

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Contract no.: **HDMB-1804/2026/SPX** — Hà Nội, 15/3/2026

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Apartment Sale and Purchase Agreement · pursuant to the 2023 Housing Law and the 2023 Real-Estate Business Law

Pursuant to: the 2023 Housing Law; the 2023 Real-Estate Business Law; the 2015 Civil Code; and the wishes of the two parties,

THE SELLER (PARTY A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Company

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Represented by

01 SPECIMEN 09 Tax code

THE BUYER (PARTY B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nationality

00 SPECIMEN 00 Passport no.

TERMS OF THE AGREEMENT

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 INSTALMENT	MILESTONE	%	AMOUNT (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 / Total payable		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. [...]

FOR THE SELLER

Signature, full name

FOR THE BUYER

Signature, full name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

The *Hợp đồng mua bán* (SPA), clause by clause

The Sale & Purchase Agreement locks in price, area, payment and handover. Before signing, a foreign buyer checks eight clauses. Markers ①–⑧ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

- 1 Parties — Bên bán / Bên mua**

Confirm the **Seller is the licensed project company** (not a broker) and that its tax code matches; the Buyer is you, with passport and foreign-quota eligibility.

RED FLAG Seller is an intermediary (“sàn”) without written authorisation from the developer.
- 2 Apartment & area basis — Diện tích thông thủy**

Vietnam sells on “**thông thủy**” (net carpet area). Confirm which area the price uses — “**tâm tường**” (wall-centre) area is larger and inflates the €/m².

RED FLAG Price quoted on “**tâm tường**” area, or the area differs from the brochure.
- 3 Price & what's included — Giá bán, VAT, phí bảo trì**

The agreement must state whether the **10% VAT** and the **2% maintenance fund** are included or added on top.

RED FLAG “Price” silently excludes VAT and the 2% fund — the real cost is ~12% higher.
- 4 Payment schedule — Tiến độ thanh toán**

Instalments must track construction milestones and, by law, cannot exceed **70% before handover** (95% before the Pink Book) for a foreign buyer.

RED FLAG Front-loaded schedule demanding more than 70% before handover.
- 5 Bank guarantee — Bảo lãnh của ngân hàng**

For off-plan sales the developer must hold a **bank guarantee**; the agreement should name the guaranteeing bank.

RED FLAG No bank-guarantee clause, or the bank is left unnamed.
- 6 Handover & penalties — Bàn giao & phạt chậm**

A **fixed handover date** with a late-delivery penalty, plus your right to inspect and snag before accepting the unit.

RED FLAG No delay penalty, or handover merely “expected” with no firm date.
- 7 Pink Book commitment — Cam kết cấp Sổ hồng**

When the developer commits to deliver the ownership certificate (see the Pink Book specimen) — often 50 days to 12 months after handover.

RED FLAG No timeline for issuing the certificate.
- 8 Ownership term & law — Thời hạn sở hữu, luật áp dụng**

A **50-year term** for the foreign owner, Vietnamese governing law, and a clear dispute-resolution venue.

RED FLAG Term unstated, or foreign-law / arbitration clauses that are unenforceable locally.

SPECIMEN document for educational purposes — a simplified layout inspired by an apartment SPA under the 2023 Housing Law, filled with fictional data. It is not an official document, has no legal value and reproduces no real seal.

This is not legal advice: have any agreement reviewed by a licensed Vietnamese lawyer before signing.