



Số phát hành / N. di 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

Certificato dei diritti d'uso del suolo - Modulo previsto dalla Legge fondiaria del 2024

I. NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

① Tên người sử dụng đất *Utilizzatore del suolo (persona giuridica)*

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

Mã số doanh nghiệp *N. di registrazione dell'impresa*

010 SPECIMEN 000

Địa chỉ trụ sở *Sede legale registrata*

<specimen>

Người đại diện theo pháp luật *Rappresentante legale*

TRẦN VĂN <SPECIMEN>

II. THỬA ĐẤT / *Lotto di terreno*

② Thửa đất số — Tờ bản đồ số *Particella / foglio catastale*

128 — 21

Địa chỉ *Ubicazione*

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

Diện tích *Superficie*

4.850,0 m²

Hình thức sử dụng *Forma d'uso*

Sử dụng riêng

③ Mục đích sử dụng *Destinazione d'uso*

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

④ Nguồn gốc sử dụng *Origine dell'uso*

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

⑤ Thời hạn sử dụng đất *Durata del diritto d'uso del suolo*

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

⑥ Số vào sổ cấp GCN *N. di registrazione:*
CT 01124 / 2019

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



⑦

Verificare la validità - specimen



Il Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Certificato dei diritti d'uso del suolo), campo per campo

Il certificato dei diritti d'uso del suolo è il titolo del terreno su cui sorge un progetto — in questo caso, il lotto sotto THE LAKE VIEW a Tây Hồ Tây, dove Jean sta acquistando l'appartamento 1804. Un acquirente straniero non detiene mai personalmente questo certificato, quindi verificarlo prima di firmare è un passaggio fondamentale: dimostra che il promotore controlla realmente il terreno su cui sorge l'edificio. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

1 Titolare del diritto d'uso — Tên người sử dụng đất, mã số doanh nghiệp

Su un certificato a livello di progetto, il titolare è la **società promotrice/investitrice**, non voi. Verificate che questo nome e il numero di registrazione dell'impresa corrispondano esattamente al venditore indicato nel vostro contratto di prenotazione o SPA.

RED FLAG Il nome della società differisce dal venditore, oppure si tratta di un'entità non registrata/non autorizzata.

2 Particella e indirizzo — Thửa đất số, tờ bản đồ, địa chỉ

Il numero di particella e di foglio catastale, oltre all'indirizzo, identificano con esattezza il lotto su cui sorge il progetto. Da verificare incrociando il masterplan approvato e l'indirizzo del vostro edificio.

3 Destinazione d'uso del suolo — Mục đích sử dụng: “Đất ở tại đô thị”

Deve riportare “**Đất ở tại đô thị**” (terreno residenziale urbano) perché un progetto sia autorizzato a vendere appartamenti come proprietà a lungo termine. “**Đất thương mại, dịch vụ**” (terreno commerciale/di servizi) non può legalmente essere suddiviso in titoli di proprietà individuali.

RED FLAG Destinazione indicata come terreno commerciale/di servizi per un progetto commercializzato come residenziale in vendita.

4 Origine dell'uso del suolo — Nguồn gốc sử dụng: “Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất”

L'assegnazione statale a titolo oneroso è ciò che consente in seguito al promotore di trasferire titoli di proprietà individuali agli acquirenti. Un terreno detenuto in **locazione con canone annuale** (thuê đất trả tiền hàng năm) generalmente non può essere suddiviso in titoli di proprietà a lungo termine.

RED FLAG Origine dell'uso indicata come locazione con canone annuale per un progetto commercializzato come proprietà residenziale a lungo termine.

5 Durata del diritto d'uso del suolo — Thời hạn sử dụng đất: “Ổn định lâu dài”

Per un terreno residenziale urbano questo campo deve riportare “**sử dụng ổn định lâu dài**” (uso stabile, a lungo termine, senza scadenza) — la base della durata di proprietà di 50 anni, rinnovabile, del vostro appartamento una volta rilasciato il Libro Rosa.

RED FLAG Una data di scadenza fissa senza base di lungo termine né possibilità di rinnovo.

6 Numero di registrazione — Số vào sổ cấp GCN

Numero di iscrizione al registro fondiario. Il vostro avvocato può verificarlo — e confermare che il terreno non sia ipotecato, sequestrato o oggetto di controversie — presso l'ufficio fondiario distrettuale (Văn phòng đăng ký đất đai).

7 QR e numero di serie — Số phát hành, mã QR

I certificati recano un numero di serie e un QR di verifica che devono corrispondere al registro fondiario.