

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Atto di cessione n.: VBCN-1804/2026/<SPX> — Hà Nội, 10/9/2026

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

Cessione di un contratto di compravendita di appartamento sulla carta · ai sensi della Legge sulle attività immobiliari del 2023 (art. 32–33) e del Decreto 96/2024

Ai sensi di: la Legge sulle attività immobiliari del 2023 (Điều 32–33 — Cessione di un contratto di compravendita di un alloggio futuro); la Legge sull'edilizia abitativa del 2023; il Codice civile del 2015; il contratto di compravendita originario; e la volontà delle due parti,

IL CEDENTE, ACQUIRENTE ORIGINARIO (PARTE A)

Ông NGUYỄN VĂN <SPECIMEN>
019086 SPECIMEN 246 — CCCD N. di carta d'identità (CCCD)
HĐMB-1804/2026/<SPX> ngày 15/3/2026 với CĐT
<SPECIMEN> LAND Contratto di compravendita originario

IL CESSIONARIO, NUOVO ACQUIRENTE (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE
Pháp (France) — cá nhân nước ngoài Nazionalità
00 SPECIMEN 00 N. di passaporto

CLAUSOLE DELL'ATTO

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. [...]

PER IL CEDENTE

Firma, nome completo

PER IL CESSIONARIO

Firma, nome completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Il *Hợp đồng chuyển nhượng* (Contratto di cessione), clausola per clausola

Un contratto di cessione trasferisce un contratto di compravendita sulla carta esistente dall'acquirente originario a un nuovo acquirente — è il modo abituale per rivendere un appartamento ad Hanoi prima della consegna. Un acquirente straniero verifica sette clausole prima di firmare. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

1 Parti e oggetto della cessione — *Bên chuyển nhượng / Bên nhận chuyển nhượng*

Verificate che il Cedente sia la persona indicata come acquirente nel **contratto di compravendita originario (SPA)** (numero di documento corrispondente), che l'appartamento, il progetto e la superficie netta coincidano esattamente, e che voi — il Cessionario — rispettiate la **quota di proprietà riservata agli stranieri**.

RED FLAG Il nome o il numero di documento del Cedente non corrisponde al contratto di compravendita originario, oppure l'unità/superficie differisce.

2 Prezzo di cessione e cosa comprende — *Giá chuyển nhượng*

Il prezzo comprende di norma il **rimborso delle rate già versate** al promotore più un **sovraprezzo** ("*chênh lệch*") — richiedete che entrambi gli importi, insieme al piano di pagamento, siano indicati separatamente.

RED FLAG Prezzo indicato come importo unico, senza distinzione tra rate rimborsate e sovrapprezzo.

3 Pagamenti residui al promotore — *Nghĩa vụ thanh toán còn lại*

Dopo la cessione siete voi — non il Cedente — a dovere le **rate residue** direttamente al promotore ai sensi del contratto di compravendita originario. Fatevi confermare per iscritto il saldo esatto ancora dovuto.

RED FLAG Saldo residuo dovuto al promotore non indicato o sottostimato.

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

Il Cedente deve garantire che l'unità sia **libera da ipoteche, pignoramenti o controversie** e che non esista alcuna cessione precedente — verificate direttamente con il promotore il registro dei pagamenti.

RED FLAG Nessuna clausola di garanzia, oppure il registro dei pagamenti del promotore non è allegato.

5 Conferma del promotore — *Xác nhận của Chủ đầu tư*

Per legge la cessione ha effetto solo dopo che il **promotore del progetto la conferma per iscritto** (Điều 33, Legge sulle attività immobiliari del 2023) — senza questa conferma, il Libro Rosa continuerà in seguito a riportare il nome dell'acquirente originario.

RED FLAG Nessuna conferma del promotore allegata, oppure data di conferma mancante.

6 Autenticazione notarile e imposte — *Công chứng, thuế TNCN*

L'atto deve essere **autenticato da un notaio** per essere opponibile, e l'**imposta sul reddito delle persone fisiche del 2%** sul prezzo di cessione viene normalmente saldata al momento dell'autenticazione — verificate quale parte la sostiene.

RED FLAG Atto privato "firmato a mano", non autenticato, oppure responsabilità fiscale non chiarita.

7 Legge applicabile e controversie — *Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp*

Le controversie devono essere soggette alla **legge vietnamita** e a un **tribunale espressamente indicato** ad Hà Nội — le stesse tutele previste dal contratto di compravendita originario si trasferiscono a voi come nuovo acquirente.

RED FLAG Legge straniera applicabile o clausola arbitrale inapplicabile sostituita ai tribunali vietnamiti.