

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Deposit agreement no.: HĐĐC-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 20/2/2026

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Deposit Agreement (reservation deposit) · pursuant to the 2015 Civil Code and the 2023 Real-Estate Business Law

Pursuant to: the 2015 Civil Code (Article 328 — Deposit); the 2023 Real-Estate Business Law (Article 23 — Deposit cap); the 2023 Housing Law; and the wishes of the two parties,

THE DEPOSITEE, RECIPIENT OF THE DEPOSIT (PARTY A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Company

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Represented by

01 SPECIMEN 09 Tax code

THE DEPOSITOR, FUTURE 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. 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. [...]

FOR THE DEPOSITEE

Signature, full name

FOR THE DEPOSITOR

Signature, full name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Draft for illustration · specimen

The *Hợp đồng đặt cọc* (Deposit Agreement), clause by clause

The deposit agreement locks in an apartment before the official Sale & Purchase Agreement is signed.

A foreign buyer checks seven clauses before wiring any deposit. Markers ①–⑦ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

① Parties — Bên đặt cọc / Bên nhận đặt cọc

Vietnamese deposit contracts name a **Depositor** (buyer, that's you) and a **Depositee** — confirm the depositor is the licensed project company itself, with a matching tax code, not a sales agent.

RED FLAG Depositee is a broker or sales agency (“sàn giao dịch”) collecting the deposit in its own name.

② Deposit object — Đối tượng đặt cọc

The unit, floor, project and area pledged must match the **reservation form and brochure** exactly — this is the same apartment that will appear in the SPA.

RED FLAG Unit number or area differs from the reservation form or sales brochure.

③ Deposit amount & cap — Số tiền đặt cọc

By law a project developer can only collect a deposit of up to **5% of the sale price** once the unit is legally eligible for sale (Real-Estate Business Law 2023, Art. 23).

RED FLAG Deposit demanded exceeds 5% of the price, or is collected before the project has its sales-eligibility approval.

④ Deadline to sign the SPA — Thời hạn ký HĐMB

A firm **date** by which the official Sale & Purchase Agreement must be signed; the deposit then converts into the first instalment.

RED FLAG No firm deadline to sign the SPA — an open-ended clause favours the seller.

⑤ Forfeiture penalty — Phạt cọc (Điều 328 BLDS)

Under **Civil Code Article 328**: if you back out you lose the deposit; if the seller backs out it must refund the deposit **plus an equivalent penalty**.

RED FLAG One-sided clause: you forfeit the deposit but the seller has no matching penalty.

⑥ Refund & interest — Hoàn trả tiền đặt cọc, lãi

The refund timeline (typically 7 working days) if the deal falls through, and the **late-payment interest** owed if the seller misses that deadline (Civil Code Art. 357).

RED FLAG No refund deadline or interest clause if the seller delays repayment.

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 reservation-deposit agreement under the 2015 Civil Code and 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 advice: have any deposit agreement reviewed by a licensed Vietnamese lawyer before wiring funds.