

THỎA THUẬN ĐẶT CHỖ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ

Accordo di prenotazione di un appartamento (spese di blocco dell'unità) - ai sensi del Codice civile del 2015, prima del contratto di caparra ufficiale

Ai sensi di: il Codice civile del 2015 (Articolo 3 — Libertà contrattuale; Articolo 385 — Contratti civili); la Legge sulle attività immobiliari del 2023 (condizioni di vendibilità per le unità in costruzione); e la volontà delle due parti,

IL DESTINATARIO, PROMOTORE CHE RICEVE LA PRENOTAZIONE (PARTE A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Società

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc *Rappresentato/a da*01 SPECIMEN 09 *Codice fiscale*

IL PRENOTANTE, FUTURO ACQUIRENTE (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài *Nazionalità*00 SPECIMEN 00 *N. di passaporto*

CLAUSOLE DELL'ACCORDO

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. [...]

PER IL DESTINATARIO

Firma, nome completo

PER IL PRENOTANTE

Firma, nome completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

L'Thỏa thuận đặt chỗ (Accordo di prenotazione), clausola per clausola

L'accordo di prenotazione blocca un'unità specifica prima della vendita ufficiale, dietro il versamento di spese di blocco modeste — una fase precedente al contratto di caparra ufficiale. Prima di versare qualsiasi spesa di blocco, un acquirente straniero verifica sette clausole. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

① Unità riservata — Căn hộ đặt chỗ

Verificate che l'unità, il piano e il progetto corrispondano esattamente all'annuncio dello showroom vendite, e che il **Destinatario sia proprio il promotore autorizzato** (con codice fiscale corrispondente) — e non un intermediario che incassa le spese a proprio nome.

RED FLAG Il numero dell'unità o il progetto restano vaghi, oppure le spese vengono versate sul conto di un'agenzia anziché su quello del promotore.

② Importo delle spese di prenotazione — Số tiền đặt chỗ

Le spese di prenotazione sono una **somma forfettaria** modesta (in genere alcune decine di milioni di VND) — ben lontana dal **limite del 5% del prezzo** previsto per la caparra ufficiale. Se l'importo è già espresso in percentuale, potreste star firmando una caparra mascherata.

RED FLAG Spese fissate in percentuale sul prezzo, o già vicine al limite legale del 5% previsto per la caparra.

③ Natura giuridica delle spese — Tính chất khoản tiền đặt chỗ

Il testo deve dichiarare esplicitamente che questa somma **non è una caparra ai sensi dell'Articolo 328 del Codice civile** — serve solo a riservare la vostra posizione e non comporta, in questa fase, alcuna penale di recesso.

RED FLAG Un documento intitolato «prenotazione» che importa di nascosto il linguaggio di penale dell'Articolo 328.

④ Prezzo indicativo — Giá bán tham khảo

Va indicato un prezzo indicativo affinché sappiate approssimativamente cosa state prenotando, anche se potrà ancora variare prima della pubblicazione del **listino prezzi ufficiale**.

RED FLAG Nessun prezzo indicato — stareste prenotando completamente al buio.

⑤ Termine di conversione — Thời hạn chuyển đổi sang đặt cọc

Un termine certo (ad esempio **15 giorni lavorativi** dopo l'annuncio dell'eleggibilità alla vendita) per firmare il contratto di caparra ufficiale, momento in cui le spese di prenotazione vengono **accreditate a valere sulla caparra**.

RED FLAG Nessun termine specificato — la vostra priorità, e il vostro denaro, potrebbero restare in sospeso a tempo indeterminato.

⑥ Condizioni di rimborso — Hoàn trả tiền đặt chỗ

Le spese devono essere **rimborsate integralmente** se il progetto non raggiunge l'eleggibilità alla vendita entro il termine stabilito, o se il promotore vende l'unità a un'altra persona.

RED FLAG Le spese restano non rimborsabili anche se il progetto non diventa mai legalmente eleggibile per la vendita — un segnale di raccolta fondi non autorizzata.

⑦ Diritti, obblighi e controversie — Quyền, nghĩa vụ · Giải quyết tranh chấp

Gli obblighi di entrambe le parti ai sensi della legge vietnamita, e una **sede di risoluzione delle controversie** — un tribunale vietnamita competente.

RED FLAG La clausola sulle controversie indica un tribunale straniero o un organo arbitrale privo di forza esecutiva locale.