



Số phát hành / Seriennummer
DT 5 619 302
Mã QR: HN-2019-SPX

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Zertifikat über Landnutzungsrechte · Formular gemäß dem Bodengesetz von 2024

I. NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

① Tên người sử dụng đất *Landnutzer (juristische Person)*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN <SPECIMEN>

Mã số doanh nghiệp *Unternehmensregisternummer*

010 SPECIMEN 000

Địa chỉ trụ sở *Eingetragener Sitz*

<specimen>

Người đại diện theo pháp luật *Gesetzlicher Vertreter*

TRẦN VĂN <SPECIMEN>

II. THỬA ĐẤT / Grundstücksparzelle

② Thửa đất số — Tờ bản đồ số *Parzelle / Katasterblatt*

128 — 21

Địa chỉ *Lage*

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

Diện tích *Fläche*

4.850,0 m²

Hình thức sử dụng *Nutzungsform*

Sử dụng riêng

③ Mục đích sử dụng *Nutzungszweck*

Đất ở tại đô thị (xây dựng nhà chung cư để bán)

④ Nguồn gốc sử dụng *Ursprung der Nutzung*

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

⑤ Thời hạn sử dụng đất *Laufzeit des Landnutzungsrechts*

Sử dụng ổn định lâu dài (đất ở), kể từ ngày 10/01/2019

⑥ Số vào sổ cấp GCN *Registrierungsnummer*:
CT 01124 / 2019

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2019
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC



⑦

Gültigkeit prüfen · specimen



Das *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* (Zertifikat über Landnutzungsrechte), Feld für Feld

Das Zertifikat über Landnutzungsrechte ist der Grundstückstitel unter einem Projekt — hier die Parzelle unter THE LAKE VIEW in Tây Hồ Tây, wo Jean die Wohnung 1804 kauft. Ein ausländischer Käufer hält dieses Zertifikat nie persönlich, daher ist die Prüfung vor der Unterzeichnung ein entscheidender Schritt: Sie belegt, dass der Bauträger tatsächlich die Kontrolle über das Grundstück hat, auf dem das Gebäude steht. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite.
Specimen-Dokument — fiktive Daten.

① Landnutzungsberechtigter — Tên người sử dụng đất, mã số doanh nghiệp

Auf einem Zertifikat auf Projektebene ist der Inhaber das **Bauträger-/Investorunternehmen**, nicht Sie. Prüfen Sie, ob dieser Name und die Unternehmensregisternummer genau mit dem in Ihrem Reservierungsvertrag oder SPA genannten Verkäufer übereinstimmen.

RED FLAG Der Firmenname weicht vom Verkäufer ab, oder es handelt sich um ein nicht registriertes/nicht lizenziertes Unternehmen.

② Parzelle & Adresse — Thửa đất số, tờ bản đồ, địa chỉ

Parzellen- und Katasterblattnummer sowie Adresse identifizieren genau das Grundstück, auf dem das Projekt steht. Mit dem genehmigten Masterplan und der Adresse Ihres Gebäudes abgleichen.

③ Nutzungszweck des Bodens — Mục đích sử dụng: “Đất ở tại đô thị”

Muss “**Đất ở tại đô thị**” (städtisches Wohngrundstück) lauten, damit ein Projekt berechtigt ist, Wohnungen als langfristiges Eigentum zu verkaufen. “**Đất thương mại, dịch vụ**” (Gewerbe-/Dienstleistungsgrundstück) kann rechtlich nicht in einzelne Eigentumstitel aufgeteilt werden.

RED FLAG Nutzungszweck als Gewerbe-/Dienstleistungsgrundstück angegeben, obwohl das Projekt als Wohnimmobilie zum Verkauf vermarktet wird.

④ Ursprung der Bodennutzung — Nguồn gốc sử dụng: “Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất”

Die gebührenpflichtige staatliche Zuteilung ist die Grundlage dafür, dass der Bauträger später einzelne Eigentumstitel an Käufer übertragen kann. Land, das im Rahmen einer **jährlichen Pachtzahlung** (thuê đất trả tiền hàng năm) gehalten wird, kann in der Regel nicht in langfristige Eigentumstitel aufgeteilt werden.

RED FLAG Ursprung der Nutzung als jährliche Pacht angegeben, obwohl das Projekt als langfristiges Wohneigentum vermarktet wird.

⑤ Laufzeit des Landnutzungsrechts — Thời hạn sử dụng đất: “Ổn định lâu dài”

Bei städtischem Wohngrundstück sollte hier “**sử dụng ổn định lâu dài**” (stabil, langfristig, ohne Ablaufdatum) stehen — die Grundlage für die 50-jährige, verlängerbare Eigentumsdauer Ihrer eigenen Wohnung nach Ausstellung Ihres Rosa Buchs.

RED FLAG Ein festes Ablaufdatum ohne langfristige oder verlängerbare Grundlage.

⑥ Registrierungsnummer — Số vào sổ cấp GCN

Eintragungsnummer im Grundbuch. Ihr Anwalt kann sie beim Bezirks-Grundbuchamt (Văn phòng đăng ký đất đai) überprüfen — und bestätigen, dass das Grundstück nicht mit einer Hypothek belastet, gepfändet oder umstritten ist.

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

Zertifikate tragen eine Seriennummer und einen Prüf-QR-Code, die mit dem Eintrag im Grundbuch übereinstimmen.