

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Contrato de arras n.º: HĐĐC-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 20/2/2026

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Contrato de arras (depósito de reserva) · conforme al Código Civil de 2015 y a la Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023

Conforme a: el Código Civil de 2015 (Artículo 328 — Las arras); la Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023 (Artículo 23 — Límite de las arras); la Ley de Vivienda de 2023; y la voluntad de ambas partes,

EL BENEFICIARIO DE LAS ARRAS, RECEPTOR DEL DEPÓSITO (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 DEPOSITANTE DE LAS ARRAS, FUTURO COMPRADOR (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nacionalidad

00 SPECIMEN 00 N.º de pasaporte

CLÁUSULAS DEL CONTRATO

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. [...]

POR EL BENEFICIARIO DE LAS ARRAS

Firma, nombre completo

POR EL DEPOSITANTE DE LAS ARRAS

Firma, nombre completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Borrador con fines ilustrativos · specimen

El *Hợp đồng đặt cọc* (Contrato de arras), cláusula por cláusula

El contrato de arras reserva un apartamento antes de la firma del contrato de compraventa oficial. Antes de realizar cualquier depósito, un comprador extranjero verifica siete cláusulas. Las marcas ①–⑦ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

1 Partes — Bên đặt cọc / Bên nhận đặt cọc

Los contratos de arras vietnamitas designan a un **Depositante** (el comprador, es decir, usted) y a un **Beneficiario de las arras** — confirme que este último es la propia sociedad promotora del proyecto autorizada, con un código fiscal correspondiente, y no un agente comercial.

RED FLAG El beneficiario de las arras es un corredor o una agencia comercial (“sàn giao dịch”) que cobra el depósito en su propio nombre.

2 Objeto de las arras — Đối tượng đặt cọc

La unidad, planta, proyecto y superficie comprometidos deben coincidir **exactamente** con el formulario de reserva y el folleto — debe tratarse del mismo apartamento que figurará en el contrato de compraventa (SPA).

RED FLAG El número de unidad o la superficie difieren del formulario de reserva o del folleto comercial.

3 Importe de las arras y límite legal — Số tiền đặt cọc

Por ley, un promotor solo puede cobrar unas arras de hasta el **5% del precio de venta**, y únicamente una vez que la unidad es legalmente apta para la venta (Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023, Art. 23).

RED FLAG Las arras exigidas superan el 5% del precio, o se cobran antes de que el proyecto cuente con la aprobación de elegibilidad para la venta.

4 Plazo para firmar el contrato de compraventa — Thời hạn ký HĐMB

Una **fecha** firme antes de la cual debe firmarse el contrato de compraventa oficial; las arras se convierten entonces en el primer plazo.

RED FLAG Sin plazo firme para firmar el contrato de compraventa — una cláusula abierta favorece al vendedor.

5 Penalización por desistimiento — Phạt cọc (Điều 328 BLDS)

Conforme al **Artículo 328 del Código Civil**: si usted desiste, pierde las arras; si desiste el vendedor, debe devolver las arras **más una penalización equivalente**.

RED FLAG Cláusula desequilibrada: usted pierde las arras, pero el vendedor no está sujeto a ninguna penalización equivalente.

6 Devolución e intereses — Hoàn trả tiền đặt cọc, lãi

El plazo de devolución (normalmente 7 días hábiles) si la operación no llega a buen término, y los **intereses de demora** adeudados si el vendedor incumple ese plazo (Código Civil, Art. 357).

RED FLAG Sin plazo de devolución ni cláusula de intereses en caso de demora del vendedor.

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.