



VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG A9 - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

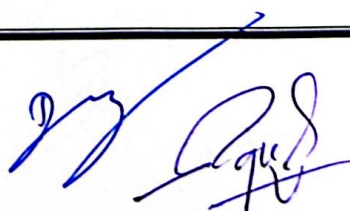
Trụ sở: Số 62 Nguyễn Khánh Toàn - Nghĩa Đô - Hà Nội

Tel: 02437 676 556

E-mail: Ly.vpcca9@gmail.com

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số công chứng: 4555/2025/CCGD

  ¹ 

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Hôm nay, ngày 29 tháng 07 năm 2025. Chúng tôi gồm:

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

Ông Gong, Shenghua, sinh ngày 26/11/1978, Quốc tịch: Trung Quốc, Hộ chiếu số: EG5308750 cấp ngày 03/7/2019, Quốc gia cấp: Bộ ngoại giao Trung Quốc.
(Hộ chiếu cũ: E29090118).

Do yêu cầu phiên dịch Hợp đồng này ra tiếng Trung Quốc nên ông Gong, Shenghua tự nguyện mời bà Nguyễn Thị Thủy (sinh ngày 02/01/2000, Căn cước số 001300006677 do Bộ công an cấp ngày 09/11/2024) làm người phiên dịch cho ông Gong, Shenghua trong việc lập và ký Hợp đồng này.

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

Ông Nguyễn Văn Ngợi, sinh ngày 02/03/1985, Căn cước công dân số 036085010982 do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 04/11/2024. Nơi thường trú tại: Thôn Vụ Ngoại, xã Yên Cường, tỉnh Ninh Bình.

Sau khi thỏa thuận, hai bên nhất trí giao kết Hợp đồng chuyển nhượng này với các nội dung sau đây:

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

1. Thông tin về Hợp đồng mua bán căn hộ:

1.1. Tên, số hợp đồng, ngày ký: Hợp đồng mua bán căn hộ số: A28.03/2019/HĐMBCH ngày 28/05/2019 (có các Phụ lục hợp đồng kèm theo);

- Biên bản bàn giao căn hộ ngày 16/10/2021.

1.2. Bên bán: Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hải Đăng (nay là Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng);

1.3. Bên mua: Ông Gong, Shenghua.

* Văn bản xác định tài sản riêng ngày 28/09/2022 giữa ông Gong, Shenghua và vợ là bà Wei, Qihong đã được Tổng lãnh sự quán nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Thượng Hải, Trung Quốc chứng thực số: 73/22/CTCK, quyền số 01-SCT/CK,ĐC.

(Sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”)

2. Thông tin chính về căn hộ:

- Căn hộ số: A28.03

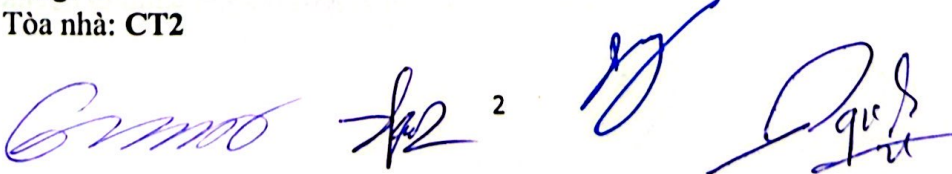
- Diện tích sử dụng căn hộ theo Hợp đồng mua bán: 107,7 m²

- Diện tích sử dụng căn hộ theo đo đạc thực tế: 107,1 m²

- Mục đích sử dụng căn hộ: Để ở

- Tầng: 28

- Tòa nhà: CT2



- Dự án: **Hải Đăng City giai đoạn 2** (Tên thương mại “The Zei”)
- Địa điểm: **Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội** (nay là: **Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội**)
- * Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có căn hộ: Được quy định cụ thể tại Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên.

(Các thông tin khác được ghi cụ thể trong Hợp đồng mua bán nêu trên)

3. Giá bán căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng) là: **5.166.538.472 đồng** (Năm tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn, bốn trăm bảy mươi hai đồng).

4. Số tiền Bên A đã nộp cho Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng là: **5.166.538.472 đồng** (Năm tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn, bốn trăm bảy mươi hai đồng).

* Bên A cũng đã nộp đủ tiền kinh phí bảo trì (là: 94.274.155 đồng) cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Hải Đăng.

