

-----o0o-----

Ngày 18 tháng 02 năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số: 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Kinh doanh bất động sản;

Hôm nay, ngày **18** tháng **02** năm **2025**, tại trụ sở Văn phòng Công chứng Hà Nội số 238 Hoàng Ngân, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (gọi tắt là Bên A)

Ông **LEE, YI-PING**, Quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan), sinh ngày: 31/08/1970, Hộ chiếu số: **353053036** do Bộ ngoại giao cấp ngày 31/10/2019 và vợ là bà **HSIEH, MEI-LING**, Quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan), sinh ngày: 12/10/1969, Hộ chiếu số: **365111542** do Bộ ngoại giao cấp ngày 02/02/2024 (Hộ chiếu cũ số: 309295283).

Do ông **LEE, YI-PING** và bà **HSIEH, MEI-LING** không đọc và viết được Tiếng Việt nên có chỉ định người phiên dịch Hợp đồng này là bà **NGUYỄN THỊ THỦY**. Bà **NGUYỄN THỊ THỦY**, sinh năm: 2000, Căn cước số: **001300006677** do Bộ công an cấp ngày 09/11/2024.

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (gọi tắt là Bên B)

Bà **LÂM NGỌC TRÂM**, sinh ngày: 08/07/2003, CCCD số: **036303012482** do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 11/08/2023, nơi thường trú tại: Xóm Quang Đông, xã Hải Quang, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Sau khi thỏa thuận, hai bên nhất trí ký kết Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho Bên B hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với các nội dung như sau:

1. Thông tin về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư:

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: **2704/2022/HĐMB-THENINE** ký ngày **27/06/2022** (và các phụ lục đính kèm) giữa bên bán là Nhà đầu tư thứ nhất: **CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT CÔNG TRÌNH VIỆT NAM** và Nhà đầu tư thứ hai: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN CẦU** (dưới đây được gọi là chủ đầu tư) và bên mua căn hộ là bà **HSIEH, MEI-LING**.

2. Thông tin về căn hộ:

a) Loại căn hộ: Căn hộ chung cư.

b) Mô tả các đặc điểm khác của căn hộ: Căn hộ số: **04** tại tầng (tầng có căn hộ): **27** thuộc nhà chung cư The Nine

c) Diện tích:

Diện tích sử dụng căn hộ: **99.6 m²**

Diện tích sàn xây dựng: **106.2 m²**

2

d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

đ) Năm hoàn thành việc xây dựng: Quý II/2022

e) Địa chỉ: Dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp GPTower tại số 09 Phạm Văn Đồng, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

f) Giá bán căn hộ là: **4,351,871,714 VNĐ** (Bằng chữ: Bốn tỷ, ba trăm năm mươi một triệu, tám trăm bảy mươi một nghìn, bảy trăm mười bốn đồng Việt Nam). (Giá bán căn hộ đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và không bao gồm 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư).

g) Số tiền Bên A đã nộp cho chủ đầu tư là: **4,431,885,477 VNĐ** (Bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm ba mươi một triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm bảy mươi bảy đồng Việt Nam).

h) Số tiền Bên A còn phải nộp cho chủ đầu tư theo các thông báo nộp tiền của chủ đầu tư.

Điều 2. Các hồ sơ, giấy tờ kèm theo

1. Bên A bàn giao cho Bên B bản gốc và bản sao các tài liệu, giấy tờ sau đây:

a) Bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số **2704/2022/HĐMB-THENINE** ký ngày **27/06/2022** (và các phụ lục đính kèm), biên bản bàn giao, các giấy tờ khác có liên quan đến căn hộ nêu trên (nếu có).

b) Các Hóa đơn giá trị gia tăng/Giấy xác nhận nộp tiền mua bán căn hộ cho chủ đầu tư.

c) Bản sao có công chứng, chứng thực Hộ chiếu của bên A; đăng ký kết hôn của bên A.

2. Thời hạn bàn giao hồ sơ, giấy tờ quy định tại Điều này:

a) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B các hồ sơ, giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 2 này trong thời hạn (hoặc tại thời điểm): Ngay sau khi Hợp đồng này được công chứng. Việc bàn giao các giấy tờ nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

b) Các bên lập biên bản về việc bàn giao các giấy tờ, tài liệu nêu trên. Biên bản bàn giao là bộ phận gắn liền của Hợp đồng chuyển nhượng này.

