

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Réservation n°: TTĐC-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 20/2/2026

VĂN BẢN THỎA THUẬN ĐẶT CỌC GIỮ CHỖ CĂN HỘ

Contrat de réservation et de dépôt d'appartement · conformément au Code civil de 2015 et à la loi sur le logement de 2023

Vu : le Code civil de 2015 (dispositions relatives au dépôt, article 328) ; la loi sur le logement de 2023 ; la loi sur les activités immobilières de 2023 ; et la volonté des deux parties,

LE BÉNÉFICIAIRE DU DÉPÔT — PROMOTEUR (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 — ACHETEUR (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. 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.

POUR LE BÉNÉFICIAIRE DU DÉPÔT

Signature, nom complet

POUR LE DÉPOSANT

Signature, nom complet

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Brouillon à titre d'illustration · specimen

Le *Thỏa thuận đặt cọc giữ chỗ* (Contrat de réservation), clause par clause

Avant de signer le contrat de vente définitif (SPA), un acheteur réserve un bien précis en versant un dépôt pour une durée de blocage déterminée. Les repères ①–⑥ renvoient au fac-similé de la page précédente. Document specimen — données fictives.

① Appartement réservé — Căn hộ đặt cọc giữ chỗ

Vérifiez que le contrat mentionne l'**unité**, l'**étage** et le **projet exacts** que vous avez visités, avec un prix indicatif — et non une clause générique d'« unité équivalente » qui permettrait au promoteur de substituer le bien ultérieurement.

RED FLAG Le code de l'unité est laissé vide ou indiqué comme « à confirmer ».

② Montant du dépôt — Số tiền đặt cọc

Au Vietnam, le dépôt de réservation est généralement une **somme forfaitaire fixe** (et non encore un pourcentage du prix), versée par virement bancaire sur le compte de la société du promoteur — jamais en espèces ni sur un compte personnel.

RED FLAG Paiement demandé en espèces, ou sur un compte bancaire personnel (non professionnel).

③ Durée de blocage — Thời hạn giữ chỗ

Une période courte et fixe — généralement de **7 à 30 jours** — durant laquelle le promoteur s'engage par écrit à ne pas revendre ni representer cette unité précise à un tiers.

RED FLAG Aucune date de fin fixée, ou le promoteur conserve le droit de vendre à un tiers quoi qu'il arrive.

④ Remboursement et confiscation — Xử lý tiền đặt cọc

La clause doit détailler les trois issues possibles : dépôt **imputé sur le premier versement du SPA** si vous poursuivez ; **intégralement remboursé** si le vendeur ne peut remplir ses conditions ; **perdu** uniquement si vous vous retirez sans motif valable.

RED FLAG Formulation unilatérale permettant au promoteur de conserver le dépôt pour n'importe quel motif, ou de retarder indéfiniment le remboursement.

⑤ Conditions pour signer le SPA — Điều kiện hoàn thiện hồ sơ

Énumère ce que vous devez encore fournir avant le contrat officiel — passeport, justificatif de fonds, et confirmation que l'unité entre dans le **quota de 30% réservé aux propriétaires étrangers** de l'immeuble.

RED FLAG Absence de confirmation du quota, risquant une réservation signée sur une unité que vous n'êtes pas légalement autorisé à acheter.

⑥ Droit applicable et litiges — Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp

Le droit vietnamien et un tribunal vietnamien nommément désigné doivent s'appliquer, et le contrat ne doit pas être cessible à un tiers sans le consentement écrit du promoteur.

RED FLAG Clauses de droit étranger ou d'arbitrage difficiles à faire appliquer localement.

Document SPECIMEN à des fins pédagogiques — mise en page simplifiée inspirée d'un contrat de réservation et de dépôt utilisé sur le marché résidentiel primaire de Hanoï, rempli avec des données fictives. Il ne s'agit pas d'un document officiel, il n'a aucune valeur juridique et ne reproduit aucun sceau réel. Ceci ne constitue pas un conseil juridique : faites systématiquement vérifier tout contrat par un avocat vietnamien agréé avant de signer ou de verser un quelconque dépôt.