

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Vertrag Nr.: **HDMB-1804/2026**<SPX> — Hà Nội, 15/3/2026

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Wohnungskaufvertrag · gemäß dem Wohnungsgesetz von 2023 und dem Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023

Gemäß: dem Wohnungsgesetz von 2023; dem Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023; dem Zivilgesetzbuch von 2015; sowie dem Willen der beiden Parteien,

DER VERKÄUFER (PARTEI A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Gesellschaft

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Vertreten durch

01 SPECIMEN 09 Steuernummer

DER KÄUFER (PARTEI B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Staatsangehörigkeit

00 SPECIMEN 00 Passnummer

VERTRAGSBEDINGUNGEN

① Điều 1. Căn hộ mua bán

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 Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán

Giá bán (chưa gồm VAT): **15.776.000.000 đ** · VAT 10%: **1.577.600.000 đ** · Kinh phí bảo trì 2%: **315.520.000 đ**. Thanh toán theo tiến độ (Phụ lục 02).

④ RATE	MEILENSTEIN	%	BETRAG (VND)
Đợt 1	Ký hợp đồng	30%	4.732.800.000
Đợt 2	Xong phần thô	30%	4.732.800.000
Đợt 3	Bàn giao căn hộ	10%	1.577.600.000
Đợt 4	Có thông báo cấp Sổ hồng	25%	3.944.000.000
Giữ lại	Sau khi có Sổ hồng	5%	788.800.000
Tổng / Gesamtbetrag		100%	15.776.000.000

③ Điều 3. Bảo lãnh của ngân hàng

Bên bán đã được Ngân hàng <SPECIMEN>bank cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính đối với người mua theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS 2023.

④ Điều 4. Bàn giao căn hộ

Thời hạn bàn giao: **quý IV/2027**. Bên mua có quyền kiểm tra, lập biên bản trước khi nhận. Chậm bàn giao: phạt 0,05%/ngày trên số tiền đã thanh toán.

⑤ Điều 5. Cấp Giấy chứng nhận (Sổ hồng)

Bên bán cam kết nộp hồ sơ cấp **Giấy chứng nhận** trong vòng **50 ngày** kể từ ngày bàn giao (xem specimen « Pink Book »).

⑥ Điều 6. Thời hạn sở hữu

50 năm đối với bên mua là cá nhân nước ngoài, kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận; được gia hạn theo quy định.

⑦ Điều 7. Quyền và nghĩa vụ · Điều 8. Giải quyết tranh chấp

Các bên thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng và pháp luật Việt Nam. Tranh chấp được giải quyết thương lượng; không thành thì khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền tại Hà Nội. [...]

FÜR DEN VERKÄUFER

Unterschrift, vollständiger Name

FÜR DEN KÄUFER

Unterschrift, vollständiger Name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Der *Hợp đồng mua bán* (SPA), Klausel für Klausel

Der Kaufvertrag legt Preis, Fläche, Zahlung und Übergabe verbindlich fest. Vor der Unterzeichnung prüft ein ausländischer Käufer acht Klauseln. Die Markierungen ①–⑧ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

1 Parteien — Bên bán / Bên mua

Bestätigen Sie, dass der **Verkäufer die lizenzierte Projektgesellschaft ist** (kein Makler) und dass die Steuernummer übereinstimmt; der Käufer sind Sie, mit Reisepass und Berechtigung im Rahmen der Ausländerquote.

RED FLAG Der Verkäufer ist ein Vermittler ("sàn") ohne schriftliche Vollmacht des Bauträgers.

2 Wohnung und Flächengrundlage — Diện tích thông thủy

In Vietnam wird auf Basis der "**thông thủy**" (Nettofläche, gemessen bis zur Innenkante der Wände) verkauft. Prüfen Sie, auf welcher Fläche der Preis beruht — die Fläche "**tầm tường**" (Wandmittenmaß) ist größer und treibt den Preis pro m² künstlich in die Höhe.

RED FLAG Preis auf Basis der Fläche "**tầm tường**" angegeben, oder die Fläche weicht von der Broschüre ab.

3 Preis und Leistungsumfang — Giá bán, VAT, phí bảo trì

Der Vertrag muss angeben, ob die **MwSt. von 10%** und der **Instandhaltungsfonds von 2%** im Preis enthalten oder zusätzlich zu zahlen sind.

RED FLAG Der "Preis" schließt stillschweigend die MwSt. und den Fonds von 2% aus — die tatsächlichen Kosten liegen ~12% höher.

4 Zahlungsplan — Tiến độ thanh toán

Die Raten müssen sich an den Baumeilensteinen orientieren und dürfen laut Gesetz für einen ausländischen Käufer **70% vor der Übergabe** (95% vor dem Rosa Buch) nicht überschreiten.

RED FLAG Vorgezogener Zahlungsplan, der mehr als 70% vor der Übergabe verlangt.

5 Bankgarantie — Bảo lãnh của ngân hàng

Bei Verkäufen im Bauträgermodell (off-plan) muss der Bauträger eine **Bankgarantie** vorweisen; der Vertrag sollte die garantierende Bank benennen.

RED FLAG Keine Bankgarantie-Klausel, oder die Bank wird nicht benannt.

6 Übergabe und Vertragsstrafen — Bàn giao & phạt chậm

Ein **fest vereinbartes Übergabedatum** mit Verzugsstrafe sowie Ihr Recht, die Einheit vor der Abnahme zu besichtigen und Mängel zu rügen.

RED FLAG Keine Verzugsstrafe, oder die Übergabe ist lediglich "voraussichtlich" ohne festes Datum.

7 Verpflichtung zum Rosa Buch — Cam kết cấp Sổ hồng

Die Verpflichtung des Bauträgers, das Eigentumszertifikat auszustellen (siehe das Specimen des Rosa Buchs) — meist zwischen 50 Tagen und 12 Monaten nach der Übergabe.

RED FLAG Keine Frist für die Ausstellung des Zertifikats.

8 Eigentumsdauer und anwendbares Recht — Thời hạn sở hữu, luật áp dụng

MAISON HANOI · GEFÜHRTE LEKTÜRE DES DOKUMENTS
Eine **Dauer von 50 Jahren** für den ausländischen Eigentümer, vietnamesisches anwendbares Recht sowie ein klar festgelegter Gerichtsstand für die Streitbeilegung.

RED FLAG Dauer nicht angegeben, oder Klauseln zu ausländischem Recht / Schiedsverfahren, die vor Ort nicht durchsetzbar sind.