

Số:.....-2018/TTĐC/COSMO CITY

THỎA THUẬN ĐẶT CỌC VÀ THANH TOÁN

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 có hiệu lực ngày 01/01/2017 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ luật kinh doanh bất động sản của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam số 66/2014/ QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ luật nhà ở của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam số 65/2014/ QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ hồ sơ pháp lý phản ánh thông tin về Dự án Cosmo City;
- Căn cứ Hợp đồng môi giới số BG-BK/001-2017 ngày 29/06/2017;
- Căn cứ vào nhu cầu thực tế giữa hai bên;

Hôm nay, ngày tháng năm 2018, tại Văn phòng Chi nhánh Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bảo Khang, chúng tôi gồm:

BÊN ĐẶT CỌC:

- Ông/Bà:**
- Ngày sinh : - Điện thoại:
 - Địa chỉ thường trú :
 - Địa chỉ liên lạc :
 - Số CMND/Hộ chiếu : - Ngày cấp:
 - Nơi cấp : - Email:
- (Sau đây gọi tắt là “BÊN A”)*

BÊN NHẬN ĐẶT CỌC:

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẢO KHANG SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN COSMO CITY

- Đại diện bởi : Ông Lê Tấn Trung Chức vụ: Giám đốc
 - Địa chỉ : Tầng 1, Block A, khu dân cư Cityland, số 99 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Q. 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Điện thoại : 028 2253 3308-028 2253 3304 Fax: 028 2253 3308
 - Mã số thuế : 0313773512
 - Tài khoản : 0441000715346 Tại Vietcombank HCM -PGD Luỹ Bán Bích
 - Email : cosmocity.vn@gmail.com Website:cosmo-city.vn
- (Sau đây gọi tắt là “BÊN B”)*

Xét rằng:

- Công ty Cổ phần Bảo Gia là chủ đầu tư Dự án Cosmo – City tại 99 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, có đầy đủ điều kiện bán Căn hộ chung cư của Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Bên A có nhu cầu và mong muốn mua căn hộ;
- Do vậy, Hai bên cùng bàn bạc và thống nhất ký Thỏa thuận đặt cọc và thanh toán này với các nội dung và Điều khoản sau đây.

ĐIỀU 1: NỘI DUNG THỎA THUẬN:

Bên A đồng ý đặt cọc cho bên B và Bên B đồng ý nhận cọc để đảm bảo rằng, Bên A sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Dự án Cosmo City tại 99 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đặc điểm về căn hộ:

- Loại nhà ở : Căn hộ chung cư.
- Căn hộ số : ; Tầng:..... ; Khói: C
- Diện tích thông thủy : m²;
- Diện tích xây dựng : m²;
- Số vào sổ cấp GCN:
- Số hiệu:.....

Ghi chú: Sai số cho phép đối với diện tích căn hộ là +/- (cộng/trừ) 2% trên diện tích sàn sử dụng căn hộ.

Giá bán căn hộ dự kiến: Giá bán căn hộ dự kiến là giá sẽ được xác định nằm trong khoảng giá bán thấp nhất và giá bán cao nhất

Giá bán thấp nhất:.....

(Bằng chữ:.....)

Giá bán cao nhất:.....

(Bằng chữ:.....)

**Giá bán chính thức căn hộ thuộc Block C dự án Cosmo City sẽ được công bố tại lễ mở bán chính thức vào ngày 26/05/2018*

Phương thức thanh toán:

Thanh toán chuẩn

Thanh toán nhanh

(Bằng chữ:.....)

Giá trị căn hộ nêu trên đã bao gồm:

- Thuế giá trị gia tăng (VAT).

Giá trị căn hộ nêu trên chưa bao gồm:

- Phí bảo trì Chung cư (2% giá trị hợp đồng trước thuế) và giá trị được quy định tại phụ lục đính kèm.

- Phí quản lý và các khoản chi phí sinh hoạt khác sẽ được Bên A thanh toán cho Công ty Quản lý hoặc các nhà cung cấp dịch vụ theo biểu phí hiện hành căn cứ vào việc sử dụng của bên A khi bên A sử dụng căn hộ và giá trị được quy định tại phụ lục đính kèm.

