

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Reservierungsvereinbarung Nr.: TTĐC-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 10/1/2026

THỎA THUẬN ĐẶT CHỖ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ

Reservierungsvereinbarung für eine Wohnung (Reservierungsgebühr) · gemäß dem Zivilgesetzbuch von 2015, vor dem offiziellen Anzahlungsvertrag

Gemäß: dem Zivilgesetzbuch von 2015 (Artikel 3 — Vertragsfreiheit; Artikel 385 — Zivilrechtliche Verträge); dem Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023 (Verkaufsfähigkeitsvoraussetzungen für Off-Plan-Einheiten); sowie dem Willen der beiden Parteien,

DER EMPFÄNGER, BAUTRÄGER, DER DIE RESERVIERUNG ENTGEGENNIMMT (PARTEI A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Gesellschaft

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Vertreten durch

01 SPECIMEN 09 Steuernummer

DER ANMELDER, KÜNFTIGER KÄUFER (PARTEI B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Staatsangehörigkeit

00 SPECIMEN 00 Passnummer

BEDINGUNGEN DER VEREINBARUNG

① Điều 1. Căn hộ đăng ký đặt chỗ

Căn hộ số 1804, tầng 18, dự án THE LAKE VIEW <specimen>, KĐT Tây Hồ Tây, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội. Diện tích thông thủy dự kiến: 98,6 m². Căn hộ nêu trên hiện chưa đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

② Điều 2. Khoản tiền đặt chỗ

Bên đặt chỗ giao cho Bên nhận đặt chỗ số tiền: 50.000.000 đ (Năm mươi triệu đồng), bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên nhận đặt chỗ, để xác nhận nguyện vọng mua căn hộ nêu tại Điều 1 và giữ thứ tự ưu tiên giao dịch.

③ Điều 3. Tính chất khoản tiền đặt chỗ

Khoản tiền nêu tại Điều 2 không phải là tiền đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 và không cấu thành một phần giá bán; đây là khoản giữ chỗ tạm thời, chỉ được hoàn trả hoặc chuyển đổi theo Điều 5 và Điều 6 Thỏa thuận này.

④ Điều 4. Giá bán tham khảo

Giá bán tham khảo tại thời điểm ký (chưa gồm VAT và phí bảo trì): 15.776.000.000 đ, áp dụng cho căn hộ nêu tại Điều 1; có thể được Bên nhận đặt chỗ điều chỉnh theo bảng giá bán chính thức công bố khi dự án đủ điều kiện mở bán.

⑤ Điều 5. Thời hạn chuyển đổi sang Hợp đồng đặt cọc

Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày Bên nhận đặt chỗ thông báo bằng văn bản rằng dự án đã đủ điều kiện huy động vốn, Bên đặt chỗ có nghĩa vụ ký Hợp đồng đặt cọc chính thức; khoản tiền đặt chỗ được chuyển thành một phần tiền đặt cọc. Quá thời hạn nêu trên mà Bên đặt chỗ không ký, quyền ưu tiên giao dịch chấm dứt.

⑥ Điều 6. Hoàn trả tiền đặt chỗ

Bên nhận đặt chỗ hoàn trả toàn bộ, không lãi, trong vòng 07 ngày làm việc nếu: (i) dự án không đạt điều kiện mở bán trong vòng 6 tháng kể từ ngày ký; hoặc (ii) Bên nhận đặt chỗ bán căn hộ nêu tại Điều 1 cho bên thứ ba. Trường hợp Bên đặt chỗ đơn phương từ chối mua sau khi đã nhận thông báo đủ điều kiện mở bán, khoản tiền đặt chỗ không được hoàn trả.

⑦ Điều 7. Quyền và nghĩa vụ · Điều 8. Giải quyết tranh chấp

Các bên thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Thỏa thuận này và pháp luật Việt Nam. Tranh chấp được giải quyết thương lượng; không thành thì khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền tại Hà Nội. [...]

