

VĂN BẢN THỎA THUẬN ĐẶT CỌC GIỮ CHỖ CĂN HỘ

Contratto di prenotazione e caparra per appartamento · ai sensi del Codice civile del 2015 e della Legge sull'edilizia abitativa del 2023

Ai sensi di: il Codice civile del 2015 (disposizioni sulla caparra, articolo 328); la Legge sull'edilizia abitativa del 2023; la Legge sulle attività immobiliari del 2023; e la volontà delle due parti,

IL BENEFICIARIO DELLA CAPARRA — PROMOTORE (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 DEPOSITANTE — ACQUIRENTE (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nazionalità

00 SPECIMEN 00 N. di passaporto

CLAUSOLE DELL'ACCORDO

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.

PER IL BENEFICIARIO DELLA CAPARRA

Firma, nome completo

PER IL DEPOSITANTE

Firma, nome completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Il *Thỏa thuận đặt cọc giữ chỗ* (Contratto di prenotazione), clausola per clausola

Prima di firmare il contratto di compravendita ufficiale (SPA), l'acquirente prenota un'unità specifica versando una caparra per un periodo di opzione prestabilito. I riferimenti ①–⑥ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

① Appartamento prenotato — Căn hộ đặt cọc giữ chỗ

Verificate che l'accordo indichi l'**unità**, il **piano** e il **progetto esatti** che avete visitato, con un prezzo indicativo — e non una clausola generica di “unità equivalente” che consenta al promotore di sostituirla in seguito.

RED FLAG Il codice dell'unità è lasciato vuoto o indicato come “da confermare”.

② Importo della caparra — Số tiền đặt cọc

In Vietnam, la caparra di prenotazione è generalmente una **somma forfettaria fissa** (non ancora una percentuale del prezzo), versata tramite bonifico bancario sul conto societario del promotore — mai in contanti né su un conto personale.

RED FLAG Pagamento richiesto in contanti, o su un conto bancario personale (non societario).

③ Periodo di opzione — Thời hạn giữ chỗ

Un periodo breve e fisso — comunemente da **7 a 30 giorni** — durante il quale il promotore si impegna per iscritto a non rivendere né riproporre questa unità esatta a terzi.

RED FLAG Nessuna data di scadenza fissata, oppure il promotore mantiene comunque il diritto di vendere a terzi.

④ Rimborso e incameramento — Xử lý tiền đặt cọc

La clausola deve specificare tutti e tre gli esiti: caparra **compensata con la prima rata del SPA** se procedete; **rimborsata integralmente** se il venditore non può soddisfare le condizioni; **incamerata** solo se vi ritirate senza giusta causa.

RED FLAG Formulazione unilaterale che consente al promotore di trattenere la caparra per qualsiasi motivo, o di ritardare indefinitamente il rimborso.

⑤ Condizioni per firmare il SPA — Điều kiện hoàn thiện hồ sơ

Elenca ciò che dovete ancora fornire prima del contratto ufficiale — passaporto, prova dei fondi e conferma che l'unità rientri nella **quota del 30% riservata alla proprietà straniera** dell'edificio.

RED FLAG Nessuna conferma della quota, con il rischio di firmare una prenotazione per un'unità che non siete legalmente autorizzati ad acquistare.

⑥ Legge applicabile e controversie — Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp

Devono applicarsi la legge vietnamita e un tribunale vietnamita espressamente indicato, e l'accordo non deve essere cedibile a terzi senza il consenso scritto del promotore.

RED FLAG Clausole di legge straniera o di arbitrato difficili da far valere localmente.

Documento SPECIMEN a scopo didattico — impaginazione semplificata ispirata a un contratto di prenotazione e caparra utilizzato nel mercato residenziale primario di Hanoi, compilato con dati fittizi. Non è un documento ufficiale, non ha alcun valore legale e non riproduce alcun sigillo reale. Questo non costituisce una consulenza legale: fate sempre verificare qualsiasi accordo da un avvocato vietnamita abilitato prima di firmare o versare qualsiasi caparra.