



Số phát hành / Seriennummer
CH 5 019 372
Mã QR: HN-2026-SHX

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

Zertifikat über das Eigentum an Wohnraum, ausgestellt an berechtigte ausländische Eigentümer · Formular gemäß dem Wohnungsgesetz von 2023 (Dekret 95/2024)

I. CHỦ SỞ HỮU NHÀ Ở

① Ông / Bà *Vollständiger Name*

JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Quốc tịch *Staatsangehörigkeit*

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Hộ chiếu số *Passnummer*

00 SPECIMEN 00

Địa chỉ liên hệ tại Việt Nam *Kontaktadresse in Vietnam*

<specimen>

II. NHÀ Ở THUỘC QUYỀN SỞ HỮU / *Wohneinheit*

② Tên nhà chung cư — Số căn hộ *Gebäude / Einheit Nr.*

Chung cư cao cấp THE LAKE VIEW <specimen>, tầng 18 — căn 1804

Địa chỉ nhà ở *Lage*

KĐT Tây Hồ Tây, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội

③ Diện tích sử dụng căn hộ *Nutzfläche*

98,6 m²

Kết cấu — Năm hoàn thành *Bauweise / Baujahr*

Bê tông cốt thép — Hoàn thành 2025

④ Nguồn gốc sở hữu *Ursprung des Eigentums*

Mua căn hộ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại (hợp đồng mua bán số <specimen>)

III. QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở / *Eigentumsrechte*

Hình thức sở hữu *Eigentumsform*

Sở hữu riêng

⑤ Thời hạn được sở hữu *Eigentumsdauer*

50 năm kể từ ngày 20/5/2026 (cá nhân nước ngoài) — được gia hạn theo quy định

⑥ Số vào sổ cấp GCN sở hữu nhà ở *Registrierungsnummer*:
CT 03158 / 2026

Hà Nội, ngày 20 tháng 5 năm 2026
SỞ XÂY DỰNG HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC



⑦

Gültigkeit prüfen · specimen



Das *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở* (Zertifikat über das Wohnungseigentum), Feld für Feld

Dieses Zertifikat weist das Eigentum am Haus oder der Wohnung selbst nach — das zentrale Dokument, das ein ausländischer Käufer zuerst prüft, im Unterschied zu den Eintragungen der Landnutzungsrechte. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite.
Specimen-Dokument — fiktive Daten.

① Eigentümer — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu

Der Name des Eigentümers muss **exakt** mit dem des Verkäufers und seinem Reisepass übereinstimmen. Bei Ausländern stehen hier Staatsangehörigkeit und Passnummer sowie die Berechtigung zum Erwerb von Wohneigentum in Vietnam.

RED FLAG Der Name weicht vom Verkäufer ab, oder ein “bevollmächtigter” Verkäufer ohne notariell beglaubigte Vollmacht.

② Gebäude & Einheit — Tên nhà chung cư, số căn hộ

Gebäudenname und Einheitennummer identifizieren die genaue Wohnung. Mit dem Kaufvertrag und dem Übergabeprotokoll abgleichen.

③ Nutzfläche — Diện tích sử dụng căn hộ

Die zertifizierte Nutzfläche ist die rechtliche Referenz für die Berechnung des Preises pro m² und der Nebenkosten — sie kann geringfügig von der vom Bauträger beworbenen Verkaufsfläche abweichen.

RED FLAG Zertifizierte Fläche merklich kleiner als die im Inserat beworbene Fläche.

④ Ursprung des Eigentums — Nguồn gốc sở hữu

Gibt an, wie der Eigentümer die Einheit erworben hat — in der Regel durch **Kauf von einem lizenzierten Immobilienentwickler**. Dies ist zugleich die Rechtsgrundlage, die das Objekt für ausländisches Eigentum berechtigt.

RED FLAG Ursprung nicht angegeben, oder Erwerb von einem privaten Weiterverkäufer ohne Transferbestätigung des Bauträgers (mua bán qua tay).

⑤ Eigentumsdauer — Thời hạn được sở hữu: 50 Jahre

Das entscheidende Feld für Ausländer: Das Eigentum an der Wohnung ist ab dem angegebenen Datum auf **50 Jahre, verlängerbar**, begrenzt. Prüfen Sie das Startdatum und die verbleibende Zeit.

RED FLAG Die Frist ist bereits größtenteils abgelaufen, oder es fehlt jeder Hinweis auf eine Verlängerung.

⑥ Registrierungsnummer — Số vào sổ cấp GCN sở hữu nhà ở

Eintragungsnummer im Register für Wohnungseigentum, geführt vom Bauamt (Sở Xây dựng). Damit lässt sich die Echtheit bei der ausstellenden Behörde überprüfen.

⑦ QR-Code & Seriennummer — Số phát hành, mã QR

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

RED FLAG Fehlender QR-Code auf einem Zertifikat, das als “ausgestellt 2025-2026” angegeben ist; nicht gegengezeichnete Änderungen.