

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Acte de cession n°: VBCN-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 10/9/2026

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

Cession d'un contrat de vente d'appartement sur plan · conformément à la loi sur les activités immobilières de 2023 (art. 32–33) et au décret 96/2024

Vu : la loi sur les activités immobilières de 2023 (Điều 32–33 — Cession d'un contrat de vente d'un logement futur) ; la loi sur le logement de 2023 ; le Code civil de 2015 ; le contrat de vente initial ; et la volonté des deux parties,

LE CÉDANT, ACHETEUR INITIAL (PARTIE A)

Ông NGUYỄN VĂN <SPECIMEN>

019086 SPECIMEN 246 — CCCD N° de carte d'identité citoyenne (CCCD)

HĐMB-1804/2026/<SPX> ngày 15/3/2026 với CĐT <SPECIMEN> LAND Contrat de vente initial

LE CESSIONNAIRE, NOUVEL ACHETEUR (PARTIE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nationalité 00 SPECIMEN 00 N° de passeport

CLAUSES DE L'ACTE

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. [...]

POUR LE CÉDANT

Signature, nom complet

POUR LE CESSIONNAIRE

Signature, nom complet

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Le *Hợp đồng chuyển nhượng* (Contrat de cession), clause par clause

Un contrat de cession transfère un contrat de vente sur plan existant de l'acheteur initial vers un nouvel acheteur — c'est le moyen habituel de revendre un appartement à Hanoï avant la livraison. Un acheteur étranger vérifie sept clauses avant de signer. Les repères ①–⑦ renvoient au fac-similé de la page précédente. Document specimen — données fictives.

① Parties et objet de la cession — *Bên chuyển nhượng / Bên nhận chuyển nhượng*

Vérifiez que le Cédant est bien la personne nommée comme acheteur sur le **contrat de vente initial (SPA)** (numéro d'identité correspondant), que l'appartement, le projet et la surface nette correspondent exactement, et que vous — le Cessionnaire — respectez le **quota de propriété réservé aux étrangers**.

RED FLAG Le nom ou le numéro d'identité du Cédant ne correspond pas au contrat de vente initial, ou le lot/la surface diffère.

② Prix de cession et ce qu'il couvre — *Giá chuyển nhượng*

Le prix regroupe généralement le **remboursement des versements déjà réglés** au promoteur, plus une **prime** (“**chênh lệch**”) — demandez que les deux montants, ainsi que l'échéancier de paiement, soient détaillés séparément.

RED FLAG Prix indiqué en un seul montant global, sans détail entre versements remboursés et prime.

③ Paiements restants dus au promoteur — *Nghĩa vụ thanh toán còn lại*

Après la cession, c'est vous — et non le Cédant — qui devez les **versements restants** directement au promoteur au titre du contrat de vente initial. Faites confirmer par écrit le solde exact restant dû.

RED FLAG Solde restant dû au promoteur non précisé ou sous-évalué.

④ Garanties du Cédant — *Cam kết, bảo đảm*

Le Cédant doit garantir que le bien est **libre de toute hypothèque, saisie ou litige** et qu'aucune cession antérieure n'existe — vérifiez directement le relevé des paiements auprès du promoteur.

RED FLAG Absence de clause de garantie, ou relevé des paiements du promoteur non joint.

⑤ Confirmation du promoteur — *Xác nhận của Chủ đầu tư*

En vertu de la loi, la cession ne prend effet qu'une fois que le **promoteur du projet la confirme par écrit** (Điều 33, loi sur les activités immobilières de 2023) — sans cette confirmation, le Livret rose continuera ensuite à mentionner le nom de l'acheteur initial.

RED FLAG Aucune confirmation du promoteur jointe, ou date de confirmation manquante.

⑥ Notarisation et fiscalité — *Công chứng, thuế TNCN*

L'acte doit être **authentifié par notaire** pour être opposable, et l'**impôt sur le revenu des personnes physiques de 2%** sur le prix de cession est normalement réglé au moment de la notarisation — confirmez quelle partie le prend en charge.

RED FLAG Acte privé “signé à la main”, non notarié, ou responsabilité fiscale laissée floue.

⑦ Droit applicable et litiges — *Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp*

Les litiges doivent relever du **droit vietnamien et d'un tribunal nommé désigné** à Hà Nội — les mêmes protections que celles du contrat de vente initial sont transmises à vous en tant que nouvel acheteur.

RED FLAG Droit étranger applicable ou clause d'arbitrage inapplicable substituée aux tribunaux vietnamiens.