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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**GIẤY ĐẶT CỌC**

Hôm nay, ngày ….. tháng ….. năm ……, tại ……………………. chúng tôi gồm:

**Bên đặt cọc (Sau đây gọi tắt là Bên A)**

Ông: ..........................................................................................................................

Sinh năm: .................................................................................................................

CMND/CCCD số: ..................... do .................................... cấp ngày .....................

Hộ khẩu thường trú tại: ............................................................................................

Bà: ............................................................................................................................

Sinh năm:..................................................................................................................

CMND/CCCD số: ...................... do ................................. cấp ngày ......................

Hộ khẩu thường trú tại: ...........................................................................................

**Bên nhận đặt cọc (Sau đây gọi tắt là Bên B)**

Ông:..........................................................................................................................

Sinh năm: .................................................................................................................

CMND/CCCD số: ................... do ............................ cấp ngày ..............................

Hộ khẩu thường trú tại: ...........................................................................................

Bà: ...........................................................................................................................

Sinh năm: ................................................................................................................

CMND/CCCD số: ................... do .............................. cấp ngày ...........................

Hộ khẩu thường trú tại: ..........................................................................................

Các bên tự nguyện cùng nhau lập và ký Hợp đồng đặt cọc này để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

**Điều 1: Tài sản đặt cọc**

Bên A đặt cọc cho bên B bằng tiền mặt với số tiền là: ……………………………………………………………………………………………

Bằng chữ:…………………………………………………………………………………………

**Điều 2: Thời hạn đặt cọc**

Thời hạn đặt cọc là: …………………….…, kể từ ngày …… tháng ………. năm 20

**Điều 3: Mục đích đặt cọc**

1.Bằng việc đặt cọc này Bên A cam kết mua đất của bên B tại ………………...........................……………………………………………………………………………………………………...................................................................................

 Bên B nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán đất thuộc sở hữu hợp pháp và không có bất kỳ  tranh chấp nào liên quan đến mảnh đất mà bên B giao bán cho bên A tại : ……………………………..…………………………….……………………….. với diện tích là ………….. .m2

Giá bán là ………………………………………………………………………………….

2. Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A, bên A cam kết sẽ trả ………………………………………...................................................…………………

khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại phòng công chứng Nhà Nước, …………………….….……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………sẽ được bên A thanh toán nốt khi bên B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên B cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 7 ngày kể từ ngày bên A và bên B ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng Nhà Nước. Bên B có nghĩa vụ nộp các khoản thuế phát sinh trong quá trình giao dịch theo đúng quy định của pháp luật (đối với thuế đất, thuế chuyển nhượng bên B sẽ là người thanh toán mà bên A không phải trả bất cứ khoản phí nào) .

**Điều 4: Nghĩa vụ và quyền của bên A**

**1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:**

a) Giao số tiền đặt cọc cho Bên B theo đúng thỏa thuận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc;

b) 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 (mục đích đặt cọc không đạt được) thì Bên A bị mất số tiền đặt cọc;

**2. Bên A có các quyền sau đây:**

a) Nhận lại số tiền đặt cọc từ Bên B hoặc được trừ khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Bên B trong trường hợp 2 Bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc đạt được);

b) Nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được);

**Điều 5: Nghĩa vụ và quyền của bên B**

1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

a) Trả lại số tiền đặt cọc cho Bên A hoặc trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong trường hợp 2 Bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc đạt được);

b) Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho Bên A trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được);

c) Bên B có nghĩa vụ dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng khi giao đất để trả lại mặt bằng đất thổ cư cho bên A.

2. Bên B có các quyền sau đây:

Sở hữu số tiền đặt cọc nếu Bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại điều 3(mục đích đặt cọc không đạt được).

**Điều 6: Mức phạt cọc**

Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể :

- Nếu Bên A từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền đặt cọc.

- Nếu Bên B từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho Bên A số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền tương ứng.

**Điều 7: Phương thức giải quyết tranh chấp**

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp thì các bên cùng nhau thương lượng, hòa giải 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.

**Điều 8: Điều khoản chung**

- Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký kết.

- Việc thanh toán tiền, bàn giao giấy tờ, thửa đất phải được lập thành văn bản, có xác nhận của người làm chứng và chữ ký của hai bên.

- Các bên đã đọc nguyên văn bản Hợp đồng này, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Hợp đồng này gồm …. ….. tờ, …. ……. trang và được lập thành ….…… bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ ……… bản để thực hiện.

Các bên ký dưới đây để làm chứng và cùng thực hiện.'

**BÊN ĐẶT CỌC BÊN NHẬN ĐẶT CỌC**

**(Ký, ghi rõ họ tên) Ký, ghi rõ họ tên)**

**NGƯỜI LÀM CHỨNG**

**(Ký, ghi rõ họ tên)**