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:

1.1. Bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số: **A28.03/2019/HĐMBCH** ngày 28/05/2019 và các Phụ lục của Hợp đồng này; Biên bản bàn giao căn hộ ngày 16/10/2021;

1.2. Văn bản xác định tài sản riêng ngày 28/09/2022 giữa ông **Gong, Shenghua** và vợ là bà **Wei, Qihong** đã được Tổng lãnh sự quán nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Thượng Hải, Trung Quốc chứng thực số: 73/22/CTCK, quyền số 01-SCT/CK,ĐC

1.3. Bản chính các chứng từ tài chính về nộp tiền mua căn hộ cho Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng;

1.4. Bản sao có công chứng, chứng thực các giấy tờ về nhân thân của Bên A, gồm: Căn cước công dân/Hộ chiếu, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân/Giấy chứng nhận kết hôn;

1.5. Các giấy tờ liên quan khác (nếu có).

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

2.1. Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B các hồ sơ, giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 2 này ngay sau khi Hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng và Bên B đã thanh toán tiền theo thỏa thuận;

2.2. Việc bàn giao các giấy tờ, tài liệu do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật;

2.3. 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 mua bán, thời hạn và phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng Hợp đồng mua bán

1. Giá chuyển nhượng Hợp đồng mua bán là: **9.041.322.581 đồng** (Chín tỷ, không trăm bốn mươi một triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm tám mươi một đồng).

2. Phương thức thanh toán:

2.1. Tiền thanh toán: Tiền Việt Nam đồng;

2.2. Hình thức thanh toán: Chuyển khoản hoặc tiền mặt;

3. Thời hạn thanh toán: Ngay khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng này.

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

Thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán 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:

1. Việc xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán 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 của Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng là cơ sở xác định các Bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán và là bộ phận không tách rời của Hợp đồng mua bán;

3. Kể từ thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán có xác nhận của Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng thì:

- Bên A chấm dứt toàn bộ giao dịch với Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng và Bên B sẽ trực tiếp giao dịch với Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng để tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán;

- Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng mua bán 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 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; Bên B phát sinh toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên mua trong Hợp đồng mua bán;

- Bên B trở thành Bên mua trong Hợp đồng mua bán;

- Bên A và Bên B tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện các cam kết trong Hợp đồng chuyển nhượng này; Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng không có trách nhiệm pháp lý đối với việc thực hiện các cam kết trong Hợp đồng chuyển nhượng này giữa Bên A và Bên B.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của hai bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

1.1. Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán quy định tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng này;

1.2. Cam kết chịu trách nhiệm về Hợp đồng mua bán 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;

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

1.4. Cùng với Bên B làm thủ tục xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán tại Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng;

1.5. Cung cấp cho Bên B biên lai đã thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định;

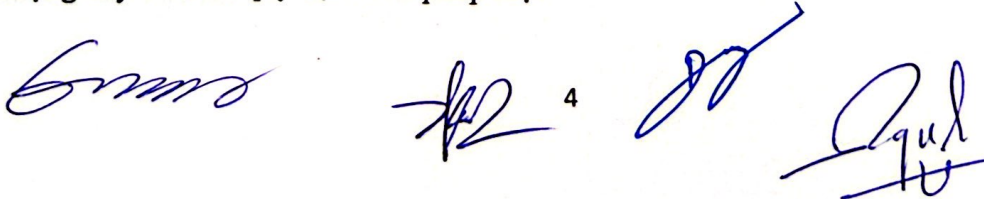
1.6. Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng để Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng thực hiện việc xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng;

1.7. Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng mua bán theo quy định tại khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

1.8. Nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu gây thiệt hại;

1.9. Không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng này nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng;

1.10. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong Hợp đồng chuyển nhượng này và theo quy định của pháp luật.



2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

2.1. Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho Bên A theo đúng thỏa thuận;

2.2. Tiếp nhận từ Bên A các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;

2.3. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng mua bán theo quy định tại khoản 3 Điều 5 của Hợp đồng chuyển nhượng này;

2.4. Cùng với Bên A làm thủ tục xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán tại Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng;

2.5. Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng để Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng thực hiện việc xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán;

2.6. Nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên A nếu gây thiệt hại;

2.7. Không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng này nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng;

2.8. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong Hợp đồng chuyển nhượng này 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 chuyển nhượng 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. Cam kết của các bên

1. Bên A cam kết:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về quan hệ hôn nhân và về tài sản đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật. Các giấy tờ xuất trình trước Công chứng viên đều được các cơ quan nhà nước/pháp nhân có thẩm quyền cấp, không có sự giả mạo, tẩy, xóa, thêm, bớt làm sai lệch nội dung;

1.2. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, Bên A chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở;

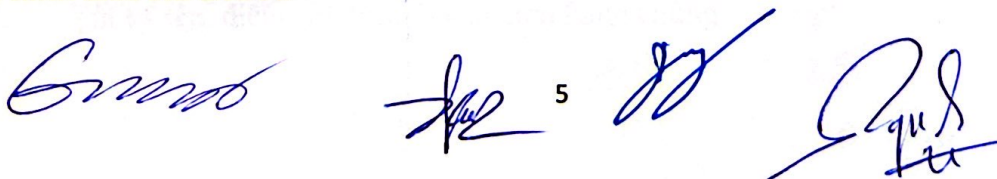
1.3. Bên A chưa đưa Hợp đồng mua bán và các giấy tờ kèm theo tham gia giao dịch với bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào hoặc đã đưa tham gia giao dịch nhưng các giao dịch này không còn phát sinh hiệu lực và không làm ảnh hưởng đến quyền định đoạt của Bên A.

