

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Anzahlungsvertrag Nr.: HĐĐC-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 20/2/2026

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Anzahlungsvertrag (Reservierungsanzahlung) · gemäß dem Zivilgesetzbuch von 2015 und dem Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023

Gemäß: dem Zivilgesetzbuch von 2015 (Artikel 328 — Anzahlung); dem Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023 (Artikel 23 — Obergrenze der Anzahlung); dem Wohnungsgesetz von 2023; sowie dem Willen der beiden Parteien,

DER EMPFÄNGER DER ANZAHLUNG (PARTEI A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Gesellschaft

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Vertreten durch

01 SPECIMEN 09 Steuernummer

DER ANZAHLLENDE, KÜNFTIGER KÄUFER (PARTEI B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Staatsangehörigkeit

00 SPECIMEN 00 Passnummer

VERTRAGSBEDINGUNGEN

① Điều 1. Đối tượng đặt cọc

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 sử dụng (thông thủy) dự kiến: 98,6 m². Giá bán tạm tính: 15.776.000.000 đ.

② Điều 2. Số tiền đặt cọc

Bên đặt cọc giao cho Bên nhận đặt cọc số tiền: 788.800.000 đ (Tám trăm tám mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng), tương đương 5% giá bán căn hộ nêu tại Điều 1 — đúng mức trần quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Hình thức: chuyển khoản vào tài khoản của Bên nhận đặt cọc.

③ Điều 3. Mục đích đặt cọc

Khoản tiền đặt cọc nhằm bảo đảm việc giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (HĐMB) giữa hai bên đối với căn hộ nêu tại Điều 1, theo giá và điều kiện đã thỏa thuận, phù hợp Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

④ Điều 4. Thời hạn ký Hợp đồng mua bán

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này (chậm nhất ngày 22/3/2026), hai bên có nghĩa vụ ký kết HĐMB. Khi ký HĐMB, số tiền đặt cọc được chuyển thành một phần tiền thanh toán đợt 1.

⑤ Điều 5. Phạt cọc

Theo Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015: nếu Bên đặt cọc từ chối giao kết HĐMB, số tiền đặt cọc thuộc về Bên nhận đặt cọc; nếu Bên nhận đặt cọc từ chối giao kết HĐMB, Bên nhận đặt cọc phải hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường thêm một khoản tương đương giá trị đặt cọc cho Bên đặt cọc, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

⑥ Điều 6. Hoàn trả tiền đặt cọc

Trường hợp HĐMB được ký đúng hạn: tiền đặt cọc chuyển thành tiền thanh toán, không tính lãi. Trường hợp hoàn trả theo Điều 5: Bên nhận đặt cọc hoàn trả trong vòng 07 ngày làm việc; quá hạn, khoản chậm trả chịu lãi suất chậm thanh toán theo Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

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

Các bên thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng 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 DER ANZAHLUNG

Unterschrift, vollständiger Name

FÜR DEN ANZAHLENDEN

Unterschrift, vollständiger Name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Entwurf zur Veranschaulichung · specimen

Das *Hợp đồng đặt cọc* (Anzahlungsvertrag), Klausel für Klausel

Der Anzahlungsvertrag sichert eine Wohnung, bevor der offizielle Kaufvertrag unterzeichnet wird. Vor jeder Anzahlung prüft ein ausländischer Käufer sieben Klauseln. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

① Parteien — Bên đặt cọc / Bên nhận đặt cọc

Vietnamesische Anzahlungsverträge benennen einen **Anzahlenden** (den Käufer, also Sie) und einen **Empfänger der Anzahlung** — bestätigen Sie, dass Letzterer die lizenzierte Projektgesellschaft selbst ist, mit übereinstimmender Steuernummer, und kein Vertriebsvermittler.

RED FLAG Der Empfänger der Anzahlung ist ein Makler oder eine Vertriebsagentur (“sàn giao dịch”), die die Anzahlung im eigenen Namen entgegennimmt.

② Gegenstand der Anzahlung — Đối tượng đặt cọc

Einheit, Stockwerk, Projekt und Fläche müssen **exakt** mit dem Reservierungsformular und der Broschüre übereinstimmen — es muss sich um dieselbe Wohnung handeln, die später im Kaufvertrag (SPA) genannt wird.

RED FLAG Einheitennummer oder Fläche weichen vom Reservierungsformular oder der Verkaufsbroschüre ab.

③ Zahlungsbetrag und Obergrenze — Số tiền đặt cọc

Gesetzlich darf ein Bauträger eine Anzahlung von höchstens **5% des Verkaufspreises** verlangen, und das erst, sobald die Einheit rechtlich verkaufsfähig ist (Gesetz über Immobiliengeschäfte 2023, Art. 23).

RED FLAG Die geforderte Anzahlung übersteigt 5% des Preises, oder wird erhoben, bevor das Projekt die Verkaufsfähigkeitsgenehmigung erhalten hat.

④ Frist zur Unterzeichnung des Kaufvertrags — Thời hạn ký HĐMB

Ein verbindliches **Datum**, bis zu dem der offizielle Kaufvertrag unterzeichnet werden muss; die Anzahlung wird dann zur ersten Rate.

RED FLAG Keine verbindliche Frist zur Unterzeichnung des Kaufvertrags — eine offene Klausel begünstigt den Verkäufer.

⑤ Vertragsstrafe bei Rücktritt — Phạt cọc (Điều 328 BLDS)

Gemäß **Artikel 328 des Zivilgesetzbuchs**: Treten Sie zurück, verlieren Sie die Anzahlung; tritt der Verkäufer zurück, muss er die Anzahlung **zuzüglich einer gleichwertigen Strafzahlung** zurückerstatten.

RED FLAG Einseitige Klausel: Sie verlieren die Anzahlung, während den Verkäufer keine entsprechende Strafe trifft.

⑥ Rückerstattung und Zinsen — Hoàn trả tiền đặt cọc, lãi

Die Rückerstattungsfrist (in der Regel 7 Werktage), falls das Geschäft scheitert, sowie die **Verzugszinsen**, die anfallen, wenn der Verkäufer diese Frist versäumt (Zivilgesetzbuch, Art. 357).

RED FLAG Keine Rückerstattungsfrist oder Zinsklausel bei Zahlungsverzug des Verkäufers.

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.