

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Reserva n.º: TTĐC-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 20/2/2026

VĂN BẢN THỎA THUẬN ĐẶT CỌC GIỮ CHỖ CĂN HỘ

Contrato de reserva y depósito de apartamento · conforme al Código Civil de 2015 y a la Ley de Vivienda de 2023

Conforme a: el Código Civil de 2015 (disposiciones sobre el depósito, artículo 328); la Ley de Vivienda de 2023; la Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023; y la voluntad de ambas partes,

EL BENEFICIARIO DEL DEPÓSITO — PROMOTOR (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 — COMPRADOR (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nacionalidad

00 SPECIMEN 00 N.º de pasaporte

CLÁUSULAS DEL ACUERDO

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.

POR EL BENEFICIARIO DEL DEPÓSITO

Firma, nombre completo

POR EL DEPOSITANTE

Firma, nombre completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Borrador con fines ilustrativos · specimen

El *Thỏa thuận đặt cọc giữ chỗ* (Contrato de reserva), cláusula por cláusula

Antes de firmar el contrato de compraventa oficial (SPA), el comprador reserva una unidad concreta mediante el pago de un depósito durante un plazo de reserva fijo. Las marcas ①–⑥ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

① Apartamento reservado — Căn hộ đặt cọc giữ chỗ

Confirme que el acuerdo indica la **unidad, planta y proyecto exactos** que usted visitó, con un precio indicativo — y no una cláusula genérica de “unidad equivalente” que permita al promotor sustituirla más adelante.

RED FLAG El código de la unidad se deja en blanco o se indica como “por confirmar”.

② Importe del depósito — Số tiền đặt cọc

En Vietnam, el depósito de reserva suele ser una **cantidad fija a tanto alzado** (todavía no un porcentaje del precio), pagada mediante transferencia bancaria a la cuenta corporativa del promotor — nunca en efectivo ni a una cuenta personal.

RED FLAG Pago solicitado en efectivo, o en una cuenta bancaria personal (no corporativa).

③ Plazo de reserva — Thời hạn giữ chỗ

Un plazo breve y fijo — habitualmente de **7 a 30 días** — durante el cual el promotor se compromete por escrito a no revender ni volver a ofrecer esta unidad exacta a ningún tercero.

RED FLAG Sin fecha de finalización fija, o el promotor conserva el derecho a vender a un tercero de todos modos.

④ Reembolso y pérdida del depósito — Xử lý tiền đặt cọc

La cláusula debe detallar los tres resultados posibles: depósito **compensado con el primer pago del SPA** si usted continúa; **reembolsado íntegramente** si el vendedor no puede cumplir las condiciones; **perdido** solo si usted se retira sin causa justificada.

RED FLAG Redacción unilateral que permite al promotor quedarse con el depósito por cualquier motivo, o retrasar indefinidamente el reembolso.

⑤ Condiciones para firmar el SPA — Điều kiện hoàn thiện hồ sơ

Enumera lo que aún debe aportar antes del contrato oficial — pasaporte, justificante de fondos y confirmación de que la unidad se encuentra dentro de la **cuota del 30% de propiedad extranjera** del edificio.

RED FLAG Sin confirmación de la cuota, con el riesgo de firmar una reserva sobre una unidad que legalmente no puede comprar.

⑥ Ley aplicable y controversias — Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp

Deben regir la ley vietnamita y un tribunal vietnamita expresamente designado, y el contrato no debe ser cedible a un tercero sin el consentimiento por escrito del promotor.

RED FLAG Cláusulas de ley extranjera o de arbitraje difíciles de hacer cumplir localmente.

Documento SPECIMEN con fines educativos — diseño simplificado inspirado en un contrato de reserva y depósito utilizado en el mercado residencial primario de Hanói, cumplimentado con datos ficticios. No se trata de un documento oficial, no tiene ningún valor legal y no reproduce ningún sello real. Esto no constituye asesoramiento jurídico: haga verificar cualquier acuerdo por un abogado vietnamita colegiado antes de firmar o transferir cualquier depósito.