- Lệ phí trước bạ và các khoản lệ phí khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 2: SỐ TIỀN – PHƯƠNG THỨC ĐẶT CỌC:

1. Số tiền đặt cọc là: 100.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một Trăm Triệu Đồng)

2. Hình thức đặt cọc: Bên A sẽ thanh toán tiền đặt cọc cho bên B ngay khi hoàn tất ký kết thỏa thuận này theo một trong hai phương thức sau:

Tiền mặt:

Thanh toán tại Bộ phận kế toán của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bảo Khang
Địa chỉ: 99 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển khoản vào tài khoản có thông tin như sau:

Tên đơn vị thụ hưởng: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bảo Khang
Số tài khoản : 0441000715346 Tại Vietcombank HCM -PGD Lũy Bán Bích

3. Thời hạn thanh toán tiền cọc:

Ngay khi ký thỏa thuận đặt cọc, Bên A thanh toán số tiền cọc là: **100.000.000 VNĐ**
(Bằng chữ: **Một trăm triệu đồng**)

ĐIỀU 3: KÝ KẾT HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày công bố giá bán chính thức bên B sẽ liên hệ với chủ đầu tư tiến hành các thủ tục cần thiết để bên A ký Hợp đồng mua bán căn hộ như mô tả tại Điều 1 Thỏa thuận đặt cọc. Bên B được quyền gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ giữa bên A và chủ đầu tư. Tuy nhiên, thời gian gia hạn không quá 30 ngày làm việc kể từ thời điểm đến hạn).

Căn cứ vào thời gian như trên Bên A sẽ đến Văn phòng Chi nhánh Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bảo Khang, Bên A sẽ ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ theo mẫu do Chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Bảo Gia soạn thảo và phát hành theo đúng quy định của Pháp luật.

ĐIỀU 4: XỬ LÝ TIỀN CỌC

Khi Hợp đồng mua bán căn hộ được hai bên ký kết thì khoản tiền đặt cọc mà bên A đã đóng cho bên B mặc định được chuyển sang một phần của đợt thanh toán đầu tiên (Đợt 1) của Hợp đồng mua bán. Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày bên A chấp thuận giá bán căn hộ được quy định tại Điều 5, Bên B phải chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc này vào tài khoản của Chủ đầu tư, đồng thời kiến nghị Chủ đầu tư – Công ty Cổ phần Bảo Gia soạn thảo và phát hành Hợp đồng mua bán căn hộ theo tiến độ được thỏa thuận. Việc chuyển toàn bộ tiền cọc như trên để xác nhận bên B đã hoàn tất giao dịch đối với bên A và hoàn thành nghĩa vụ của bên B trong việc giao dịch căn hộ nêu tại Điều 1.

ĐIỀU 5: ĐIỀU KHOẢN RÀNG BUỘC

1. Trong trường hợp giá bán chính thức căn hộ được công bố vào ngày mở bán nằm trong khung giá bằng hoặc lớn hơn giá bán thấp nhất, đến nhỏ hơn hoặc bằng giá bán cao nhất được quy định tại Điều 1, thì Bên A thừa nhận rằng Bên A đồng ý với giá bán của Chủ đầu tư – Công ty Cổ phần Bảo Gia đưa ra, đề nghị Bên B xử lý tiền đặt cọc được quy định tại Điều 4. Nếu Bên A vi phạm thời hạn ký Hợp đồng mua bán tại Điều 3 hoặc thời hạn thanh toán thỏa thuận tại Điều 1 thì xem như Bên B đương nhiên hiểu và Bên A thừa nhận rằng, Bên A đơn phương chấm dứt thỏa thuận này và thống nhất số tiền mà Bên A đặt cọc thuộc về Bên B. Lúc này Bên A không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào với Bên B liên quan đến số tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận này.

Trong trường hợp quá thời hạn quy định tại Điều 3 Hợp đồng này mà bên A vẫn chưa ký hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư và việc chậm trễ này do Bên B gây ra. Lúc này Bên A được quyền đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và nhận lại toàn bộ số tiền bên A đã thanh toán cho bên B. Đồng thời bên B chịu phạt vi phạm đối với những ngày trễ hạn với lãi suất 0,1%/ngày tính trên tổng số tiền cọc mà Bên A đã thanh toán (x) nhân số ngày vi phạm, nhưng tổng số ngày phạt vi phạm không quá 30 ngày kể từ ngày bên B trễ hạn theo quy định tại Điều 3.

Bên B sẽ hoàn trả ngay sau khi Chủ đầu tư xác nhận Bên A không tiếp tục thực hiện thỏa thuận.

2. Ngược lại, giá bán chính thức căn hộ nhỏ hơn giá bán thấp nhất hoặc lớn hơn giá bán cao nhất thì Bên A được quyền lựa chọn một trong các phương án như sau:

- Bên A chấp thuận giá bán chính thức căn hộ được quy định tại Điều 1, xử lý tiền cọc theo Điều 4 và tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ; hoặc
- Bên A có văn bản đề nghị yêu cầu Bên B hoàn trả lại số tiền cọc mà bên A đã thanh toán cho bên B. Sau khi tiếp nhận được văn bản đề nghị của Bên A, trong vòng 5 ngày làm việc Bên B có nghĩa vụ phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bên A bằng hình thức tiền mặt/ chuyển khoản. Và hai bên không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào liên quan đến thỏa thuận đặt cọc này.

