

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Contrat n°: **HDMB-1804/2026**/**<SPX>** — Hà Nội, 15/3/2026

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Contrat de vente d'appartement · conformément à la loi sur le logement de 2023 et à la loi sur les activités immobilières de 2023

Vu : la loi sur le logement de 2023 ; la loi sur les activités immobilières de 2023 ; le Code civil de 2015 ; et la volonté des deux parties,

LE VENDEUR (PARTIE A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Société

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Représenté(e) par

01 SPECIMEN 09 Numéro fiscal

L'ACHETEUR (PARTIE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nationalité

00 SPECIMEN 00 N° de passeport

CLAUSES DU CONTRAT

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 VERSEMENT	JALON	%	MONTANT (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 à payer		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 spécimen « 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. [...]

POUR LE VENDEUR

Signature, nom complet

POUR L'ACHETEUR

Signature, nom complet

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Le *Hợp đồng mua bán* (SPA), clause par clause

Le contrat de vente verrouille le prix, la surface, le paiement et la livraison. Avant de signer, un acheteur étranger vérifie huit clauses. Les repères ①–⑧ renvoient au fac-similé de la page précédente.

Document specimen — données fictives.

① Parties — Bên bán / Bên mua

Vérifiez que le **Vendeur est bien la société de projet agréée** (et non un intermédiaire) et que son numéro fiscal correspond ; l'Acheteur, c'est vous, avec passeport et éligibilité au quota réservé aux étrangers.

RED FLAG Le Vendeur est un intermédiaire ("sàn") sans autorisation écrite du promoteur.

② Appartement et base de calcul de la surface — Diện tích thông thủy

Le Vietnam vend sur la base de la "**thông thủy**" (surface nette, mesurée à l'intérieur des murs). Vérifiez quelle surface sert de base au prix — la surface "**tìm tường**" (axe des murs) est plus grande et gonfle artificiellement le prix au m².

RED FLAG Prix indiqué sur la surface "**tìm tường**", ou surface différente de celle de la brochure.

③ Prix et éléments inclus — Giá bán, VAT, phí bảo trì

Le contrat doit préciser si la **TVA de 10%** et le **fonds d'entretien de 2%** sont inclus dans le prix ou ajoutés en sus.

RED FLAG Le "prix" exclut silencieusement la TVA et le fonds de 2% — le coût réel est ~12% plus élevé.

④ Échéancier de paiement — Tiến độ thanh toán

Les versements doivent suivre les jalons de construction et, selon la loi, ne peuvent excéder **70% avant la livraison** (95% avant le Livret rose) pour un acheteur étranger.

RED FLAG Échéancier anticipé exigeant plus de 70% avant la livraison.

⑤ Garantie bancaire — Bảo lãnh của ngân hàng

Pour les ventes sur plan, le promoteur doit détenir une **garantie bancaire** ; le contrat doit nommer la banque garante.

RED FLAG Absence de clause de garantie bancaire, ou banque non nommée.

⑥ Livraison et pénalités — Bàn giao & phạt chậm

Une **date de livraison fixe** assortie d'une pénalité de retard, ainsi que votre droit d'inspecter le bien et de relever les réserves avant de l'accepter.

RED FLAG Aucune pénalité de retard, ou livraison simplement "prévus" sans date ferme.

⑦ Engagement sur le Livret rose — Cam kết cấp Sổ hồng

L'engagement du promoteur à délivrer le certificat de propriété (voir le specimen du Livret rose) — généralement entre 50 jours et 12 mois après la livraison.

RED FLAG Aucun délai fixé pour la délivrance du certificat.

⑧ Durée de propriété et droit applicable — Thời hạn sở hữu, luật áp dụng

Une **durée de 50 ans** pour le propriétaire étranger, le droit vietnamien applicable, et un lieu de règlement des litiges clairement défini.

RED FLAG Durée non précisée, ou clauses de droit étranger / d'arbitrage inapplicables localement.