



Số phát hành / N.º de serie
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

Certificado de derechos de uso del suelo y de propiedad de los bienes vinculados al terreno - Formulario conforme a la Ley de Tierras de 2024

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

① Ông / Bà *Nombre completo*

JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Quốc tịch *Nacionalidad*

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài

Hộ chiếu số *N.º de pasaporte*

00 SPECIMEN 00

Địa chỉ thường trú *Domicilio permanente*

<specimen>

II. THỬA ĐẤT / Lote de terreno

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

128 — 21

Địa chỉ *Ubicación*

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

Diện tích *Superficie*

Sử dụng chung (căn hộ chung cư)

Hình thức sử dụng *Forma de uso*

Sử dụng chung

③ Mục đích sử dụng *Destino*

Đất ở tại đô thị

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

Sử dụng ổn định lâu dài (đất ở)

Nguồn gốc sử dụng *Origen del uso*

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

Tên nhà chung *Edificio*

Chung cư cao cấp THE LAKE VIEW <specimen>

Diện tích sàn *Superficie útil*

98,6 m²

Kết cấu — Số tầng *Estructura / planta*

Bê tông cốt thép — Tầng 18, căn 1804

⑤ Hình thức sở hữu *Forma de propiedad*

Sở hữu riêng

④ Thời hạn được sở hữu *Plazo de propiedad*

50 năm kể từ ngày 15/3/2026 (cá nhân nước ngoài) — được gia hạn

IV. SƠ ĐỒ CĂN HỘ / Plano de planta

Tỷ lệ 1:200

Căn 1804 - 98,6 m²

⑥ Số vào sổ cấp GCN *N.º de registro*:
CS 04827 / 2026

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



⑦

Verificar la validez - specimen



El Sổ hồng (Libro Rosa), campo por campo

El certificado rosa acredita la propiedad. Antes de realizar cualquier depósito, un comprador extranjero verifica siete campos. Las marcas ①–⑦ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

- 1 Titular — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu**

El nombre del propietario debe coincidir **exactamente** con el del vendedor y su pasaporte. En el caso de un extranjero, aquí figuran la nacionalidad y el número de pasaporte.

RED FLAG El nombre difiere del vendedor, o un vendedor “apoderado” sin poder notarial.
- 2 Parcela y dirección — Thửa đất số, tờ bản đồ, địa chỉ**

Número de parcela y de hoja catastral, además de la dirección. Debe cotejarse con el anuncio y el plano del proyecto.
- 3 Uso del suelo — Mục đích sử dụng: “Đất ở”**

“Đất ở tại đô thị” = terreno residencial urbano. Un uso “comercial” o “thuê” (arrendado) lo cambia todo.
- 4 Plazo de propiedad — Thời hạn được sở hữu: 50 años**

El campo decisivo para un extranjero: la propiedad del apartamento está limitada a **50 años, renovables**, a partir de la fecha indicada. Compruebe la fecha de inicio y el tiempo restante.

RED FLAG Plazo ya transcurrido en gran parte, o ninguna mención de renovación.
- 5 Forma de propiedad — Hình thức sở hữu: “Sở hữu riêng”**

“Sở hữu riêng” = propiedad privada exclusiva. “Sở hữu chung” = copropiedad, que requiere el consentimiento de cada copropietario.
- 6 Número de registro — Số vào sổ cấp GCN**

Número de inscripción en el registro de la propiedad. Permite verificar la autenticidad 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 recientes llevan un número de serie y un código QR de verificación. En un documento auténtico, ambos deben coincidir con el registro.

RED FLAG QR ausente en un certificado presentado como “emitido en 2025-2026”; correcciones sin contrafirmar.

Documento SPECIMEN con fines educativos — diseño inspirado en el certificado conforme a la Ley de Tierras de 2024, cumplimentado con datos ficticios. No se trata de un documento oficial, no tiene ningún valor legal y no reproduce ningún sello real. Esto no constituye asesoramiento jurídico: haga verificar cualquier certificado por un abogado vietnamita colegiado.