

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Accord de réservation n°: TTĐC-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 10/1/2026

THỎA THUẬN ĐẶT CHỖ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ

Accord de réservation d'appartement (frais de blocage du lot) · conformément au Code civil de 2015, en amont du contrat de dépôt officiel

Vu : le Code civil de 2015 (Article 3 — Liberté contractuelle ; Article 385 — Contrats civils) ; la loi sur les activités immobilières de 2023 (conditions d'éligibilité à la vente des lots sur plan) ; et la volonté des deux parties,

LE DESTINATAIRE, PROMOTEUR QUI REÇOIT LA RÉSERVATION (PARTIE A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Société

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Représenté(e) par

01 SPECIMEN 09 Numéro fiscal

LE SOUSCRIPTEUR, ACQUÉREUR PRESENTI (PARTIE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nationalité

00 SPECIMEN 00 N° de passeport

CLAUSES DE L'ACCORD

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. [...]

POUR LE DESTINATAIRE

Signature, nom complet

POUR LE SOUSCRIPTEUR

Signature, nom complet

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Brouillon à titre d'illustration · specimen

Le *Thỏa thuận đặt chỗ* (Accord de réservation), clause par clause

L'accord de réservation retient un lot précis avant la vente officielle, moyennant des frais de blocage modestes — une étape avant le contrat de dépôt officiel. Avant de verser le moindre frais de blocage, un acheteur étranger vérifie sept clauses. Les repères ①–⑦ renvoient au fac-similé de la page précédente. Document specimen — données fictives.

① Lot réservé — *Căn hộ đặt chỗ*

Vérifiez que le lot, l'étage et le projet correspondent exactement à l'annonce du showroom de vente, et que le **Destinataire est bien le promoteur agréé lui-même** (numéro fiscal correspondant) — et non un courtier qui perçoit les frais en son propre nom.

RED FLAG Le numéro de lot ou le projet reste vague, ou les frais sont versés sur le compte d'une agence plutôt que sur celui du promoteur.

② Montant des frais de réservation — *Số tiền đặt chỗ*

Les frais de réservation constituent une **somme forfaitaire** modeste (généralement quelques dizaines de millions de VND) — sans commune mesure avec le **plafond de 5% du prix** applicable au dépôt officiel. Si le montant est déjà exprimé en pourcentage, vous êtes peut-être en train de signer un dépôt déguisé.

RED FLAG Frais fixés en pourcentage du prix, ou déjà proches du plafond légal de 5% applicable au dépôt.

③ Nature juridique des frais — *Tính chất khoản tiền đặt chỗ*

Le texte doit indiquer clairement que cette somme **n'est pas un dépôt au sens de l'Article 328 du Code civil** — elle ne fait que réserver votre priorité et n'entraîne, à ce stade, aucune pénalité de rétractation.

RED FLAG Un document intitulé « réservation » qui reprend discrètement le langage de pénalité de l'Article 328.

④ Prix indicatif — *Giá bán tham khảo*

Un prix indicatif doit être mentionné afin que vous sachiez approximativement ce que vous réservez, même s'il peut encore évoluer avant la publication de la **grille tarifaire officielle**.

RED FLAG Aucun prix mentionné — vous réserveriez alors totalement à l'aveugle.

⑤ Délai de conversion en dépôt — *Thời hạn chuyển đổi sang đặt cọc*

Un délai ferme (par exemple **15 jours ouvrés** après l'annonce de l'éligibilité à la vente) pour signer le contrat de dépôt officiel, moment auquel vos frais de réservation sont **imputés sur le dépôt**.

RED FLAG Aucun délai précisé — votre priorité, comme votre argent, peuvent rester en suspens indéfiniment.

⑥ Conditions de remboursement — *Hoàn trả tiền đặt chỗ*

Les frais doivent être **intégralement remboursés** si le projet n'obtient pas son éligibilité à la vente dans le délai imparti, ou si le promoteur vend le lot à un tiers.

RED FLAG Les frais restent non remboursables même si le projet ne devient jamais légalement éligible à la vente — un signe de levée de fonds non autorisée.

⑦ Droits, obligations et litiges — *Quyền, nghĩa vụ · Giải quyết tranh chấp*

Les obligations des deux parties au regard du droit vietnamien, et un **lieu de règlement des litiges** — un tribunal vietnamien compétent.

RED FLAG La clause de règlement des litiges désigne un tribunal étranger ou un organe d'arbitrage sans force exécutoire locale.