

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Contratto n.: HDMB-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 15/3/2026

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Contratto di compravendita di appartamento · ai sensi della Legge sull'edilizia abitativa del 2023 e della Legge sulle attività immobiliari del 2023
Ai sensi di: la Legge sull'edilizia abitativa del 2023; la Legge sulle attività immobiliari del 2023; il Codice civile del 2015; e la volontà delle due parti,

IL VENDITORE (PARTE A)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND

Società

Ông <SPECIMEN> — Tổng Giám đốc Rappresentato/a da
01 SPECIMEN 09 Codice fiscale

L'ACQUIRENTE (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nazionalità

00 SPECIMEN 00 N. di passaporto

CLAUSOLE DEL CONTRATTO

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 RATA	FASE	%	IMPORTO (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 / Totale da pagare		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. [...]

PER IL VENDITORE

Firma, nome completo

PER L'ACQUIRENTE

Firma, nome completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Il *Hợp đồng mua bán* (SPA), clausola per clausola

Il contratto di compravendita fissa il prezzo, la superficie, il pagamento e la consegna. Prima di firmare, un acquirente straniero verifica otto clausole. I riferimenti ①–⑧ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

1 Parti — Bên bán / Bên mua

Verificate che il **Venditore** sia la **società di progetto autorizzata** (non un intermediario) e che il suo codice fiscale corrisponda; l'Acquirente siete voi, con passaporto e idoneità nella quota riservata agli stranieri.

RED FLAG Il Venditore è un intermediario (“sàn”) privo di autorizzazione scritta del promotore.

2 Appartamento e base di calcolo della superficie — Diện tích thông thủy

In Vietnam si vende sulla base della “**thông thủy**” (superficie netta, misurata al filo interno dei muri). Verificate su quale superficie si basa il prezzo — la superficie “**tìm tường**” (asse dei muri) è maggiore e gonfia il prezzo al m².

RED FLAG Prezzo indicato sulla superficie “**tìm tường**”, oppure superficie diversa da quella della brochure.

3 Prezzo ed elementi inclusi — Giá bán, VAT, phí bảo trì

Il contratto deve indicare se l'**IVA del 10%** e il **fondo di manutenzione del 2%** sono inclusi nel prezzo o aggiunti in seguito.

RED FLAG Il “prezzo” esclude silenziosamente l'IVA e il fondo del 2% — il costo reale è ~12% più alto.

4 Piano di pagamento — Tiến độ thanh toán

Le rate devono seguire le fasi di costruzione e, per legge, non possono superare il **70% prima della consegna** (95% prima del Libro Rosa) per un acquirente straniero.

RED FLAG Piano di pagamento anticipato che richiede più del 70% prima della consegna.

5 Garanzia bancaria — Bảo lãnh của ngân hàng

Per le vendite sulla carta (off-plan) il promotore deve disporre di una **garanzia bancaria**; il contratto deve indicare la banca garante.

RED FLAG Nessuna clausola di garanzia bancaria, oppure la banca non è indicata.

6 Consegna e penali — Bàn giao & phạt chậm

Una **data di consegna fissa** con penale per ritardo, oltre al vostro diritto di ispezionare l'unità e segnalare i difetti prima di accettarla.

RED FLAG Nessuna penale per ritardo, oppure consegna semplicemente “prevista” senza data certa.

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

L'impegno del promotore a rilasciare il certificato di proprietà (vedere lo specimen del Libro Rosa) — generalmente da 50 giorni a 12 mesi dopo la consegna.

RED FLAG Nessuna tempistica per il rilascio del certificato.

8 Durata della proprietà e legge applicabile — Thời hạn sở hữu, luật áp dụng

Una **durata di 50 anni** per il proprietario straniero, la legge vietnamita applicabile e una sede chiaramente definita per la risoluzione delle controversie.

MAISON HANOI GUIDA ALL'ACQUISTO IMMOBILIARE HÀ NỘI **RED FLAG** Durata non indicata, oppure clausole di legge straniera / arbitrato non applicabili localmente.