

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ CHUNG CƯ

Verbale di consegna dell'appartamento - attestante la consegna fisica dell'unità ai sensi del contratto di compravendita

Ai sensi di: il contratto di compravendita dell'appartamento stipulato tra le parti; la Legge sull'edilizia abitativa del 2023; la Legge sulle attività immobiliari del 2023; e il sopralluogo congiunto effettuato da entrambe le parti,

IL CEDENTE, PARTE CONSEGNAnte (PARTE A)
CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Società

Bà <SPECIMEN> — Trưởng Ban Bàn giao (theo Giấy uỷ quyền số <SPX>) *Rappresentato/a da*
01 SPECIMEN 09 *Codice fiscale*

IL CESSIONARIO, PARTE RICEVENTE /
ACQUIRENTE (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài *Nazionalità*
00 SPECIMEN 00 *N. di passaporto*

RILIEVI DELLA CONSEGNA

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.

PER IL CEDENTE

Firma, nome completo

PER IL CESSIONARIO

Firma, nome completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Il *Biên bản bàn giao* (Verbale di consegna), punto per punto

Il verbale di consegna registra la consegna fisica dell'unità — condizioni, elenco degli arredi/impianti, letture dei contatori ed eventuali difetti — e attiva la rata successiva del contratto di compravendita, oltre alla richiesta del Libro Rosa. Un acquirente straniero verifica sette punti prima di firmare. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

① Base giuridica e unità identificata — Căn cứ và đối tượng bàn giao

Il verbale deve citare il **numero esatto del contratto di compravendita** e descrivere la stessa unità, lo stesso piano e la stessa superficie del contratto — questo è ciò che rende la consegna giuridicamente vincolante.

RED FLAG Il numero dell'unità o la superficie indicati nel verbale differiscono dal contratto di compravendita.

② Finiture e condizioni — Tình trạng bàn giao

Le finiture e i materiali indicati devono corrispondere all'**allegato tecnico** del contratto di compravendita — pavimenti, porte, sanitari, elementi della cucina come specificato, e non una versione di qualità inferiore.

RED FLAG Le finiture o i materiali descritti differiscono dall'allegato tecnico del contratto di compravendita.

③ Elenco degli arredi/impianti e difetti (rilievi) — Danh mục thiết bị & khiếm khuyết

Percorrete ogni stanza insieme al rappresentante del promotore e fate **elencare individualmente ogni difetto** nel verbale — una promessa verbale di “sistemarlo più avanti” non ha alcun valore legale una volta firmato il documento.

RED FLAG Verbale firmato con la sezione osservazioni vuota o “nessuna osservazione” nonostante difetti visibili.

④ Letture dei contatori — Chỉ số công tơ điện, nước

Le letture dei contatori di elettricità e acqua registrate qui diventano la **base di fatturazione** per il futuro — fotografate voi stessi entrambi i contatori come prova.

RED FLAG Nessuna lettura dei contatori registrata, esponendovi ad addebiti relativi al periodo precedente alla presa di possesso.

⑤ Chiavi, badge d'accesso e documenti — Chìa khoá, thẻ từ, hồ sơ kèm theo

Prima di firmare, contate fisicamente le **chiavi**, i **badge d'accesso**, i **certificati di garanzia** e i **manuali degli apparecchi** consegnati, confrontandoli con l'elenco indicato nel verbale.

RED FLAG Chiavi, badge o documenti di garanzia indicati come consegnati ma non effettivamente ricevuti.

⑥ Garanzia e termine per le riparazioni — Cam kết bảo hành, thời hạn khắc phục

La legge vietnamita stabilisce periodi minimi di garanzia — **60 mesi per la struttura, 24 mesi per gli impianti** — e il verbale dovrebbe fissare una data certa per porre rimedio a ogni difetto elencato.

RED FLAG Nessun termine certo per le riparazioni, oppure un periodo di garanzia inferiore al minimo legale.

⑦ Effetti della firma — Hiệu lực Biên bản

La firma attiva la **rata successiva del contratto di compravendita** e fa decorrere il termine per la presentazione della domanda di Libro Rosa da parte del promotore (vedere lo specimen del Libro Rosa) — non firmate mai finché ogni difetto non sia stato messo a verbale.

RED FLAG Acquirente sotto pressione per firmare prima di aver ispezionato l'unità o prima che i difetti siano stati elencati per intero.