

VĂN BẢN THỎA THUẬN ĐẶT CỌC GIỮ CHỖ CĂN HỘ

Apartment Reservation & Deposit Agreement · pursuant to the 2015 Civil Code and the 2023 Housing Law

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

THE DEPOSIT RECIPIENT — DEVELOPER (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 — 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. 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.

FOR THE DEPOSIT RECIPIENT

Signature, full name

FOR THE DEPOSITOR

Signature, full name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Draft for illustration · specimen

The *Thỏa thuận đặt cọc giữ chỗ* (Reservation Agreement), clause by clause

Before signing the official Sale & Purchase Agreement (SPA), a buyer reserves one specific unit by paying a deposit for a fixed holding period. Markers ①–⑥ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

- ① Reserved apartment — Căn hộ đặt cọc giữ chỗ**

Confirm the agreement names the **exact unit, floor and project** you inspected, with an indicative price — not a generic “equivalent unit” clause that lets the developer substitute later.

RED FLAG The unit code is left blank or marked “to be confirmed”.
- ② Deposit amount — Số tiền đặt cọc**

Vietnamese reservation deposits are usually a **fixed lump sum** (not yet a % of price), paid by bank transfer to the developer's corporate account — never in cash or to a personal account.

RED FLAG Payment requested in cash, or into a personal (non-corporate) bank account.
- ③ Holding period — Thời hạn giữ chỗ**

A short, fixed window — commonly **7 to 30 days** — during which the developer commits in writing not to resell or re-offer this exact unit to anyone else.

RED FLAG No fixed end date, or the developer keeps the right to sell to a third party regardless.
- ④ Refund & forfeiture — Xử lý tiền đặt cọc**

The clause must spell out all three outcomes: deposit **offset against the first SPA instalment** if you proceed; **refunded in full** if the seller cannot meet conditions; **forfeited** only if you withdraw without valid cause.

RED FLAG One-sided wording letting the developer keep the deposit for any reason, or delay the refund indefinitely.
- ⑤ Conditions to sign the SPA — Điều kiện hoàn thiện hồ sơ**

Lists what you must still supply before the official contract — passport, proof of funds, and confirmation the unit sits within the **30% foreign-ownership quota** of the building.

RED FLAG No quota confirmation, risking a signed reservation on a unit you are not legally eligible to buy.
- ⑥ Governing law & disputes — Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp**

Vietnamese law and a named Vietnamese court should govern, and the agreement should not be assignable to a third party without the developer's written consent.

RED FLAG Foreign governing-law or arbitration clauses that are difficult to enforce locally.

SPECIMEN document for educational purposes — a simplified layout inspired by a reservation/deposit agreement used in Hanoi's primary residential market, 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 agreement reviewed by a licensed Vietnamese lawyer before signing or transferring any deposit.