1.4. Người phiên dịch không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến căn hộ nêu tại Điều 1 Hợp đồng này. Bên A chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc mời người phiên dịch của mình.

2. Bên B cam kết:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật. Các giấy tờ xuất trình trước Công chứng viên đều được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, không có sự giả mạo, tẩy, xóa, thêm, bớt làm sai lệch nội dung;

2.2. Đã xem kỹ, biết rõ Hợp đồng mua bán cùng các giấy tờ kèm theo và các giấy tờ về nhân thân của Bên A.



3. Hai bên cam kết:

3.1. Việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, không nhằm che giấu giao dịch khác và không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào;

3.2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng này;

3.3. Thực hiện đúng, đầy đủ các thỏa thuận ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng này.

Điều 9. Hiệu lực và thời hạn thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng

1. Hợp đồng chuyển nhượng 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 Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán;

2. Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hoặc chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng này phải được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng Công chứng A9, thành phố Hà Nội và được thực hiện khi Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng chưa xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán;

3. Hợp đồng chuyển nhượng này được lập thành 09 (chín) bản chính có giá trị như nhau.

Hai bên đã tự đọc/nghe người phiên dịch lại toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng này và nội dung giải thích Hợp đồng chuyển nhượng của Công chứng viên, công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa, hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng này và đã đồng ý toàn bộ nội dung, không còn bất cứ điều gì vướng mắc trước khi ký tên, điểm chỉ dưới đây.

BÊN A


GONOS S12NG HƯNG



BÊN B

Tôi đã đọc và đồng ý



Nguyễn Văn Ngỗ



NGƯỜI PHIÊN DỊCH:

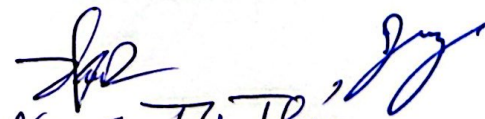
Tôi là: **Nguyễn Thị Thủy** (sinh ngày 02/01/2000, Căn cước số 001300006677 do Bộ công an cấp ngày 09/11/2024) cam đoan đã dịch trung thực, chính xác, đầy đủ nội dung Hợp đồng này và nội dung giải thích của Công chứng viên cho Bên A nghe bằng tiếng Trung Quốc. Bên A đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A đồng ý toàn bộ nội dung Hợp đồng này và không có bất kỳ vướng mắc gì.

Tôi cam đoan chịu toàn bộ trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

Tôi ký tên, điểm chỉ dưới đây để làm bằng chứng.




Nguyễn Thị Thủy

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 29 tháng 7 năm 2025 (*Ngày hai mươi chín, tháng bảy, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm*); Tại Văn phòng Công chứng A9 thành phố Hà Nội, địa chỉ: Số 62 Nguyễn Khánh Toàn, phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội;

Tôi **Lê Tuấn Dũng**, Công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông Gong, Shenghua, sinh ngày 26/11/1978, Quốc tịch: Trung Quốc, Hộ chiếu số: **EG5308750** cấp ngày 03/7/2019, Quốc gia cấp: Bộ ngoại giao Trung Quốc. (Hộ chiếu cũ: E29090118).

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông Nguyễn Văn Ngợi, sinh ngày 02/03/1985, Căn cước công dân số **036085010982** do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 04/11/2024. Nơi thường trú tại: Thôn Vụ Ngoại, xã Yên Cường, tỉnh Ninh Bình.

- Các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào Hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin và 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;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang; ký ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng này trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 29/7/2025 (*Ngày hai mươi chín, tháng bảy, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm*); chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

** Do yêu cầu phiên dịch Hợp đồng này ra tiếng Trung Quốc nên: Bên nhận chuyển nhượng tự nguyện mời bà Nguyễn Thị Thủy (sinh ngày 02/01/2000, Căn cước số 001300006677 do Bộ công an cấp ngày 09/11/2024) làm người phiên dịch cho mình trong việc lập và ký Hợp đồng này.*

+ Bên nhận chuyển nhượng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc mời người phiên dịch của mình.

+ Bà Nguyễn Thị Thủy đã dịch lại toàn bộ nội dung Hợp đồng này và nội dung giải thích của Công chứng viên cho Bên nhận chuyển nhượng để Bên nhận chuyển nhượng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Bà Nguyễn Thị Thủy cam đoan chịu toàn bộ trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình và ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của bà Nguyễn Thị Thủy.

- Sau khi có chứng nhận này, các Bên thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước và đề nghị Công ty TNHH đầu tư địa ốc Hải Đăng xác nhận việc chuyển nhượng theo Hợp đồng này;

- Văn bản công chứng này được lập thành 09 (chín) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 08 tờ, 08 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 08 (tám) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng Công chứng A9, thành phố Hà Nội.

Số công chứng: 4555/2025/CCGD

KTVB: Tuyệt Chính

CÔNG CHỨNG VIÊN



LÊ TUẤN DŨNG

