thời hạn đặt cọc. Trường hợp Bên Đặt Cọc thực hiện việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán theo đúng Thỏa Thuận này, thì toàn bộ Tiền Đặt Cọc theo Thỏa Thuận này (sau khi khấu trừ các khoản mà Bên Đặt Cọc có trách nhiệm thanh toán cho Bên Nhận Đặt Cọc liên quan đến Thỏa Thuận này (nếu có)) sẽ được Bên Nhận Đặt Cọc tự động khấu trừ vào lần thanh toán đầu tiên theo Hợp Đồng Mua Bán.

**2.4** Việc đặt cọc có thể được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Nhận Đặt Cọc như quy định tại phần giới thiệu. Việc đóng tiền đặt cọc được coi là hoàn tất khi:

- (i) Có phiếu thu tiền đặt cọc do Bên Nhận Đặt Cọc xác nhận hoặc Giấy nộp tiền mặt vào tài khoản của Bên Nhận Đặt Cọc có xác nhận của ngân hàng; hoặc
- (ii) Bên Đặt Cọc thanh toán qua chuyển khoản cho Bên Nhận Đặt Cọc và Bên Nhận Đặt Cọc đã nhận được tiền đặt cọc thể hiện qua các chứng từ chuyển tiền của Bên Đặt Cọc và báo có tài khoản của Bên Nhận Đặt Cọc.

## **Điều 3. Mục đích đặt cọc**

Việc đặt cọc được thực hiện với mục đích bảo đảm nghĩa vụ của Bên Đặt Cọc về việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán theo các thông tin đã nêu tại Điều 1 và Điều 2 Thỏa Thuận này với Bên Nhận Đặt Cọc, theo đó, Bên Đặt Cọc có trách nhiệm thực hiện việc ký

kết Hợp Đồng Mua Bán với Bên Nhận Đặt Cọc không muộn hơn ngày..... (“**Thời Hạn**”).

Bên Đặt Cọc cam kết đồng ý và tuân thủ đầy đủ chính sách bán hàng của Bên Nhận Đặt Cọc tại thời điểm ký kết Thỏa Thuận này cũng như toàn bộ nội dung Hợp Đồng Mua Bán do Bên Nhận Đặt Cọc cung cấp.

#### **Điều 4. Xử lý tiền đặt cọc**

4.1 Trường hợp hết Thời Hạn mà Bên Đặt Cọc không ký kết và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, thì Bên Nhận Đặt Cọc có toàn quyền:

- (i) Giữ lại và sở hữu toàn bộ Tiền Đặt Cọc;
- (ii) Bán Căn Hộ cho bên thứ ba bất kỳ.

4.2 Trường hợp Bên Nhận Đặt Cọc không thực hiện quyền nêu tại Điều 4.1 nêu trên và tiếp tục ký kết Hợp Đồng Mua Bán với Bên Đặt Cọc thì trước khi ký Hợp Đồng Mua Bán, Bên Đặt Cọc có trách nhiệm thanh toán cho Bên Nhận Đặt Cọc khoản phạt tương đương với tiền lãi trên số tiền phải thanh toán theo tiến độ tại Điều 1.3 của Thỏa Thuận này với lãi suất 0,05%/ngày (Bằng chữ: không phải không năm phần trăm một ngày) trên số ngày chậm thanh toán.

4.3 Bên Đặt Cọc cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại gì về việc xử lý tiền đặt cọc theo quy định tại Thỏa Thuận này.