ĐIỀU 6: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Cam kết của Bên B:

- Bên B cam kết đủ điều kiện ký kết và thực hiện thoả thuận này;
- Bên B cam kết sử dụng tiền đặt cọc đã nhận từ Bên A vào đúng mục đích quy định tại thoả thuận này.
- Đảm bảo Bên A là bên duy nhất được quyền mua căn hộ mà bên A đã chọn, trừ khi thoả thuận này bị chấm dứt trước thời hạn mà Hợp đồng mua bán vẫn chưa được ký kết.
- Bên B đảm bảo rằng, giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế và tiền sử dụng đất) nêu tại Điều 1 là cố định và không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện thoả thuận này và Hợp đồng mua bán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

2. Cam kết của Bên A:

- Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của pháp luật hiện hành về việc mua và sở hữu bất động sản tại Việt Nam.
- Tuân thủ nghĩa vụ thanh toán của mình và các nghĩa vụ khác theo quy định tại thoả thuận này.
- Đảm bảo ký kết Hợp đồng nhận chuyển nhượng căn hộ theo đúng quy định tại Điều 3 của thoả thuận này; đảm bảo cung cấp đầy đủ các giấy tờ và thực hiện các hành vi cần thiết theo yêu cầu của bên B để chứng minh đủ điều kiện sở hữu bất động sản tại Việt Nam trước khi thực hiện ký kết.
- Trước khi tiến hành đặt cọc, Bên A đã được bên B giới thiệu đầy đủ thông tin về căn hộ và Dự án, đã đọc, hiểu rõ và đồng ý các Điều, khoản ghi trong Thoả thuận đặt cọc này.
- Bên A cam kết, sau khi ký thoả thuận đặt cọc hoặc Hợp đồng mua bán sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo Thoả thuận đặt cọc hoặc Hợp đồng mua bán. Việc thanh toán bằng nguồn tiền nào (tiền tự có hoặc vay từ ngân hàng) sẽ không làm thay đổi nội dung và nghĩa vụ mà bên A phải thực hiện, đồng thời bên B sẽ được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc bên A không thể thanh toán đầy đủ, đúng tiến độ do vướng mắc về thủ tục vay ngân hàng (nếu có).
- Bên A đồng ý và cam kết rằng bên B không có trách nhiệm phải xác nhận bất kỳ hồ sơ nào liên quan đến giao dịch chuyển nhượng, tặng cho,... mà bên A thực hiện đối với những căn hộ nêu trên trước khi Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết.

3. Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc lập Thoả thuận này và cam kết việc lập Thoả thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

4. Hai bên đã tự đọc và đồng ý tất cả các điều khoản trong Thoả thuận này.

ĐIỀU 7: THÔNG BÁO:

1. Trường hợp bên A có từ hai người trở lên, để thuận tiện, những người thuộc bên A tại đây đồng ý uỷ quyền cho mọi người được ghi tên đầu tiên thuộc bên A là người đại diện theo uỷ quyền để nhận các văn bản giao dịch từ bên B liên quan đến thoả thuận này.

2. Mọi giao dịch mà một bên gửi cho bên còn lại theo thoả thuận này phải được lập thành văn bản và gửi đến địa chỉ liên hệ đã nêu ở phần đầu Hợp đồng này.

3. Mỗi bên phải thông báo cho ngay cho bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trương trương hợp không nhận được thông báo.

4. Mọi văn bản giao dịch mà một bên gửi theo thoả thuận này được xem như bên còn lại nhận được khi văn bản được gửi theo một trong hai hình thức sau: Văn bản được giao tận tay có ký nhận của bên nhận hoặc văn bản được gửi qua bưu điện theo hình thức thư bảo đảm.

ĐIỀU 8: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Mọi tranh chấp phát sinh từ Thoả thuận này trước tiên sẽ được giải quyết trên cơ sở thương lượng và hoà giải giữa các bên. Nếu không đạt được thoả thuận thì hai bên thống nhất đưa vụ việc ra Tòa án Nhân dân có thẩm quyền để được giải quyết.

2. Trong thời gian có mâu thuẫn hoặc tranh chấp đang được giải quyết thì các bên vẫn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Thoả thuận này, ngoại trừ vấn đề đang bị tranh chấp.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Thỏa thuận này được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản, Bên B giữ 02 (hai) bản.

2. Thỏa thuận có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN A

BÊN B