

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Acta n.º: BBBG-1804/2027/<SPX> — Hà Nội, 12/11/2027

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ CHUNG CƯ

Acta de entrega del apartamento · que confirma la entrega física de la unidad conforme al contrato de compraventa

Conforme a: el contrato de compraventa del apartamento suscrito entre las partes; la Ley de Vivienda de 2023; la Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023; y la inspección conjunta del inmueble realizada por ambas partes,

EL CEDENTE, PARTE QUE ENTREGA (PARTE A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Sociedad

Bà <SPECIMEN> — Trưởng Ban Bàn giao (theo Giấy uỷ quyền số <SPX>) Representado/a por
01 SPECIMEN 09 Código fiscal

EL CESIONARIO, PARTE RECEPTORA / COMPRADOR (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nacionalidad
00 SPECIMEN 00 N.º de pasaporte

CONSTANCIAS DE LA ENTREGA

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.

POR EL CEDENTE

Firma, nombre completo

POR EL CESIONARIO

Firma, nombre completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

El *Biên bản bàn giao* (Acta de Entrega), punto por punto

El acta de entrega registra la entrega física de la unidad — estado, listado de equipamiento, lecturas de contadores y posibles defectos — y activa el siguiente plazo del contrato de compraventa además de la solicitud del Libro Rosa. Un comprador extranjero verifica siete puntos antes de firmar. Las marcas ①–⑦ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

1 Base legal y unidad identificada — Căn cứ và đối tượng bàn giao

El acta debe citar el **número exacto del contrato de compraventa** y describir la misma unidad, planta y superficie que el contrato — esto es lo que confiere validez jurídica a la entrega.

RED FLAG El número de unidad o la superficie indicados en el acta difieren del contrato de compraventa.

2 Acabados y estado — Tình trạng bàn giao

Los acabados y materiales indicados deben coincidir con el **anexo técnico** del contrato de compraventa — suelos, puertas, sanitarios, elementos de cocina conforme a lo especificado, y no una versión de calidad inferior.

RED FLAG Los acabados o materiales descritos difieren del anexo técnico del contrato de compraventa.

3 Listado de equipamiento y defectos (deficiencias) — Danh mục thiết bị & khiếm khuyết

Recorra cada estancia junto con el representante del promotor y haga que se **consigne individualmente cada defecto** en el acta — una promesa verbal de “repararlo más adelante” carece de valor jurídico una vez firmado el documento.

RED FLAG Acta firmada con el apartado de observaciones en blanco o “sin observaciones” pese a existir defectos visibles.

4 Lecturas de los contadores — Chỉ số công tơ điện, nước

Las lecturas de los contadores de electricidad y agua registradas aquí se convierten en la **base de facturación** a partir de ese momento — fotográfíe usted mismo ambos contadores como prueba.

RED FLAG Sin lectura de contadores registrada, lo que le expone a cargos anteriores a la toma de posesión.

5 Llaves, tarjetas de acceso y documentos — Chìa khoá, thẻ từ, hồ sơ kèm theo

Antes de firmar, cuente físicamente las **llaves, tarjetas de acceso, tarjetas de garantía y manuales de los equipos** entregados, cotejándolos con la lista indicada en el acta.

RED FLAG Llaves, tarjetas o documentos de garantía indicados como entregados pero no recibidos realmente.

6 Garantía y plazo de reparación — Cam kết bảo hành, thời hạn khắc phục

La legislación vietnamita establece plazos mínimos de garantía — **60 meses para la estructura, 24 meses para el equipamiento** — y el acta debe fijar una fecha firme para subsanar cada defecto consignado.

RED FLAG Sin plazo firme de reparación, o un plazo de garantía inferior al mínimo legal.

7 Efectos de la firma — Hiệu lực Biên bản

La firma activa el **siguiente plazo del contrato de compraventa** y pone en marcha el plazo para la solicitud del Libro Rosa por parte del promotor (véase el specimen del Libro Rosa) — no firme nunca hasta que todos los defectos consten registrados.

RED FLAG Comprador presionado para firmar antes de inspeccionar la unidad o antes de que los defectos estén completamente enumerados.