#### **Điều 5. Các thỏa thuận khác**

5.1 Kể từ ngày ký Thỏa Thuận này cho đến ngày cuối cùng của Thời Hạn như quy định tại Điều 3 của Thỏa Thuận này, Bên Đặt Cọc có thể chuyển giao Thỏa Thuận này cho một bên thứ ba bằng một văn bản đề nghị (theo mẫu Thỏa Thuận đính kèm) gửi Bên Nhận Đặt Cọc kèm theo bản gốc Thỏa Thuận này và được Bên Nhận Đặt Cọc xác nhận với điều kiện tại thời điểm chuyển giao Bên Đặt Cọc đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn cho Bên Nhận Đặt Cọc như quy định tại Điều 2.1, 2.2 của Thỏa Thuận này. Bên nhận chuyển giao có trách nhiệm kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Đặt Cọc theo nội dung Thỏa Thuận này.

5.2 Bên Đặt Cọc đồng ý rằng Bên Nhận Đặt Cọc được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Thỏa Thuận này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Đặt Cọc theo Thỏa Thuận này; và (ii) Bên Nhận Đặt Cọc sẽ thông báo tới Bên Đặt Cọc.

#### **Điều 6. Hiệu lực của Thỏa Thuận**

Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ tự động chấm dứt khi xảy ra một trong các sự kiện sau đây (tùy thời điểm sự kiện nào đến trước):

- (i) Các Bên đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán và Bên Đặt Cọc đã thanh toán đủ đợt thanh toán đầu tiên theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán; hoặc
- (ii) Bên Đặt Cọc không thực hiện việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán theo Thời Hạn đã cam kết quy định tại Điều 3 Thỏa Thuận này.

Thỏa Thuận này được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị như nhau. Bên Nhận Đặt Cọc giữ 02 (hai) bản, Bên Đặt Cọc giữ 01 (một) bản để làm cơ sở thực hiện.

**BÊN ĐẶT CỌC**

**ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN ĐẶT CỌC**

## THỎA THUẬN CHUYỂN GIAO

(V/v: *Chuyển giao Thỏa Thuận Đặt Cọc*)

Ngày ... tháng ... năm ....., tại ....., các bên gồm:

**Bên Đặt Cọc:** Ông (bà):

Số CMND (hộ chiếu) số: cấp ngày: tại

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

và

**Bên Nhận Chuyển Giao:** Ông (bà): .....

Số CMND (hộ chiếu) số: .....cấp ngày: ..... tại .....

Hộ khẩu thường trú:.....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: ..... Fax (nếu có): .....Email: .....

Sau khi thỏa thuận, Bên Đặt Cọc đồng ý chuyển giao Thỏa Thuận Đặt Cọc ký ngày .../.../..... giữa Bên Đặt Cọc và Bên Nhận Đặt Cọc (đính kèm) cho Bên Nhận Chuyển Giao và Bên Nhận Chuyển Giao đồng ý sẽ kế thừa toàn bộ các quyền, nghĩa vụ của Bên Đặt Cọc quy định trong Thỏa Thuận Đặt Cọc đã ký.

Các Bên đồng ý rằng, Bên Nhận Đặt Cọc được giữ lại toàn bộ Tiền Đặt Cọc do Bên Đặt Cọc đã nộp để đảm bảo cho nghĩa vụ ký kết Hợp Đồng Mua Bán của Bên Nhận Chuyển Giao và Các Bên cam kết không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp nào về vấn đề này.

**Bên Đặt Cọc và Bên Nhận Chuyển Giao cam kết:**

1. Việc chuyển giao này là hoàn toàn tự nguyện và các thông tin nêu trên là chính xác;
2. Thực hiện nghiêm túc nội dung Thỏa Thuận Đặt Cọc và Thỏa Thuận Chuyển Giao;
3. Đảm bảo cho Bên Nhận Đặt Cọc tránh khỏi bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, thiệt hại nào phát sinh từ việc chuyển giao giữa Các Bên theo Thỏa Thuận này.

Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ thời điểm được Bên Nhận Đặt Cọc xác nhận.

**Xác nhận và đồng ý của**

**Bên Đặt Cọc**

**Xác nhận và đồng ý của**

**Bên Nhận Chuyển Giao**

**XÁC NHẬN CỦA CÔNG TY .....**