



Số phát hành / Serial
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

Certificate of ownership of housing granted to eligible foreign owners · Form under the 2023 Housing Law (Decree 95/2024)

I. CHỦ SỞ HỮU NHÀ Ở

① Ông / Bà Full name

JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Quốc tịch Nationality

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

Hộ chiếu số Passport no.

00 SPECIMEN 00

Địa chỉ liên hệ tại Việt Nam Contact address in Vietnam

<specimen>

II. NHÀ Ở THUỘC QUYỀN SỞ HỮU / Housing unit

② Tên nhà chung cư — Số căn hộ Building / unit no.

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

Địa chỉ nhà ở Location

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

③ Diện tích sử dụng căn hộ Usable floor area

98,6 m²

Kết cấu — Năm hoàn thành Structure / year completed

Bê tông cốt thép — Hoàn thành 2025

④ Nguồn gốc sở hữu Origin of ownership

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 / Ownership rights

Hình thức sở hữu Ownership form

Sở hữu riêng

⑤ Thời hạn được sở hữu Ownership term

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 Registration no.:
CT 03158 / 2026

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



⑦

Check validity · specimen



The *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở* (House Ownership Certificate), field by field

This certificate proves ownership of the house or apartment itself — the core document a foreign buyer checks first, distinct from land-use-right entries. Markers ①–⑦ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

- ① Owner — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu**

The owner's name must match the seller and their passport **exactly**. For a foreigner, nationality and passport number appear here, alongside eligibility to own housing in Vietnam.

RED FLAG Name differs from the seller, or a “mandated” seller without a notarised power of attorney.
- ② Building & unit — Tên nhà chung cư, số căn hộ**

Building name and unit number identify the exact apartment. Cross-check against the sale-purchase agreement and the handover minutes.
- ③ Usable floor area — Diện tích sử dụng căn hộ**

The certified usable area is the legal reference for price-per-m² and service-charge calculations — it can differ slightly from the marketing area quoted by the developer.

RED FLAG Certified area noticeably smaller than the area advertised in the listing.
- ④ Origin of ownership — Nguồn gốc sở hữu**

States how the owner acquired the unit — typically **purchase from a licensed real-estate developer**. This is also the legal basis that makes the property eligible for foreign ownership.

RED FLAG Origin left blank, or acquired from an individual reseller without the developer's transfer confirmation (mua bán qua tay).
- ⑤ Ownership term — Thời hạn được sở hữu: 50 years**

The decisive field for a foreigner: apartment ownership limited to **50 years, renewable**, from the stated date. Check the start date and the time remaining.

RED FLAG Term already largely elapsed, or no mention of renewal.
- ⑥ Registration number — Số vào sổ cấp GCN sở hữu nhà ở**

Entry number in the housing-ownership register kept by the Department of Construction (Sở Xây dựng). It lets you verify authenticity with the issuing authority.
- ⑦ QR & serial — Số phát hành, mã QR**

Recent certificates carry a serial and a verification QR. On a genuine document they must match the registry.

RED FLAG QR missing on a certificate presented as “issued 2025-2026”; uncountersigned alterations.

SPECIMEN document for educational purposes — layout inspired by the house ownership certificate under the 2023 Housing Law (Nghị định 95/2024/NĐ-CP), filled with fictional data. It is not an official document, has no legal value and reproduces no real seal. This is not legal advice: have any certificate checked by a licensed Vietnamese lawyer.