



Số phát hành / Serial
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

Certificate of land-use rights · Form under the 2024 Land Law

I. NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

① Tên người sử dụng đất Land user (organisation)

Mã số doanh nghiệp Business registration no.

Địa chỉ trụ sở Registered address

Người đại diện theo pháp luật Legal representative

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

010 SPECIMEN 000

<specimen>

TRẦN VĂN <SPECIMEN>

II. THỬA ĐẤT / Land parcel

② Thửa đất số — Tờ bản đồ số Parcel / map sheet

Địa chỉ Location

Diện tích Area

Hình thức sử dụng Form of use

③ Mục đích sử dụng Purpose

④ Nguồn gốc sử dụng Origin of use

⑤ Thời hạn sử dụng đất Land-use term

⑥ Số vào sổ cấp GCN Registration no.:
CT 01124 / 2019

128 — 21

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

4.850,0 m²

Sử dụng riêng

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

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

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



⑦

Check validity · specimen



The *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* (Land Use Right Certificate), field by field

The land-use-right certificate is the title to the land beneath a project — here, the plot under THE LAKE VIEW in Tây Hồ Tây, where Jean is buying apartment 1804. A foreign buyer never holds this certificate personally, so checking it before signing is a critical step: it proves the developer genuinely controls the land the building stands on. Markers ①–⑦ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

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

On a project-level certificate the holder is the **developer / investor company**, not you. Check that this name and business registration number match exactly the seller named in your reservation agreement or SPA.

RED FLAG Company name differs from the seller, or an unregistered/unlicensed entity.

② Parcel & address — Thửa đất số, tờ bản đồ, địa chỉ

Parcel and cadastral-sheet number plus address identify the exact plot the project sits on. Cross-check against the approved masterplan and your building's address.

③ Land-use purpose — Mục đích sử dụng: “Đất ở tại đô thị”

Must read “**Đất ở tại đô thị**” (urban residential land) for a project entitled to sell apartments as long-term property. “**Đất thương mại, dịch vụ**” (commercial/service land) cannot legally be subdivided into individual ownership titles.

RED FLAG Purpose shown as commercial/service land on a project marketed as residential for sale.

④ Origin of land use — Nguồn gốc sử dụng: “Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất”

Fee-paid state allocation is what lets the developer later transfer individual ownership titles to buyers. Land held under an **annual-rent lease** (thuê đất trả tiền hàng năm) generally cannot be broken up into long-term ownership titles.

RED FLAG Origin of use shown as an annual-rent lease on a project marketed as long-term residential ownership.

⑤ Land-use term — Thời hạn sử dụng đất: “Ổn định lâu dài”

For urban residential land this should read “**sử dụng ổn định lâu dài**” (stable, long-term, no expiry) — the basis for your own apartment's 50-year, renewable ownership term once your Pink Book is issued.

RED FLAG A fixed expiry date with no long-term or renewable basis.

⑥ Registration number — Số vào sổ cấp GCN

Land-registry entry number. Your lawyer can verify it — and confirm the land is not mortgaged, seized or disputed — at the district land registration office (Văn phòng đăng ký đất đai).

⑦ QR & serial — Số phát hành, mã QR

Certificates carry a serial number and a verification QR code that should match the land registry's own record.

RED FLAG QR missing, or serial not found in the registry when checked.

SPECIMEN document for educational purposes — layout inspired by the land-use-right certificate (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) under the 2024 Land Law, 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.