FÜR DEN EMPFÄNGER

Unterschrift, vollständiger Name

FÜR DEN ANMELDER

Unterschrift, vollständiger Name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Die *Thỏa thuận đặt chỗ* (Reservierungsvereinbarung), Klausel für Klausel

Die Reservierungsvereinbarung sichert eine bestimmte Einheit vor dem offiziellen Verkauf, gegen eine geringe Reservierungsgebühr — ein Schritt vor dem offiziellen Anzahlungsvertrag. Vor jeder Reservierungsgebühr prüft ein ausländischer Käufer sieben Klauseln. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

① Reservierte Einheit — Căn hộ đặt chỗ

Bestätigen Sie, dass Einheit, Stockwerk und Projekt genau mit dem Angebot im Verkaufsbüro übereinstimmen und dass der **Empfänger der lizenzierte Bauträger selbst ist** (mit übereinstimmender Steuernummer) — kein Makler, der die Gebühr im eigenen Namen einzieht.

RED FLAG Einheitennummer oder Projekt bleiben vage angegeben, oder die Gebühr wird auf das Konto einer Agentur statt auf das des Bauträgers überwiesen.

② Höhe der Reservierungsgebühr — Số tiền đặt chỗ

Eine Reservierungsgebühr ist eine geringe, **feste Pauschalsumme** (üblicherweise einige Zehn Millionen VND) — weit entfernt von der **5%-Preisobergrenze** der offiziellen Anzahlung. Ist der Betrag bereits als Prozentsatz angegeben, unterzeichnen Sie womöglich eine verschleierte Anzahlung.

RED FLAG Gebühr als Prozentsatz des Preises festgelegt, oder bereits nahe an der gesetzlichen 5%-Obergrenze für die Anzahlung.

③ Rechtliche Natur der Gebühr — Tính chất khoản tiền đặt chỗ

Der Text sollte klar festhalten, dass diese Summe **keine Anzahlung im Sinne von Artikel 328 des Zivilgesetzbuchs** ist — sie sichert lediglich Ihren Platz in der Warteliste und ist in diesem Stadium mit keiner Verfallsstrafe verbunden.

RED FLAG Ein als „Reservierung“ bezeichnetes Dokument, das stillschweigend die Verfallsklauseln von Artikel 328 übernimmt.

④ Richtpreis — Giá bán tham khảo

Ein Richtpreis sollte angegeben sein, damit Sie ungefähr wissen, was Sie reservieren, auch wenn er sich vor Veröffentlichung der **offiziellen Preisliste** noch ändern kann.

RED FLAG Es wird überhaupt kein Preis genannt — Sie würden völlig blind reservieren.

⑤ Umwandlungsfrist — Thời hạn chuyển đổi sang đặt cọc

Eine verbindliche Frist (z. B. **15 Werkstage** nach Bekanntgabe der Verkaufsfähigkeit) zur Unterzeichnung des offiziellen Anzahlungsvertrags, wobei Ihre Reservierungsgebühr dann **auf die Anzahlung angerechnet wird**.

RED FLAG Keine Frist festgelegt — Ihre Priorität und Ihr Geld können unbegrenzt in der Schwebe bleiben.

⑥ Rückerstattungsbedingungen — Hoàn trả tiền đặt chỗ

Die Gebühr muss **vollständig zurückerstattet** werden, wenn das Projekt innerhalb einer festgelegten Frist keine Verkaufsfähigkeit erlangt oder wenn der Bauträger die Einheit an einen Dritten verkauft.

RED FLAG Die Gebühr bleibt nicht erstattungsfähig, selbst wenn das Projekt niemals rechtlich verkaufsfähig wird — ein Anzeichen für eine nicht genehmigte Mittelbeschaffung.

⑦ Rechte, Pflichten und Streitbeilegung — Quyền, nghĩa vụ · Giải quyết tranh chấp

Die Pflichten beider Parteien nach vietnamesischem Recht sowie ein **Gerichtsstand für die Streitbeilegung** — ein zuständiges vietnamesisches Gericht.

RED FLAG Die Streitbeilegungsklausel benennt ein ausländisches Gericht oder eine Schiedsstelle ohne lokale Vollstreckbarkeit.