



Số quyết định / Seriennummer
1847/QĐ-UBND
Mã QR: HN-2026-SPX

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

Entscheidung zur Genehmigung der Investitionspolitik und zur Anerkennung des Bauträgers eines gewerblichen Wohnungsbauprojekts
gemäß dem Wohnungsgesetz von 2023 und dem Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023

I. NHÀ ĐẦU TƯ ĐƯỢC CHẤP THUẬN

① Nhà đầu tư / Chủ đầu tư dự án Investor / Bauträger des Projekts	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN> LAND
Mã số doanh nghiệp Unternehmensnummer	0107 SPECIMEN 088 (Số KH&ĐT TP. Hà Nội cấp)
Người đại diện theo pháp luật Gesetzlicher Vertreter	Ông <SPECIMEN> VĂN A — Tổng Giám đốc
Trụ sở chính Sitz der Gesellschaft	<specimen>, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

II. DỰ ÁN ĐẦU TƯ ĐƯỢC CHẤP THUẬN / Genehmigtes Projekt

② Tên dự án Projektname	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại THE LAKE VIEW <specimen> — KĐT Tây Hồ Tây
Địa điểm thực hiện dự án Lage des Projekts	P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội
③ Mục tiêu, quy mô dự án Ziel, Umfang	Nhà ở thương mại cao tầng — 03 tòa, 1.240 căn hộ; tổng diện tích sàn xây dựng $\approx 186.000 \text{ m}^2$
Diện tích đất thực hiện dự án Grundstücksfläche	4,8 ha
④ Tổng vốn đầu tư Gesamtes Investitionskapital	6.150 tỷ đồng (vốn chủ sở hữu $\geq 20\%$ tổng vốn đầu tư)
Tiến độ thực hiện dự án Projektzeitplan	Quý III/2024 – Quý IV/2027 (hoàn thành bàn giao)

III. ĐIỀU KIỆN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ / Voraussetzungen der Immobiliengeschäftstätigkeit

⑤ Điều kiện huy động vốn, bán nhà ở hình thành trong tương lai Voraussetzung für den Verkauf im Bauträgermodell (off-plan)	Chỉ được huy động vốn / bán khi có văn bản của Sở Xây dựng xác nhận đủ điều kiện và có bảo lãnh ngân hàng (Điều 25, Luật Kinh doanh bất động sản 2023)
Ngành nghề kinh doanh bất động sản Eingetragener Geschäftszweig	Mã ngành 6810 — Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Căn cứ pháp lý Rechtsgrundlage	Luật Nhà ở 2023; Luật Kinh doanh bất động sản 2023; Nghị định 95/2024/NĐ-CP; Nghị định 96/2024/NĐ-CP

⑥ Số vào sổ theo dõi dự án Registrierungsnummer:
DA-2026-04827



⑦ Projektregister prüfen · specimen

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2026
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CHỦ TỊCH



Die *Quyết định chủ đầu tư* (Bauträgerlizenz), Feld für Feld

Vor jeder Anzahlung prüft ein ausländischer Käufer, ob der Verkäufer nicht nur “ein Bauträger” ist, sondern tatsächlich die Stelle, die berechtigt ist, genau dieses Projekt zu bauen und zu verkaufen. Sieben Felder entscheiden, ob das Projekt rechtmäßig ist. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

① Genehmigter Investor — Nhà đầu tư / Chủ đầu tư dự án

Der Name, die Unternehmensnummer und der gesetzliche Vertreter müssen exakt **dieselbe Rechtsperson** sein wie der im Kaufvertrag (SPA) genannte Verkäufer.

RED FLAG Der Verkäufer ist ein anderes Unternehmen (ein Vermittler, ein Franchisenehmer oder eine nicht verbundene “Schwestergesellschaft”) als der genehmigte Investor.

② Projektidentität — Tên dự án, địa điểm thực hiện

Der auf dieser Entscheidung genannte Projektname und Standort müssen **exakt** mit dem Vermarktungsnamen und der Adresse des Inserats übereinstimmen — manche Bauträger verkaufen Einheiten unter einem Projektnamen, der nie förmlich genehmigt wurde.

RED FLAG Der Vermarktungsname weicht vom rechtlichen Projektnamen ab, oder die Adresse stimmt nicht überein.

③ Umfang des Projekts — Mục tiêu, quy mô dự án

Das genehmigte Ziel und der genehmigte Umfang (Türme, Anzahl der Einheiten, Geschossfläche) legen den **rechtlichen Rahmen** des Projekts fest. Eine Einheit außerhalb dieses Rahmens ist von der Entscheidung nicht erfasst.

④ Investitionskapital — Tổng vốn đầu tư, vốn chủ sở hữu

Der Bauträger muss **Eigenkapital von mindestens 20% (15% bei Großprojekten)** des gesamten Investitionskapitals halten — die vom Gesetz vorgeschriebene Mindestsolvabilitätsschwelle.

RED FLAG Eigenkapitalquote nicht angegeben, oder ein Bauträger, der für die Projektgröße erkennbar unterkapitalisiert ist.

⑤ Voraussetzung für den Verkauf im Bauträgermodell (off-plan) — Điều kiện huy động vốn, bán nhà hình thành trong tương lai

Ein Bauträger darf erst dann Anzahlungen entgegennehmen oder noch im Bau befindliche Einheiten verkaufen, wenn das **Bauamt** die Berechtigung bestätigt hat und eine **Bankgarantie** vorliegt.

RED FLAG Eine Anzahlung wird verlangt, bevor diese Bestätigung vorliegt, oder es wird keine Bankgarantie genannt.

⑥ Registrierungsnummer — Số vào sổ theo dõi dự án

Die Eintragungsnummer des Projekts im Register des Volkskomitees / Bauamts — damit lässt sich bestätigen, dass das Projekt tatsächlich erfasst ist.

⑦ Entscheidungsnummer und QR-Code — Số quyết định, mã QR

Neuere Entscheidungen tragen eine Referenznummer und einen Prüf-QR-Code. Auf einem echten Dokument müssen beide mit dem öffentlichen Register übereinstimmen.

RED FLAG Eine Entscheidungsnummer, die beim Volkskomitee zu keinem Ergebnis führt, oder ein QR-Code, der sich nicht öffnen lässt.

SPECIMEN-Dokument zu Lehrzwecken — ein vereinfachtes Layout, das sich an einer provinziellen Investoren-

Genehmigungsentscheidung gemäß dem Wohnungsgesetz von 2023 und dem Gesetz über Immobiliengeschäfte von 2023 orientiert und mit fiktiven Daten ausgefüllt ist. Es handelt sich nicht um ein amtliches Dokument, es hat keinerlei Rechtswirkung und bildet kein echtes Siegel ab. Dies stellt keine Rechtsberatung dar: Lassen Sie die Lizenzierung jedes Bauträgers von einem zugelassenen vietnamesischen Rechtsanwalt oder dem örtlichen Bauamt prüfen.