

VĂN BẢN THỎA THUẬN ĐẶT CỌC GIỮ CHỖ CĂN HỘ

Wohnungsreservierungs- und Anzahlungsvertrag gemäß dem Zivilgesetzbuch von 2015 und dem Wohnungsgesetz von 2023

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

DER ANZAHLUNGSEMPFÄNGER — BAUTRÄGER (PARTEI A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Gesellschaft

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Vertreten durch

01 SPECIMEN 09 Steuernummer

DER ANZAHLLENDE — KÄUFER (PARTEI B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Staatsangehörigkeit

00 SPECIMEN 00 Passnummer

BEDINGUNGEN DER VEREINBARUNG

① Điều 1. Căn hộ đặt cọc giữ chỗ

Bên bán đồng ý giữ chỗ 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. Giá bán dự kiến (chưa gồm VAT): **15.776.000.000 đ**, sẽ được xác nhận chính thức tại Hợp đồng mua bán (HĐMB).

② Điều 2. Số tiền đặt cọc và phương thức thanh toán

Bên mua đặt cọc số tiền **200.000.000 đ** (Hai trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán mở tại **Ngân hàng <SPECIMEN>bank**, trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký văn bản này.

③ Điều 3. Thời hạn giữ chỗ

Thời hạn giữ chỗ là **15 ngày làm việc** kể từ ngày Bên bán xác nhận đã nhận đủ tiền đặt cọc. Trong thời hạn này, Bên bán cam kết không chào bán, giữ chỗ hoặc chuyển nhượng căn hộ nêu tại Điều 1 cho bất kỳ bên thứ ba nào.

④ Điều 4. Xử lý tiền đặt cọc

Hết thời hạn giữ chỗ, nếu hai bên ký HĐMB: tiền đặt cọc được **khấu trừ vào đợt thanh toán đầu tiên**. Nếu Bên bán không đủ điều kiện bán theo quy định pháp luật: **hoàn 100% tiền cọc**. Nếu Bên mua đơn phương từ chối không có lý do chính đáng: **mất tiền đặt cọc** theo Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

⑤ Điều 5. Điều kiện hoàn thiện hồ sơ trước khi ký HĐMB

Trước khi ký HĐMB, Bên mua có trách nhiệm cung cấp: hộ chiếu còn hiệu lực, chứng minh nguồn tiền hợp pháp, và xác nhận căn hộ nêu tại Điều 1 còn trong **hạn mức 30% sở hữu nhà ở dành cho người nước ngoài** của tòa nhà theo Luật Nhà ở 2023.

⑥ Điều 6. Cam kết chung và giải quyết tranh chấp

Văn bản này không được chuyển nhượng cho bên thứ ba nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán. Mọi tranh chấp phát sinh được giải quyết trên cơ sở thương lượng; nếu không thành, đưa ra Tòa án có thẩm quyền tại Hà Nội theo pháp luật Việt Nam.

FÜR DEN ANZAHLUNGSEMPFÄNGER

Unterschrift, vollständiger Name

FÜR DEN ANZAHLENDEN

Unterschrift, vollständiger Name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Der *Thỏa thuận đặt cọc giữ chỗ* (Reservierungsvertrag), Klausel für Klausel

Vor der Unterzeichnung des offiziellen Kaufvertrags (SPA) reserviert ein Käufer eine bestimmte Einheit, indem er für einen festgelegten Reservierungszeitraum eine Anzahlung leistet. Die Markierungen ①–⑥ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

① Reservierte Wohnung — Căn hộ đặt cọc giữ chỗ

Vergewissern Sie sich, dass die Vereinbarung **die genaue Einheit, das Stockwerk und das Projekt** nennt, die Sie besichtigt haben, mit einem Richtpreis — und nicht eine allgemeine Klausel über eine „gleichwertige Einheit“, die es dem Bauträger erlaubt, später zu tauschen.

RED FLAG Die Einheitsnummer ist leer gelassen oder als „noch zu bestätigen“ vermerkt.

② Anzahlungsbetrag — Số tiền đặt cọc

Vietnamesische Reservierungsanzahlungen sind in der Regel ein **fester Pauschalbetrag** (noch kein Prozentsatz des Preises), der per Banküberweisung auf das Firmenkonto des Bauträgers gezahlt wird — niemals bar oder auf ein Privatkonto.

RED FLAG Zahlung in bar verlangt, oder auf ein persönliches (nicht geschäftliches) Bankkonto.

③ Reservierungszeitraum — Thời hạn giữ chỗ

Ein kurzer, fester Zeitraum — üblicherweise **7 bis 30 Tage** — in dem sich der Bauträger schriftlich verpflichtet, genau diese Einheit nicht weiterzuverkaufen oder erneut anzubieten.

RED FLAG Kein festes Enddatum, oder der Bauträger behält sich das Recht vor, ungeachtet dessen an Dritte zu verkaufen.

④ Rückerstattung und Verfall — Xử lý tiền đặt cọc

Die Klausel muss alle drei Ergebnisse festlegen: Anzahlung **auf die erste SPA-Rate angerechnet**, wenn Sie fortfahren; **vollständig zurückerstattet**, wenn der Verkäufer die Bedingungen nicht erfüllen kann; nur dann **verfallen**, wenn Sie ohne triftigen Grund zurücktreten.

RED FLAG Einseitige Formulierung, die es dem Bauträger erlaubt, die Anzahlung aus beliebigem Grund einzubehalten oder die Rückerstattung unbegrenzt hinauszuzögern.

⑤ Voraussetzungen für die Unterzeichnung des SPA — Điều kiện hoàn thiện hồ sơ

Listet auf, was Sie vor dem offiziellen Vertrag noch beibringen müssen — Reisepass, Nachweis der Mittel und Bestätigung, dass die Einheit innerhalb der **30%-Ausländerquote** des Gebäudes liegt.

RED FLAG Keine Quotenbestätigung — Risiko einer unterzeichneten Reservierung für eine Einheit, die Sie rechtlich nicht erwerben dürfen.

⑥ Anwendbares Recht und Streitbeilegung — Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp

Es sollte vietnamesisches Recht sowie ein namentlich benanntes vietnamesisches Gericht gelten, und die Vereinbarung darf ohne die schriftliche Zustimmung des Bauträgers nicht an Dritte abgetreten werden können.

RED FLAG Klauseln zu ausländischem Recht oder Schiedsverfahren, die vor Ort schwer durchsetzbar sind.

SPECIMEN-Dokument zu Lehrzwecken — ein vereinfachtes Layout, das sich an einem im Hanoier Erstmarkt für Wohnimmobilien üblichen Reservierungs- und Anzahlungsvertrag orientiert und mit fiktiven Daten ausgefüllt ist. Es handelt sich nicht um ein amtliches Dokument, es hat keinerlei Rechtswirkung und bildet kein echtes Siegel ab. Dies stellt keine Rechtsberatung dar. Lesen Sie jede Vereinbarung von einem zugelassenen vietnamesischen Rechtsanwalt prüfen, bevor Sie unterzeichnen oder eine Anzahlung leisten.