

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Acuerdo de reserva n.º: TTĐC-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 10/1/2026

THỎA THUẬN ĐẶT CHỖ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ

Acuerdo de reserva de apartamento (gastos de bloqueo de la unidad) · conforme al Código Civil de 2015, previo al contrato de arras oficial

Conforme a: el Código Civil de 2015 (Artículo 3 — Libertad de contratación; Artículo 385 — Contratos civiles); la Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023 (condiciones de elegibilidad para la venta de unidades sobre plano); y la voluntad de ambas partes,

EL DESTINATARIO, PROMOTOR QUE RECIBE LA RESERVA (PARTE A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Sociedad

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Representado/a por

01 SPECIMEN 09 Código fiscal

EL RESERVANTE, FUTURO COMPRADOR (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nacionalidad

00 SPECIMEN 00 N.º de pasaporte

CLÁUSULAS DEL ACUERDO

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. [...]

POR EL DESTINATARIO

Firma, nombre completo

POR EL RESERVANTE

Firma, nombre completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Borrador con fines ilustrativos · specimen

El *Thỏa thuận đặt chỗ* (Acuerdo de reserva), cláusula por cláusula

El acuerdo de reserva bloquea una unidad concreta antes de la venta oficial, a cambio de unos gastos de bloqueo modestos — un paso previo al contrato de arras oficial. Antes de transferir cualquier gasto de bloqueo, un comprador extranjero verifica siete cláusulas. Las marcas ①–⑦ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

① Unidad reservada — Căn hộ đặt chỗ

Confirme que la unidad, la planta y el proyecto coinciden exactamente con el anuncio de la sala de ventas, y que el **Destinatario es el propio promotor autorizado** (con código fiscal correspondiente) — y no un intermediario que cobra los gastos en nombre propio.

RED FLAG El número de unidad o el proyecto quedan indicados de forma vaga, o los gastos se transfieren a la cuenta de una agencia en lugar de a la del promotor.

② Importe de los gastos de reserva — Số tiền đặt chỗ

Los gastos de reserva son una **suma fija** modesta (normalmente algunas decenas de millones de VND) — muy alejada del **límite del 5% del precio** aplicable a las arras oficiales. Si el importe ya se expresa como porcentaje, podría estar firmando unas arras encubiertas.

RED FLAG Gastos fijados como porcentaje del precio, o ya próximos al límite legal del 5% aplicable a las arras.

③ Naturaleza jurídica de los gastos — Tính chất khoản tiền đặt chỗ

El texto debe indicar claramente que esta suma **no constituye unas arras conforme al Artículo 328 del Código Civil** — únicamente reserva su prioridad y no conlleva, en esta fase, ninguna penalización por desistimiento.

RED FLAG Un documento titulado «reserva» que incorpora discretamente el lenguaje de penalización del Artículo 328.

④ Precio indicativo — Giá bán tham khảo

Debe indicarse un precio indicativo para que sepa aproximadamente qué está reservando, aunque este pueda variar todavía antes de la publicación de la **lista de precios oficial**.

RED FLAG No se menciona ningún precio — estaría reservando completamente a ciegas.

⑤ Plazo de conversión — Thời hạn chuyển đổi sang đặt cọc

Un plazo firme (por ejemplo, **15 días hábiles** tras el anuncio de la elegibilidad para la venta) para firmar el contrato de arras oficial, momento en el que sus gastos de reserva se **abonan a cuenta de las arras**.

RED FLAG Sin plazo especificado — su prioridad, y su dinero, pueden quedar en suspenso indefinidamente.

⑥ Condiciones de devolución — Hoàn trả tiền đặt chỗ

Los gastos deben **devolverse íntegramente** si el proyecto no alcanza la elegibilidad para la venta dentro del plazo establecido, o si el promotor vende la unidad a otra persona.

RED FLAG Los gastos siguen sin ser reembolsables aunque el proyecto nunca llegue a ser legalmente apto para la venta — una señal de captación de fondos no autorizada.

⑦ Derechos, obligaciones y controversias — Quyền, nghĩa vụ · Giải quyết tranh chấp

Las obligaciones de ambas partes conforme al derecho vietnamita, y un **foro de resolución de controversias** — un tribunal vietnamita competente.

RED FLAG La cláusula de controversias designa a un tribunal extranjero u órgano arbitral sin fuerza ejecutiva local.