

VĂN BẢN THỎA THUẬN PHÂN CHIA DI SẢN THỪA KẾ

Erteilungsvereinbarung · notariell beurkundet · gemäß dem Zivilgesetzbuch von 2015 und dem Beurkundungsgesetz von 2014

①

DER ERBLASSER (DIE VERSTORBENE PERSON)

Ông NGUYỄN VĂN <SPECIMEN> (đã mất)

Giấy chứng tử số 00 SPECIMEN 00, UBND phường Xuân Tảo cấp ngày 5/2/2026 Sterbeurkunde

Căn 1804, THE LAKE VIEW <specimen>, KĐT Tây Hồ Tây, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội Letzter ständiger Wohnsitz

DIE ERBEN

Bà <SPECIMEN> THỊ B — vợ hợp pháp (được hưởng di sản)

Ông NGUYỄN <SPECIMEN> C — con trai (nhường quyền thừa kế) Erbe

Bà NGUYỄN <SPECIMEN> D — con gái (nhường quyền thừa kế) Erbe

CCCD 001 SPECIMEN 001 (người đại diện kê khai) Personalausweisnummer

②

DER NACHLASS UND DIE TEILUNGSBEDINGUNGEN

- Nachlass: Volleigentum an der Wohnung 1804, Stockwerk 18, Nettogeschossfläche 98.6 m², Projekt THE LAKE VIEW, Stadtgebiet Tây Hồ Tây, gemäß Zertifikat Nr. CS 03158/2019;
- Rechtsgrundlage: Der Erblasser hat kein Testament hinterlassen; der Nachlass wird gemäß Artikel 651 des Zivilgesetzbuchs von 2015 unter den Erben erster Ordnung aufgeteilt;
- Vereinbarung: Zwei Erben treten ihren Erbanteil an den dritten Erben ab, der als Alleineigentümer eingetragen wird;
- Der begünstigte Erbe verpflichtet sich zur Registrierung des Eigentümerwechsels (Zertifikat) sowie zur Übernahme aller mit dem Nachlass verbundenen Verbindlichkeiten (Artikel 615 des Zivilgesetzbuchs von 2015).

③

Erklärung der Erben: Các đồng thừa kế cam đoan đã khai đầy đủ, đúng hàng thừa kế thứ nhất theo Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015, không bỏ sót người thừa kế nào, hoàn toàn tự nguyện và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã thỏa thuận.

- ⑤ Văn bản đã được niêm yết công khai 15 ngày tại trụ sở UBND phường nơi thường trú cuối cùng của người để lại di sản trước khi công chứng, theo Điều 58 Luật Công chứng 2014. ⑥ Nếu sau đó di sản được các đồng thừa kế chuyển nhượng cho người nước ngoài (như trường hợp Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE), bên mua cần đối chiếu văn bản này với Giấy chứng nhận trước khi ký hợp đồng.

ABTRETENDE ERBEN

Unterschrift, vollständiger Name

BEGÜNSTIGTER ERBE

Unterschrift, vollständiger Name

<SPECIMEN>

<SPECIMEN>

④

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN · NOTARIELLE BEURKUNDUNG

An diesem Tag habe ich, der unterzeichnende Notar, im Notariat bestätigt, dass die erklärten Erben, alle voll geschäftsfähig, diese Erteilungsvereinbarung freiwillig in meiner Gegenwart vereinbart und unterzeichnet haben, nachdem die 15-tägige öffentliche Aushangfrist ohne Einspruch abgelaufen war; ihre Identitäten und Unterschriften entsprechen den erfassten Angaben.

⑦

Notariat: VPCC <SPECIMEN> · Beurkundungsnummer: 00186/2026

Notar: <SPECIMEN>

Die *Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế* (Erbteilungsvereinbarung), Punkt für Punkt

Viele von Ausländern in Hanoi gekaufte Wohnungen sind zuvor durch eine Erbschaft gegangen. Eine Erbteilungsvereinbarung ist nur sicher, wenn alle Erben erfasst sind und die Urkunde ordnungsgemäß notariell beurkundet ist. Prüfen Sie sieben Punkte. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

- 1 Parteien — Người để lại di sản / Người thừa kế**
 Bezeichnet den **Erblasser** (mit Sterbeurkunde) und jeden **Erben** erster Ordnung — Ehepartner, Eltern, Kinder.
RED FLAG Ein Erbe fehlt in der Liste, oder ein verborgener Erbe meldet sich später.
- 2 Nachlass & Teilung — Di sản thừa kế & thỏa thuận phân chia**
 Beschreibt die **Immobilie** (mit ihrer Zertifikatsnummer) und wie die Erben deren Teilung vereinbaren — einschließlich jedes Erben, der seinen **Anteil abtritt**.
RED FLAG Kein Verweis auf das Zertifikat (GCN), oder die Immobilie ist noch mit einer Hypothek belastet oder umstritten.
- 3 Erklärung der Erben — Cam đoan của các đồng thừa kế**
 Die Erben **erklären in eigener Verantwortung**, dass die Liste der Erben vollständig ist und dass sie freiwillig handeln.
RED FLAG Keine Erklärungsklausel — ein später auftauchender, bisher übergangener Erbe kann die Urkunde ungültig machen.
- 4 Beurkundung — Công chứng**
 Eine Erbteilungsvereinbarung über Immobilien muss **notariell beurkundet** werden, um gültig und eintragungsfähig zu sein; der Beurkundungsvermerk nennt Notar und Notariat.
RED FLAG Keine notarielle Beurkundung, oder lediglich eine private Unterschrift ohne Notar.
- 5 Öffentlicher Aushang — Niêm yết 15 ngày**
 Vor der Beurkundung muss die Erklärung beim Gemeinde-Volkskomitee des letzten Wohnsitzes des Erblassers **15 Tage lang öffentlich ausgehängt** werden (Beurkundungsgesetz von 2014, Art. 58).
RED FLAG Kein Nachweis des Aushangs — das Notariat sollte eine Aushangbescheinigung besitzen.
- 6 Weiterverkauf an einen ausländischen Käufer — Chuyển nhượng sau thừa kế**
 Wird eine geerbte Wohnung später an einen Ausländer verkauft, sollte der Käufer diese Urkunde vor der Unterzeichnung mit dem **Zertifikat** und dem neuen Kaufvertrag abgleichen.
RED FLAG Die Erben verkaufen, bevor das Zertifikat auf ihren Namen umgeschrieben wurde — eine unterbrochene Eigentumskette.
- 7 Echtheit — Số công chứng, quyền số**
 Notieren Sie die Beurkundungsnummer und **lassen Sie sie beim Notariat bestätigen**, bevor Sie sich auf die Urkunde verlassen.
RED FLAG Eine Beurkundungsnummer, die das Notariat nicht bestätigen kann.