

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Contrat de dépôt n°: HĐĐC-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 20/2/2026

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Contrat de dépôt (acompte de réservation) · conformément au Code civil de 2015 et à la loi sur les activités immobilières de 2023

Vu : le Code civil de 2015 (Article 328 — Le dépôt) ; la loi sur les activités immobilières de 2023 (Article 23 — Plafond du dépôt) ; la loi sur le logement de 2023 ; et la volonté des deux parties,

LE BÉNÉFICIAIRE DU DÉPÔT, DESTINATAIRE DE L'ACOMPTE (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 DÉPOSANT, FUTUR ACQUÉREUR (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. 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. [...]

POUR LE BÉNÉFICIAIRE DU DÉPÔT

Signature, nom complet

POUR LE DÉPOSANT

Signature, nom complet

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Brouillon à titre d'illustration · specimen

Le *Hợp đồng đặt cọc* (Contrat de dépôt), clause par clause

Le contrat de dépôt réserve un appartement avant la signature du contrat de vente officiel. Avant de verser le moindre acompte, un acheteur étranger vérifie sept clauses. Les repères ①–⑦ renvoient au fac-similé de la page précédente. Document specimen — données fictives.

① Parties — Bên đặt cọc / Bên nhận đặt cọc

Les contrats de dépôt vietnamiens désignent un **Déposant** (l'acheteur, c'est vous) et un **Bénéficiaire du dépôt** — vérifiez que ce dernier est bien la société de projet agréée elle-même, avec un numéro fiscal correspondant, et non un agent commercial.

RED FLAG Le bénéficiaire du dépôt est un courtier ou une agence commerciale (“sàn giao dịch”) qui perçoit l'acompte en son propre nom.

② Objet du dépôt — Đối tượng đặt cọc

Le lot, l'étage, le projet et la surface engagés doivent correspondre **exactement** au formulaire de réservation et à la brochure — il doit s'agir du même appartement que celui qui figurera dans le contrat de vente (SPA).

RED FLAG Le numéro de lot ou la surface diffère du formulaire de réservation ou de la brochure commerciale.

③ Montant du dépôt et plafond légal — Số tiền đặt cọc

La loi limite le promoteur à un dépôt d'au plus **5% du prix de vente**, et seulement une fois le lot légalement éligible à la vente (loi sur les activités immobilières de 2023, Art. 23).

RED FLAG Le dépôt exigé dépasse 5% du prix, ou est perçu avant que le projet n'ait obtenu son autorisation de commercialisation.

④ Délai pour signer le contrat de vente — Thời hạn ký HĐMB

Une **date** ferme avant laquelle le contrat de vente officiel doit être signé ; l'acompte se convertit alors en premier versement.

RED FLAG Aucun délai ferme pour la signature du contrat de vente — une clause ouverte qui favorise le vendeur.

⑤ Pénalité en cas de rétractation — Phạt cọc (Điều 328 BLDS)

En vertu de l'**Article 328 du Code civil** : si vous vous rétractez, vous perdez l'acompte ; si le vendeur se rétracte, il doit rembourser l'acompte **majoré d'une pénalité équivalente**.

RED FLAG Clause déséquilibrée : vous perdez l'acompte mais le vendeur n'encourt aucune pénalité équivalente.

⑥ Remboursement et intérêts — Hoàn trả tiền đặt cọc, lãi

Le délai de remboursement (généralement 7 jours ouvrés) si la transaction n'aboutit pas, et les **intérêts de retard** dus si le vendeur ne respecte pas ce délai (Code civil, Art. 357).

RED FLAG Aucun délai de remboursement ni clause d'intérêts en cas de retard du vendeur.

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.