

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Minutes no.: BBBG-1804/2027/<SPX> — Hà Nội, 12/11/2027

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ CHUNG CƯ

Apartment Handover Minutes · confirming physical delivery of the unit under the Sale and Purchase Agreement

Pursuant to: the Apartment Sale and Purchase Agreement between the parties; the 2023 Housing Law; the 2023 Real-Estate Business Law; and the joint on-site inspection carried out by both parties,

THE TRANSFEROR, DELIVERING PARTY (PARTY A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Company

Bà <SPECIMEN> — Trưởng Ban Bàn giao (theo Giấy uỷ quyền số <SPX>) Represented by

01 SPECIMEN 09 Tax code

THE TRANSFEREE, RECEIVING PARTY / BUYER (PARTY B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nationality

00 SPECIMEN 00 Passport no.

HANDOVER RECORD

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**.

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.

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.

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.

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**.

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.

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.

FOR THE TRANSFEROR

Signature, full name

FOR THE TRANSFEREE

Signature, full name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Draft for illustration · specimen

The *Biên bản bàn giao* (Handover Minutes), point by point

The Handover Minutes record the physical delivery of the unit — condition, equipment list, meter readings and any defects — and they trigger the next SPA instalment plus the Pink Book application. A foreign buyer checks seven points before signing. Markers ①–⑦ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

① Legal basis & unit identified — Căn cứ và đối tượng bàn giao

The minutes must cite the exact **SPA contract number** and describe the same unit, floor and area as the agreement — this is what makes the handover legally binding.

RED FLAG Unit number or area on the minutes differs from the Sale & Purchase Agreement.

② Finish & condition — Tình trạng bàn giao

The stated finish and materials must match the **technical appendix** of the SPA — flooring, doors, sanitary ware, kitchen units as specified, not a downgraded substitute.

RED FLAG Finish or materials described differ from the SPA's technical appendix.

③ Equipment list & defects (snagging) — Danh mục thiết bị & khiếm khuyết

Walk every room with the developer's representative and get each **defect individually listed** on the minutes — a verbal promise to “fix it later” has no legal weight once you sign.

RED FLAG Minutes signed with a blank or “no comment” remarks section despite visible defects.

④ Utility meter readings — Chỉ số công tơ điện, nước

Electricity and water meter readings recorded here become the **billing baseline** going forward — photograph both meters yourself as evidence.

RED FLAG No meter reading recorded, leaving you exposed to charges from before you took possession.

⑤ Keys, access cards & documents — Chìa khoá, thẻ từ, hồ sơ kèm theo

Count the **keys, access cards, warranty cards and equipment manuals** physically handed over against the list stated in the minutes before signing.

RED FLAG Keys, cards or warranty documents listed as handed over but not actually received.

⑥ Warranty & repair deadline — Cam kết bảo hành, thời hạn khắc phục

Vietnamese law sets minimum warranty periods — **60 months for structure, 24 months for equipment** — and the minutes should fix a firm date to remedy any listed defect.

RED FLAG No firm repair deadline, or a warranty term shorter than the legal minimum.

⑦ What signing triggers — Hiệu lực Biên bản

Signing releases the **next SPA instalment** and starts the clock on the developer's Pink Book filing (see the Pink Book specimen) — never sign until every defect is on record.

RED FLAG Buyer pressured to sign before inspecting the unit or before defects are fully listed.

SPECIMEN document for educational purposes — a simplified layout inspired by an apartment handover minutes (biên bản bàn giao) under the 2023 Housing Law, filled with fictional data. It is not an official document, has no legal value and reproduces no real seal. This is not legal advice: inspect the unit carefully and have any handover document