



Số phát hành / Serial
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

Certificate of land-use rights and ownership of land-attached assets - Form under the 2024 Land Law

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

① Ông / Bà Full name JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE
Quốc tịch Nationality Pháp (France) — cá nhân nước ngoài
Hộ chiếu số Passport no. 00 SPECIMEN 00
Địa chỉ thường trú Permanent address <specimen>

II. THỬA ĐẤT / Land parcel

② Thửa đất số — Tờ bản đồ số Parcel / map sheet 128 — 21
Địa chỉ Location KĐT Tây Hồ Tây, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội
Diện tích Area Sử dụng chung (căn hộ chung cư)
Hình thức sử dụng Form of use Sử dụng chung
③ Mục đích sử dụng Purpose Đất ở tại đô thị
Thời hạn sử dụng đất Land-use term Sử dụng ổn định lâu dài (đất ở)
Nguồn gốc sử dụng Origin of use Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

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

IV. SƠ ĐỒ CĂN HỘ / Floor plan

Tỷ lệ 1:200

Căn 1804 - 98,6 m²

⑥ Số vào sổ cấp GCN Registration no.:
CS 04827 / 2026



⑦ Check validity - specimen

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



The *Sổ hồng* (Pink Book), field by field

The pink certificate proves ownership. Before any deposit, a foreign buyer checks seven fields. Markers

①–⑦ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

- 1

Holder — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu

The owner's name must match the seller and their passport **exactly**. For a foreigner, nationality and passport number appear here.

RED FLAG Name differs from the seller, or a “mandated” seller without a notarised power of attorney.
- 2

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

Parcel and cadastral-sheet number plus address. Cross-check against the listing and the project plan.
- 3

Land use — Mục đích sử dụng: “Đất ở”

“Đất ở tại đô thị” = urban residential land. A “commercial” or “thuê” (leased) purpose changes everything.
- 4

Ownership term — Thời hạn được sở hữu: 50 years

The decisive field for a foreigner: apartment ownership limited to **50 years, renewable**, from the stated date. Check the start date and the time remaining.

RED FLAG Term already largely elapsed, or no mention of renewal.
- 5

Ownership form — Hình thức sở hữu: “Sở hữu riêng”

“Sở hữu riêng” = sole private ownership. “Sở hữu chung” = joint ownership, requiring every co-owner's consent.
- 6

Registration number — Số vào sổ cấp GCN

Land-registry entry number. It lets you verify authenticity at the district land office (Văn phòng đăng ký đất đai).
- 7

QR & serial — Số phát hành, mã QR

Recent certificates carry a serial and a verification QR. On a genuine document they must match the registry.

RED FLAG QR missing on a certificate presented as “issued 2025-2026”; uncountersigned alterations.

SPECIMEN document for educational purposes — layout inspired by the certificate 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.