

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Contrato n.º: **HĐMB-1804/2026**/**<SPX>** — Hà Nội, 15/3/2026

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Contrato de compraventa de apartamento · conforme a la Ley de Vivienda de 2023 y a la Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023

Conforme a: la Ley de Vivienda de 2023; la Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023; el Código Civil de 2015; y la voluntad de ambas partes,

EL VENDEDOR (PARTE A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Sociedad

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Representado/a por

01 SPECIMEN 09 Código fiscal

EL COMPRADOR (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nacionalidad

00 SPECIMEN 00 N.º de pasaporte

CLÁUSULAS DEL CONTRATO

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 PLAZO	HITO	%	IMPORTE (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 a pagar		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. [...]

POR EL VENDEDOR

Firma, nombre completo

POR EL COMPRADOR

Firma, nombre completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

El *Hợp đồng mua bán* (SPA), cláusula por cláusula

El contrato de compraventa fija el precio, la superficie, el pago y la entrega. Antes de firmar, un comprador extranjero verifica ocho cláusulas. Las marcas ①–⑧ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

① Partes — Bên bán / Bên mua

Confirme que el **Vendedor es la sociedad promotora del proyecto autorizada** (no un intermediario) y que su código fiscal coincide; el Comprador es usted, con pasaporte y elegibilidad dentro de la cuota para extranjeros.

RED FLAG El Vendedor es un intermediario (“sàn”) sin autorización escrita del promotor.

② Apartamento y base de cálculo de la superficie — Diện tích thông thủy

Vietnam vende sobre la base de la “**thông thủy**” (superficie neta, medida hasta la cara interior de los muros). Compruebe qué superficie utiliza el precio — la superficie “**tìm tường**” (eje de los muros) es mayor e infla el precio por m².

RED FLAG Precio indicado sobre la superficie “**tìm tường**”, o superficie distinta de la del folleto.

③ Precio y elementos incluidos — Giá bán, VAT, phí bảo trì

El contrato debe indicar si el **IVA del 10%** y el **fondo de mantenimiento del 2%** están incluidos en el precio o se añaden aparte.

RED FLAG El “precio” excluye silenciosamente el IVA y el fondo del 2% — el coste real es ~12% más alto.

④ Calendario de pagos — Tiến độ thanh toán

Los plazos deben seguir los hitos de construcción y, por ley, no pueden superar el **70% antes de la entrega** (95% antes del Libro Rosa) para un comprador extranjero.

RED FLAG Calendario adelantado que exige más del 70% antes de la entrega.

⑤ Garantía bancaria — Bảo lãnh của ngân hàng

En las ventas sobre plano, el promotor debe contar con una **garantía bancaria**; el contrato debe indicar el banco garante.

RED FLAG Sin cláusula de garantía bancaria, o banco sin especificar.

⑥ Entrega y penalizaciones — Bàn giao & phạt chậm

Una **fecha de entrega fija** con penalización por retraso, además de su derecho a inspeccionar la unidad y señalar defectos antes de aceptarla.

RED FLAG Sin penalización por retraso, o entrega meramente “prevista” sin fecha firme.

⑦ Compromiso relativo al Libro Rosa — Cam kết cấp Sổ hồng

El compromiso del promotor de entregar el certificado de propiedad (véase el specimen del Libro Rosa) — normalmente entre 50 días y 12 meses después de la entrega.

RED FLAG Sin plazo establecido para la emisión del certificado.

⑧ Plazo de propiedad y ley aplicable — Thời hạn sở hữu, luật áp dụng

Un **plazo de 50 años** para el propietario extranjero, la ley vietnamita aplicable y un lugar claramente definido para la resolución de conflictos.

RED FLAG Plazo no especificado, o cláusulas de ley extranjera / arbitraje no ejecutables localmente.