

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ CHUNG CƯ

Wohnungsübergabeprotokoll · zur Bestätigung der physischen Übergabe der Einheit gemäß dem Kaufvertrag

Gemäß: dem zwischen den Parteien geschlossenen Wohnungsverkaufvertrag; dem Wohnungsgesetz von 2023; dem Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023; sowie der von beiden Parteien gemeinsam durchgeführten Vor-Ort-Besichtigung,

DER ÜBERGEBER, ÜBERGEBENDE PARTEI
(PARTEI A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Gesellschaft

Bà <SPECIMEN> — Trưởng Ban Bàn giao (theo Giấy uỷ

quyền số <SPX>) Vertreten durch

01 SPECIMEN 09 Steuernummer

DER ÜBERNEHMER, EMPFANGENDE PARTEI /
KÄUFER (PARTEI B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Staatsangehörigkeit

00 SPECIMEN 00 Passnummer

FESTSTELLUNGEN ZUR ÜBERGABE

① I. Căn cứ và đối tượng bàn giao

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số **HDMB-1804/2026/<SPX>** ký ngày 15/3/2026 và Thông báo bàn giao số **TB-1804/2027/<SPX>**, Bên giao tiến hành bàn giao cho Bên nhận 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. Diện tích sử dụng (thông thủy): **98,6 m²**.

② II. Tình trạng bàn giao

Căn hộ được bàn giao trong tình trạng **hoàn thiện**, đúng thiết kế và tiêu chuẩn vật liệu đã được phê duyệt, mô tả tại Phụ lục Hợp đồng mua bán: sàn gỗ công nghiệp toàn bộ, tường sơn bả hoàn thiện, hệ cửa nhôm kính, thiết bị vệ sinh và tủ bếp lắp đặt sẵn.

③ III. Danh mục thiết bị, vật tư và ghi nhận khiếm khuyết

Hai bên trực tiếp kiểm tra hiện trạng và lập **Bảng danh mục thiết bị, vật tư** (điện, nước, điều hoà, PCCC, nội thất) đính kèm Biên bản. Các lỗi/khiếm khuyết ghi nhận tại thời điểm bàn giao (nếu có) được liệt kê đầy đủ tại **Phụ lục khiếm khuyết**, làm căn cứ khắc phục theo Mục VI.

④ IV. Chỉ số công tơ điện, nước

Chỉ số công tơ điện tại thời điểm bàn giao: **000 SPECIMEN kWh**. Chỉ số đồng hồ nước: **00 SPECIMEN m³**. Kể từ ngày ký Biên bản, Bên nhận chịu trách nhiệm thanh toán chi phí điện, nước, dịch vụ phát sinh theo các chỉ số nêu trên.

⑤ V. Chìa khoá, thẻ từ và hồ sơ kèm theo

Bên giao bàn giao cho Bên nhận: **02 bộ chìa khoá căn hộ**, **02 thẻ từ** ra vào toà nhà/hầm để xe, hướng dẫn sử dụng thiết bị, phiếu bảo hành thiết bị và bản vẽ hoàn công căn hộ. Danh mục chi tiết theo **Phụ lục 03**.

⑥ VI. Cam kết bảo hành và khắc phục khiếm khuyết

Đối với các khiếm khuyết ghi nhận tại Mục III, Bên giao cam kết khắc phục trong vòng **15 ngày làm việc** kể từ ngày ký Biên bản. Thời hạn bảo hành: **60 tháng** đối với phần kết cấu chịu lực, **24 tháng** đối với thiết bị, theo Điều 46 Luật Nhà ở 2023.

⑦ VII. Hiệu lực Biên bản và trách nhiệm hai bên

Biên bản này là căn cứ để Bên nhận thanh toán đợt tiếp theo theo Hợp đồng mua bán và để Bên giao lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Biên bản có hiệu lực kể từ ngày ký, lập thành **02 bản**, mỗi bên giữ **01 bản** có giá trị pháp lý như nhau.

