

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Abtretungsurkunde Nr.: VBCN-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 10/9/2026

VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Abtretung eines Kaufvertrags für eine im Bau befindliche Wohnung · gemäß dem Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023 (Art. 32–33) und Dekret 96/2024

Gemäß: dem Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023 (Điều 32–33 — Abtretung eines Kaufvertrags für künftiges Wohneigentum); dem Wohnungsgesetz von 2023; dem Zivilgesetzbuch von 2015; dem ursprünglichen Kaufvertrag; sowie dem Willen der beiden Parteien,

DER ZEDENT, URSPRÜNGLICHER KÄUFER (PARTEI A)

Ông NGUYỄN VĂN <SPECIMEN>

019086 SPECIMEN 246 — CCCD Personalausweisnummer

(CCCD)

HĐMB-1804/2026/<SPX> ngày 15/3/2026 với ĐĐT

<SPECIMEN> LAND Ursprünglicher Kaufvertrag

DER ZESSIONAR, NEUER KÄUFER (PARTEI B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Staatsangehörigkeit

00 SPECIMEN 00 Passnummer

BEDINGUNGEN DER URKUNDE

① Điều 1. Chủ thể và đối tượng chuyển nhượng

Bên chuyển nhượng chuyển nhượng toàn bộ quyền, nghĩa vụ phát sinh từ **Hợp đồng mua bán số HĐMB-1804/2026/<SPX>** ký ngày 15/3/2026 với CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND, đối với 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**, cho Bên nhận chuyển nhượng.

② Điều 2. Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán

Giá chuyển nhượng: **10.665.600.000 đ**, gồm khoản hoàn trả số tiền đã thanh toán cho Chủ đầu tư (9.465.600.000 đ) và khoản chênh lệch (1.200.000.000 đ). Thanh toán làm 2 đợt: **30%** khi ký văn bản này, **70%** trong vòng 05 ngày kể từ ngày công chứng hoàn tất.

③ Điều 3. Kế thừa nghĩa vụ thanh toán với Chủ đầu tư

Kể từ ngày văn bản này có hiệu lực, Bên nhận chuyển nhượng kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ thanh toán các đợt còn lại theo Hợp đồng mua bán gốc (Đợt 3, Đợt 4 và 5% giữ lại), tổng cộng **6.310.400.000 đ**, trực tiếp cho Chủ đầu tư đúng tiến độ.

④ Điều 4. Cam kết và bảo đảm của Bên chuyển nhượng

Bên chuyển nhượng cam kết: căn hộ không bị thế chấp, kê biên, tranh chấp; Hợp đồng mua bán gốc còn hiệu lực và **chưa từng chuyển nhượng** cho bên thứ ba nào khác; đã thanh toán đầy đủ các đợt đến hạn cho Chủ đầu tư.

⑤ Điều 5. Xác nhận của Chủ đầu tư

Văn bản chuyển nhượng chỉ có hiệu lực kể từ ngày được **CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND** xác nhận, theo Điều 33 Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận trong vòng **05 ngày làm việc** kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

⑥ Điều 6. Công chứng và nghĩa vụ thuế

Văn bản này được **công chứng** tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định pháp luật. Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ kê khai, nộp **thuế thu nhập cá nhân (2% trên giá chuyển nhượng)** theo pháp luật thuế hiện hành.

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

Các bên thực hiện quyền, nghĩa vụ theo văn bản này, Hợp đồng mua bán gốc 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 ZEDENTEN

Unterschrift, vollständiger Name

FÜR DEN ZESSIONAR

Unterschrift, vollständiger Name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Der *Hợp đồng chuyển nhượng* (Abtretungsvertrag), Klausel für Klausel

Ein Abtretungsvertrag überträgt einen bestehenden Kaufvertrag für eine im Bau befindliche Wohnung vom ursprünglichen Käufer auf einen neuen Käufer — der übliche Weg, eine Wohnung in Hanoi vor der Übergabe weiterzuverkaufen. Ein ausländischer Käufer prüft vor der Unterzeichnung sieben Klauseln. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

① Parteien und Gegenstand der Abtretung — *Bên chuyển nhượng / Bên nhận chuyển nhượng*

Bestätigen Sie, dass der Zedent die im **ursprünglichen Kaufvertrag (SPA)** als Käufer genannte Person ist (übereinstimmende Ausweisnummer), dass Wohnung, Projekt und Nettofläche exakt übereinstimmen, und dass Sie — der Zessionar — die **Eigentumsquote für Ausländer** erfüllen.

RED FLAG Name oder Ausweisnummer des Zedenten stimmen nicht mit dem ursprünglichen Kaufvertrag überein, oder Einheit/Fläche weichen ab.

② Abtretungspreis und dessen Umfang — *Giá chuyển nhượng*

Der Preis umfasst in der Regel die **Erstattung der bereits geleisteten Raten** an den Bauträger zuzüglich eines **Aufpreises** ("**chênh lệch**") — verlangen Sie, dass beide Beträge sowie der Zahlungsplan getrennt aufgeschlüsselt werden.

RED FLAG Preis als ein einziger Pauschalbetrag ohne Aufschlüsselung zwischen erstatteten Raten und Aufpreis.

③ Verbleibende Zahlungen an den Bauträger — *Nghĩa vụ thanh toán còn lại*

Nach der Abtretung schulden Sie — nicht der Zedent — die **verbleibenden Raten** direkt dem Bauträger gemäß dem ursprünglichen Kaufvertrag. Lassen Sie sich den genauen ausstehenden Saldo schriftlich bestätigen.

RED FLAG Der dem Bauträger geschuldete Restsaldo wird nicht angegeben oder zu niedrig ausgewiesen.

④ Gewährleistungen des Zedenten — *Cam kết, bảo đảm*

Der Zedent muss zusichern, dass die Einheit **frei von Hypotheken, Pfändungen oder Streitigkeiten** ist und dass keine vorherige Abtretung besteht — überprüfen Sie das Zahlungsjournal direkt beim Bauträger.

RED FLAG Keine Gewährleistungsklausel, oder das Zahlungsjournal des Bauträgers liegt nicht bei.

⑤ Bestätigung des Bauträgers — *Xác nhận của Chủ đầu tư*

Gesetzlich wird die Abtretung erst wirksam, sobald der **Projektentwickler sie schriftlich bestätigt** (Điều 33, Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023) — ohne diese Bestätigung wird im Rosa Buch später weiterhin der Name des ursprünglichen Käufers stehen.

RED FLAG Keine Bestätigung des Bauträgers beigefügt, oder das Bestätigungsdatum fehlt.

⑥ Notarisierung und Steuer — *Công chứng, thuế TNCN*

Die Urkunde muss **notariell beurkundet** werden, um durchsetzbar zu sein, und die **2%ige Einkommensteuer** auf den Abtretungspreis wird normalerweise bei der Beurkundung beglichen — klären Sie, welche Partei sie trägt.

RED FLAG Private, nicht notariell beurkundete "handschriftlich unterzeichnete" Urkunde, oder die Steuerpflicht bleibt ungeklärt.

⑦ Anwendbares Recht und Streitbeilegung — *Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp*

Streitigkeiten sollten dem **vietnamesischen Recht und einem namentlich genannten Gericht** in Hà Nội unterliegen — dieselben Schutzrechte aus dem ursprünglichen Kaufvertrag gehen auf Sie als neuen Käufer über.

RED FLAG Ausländisches anwendbares Recht oder eine nicht durchsetzbare Schiedsklausel anstelle vietnamesischer Gerichte.