

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Escritura de cesión n.º: VBCN-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 10/9/2026

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

Cesión de un contrato de compraventa de apartamento sobre plano · conforme a la Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023 (art. 32–33) y al Decreto 96/2024

Conforme a: la Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023 (Điều 32–33 — Cesión de un contrato de compraventa de vivienda futura); la Ley de Vivienda de 2023; el Código Civil de 2015; el contrato de compraventa original; y la voluntad de ambas partes,

EL CEDENTE, COMPRADOR ORIGINAL (PARTE A)

Ông NGUYỄN VĂN <SPECIMEN>

019086 SPECIMEN 246 — CCCD N.º de documento de identidad (CCCD)

HĐMB-1804/2026/<SPX> ngày 15/3/2026 với CĐT <SPECIMEN> LAND Contrato de compraventa original

EL CESIONARIO, NUEVO COMPRADOR (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nacionalidad

00 SPECIMEN 00 N.º de pasaporte

CLÁUSULAS DE LA ESCRITURA

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. [...]

POR EL CEDENTE

Firma, nombre completo

POR EL CESIONARIO

Firma, nombre completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

El *Hợp đồng chuyển nhượng* (Contrato de cesión), cláusula por cláusula

Un contrato de cesión transfiere un contrato de compraventa sobre plano existente del comprador original a un nuevo comprador — es la forma habitual de revender un apartamento en Hanói antes de la entrega. Un comprador extranjero verifica siete cláusulas antes de firmar. Las marcas ①–⑦ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

① Partes y objeto de la cesión — *Bên chuyển nhượng / Bên nhận chuyển nhượng*

Confirme que el Cedente es la persona designada como comprador en el **contrato de compraventa original (SPA)** (con número de identidad coincidente), que el apartamento, el proyecto y la superficie neta coinciden exactamente, y que usted — el Cesionario — cumple la **cuota de propiedad para extranjeros**.

RED FLAG El nombre o el número de identidad del Cedente no coincide con el contrato de compraventa original, o la unidad/superficie difiere.

② Precio de cesión y qué incluye — *Giá chuyển nhượng*

El precio suele incluir el **reembolso de los plazos ya abonados** al promotor más una **prima (“chênh lệch”)** — solicite que ambas cifras, así como el calendario de pagos, se detallen por separado.

RED FLAG Precio mostrado como una única cantidad global, sin desglose entre plazos reembolsados y prima.

③ Pagos pendientes al promotor — *Nghĩa vụ thanh toán còn lại*

Tras la cesión, es usted — y no el Cedente — quien adeuda los **plazos restantes** directamente al promotor conforme al contrato de compraventa original. Haga que le confirmen por escrito el saldo exacto pendiente.

RED FLAG Saldo pendiente adeudado al promotor no especificado o subestimado.

④ Garantías del Cedente — *Cam kết, bảo đảm*

El Cedente debe garantizar que la unidad está **libre de hipoteca, embargo o litigio** y que no existe cesión previa alguna — verifique directamente con el promotor el registro de pagos.

RED FLAG Sin cláusula de garantía, o registro de pagos del promotor no adjunto.

⑤ Confirmación del promotor — *Xác nhận của Chủ đầu tư*

Por ley, la cesión solo surte efecto una vez que el **promotor del proyecto la confirma por escrito** (Điều 33, Ley de Actividades Inmobiliarias de 2023) — sin esta confirmación, el Libro Rosa seguirá mostrando posteriormente el nombre del comprador original.

RED FLAG Sin confirmación del promotor adjunta, o fecha de confirmación ausente.

⑥ Notarización e impuestos — *Công chứng, thuế TNCN*

La escritura debe ser **notarizada** para ser exigible, y el **impuesto sobre la renta de las personas físicas del 2%** sobre el precio de cesión normalmente se liquida en el momento de la notarización — confirme qué parte lo asume.

RED FLAG Escritura privada “firmada a mano”, no notarizada, o responsabilidad fiscal no aclarada.

⑦ Ley aplicable y controversias — *Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp*

Las controversias deben quedar sujetas a la **ley vietnamita y a un tribunal expresamente designado** en Hà Nội — las mismas protecciones del contrato de compraventa original se transmiten a usted como nuevo comprador.

RED FLAG Ley extranjera aplicable o cláusula de arbitraje inejecutable sustituida a los tribunales vietnamitas.