3. Bên A chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, có thật, không bị giả mạo đối với các văn bản, tài liệu bàn giao cho Bên B.

Điều 3. Giá chuyển nhượng hợp đồng, thời hạn và phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng hợp đồng

1. Giá chuyển nhượng hợp đồng là: **8,500,000,000 VNĐ** (Bằng chữ: Tám tỷ, năm trăm triệu đồng Việt Nam). Giá chuyển nhượng này đã bao gồm:

- Khoản tiền mà Bên A đã trả cho Bên bán căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ cho đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng này (có hóa đơn kèm theo) là: **4,431,885,477 VNĐ** (Bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm ba mươi một triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm bảy mươi bảy đồng Việt Nam);

2. Phương thức thanh toán:

a) Tiền thanh toán: Là tiền Việt Nam đồng;

b) Hình thức thanh toán: Bằng chuyển khoản hoặc hình thức thanh toán khác theo quy định của pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán: Bên B sẽ thanh toán cho Bên A toàn bộ số tiền chuyển nhượng hợp đồng nêu trên ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng này. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 4. Trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí

Thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ theo Hợp đồng chuyển nhượng này do **Bên A** chịu trách nhiệm nộp.

Điều 5. Việc xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán và bàn giao căn hộ

1. Việc xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ và bàn giao căn hộ được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Văn bản xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ của chủ đầu tư là cơ sở xác định các Bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ và là bộ phận không tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ. Bên chuyển nhượng giữ 01 bản chính, bên nhận chuyển nhượng giữ 01 bản chính Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ có xác nhận của chủ đầu tư.

3. Kể từ thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ có xác nhận của chủ đầu tư thì:

- Bên A chấm dứt toàn bộ giao dịch với chủ đầu tư và Bên B sẽ trực tiếp giao dịch với chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ.

- Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng mua bán căn hộ và các kết quả thực hiện hợp đồng được chuyển giao cho Bên B; Bên B có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng mua bán căn hộ và các kết quả thực hiện hợp đồng của Bên A.

- Bên A chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ trong Hợp đồng mua bán căn hộ; Bên B phát sinh toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên mua trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

- Bên B trở thành bên mua trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

- Bên A và Bên B tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện các cam kết trong Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng này; chủ đầu tư không có trách nhiệm pháp lý đối với việc thực hiện các cam kết trong Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng này giữa Bên A và Bên B.

4. Bàn giao căn hộ:

a) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B trong thời hạn 01 (một) ngày, kể từ ngày Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ được chủ đầu tư xác nhận.

b) Việc bàn giao căn hộ phải được các bên lập thành biên bản.

c) Các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm về việc bàn giao và nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của hai bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về Hợp đồng mua bán căn hộ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này là: Không có tranh chấp, không được sử dụng để cầm cố hoặc thế chấp và chưa chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác;

c) Giao cho Bên B các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;

d) Cùng với Bên B làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại tổ chức hành nghề công chứng và thủ tục xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng tại chủ đầu tư;

- d) Cung cấp cho Bên B biên lai đã thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định;
- e) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho chủ đầu tư để chủ đầu tư thực hiện việc xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng;
- f) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 5 của Hợp đồng này;
- g) Nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu gây thiệt hại;
- h) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng;
- i) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ và theo quy định của pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

- a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho Bên A theo đúng thỏa thuận (có giấy biên nhận do 02 bên ký xác nhận hoặc chứng từ tài chính theo quy định của pháp luật);
- b) Tiếp nhận từ Bên A các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;
- c) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 5 của Hợp đồng này;
- d) Cùng với Bên A làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại tổ chức hành nghề công chứng và thủ tục xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng tại chủ đầu tư;
- đ) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho chủ đầu tư để chủ đầu tư thực hiện việc xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng;
- e) Nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên A nếu gây thiệt hại;
- f) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng;
- g) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì các bên bàn bạc, thương lượng giải quyết. Nếu không thương lượng giải quyết được thì các bên có quyền yêu cầu cơ quan Tòa án mà các bên lựa chọn giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

- Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: Được ký đầy đủ bởi các bên, được công chứng và được chủ đầu tư dự án xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ.
- Việc sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai Bên lập thành Hợp đồng theo quy định của pháp luật và chỉ được thực hiện khi chủ đầu tư chưa xác nhận vào Hợp đồng mua bán căn hộ theo Hợp đồng này.
- Bên A đã nghe người phiên dịch đọc lại nguyên Văn bản này bằng tiếng Trung Quốc, Bên B đã tự đọc nguyên văn đầy đủ các trang của Hợp đồng này và không yêu cầu chỉnh sửa, thêm, bớt bất cứ thông tin gì trong Hợp đồng này. Đồng thời, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi

ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Hai Bên cùng ký tên/điểm chỉ dưới đây để làm bằng chứng.

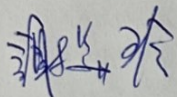
- Hợp đồng này được lập thành 08 (tám) bản chính có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 01 (một) bản chính, Bên B giữ 01 (một) bản chính, 01 (một) bản chính nộp cho cơ quan thuế, 01 (một) bản chính nộp cho cơ quan nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận; 03 (ba) bản chính lưu tại chủ đầu tư và 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Hà Nội, thành phố Hà Nội.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A)

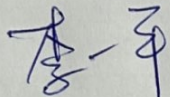
(Ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B)

(Ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên)

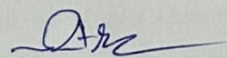


Hsieh, Mei Ling



Lee, Yi Ping

Tôi đã đọc và đồng ý

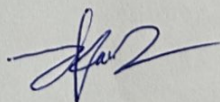


Lam Ngoc Tram



NGƯỜI PHIÊN DỊCH

Tôi cam đoan đã dịch chính xác, nguyên văn, đầy đủ nội dung Hợp đồng này cho ông **LEE, YI-PING** và bà **HSIEH, MEI-LING** và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc dịch này. Ông **LEE, YI-PING** và bà **HSIEH, MEI-LING** công nhận đã nghe, hiểu rõ nội dung của Hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng này.



Nguyễn Thị Thuý



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày **18 tháng 02 năm 2025** (Bằng chữ: Ngày mười tám, tháng hai, năm hai ngàn không trăm hai mươi lăm), tại trụ sở Văn phòng công chứng Hà Nội, số 238 Hoàng Ngân, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tôi – **NGUYỄN KIM XUYỀN**, Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG: (Bên A)

Ông **LEE, YI-PING**, Quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan), sinh ngày: 31/08/1970, Hộ chiếu số: **353053036** do Bộ ngoại giao cấp ngày 31/10/2019 và vợ là bà **HSIEH, MEI-LING**, Quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan), sinh ngày: 12/10/1969, Hộ chiếu số: **365111542** do Bộ ngoại giao cấp ngày 02/02/2024 (Hộ chiếu cũ số: 309295283).

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG: (Bên B)

Bà **LÂM NGỌC TRÂM**, sinh ngày: 08/07/2003, CCCD số: **036303012482** do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 11/08/2023, nơi thường trú tại: Xóm Quang Đông, xã Hải Quang, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Các Bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điền chỉ vào Hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;
- Các bên cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết Hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Do bên A không thông thạo tiếng Việt nên đã mời người phiên dịch trong việc lập và ký Hợp đồng này. Bên A cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc mời người phiên dịch của mình.

- Bà **NGUYỄN THỊ THỦY**, sinh năm: 2000, Căn cước số: **001300006677** do Bộ công an cấp ngày 09/11/2024 đã dịch lại toàn bộ nội dung liên quan đến Hợp đồng này để bên A hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia Hợp đồng này. Bà **NGUYỄN THỊ THỦY** cam đoan chịu toàn bộ trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình và đã ký vào Hợp đồng này trước mặt tôi.

- Bên A đã nghe người phiên dịch dịch lại Hợp đồng này, bên B đã tự đọc lại Hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký, điền chỉ vào từng trang của Hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên.

- Hợp đồng công chứng này được lập thành **08 (tám) bản chính**, mỗi bản chính gồm 07 tờ, 07 trang có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 07 (bảy) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Hà Nội, thành phố Hà Nội.

Số công chứng:.....**5.8.2**.....quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Kim Xuyến