

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Assignment deed no.: VBCN-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 10/9/2026

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

Assignment of an Off-Plan Apartment Sale & Purchase Agreement · pursuant to the 2023 Real-Estate Business Law (Art. 32–33) and Decree 96/2024

Pursuant to: the 2023 Real-Estate Business Law (Điều 32–33 — Assignment of a future-housing sale contract); the 2023 Housing Law; the 2015 Civil Code; the original Sale & Purchase Agreement; and the wishes of the two parties,

THE TRANSFEROR, ORIGINAL BUYER (PARTY A)

Ông NGUYỄN VĂN <SPECIMEN>
019086 SPECIMEN 246 — CCCD Citizen ID no. (CCCD)
HĐMB-1804/2026/<SPX> ngày 15/3/2026 với CĐT
<SPECIMEN> LAND Original sale & purchase agreement

THE TRANSFEREE, NEW BUYER (PARTY B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE
Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nationality
00 SPECIMEN 00 Passport no.

TERMS OF THE DEED

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. [...]

FOR THE TRANSFEROR

Signature, full name

FOR THE TRANSFEREE

Signature, full name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Draft for illustration · specimen

The *Hợp đồng chuyển nhượng* (the Transfer Contract), clause by clause

A transfer contract reassigns an existing off-plan Sale & Purchase Agreement from the original buyer to a new buyer — the standard way to resell a Hanoi apartment before handover. A foreign buyer checks seven clauses before signing. Markers ①–⑦ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

① Parties & object of transfer — *Bên chuyển nhượng / Bên nhận chuyển nhượng*

Confirm the Transferor is the person named as buyer on the **original SPA** (matching ID number), that the exact apartment, project and net area match, and that you — the Transferee — meet the **foreign-ownership quota**.

RED FLAG Transferor's name or ID doesn't match the original SPA, or the unit/area differs.

② Transfer price & what it covers — *Giá chuyển nhượng*

The price usually bundles a **reimbursement of instalments already paid** to the developer plus a **premium** (“*chênh lệch*”) — ask for both figures, and the payment schedule, spelled out separately.

RED FLAG Price shown as one lump sum with no breakdown of reimbursed instalments vs. premium.

③ Remaining payments to the developer — *Nghĩa vụ thanh toán còn lại*

After the transfer you — not the Transferor — owe the **remaining instalments** straight to the developer under the original SPA. Get the exact outstanding balance confirmed in writing.

RED FLAG Remaining balance owed to the developer left unstated or understated.

④ Transferor's warranties — *Cam kết, bảo đảm*

The Transferor must warrant the unit is **free of mortgage, seizure or dispute** and that no prior assignment exists — verify the payment ledger with the developer directly.

RED FLAG No warranty clause, or the developer's payment ledger isn't attached.

⑤ Developer's confirmation — *Xác nhận của Chủ đầu tư*

By law the assignment only takes effect once the **project developer confirms it in writing** (Điều 33, 2023 Real-Estate Business Law) — without this confirmation the Pink Book will later still show the original buyer's name.

RED FLAG No developer confirmation attached, or the confirmation date is missing.

⑥ Notarisation & tax — *Công chứng, thuế TNCN*

The deed must be **notarised** to be enforceable, and the **2% personal income tax** on the transfer price is normally settled at notarisation — confirm which party pays it.

RED FLAG Private, un-notarised “hand-signed” deed, or the tax liability left unclear.

⑦ Governing law & disputes — *Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp*

Disputes should be tied to **Vietnamese law and a named court** in Hà Nội — the same protections carried by the original SPA transfer over to you as the new buyer.

RED FLAG Foreign governing law or an unenforceable arbitration clause substituted for Vietnamese courts.