

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Contratto di caparra n.: HĐĐC-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 20/2/2026

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Contratto di caparra (caparra di prenotazione) · ai sensi del Codice civile del 2015 e della Legge sulle attività immobiliari del 2023

Ai sensi di: il Codice civile del 2015 (Articolo 328 — Caparra); la Legge sulle attività immobiliari del 2023 (Articolo 23 — Limite massimo della caparra); la Legge sull'edilizia abitativa del 2023; e la volontà delle due parti,

IL BENEFICIARIO DELLA CAPARRA, DESTINATARIO DEL VERSAMENTO (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 VERSANTE DELLA CAPARRA, FUTURO ACQUIRENTE (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nazionalità

00 SPECIMEN 00 N. di passaporto

CLAUSOLE DEL CONTRATTO

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. [...]

PER IL BENEFICIARIO DELLA CAPARRA

Firma, nome completo

PER IL VERSANTE DELLA CAPARRA

Firma, nome completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Bozza a scopo illustrativo · specimen

Il *Hợp đồng đặt cọc* (Contratto di caparra), clausola per clausola

Il contratto di caparra blocca un appartamento prima della firma del contratto di compravendita ufficiale. Prima di versare qualsiasi caparra, un acquirente straniero verifica sette clausole. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

1 Parti — Bên đặt cọc / Bên nhận đặt cọc

I contratti di caparra vietnamiti individuano un **Versante** (l'acquirente, cioè voi) e un **Beneficiario della caparra** — verificate che quest'ultimo sia proprio la società di progetto autorizzata, con un codice fiscale corrispondente, e non un agente di vendita.

RED FLAG Il beneficiario della caparra è un intermediario o un'agenzia di vendita ("sàn giao dịch") che incassa la caparra a proprio nome.

2 Oggetto della caparra — Đối tượng đặt cọc

L'unità, il piano, il progetto e la superficie impegnati devono corrispondere **esattamente** al modulo di prenotazione e alla brochure — deve trattarsi dello stesso appartamento che comparirà nel contratto di compravendita (SPA).

RED FLAG Il numero dell'unità o la superficie differiscono dal modulo di prenotazione o dalla brochure commerciale.

3 Importo della caparra e limite massimo — Số tiền đặt cọc

Per legge un promotore può incassare una caparra pari al massimo al **5% del prezzo di vendita**, e solo una volta che l'unità è legalmente vendibile (Legge sulle attività immobiliari 2023, Art. 23).

RED FLAG La caparra richiesta supera il 5% del prezzo, oppure viene incassata prima che il progetto abbia ottenuto l'autorizzazione alla commercializzazione.

4 Termine per la firma del contratto di compravendita — Thời hạn ký HĐMB

Una **data** certa entro cui il contratto di compravendita ufficiale deve essere firmato; la caparra si converte quindi nella prima rata.

RED FLAG Nessun termine certo per la firma del contratto di compravendita — una clausola aperta favorisce il venditore.

5 Penale in caso di recesso — Phạt cọc (Điều 328 BLDS)

Ai sensi dell'**Articolo 328 del Codice civile**: se recedete perdetevi la caparra; se recede il venditore, questi deve restituire la caparra **maggiorata di una penale equivalente**.

RED FLAG Clausola squilibrata: voi perdetevi la caparra ma il venditore non è soggetto ad alcuna penale equivalente.

6 Restituzione e interessi — Hoàn trả tiền đặt cọc, lãi

I tempi di restituzione (in genere 7 giorni lavorativi) se l'operazione non va a buon fine, e gli **interessi di mora** dovuti se il venditore non rispetta tale termine (Codice civile, Art. 357).

RED FLAG Nessun termine di restituzione né clausola sugli interessi in caso di ritardo del venditore.

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.