



Số phát hành / N.º de serie
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

Certificado de derechos de uso del suelo · Formulario conforme a la Ley de Tierras de 2024

I. NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

① Tên người sử dụng đất *Usuario del suelo (persona jurídica)*

Mã số doanh nghiệp *N.º de registro de la empresa*

Địa chỉ trụ sở *Domicilio social registrado*

Người đại diện theo pháp luật *Representante legal*

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

010 SPECIMEN 000

<specimen>

TRẦN VĂN <SPECIMEN>

II. THỬA ĐẤT / Lote de terreno

② Thửa đất số — Tờ bản đồ số *Parcela / hoja catastral*

Địa chỉ *Ubicación*

Diện tích *Superficie*

Hình thức sử dụng *Forma de uso*

③ Mục đích sử dụng *Destino*

④ Nguồn gốc sử dụng *Origen del uso*

⑤ Thời hạn sử dụng đất *Plazo del derecho de uso del suelo*

⑥ Số vào sổ cấp GCN *N.º de registro:*
CT 01124 / 2019



⑦

Verificar la validez · specimen

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



<SPECIMEN>

El Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Certificado de derechos de uso del suelo), campo por campo

El certificado de derechos de uso del suelo es el título sobre el terreno bajo un proyecto — en este caso, la parcela bajo THE LAKE VIEW en Tây Hồ Tây, donde Jean está comprando el apartamento 1804. Un comprador extranjero nunca posee este certificado personalmente, por lo que verificarlo antes de firmar es un paso fundamental: demuestra que el promotor controla realmente el terreno sobre el que se levanta el edificio. Las marcas ①–⑦ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

- 1 Titular del derecho de uso — Tên người sử dụng đất, mã số doanh nghiệp**

En un certificado a nivel de proyecto, el titular es la **empresa promotora/inversora**, no usted. Compruebe que este nombre y el número de registro de la empresa coinciden exactamente con el vendedor indicado en su contrato de reserva o SPA.

RED FLAG El nombre de la empresa difiere del vendedor, o se trata de una entidad no registrada/sin licencia.
- 2 Parcela y dirección — Thửa đất số, tờ bản đồ, địa chỉ**

El número de parcela y de hoja catastral, junto con la dirección, identifican con precisión el terreno sobre el que se asienta el proyecto. Debe cotejarse con el plan maestro aprobado y la dirección de su edificio.
- 3 Destino del suelo — Mục đích sử dụng: “Đất ở tại đô thị”**

Debe figurar como “**Đất ở tại đô thị**” (terreno residencial urbano) para que un proyecto esté autorizado a vender apartamentos como propiedad a largo plazo. “**Đất thương mại, dịch vụ**” (terreno comercial/de servicios) no puede subdividirse legalmente en títulos de propiedad individuales.

RED FLAG Destino indicado como terreno comercial/de servicios en un proyecto comercializado como residencial en venta.
- 4 Origen del uso del suelo — Nguồn gốc sử dụng: “Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất”**

La asignación estatal onerosa es lo que permite posteriormente al promotor transferir títulos de propiedad individuales a los compradores. Un terreno sujeto a **arrendamiento con pago anual** (thuê đất trả tiền hàng năm) generalmente no puede fraccionarse en títulos de propiedad a largo plazo.

RED FLAG Origen del uso indicado como arrendamiento con pago anual en un proyecto comercializado como propiedad residencial a largo plazo.
- 5 Plazo del derecho de uso del suelo — Thời hạn sử dụng đất: “Ổn định lâu dài”**

En un terreno residencial urbano, este campo debe indicar “**sử dụng ổn định lâu dài**” (uso estable, de larga duración, sin vencimiento) — la base del plazo de propiedad de 50 años, renovable, de su propio apartamento una vez emitido su Libro Rosa.

RED FLAG Una fecha de vencimiento fija sin base de largo plazo ni posibilidad de renovación.
- 6 Número de registro — Số vào sổ cấp GCN**

Número de inscripción en el registro de la propiedad. Su abogado puede verificarlo —y confirmar que el terreno no está hipotecado, embargado ni en litigio— en la oficina de tierras del distrito (Văn phòng đăng ký đất đai).
- 7 QR y número de serie — Số phát hành, mã QR**

Los certificados llevan un número de serie y un código QR de verificación que deben coincidir con el registro de la propiedad.