FÜR DEN ÜBERGEBER

Unterschrift, vollständiger Name

FÜR DEN ÜBERNEHMER

Unterschrift, vollständiger Name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Das *Biên bản bàn giao* (Übergabeprotokoll), Punkt für Punkt

Das Übergabeprotokoll dokumentiert die physische Übergabe der Einheit — Zustand, Ausstattungsliste, Zählerstände und etwaige Mängel — und löst die nächste Kaufvertragsrate sowie den Antrag auf das Rosa Buch aus. Ein ausländischer Käufer prüft vor der Unterzeichnung sieben Punkte. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

1 Rechtsgrundlage & identifizierte Einheit — Căn cứ và đối tượng bàn giao

Das Protokoll muss die genaue **Vertragsnummer des Kaufvertrags** nennen und dieselbe Einheit, dasselbe Stockwerk und dieselbe Fläche wie im Vertrag beschreiben — erst dadurch wird die Übergabe rechtsverbindlich.

RED FLAG Die im Protokoll angegebene Einheitennummer oder Fläche weicht vom Kaufvertrag ab.

2 Ausbau & Zustand — Tình trạng bàn giao

Der angegebene Ausbaustandard und die Materialien müssen dem **technischen Anhang** des Kaufvertrags entsprechen — Bodenbeläge, Türen, Sanitärausstattung, Kücheneinheiten wie spezifiziert, nicht ein minderwertiger Ersatz.

RED FLAG Ausbaustandard oder Materialien weichen vom technischen Anhang des Kaufvertrags ab.

3 Ausstattungsliste & Mängel (Mängelrüge) — Danh mục thiết bị & khiếm khuyết

Begehen Sie jeden Raum gemeinsam mit dem Vertreter des Bauträgers und lassen Sie jeden **Mangel einzeln im Protokoll auflisten** — ein mündliches Versprechen, ihn „später zu beheben“, hat nach Ihrer Unterschrift keine rechtliche Wirkung mehr.

RED FLAG Protokoll mit leerem oder „keine Anmerkung“ vermerktem Bemerkungsfeld trotz sichtbarer Mängel unterzeichnet.

4 Zählerstände (Strom, Wasser) — Chỉ số công tơ điện, nước

Die hier festgehaltenen Strom- und Wasserzählerstände bilden künftig die **Abrechnungsgrundlage** — fotografieren Sie beide Zähler selbst als Nachweis.

RED FLAG Kein Zählerstand vermerkt, wodurch Sie für Kosten aus der Zeit vor Ihrer Besitzübernahme haften könnten.

5 Schlüssel, Zugangskarten & Unterlagen — Chìa khoá, thẻ từ, hồ sơ kèm theo

Zählen Sie vor der Unterschrift die tatsächlich übergebenen **Schlüssel, Zugangskarten, Garantiekarten und Gerätehandbücher** und vergleichen Sie sie mit der im Protokoll aufgeführten Liste.

RED FLAG Schlüssel, Karten oder Garantieunterlagen als übergeben aufgeführt, aber tatsächlich nicht erhalten.

6 Gewährleistung & Reparaturfrist — Cam kết bảo hành, thời hạn khắc phục

Das vietnamesische Recht sieht Mindestgewährleistungsfristen vor — **60 Monate für die Bausubstanz, 24 Monate für die Ausstattung** — und das Protokoll sollte ein verbindliches Datum zur Behebung jedes aufgeführten Mangels festlegen.

RED FLAG Keine verbindliche Reparaturfrist, oder eine Gewährleistungsfrist unter dem gesetzlichen Mindestmaß.

7 Auswirkungen der Unterschrift — Hiệu lực Biên bản

Die Unterschrift löst die **nächste Kaufvertragsrate** aus und setzt die Frist für die Beantragung des Rosa Buchs durch den Bauträger in Gang (siehe das Specimen des Rosa Buchs) — unterschreiben Sie erst, wenn jeder Mangel festgehalten