



Số phát hành / Seriennummer

DK 3 827 194

Mã QR: HN-2026-SPX

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Zertifikat über Landnutzungsrechte und Eigentum an mit dem Grundstück verbundenen Vermögenswerten · Formular gemäß dem Bodengesetz von 2024

I. NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

① Ông / Bà *Vollständiger Name* JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE
Quốc tịch *Staatsangehörigkeit* Pháp (France) — cá nhân nước ngoài
Hộ chiếu số *Passnummer* 00 SPECIMEN 00
Địa chỉ thường trú *Ständige Anschrift* <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* Sử dụng chung (căn hộ chung cư)
Hình thức sử dụng *Nutzungsform* Sử dụng chung
③ Mục đích sử dụng *Nutzungszweck* Đất ở tại đô thị
Thời hạn sử dụng đất *Laufzeit des Landnutzungsrechts* Sử dụng ổn định lâu dài (đất ở)
Nguồn gốc sử dụng *Ursprung der Nutzung* Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

III. TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT — CĂN HỘ CHUNG CƯ / Wohnung

Tên nhà chung *Gebäude* Chung cư cao cấp THE LAKE VIEW <specimen>
Diện tích sàn *Geschossfläche* 98,6 m²
Kết cấu — Số tầng *Bauweise / Geschoss* Bê tông cốt thép — Tầng 18, căn 1804
⑤ Hình thức sở hữu *Eigentumsform* Sở hữu riêng
④ Thời hạn được sở hữu *Eigentumsdauer* 50 năm kể từ ngày 15/3/2026 (cá nhân nước ngoài) — được gia hạn

IV. SƠ ĐỒ CĂN HỘ / Grundriss

Tỷ lệ 1:200

Căn 1804 · 98,6 m²

⑥ Số vào sổ cấp GCN *Registrierungsnummer*:
CS 04827 / 2026



⑦
Gültigkeit prüfen · specimen

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2026
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC



Das *Sổ hồng* (Rosa Buch), Feld für Feld

Das rosa Zertifikat weist das Eigentum nach. Vor jeder Anzahlung prüft ein ausländischer Käufer sieben Felder. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

- 1 Inhaber — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu**
 Der Name des Eigentümers muss **exakt** mit dem des Verkäufers und seinem Reisepass übereinstimmen. Bei Ausländern stehen hier Staatsangehörigkeit und Passnummer.
RED FLAG Der Name weicht vom Verkäufer ab, oder ein “bevollmächtigter” Verkäufer ohne notariell beglaubigte Vollmacht.
- 2 Parzelle & Adresse — Thửa đất số, tờ bản đồ, địa chỉ**
 Parzellen- und Katasterblattnummer sowie Adresse. Mit dem Inserat und dem Projektplan abgleichen.
- 3 Bodennutzung — Mục đích sử dụng: “Đất ở”**
 “Đất ở tại đô thị” = städtisches Wohngrundstück. Eine “gewerbliche” oder “thuê” (gemietete) Nutzung ändert alles.
- 4 Eigentumsdauer — Thời hạn được sở hữu: 50 Jahre**
 Das entscheidende Feld für Ausländer: Das Eigentum an der Wohnung ist ab dem angegebenen Datum auf **50 Jahre**, **verlängerbar**, begrenzt. Prüfen Sie das Startdatum und die verbleibende Zeit.
RED FLAG Die Frist ist bereits größtenteils abgelaufen, oder es fehlt jeder Hinweis auf eine Verlängerung.
- 5 Eigentumsform — Hình thức sở hữu: “Sở hữu riêng”**
 “Sở hữu riêng” = alleiniges Privateigentum. “Sở hữu chung” = Miteigentum, das die Zustimmung jedes Miteigentümers erfordert.
- 6 Registrierungsnummer — Số vào sổ cấp GCN**
 Eintragsnummer im Grundbuch. Damit lässt sich die Echtheit beim Bezirks-Grundbuchamt (Văn phòng đăng ký đất đai) überprüfen.
- 7 QR-Code & Seriennummer — Số phát hành, mã QR**
 Neuere Zertifikate tragen eine Seriennummer und einen Prüf-QR-Code. Auf einem echten Dokument müssen beide mit dem Register übereinstimmen.
RED FLAG Fehlender QR-Code auf einem Zertifikat, das als “ausgestellt 2025-2026” angegeben ist; nicht gegengezeichnete Änderungen.

SPECIMEN-Dokument zu Lehrzwecken — das Layout orientiert sich an dem Zertifikat gemäß dem Bodengesetz von 2024 und ist mit fiktiven Daten ausgefüllt. Es handelt sich nicht um ein amtliches Dokument, es hat keinerlei Rechtswirkung und bildet kein echtes Siegel ab. Dies stellt keine Rechtsberatung dar: Lassen Sie jedes Zertifikat von einem zugelassenen vietnamesischen Rechtsanwalt prüfen.