

VĂN BẢN THỎA THUẬN PHÂN CHIA DI SẢN THỪA KẾ

Accordo di divisione dell'eredità · notarile · ai sensi del Codice civile del 2015 e della Legge sul notariato del 2014

①

IL DEFUNTO (PERSONA CHE LASCIA L'EREDITÀ)

Ông NGUYỄN VĂN <SPECIMEN> (đã mất)

Giấy chứng tử số 00 SPECIMEN 00, UBND phường Xuân Tảo cấp ngày 5/2/2026 *Certificato di morte*

Căn 1804, THE LAKE VIEW <specimen>, KĐT Tây Hồ Tây, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội *Ultima residenza permanente*

GLI EREDI

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

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

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

CCCD 001 SPECIMEN 001 (người đại diện kê khai) *N. di carta d'identità*

② L'EREDITÀ E LE MODALITÀ DI DIVISIONE

- Eredità: piena proprietà dell'appartamento 1804, piano 18, superficie netta di 98.6 m², progetto THE LAKE VIEW, area urbana di Tây Hồ Tây, ai sensi del Certificato n. CS 03158/2019;
- Base giuridica: il defunto non ha lasciato testamento; l'eredità è divisa tra gli eredi di primo grado ai sensi dell'articolo 651 del Codice civile del 2015;
- Accordo: due eredi cedono la propria quota ereditaria al terzo erede, che sarà registrato come unico proprietario;
- L'erede beneficiario si impegna a effettuare la registrazione del cambio di proprietà (Certificato) nonché ad assumersi le obbligazioni collegate all'eredità (articolo 615 del Codice civile del 2015).

③ **Dichiarazione degli eredi:** 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.

EREDI CEDENTI

Firma, nome completo

EREDE BENEFICIARIO

Firma, nome completo

<SPECIMEN>

<SPECIMEN>

④ LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN · AUTENTICAZIONE NOTARILE

In data odierna, presso lo Studio notarile, io sottoscritto notaio, attesto che gli eredi dichiaranti, in piena capacità di agire, hanno concordato e firmato volontariamente alla mia presenza il presente atto di divisione dell'eredità, dopo che il termine di affissione pubblica di 15 giorni è trascorso senza opposizioni; le loro identità e firme corrispondono a quanto registrato.

⑦ Studio notarile: VPCC <SPECIMEN> · N. di autenticazione: 00186/2026

Notaio: <SPECIMEN>

Verifica presso lo studio notarile · specimen

L'Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế (accordo di divisione dell'eredità), punto per punto

Molti appartamenti acquistati da stranieri ad Hanoi sono prima passati attraverso una successione. Un accordo di divisione dell'eredità è sicuro solo se tutti gli eredi sono individuati e l'atto è debitamente autenticato. Verificate sette punti. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

- 1 Parti — Người để lại di sản / Người thừa kế**
 Identifica il **defunto** (con certificato di morte) e ogni **erede** del primo grado di successione — coniuge, genitori, figli.
RED FLAG Un erede manca dall'elenco, oppure un erede nascosto si presenta successivamente.
- 2 Eredità e divisione — Di sản thừa kế & thỏa thuận phân chia**
 Descrive il **bene** (con il relativo numero di Certificato) e le modalità con cui gli eredi ne concordano la divisione — compreso ogni erede che **cede la propria quota** a un altro.
RED FLAG Nessun riferimento al Certificato (GCN), oppure il bene è ancora ipotecato o oggetto di controversia.
- 3 Dichiarazione degli eredi — Cam đoan của các đồng thừa kế**
 Gli eredi **dichiarano sotto la propria responsabilità** che l'elenco degli eredi è completo e che agiscono volontariamente.
RED FLAG Nessuna clausola di dichiarazione — un erede omissso può successivamente invalidare l'atto.
- 4 Autenticazione notarile — Công chứng**
 Un atto di divisione dell'eredità relativo a un immobile deve essere **autenticato notarilmente** per essere valido e registrabile; il blocco notarile indica il nome del notaio e dello studio.
RED FLAG Nessuna autenticazione notarile, oppure solo una firma privata senza notaio.
- 5 Affissione pubblica — Niêm yết 15 ngày**
 Prima dell'autenticazione, la dichiarazione deve essere **affissa pubblicamente per 15 giorni** presso il Comitato popolare comunale dell'ultima residenza del defunto (Legge sul notariato del 2014, art. 58).
RED FLAG Nessuna prova dell'affissione — lo studio notarile dovrebbe conservare un attestato di affissione.
- 6 Rivendita a un acquirente straniero — Chuyển nhượng sau thừa kế**
 Quando un appartamento ereditato viene successivamente venduto a uno straniero, l'acquirente dovrebbe verificare questo atto incrociandolo con il **Certificato** e il nuovo contratto di vendita prima di firmare.
RED FLAG Gli eredi vendono prima che il Certificato sia stato reintestato a loro nome — una catena di titolarità interrotta.
- 7 Autenticità — Số công chứng, quyển số**
 Annotate il numero di autenticazione e **verificatelo presso lo studio notarile** prima di fare affidamento sull'atto.
RED FLAG Un numero di autenticazione che lo studio non riesce a confermare.

Documento SPECIMEN a scopo didattico — impaginazione semplificata ispirata a un accordo di divisione dell'eredità autenticato notarilmente ai sensi del Codice civile del 2015 e della Legge sul notariato del 2014, compilato con dati fittizi. Non è un documento ufficiale, non ha alcun valore legale e non riproduce alcun sigillo reale. Questo non costituisce una consulenza legale: fate sempre esaminare e autenticare qualsiasi questione successoria da un notaio e