

THỎA THUẬN ĐẶT CHỖ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ

Apartment Booking Agreement (unit-holding fee) · pursuant to the 2015 Civil Code, ahead of the formal deposit contract

Pursuant to: the 2015 Civil Code (Article 3 — Freedom of agreement; Article 385 — Civil contracts); the 2023 Real-Estate Business Law (sales-eligibility conditions for off-plan units); and the wishes of the two parties,

THE RECIPIENT, DEVELOPER RECEIVING THE BOOKING (PARTY A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Company

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Represented by

01 SPECIMEN 09 Tax code

THE REGISTRANT, PROSPECTIVE BUYER (PARTY B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nationality

00 SPECIMEN 00 Passport no.

TERMS OF THE AGREEMENT

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. [...]

FOR THE RECIPIENT

Signature, full name

FOR THE REGISTRANT

Signature, full name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

The *Thỏa thuận đặt chỗ* (Booking Agreement), clause by clause

The booking agreement reserves a specific unit ahead of the official sale, for a modest holding fee — a step before the formal deposit contract. A foreign buyer checks seven clauses before wiring any holding fee. Markers ①–⑦ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

① Reserved unit — *Căn hộ đặt chỗ*

Confirm the unit, floor and project match the sales-gallery listing exactly, and that the **Recipient is the licensed developer itself** (matching tax code) — not a broker collecting the fee in its own name.

RED FLAG Unit number or project left vague, or the fee is wired to an agency's account instead of the developer's.

② Booking fee amount — *Số tiền đặt chỗ*

A booking fee is a modest, **flat sum** (commonly tens of millions of VND) — nowhere near the formal deposit's **5% price cap**. If it's already priced as a percentage, you may be signing a disguised deposit.

RED FLAG Fee set as a percentage of the price, or already close to the legal 5% deposit cap.

③ Legal nature of the fee — *Tính chất khoản tiền đặt chỗ*

The text should state plainly that this sum is **not a deposit under Civil Code Article 328** — it only holds your place in line and carries no forfeiture penalty at this stage.

RED FLAG A document labelled “booking” that quietly imports Article 328 forfeiture language.

④ Indicative price — *Giá bán tham khảo*

An indicative price should be stated so you know roughly what you're reserving, even though it can still move before the **official price list** is published.

RED FLAG No price mentioned at all — you would be booking entirely blind.

⑤ Conversion deadline — *Thời hạn chuyển đổi sang đặt cọc*

A firm window (e.g. **15 working days** after sales-eligibility is announced) to sign the formal deposit contract, at which point your holding fee is **credited toward the deposit**.

RED FLAG No deadline specified — your priority, and your money, can be left hanging indefinitely.

⑥ Refund conditions — *Hoàn trả tiền đặt chỗ*

The fee must be **refunded in full** if the project fails to reach sales-eligibility within a set period, or if the developer sells the unit to someone else.

RED FLAG Fee stays non-refundable even if the project never becomes legally eligible for sale — a sign of unauthorised fund-raising.

⑦ Rights, obligations & disputes — *Quyền, nghĩa vụ · Giải quyết tranh chấp*

Both parties' obligations under Vietnamese law, and a **dispute-resolution venue** — a competent Vietnamese court.

RED FLAG Dispute clause names a foreign court or arbitration body with no local enforceability.

SPECIMEN document for educational purposes — a simplified layout inspired by an apartment booking (unit-holding) agreement under the 2015 Civil Code, preceding the formal deposit contract under the 2023 Real-Estate Business Law, filled with fictional data. It is not an official document, has no legal value and reproduces no real seal. This is not legal