



Số phát hành / N. di 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

Certificato dei diritti d'uso del suolo e di proprietà dei beni annessi al terreno · Modulo previsto dalla Legge fondiaria del 2024

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

① Ông / Bà *Nome completo*

JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Quốc tịch *Nazionalità*

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài

Hộ chiếu số *N. di passaporto*

00 SPECIMEN 00

Địa chỉ thường trú *Indirizzo permanente*

<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*

Sử dụng chung (căn hộ chung cư)

Hình thức sử dụng *Forma d'uso*

Sử dụng chung

③ Mục đích sử dụng *Destinazione d'uso*

Đất ở tại đô thị

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

Sử dụng ổn định lâu dài (đất ở)

Nguồn gốc sử dụng *Origine dell'uso*

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

Tên nhà chung *Edificio*

Chung cư cao cấp THE LAKE VIEW <specimen>

Diện tích sàn *Superficie utile*

98,6 m<sup>2</sup>

Kết cấu — Số tầng *Struttura / piano*

Bê tông cốt thép — Tầng 18, căn 1804

⑤ Hình thức sở hữu *Forma di proprietà*

Sở hữu riêng

④ Thời hạn được sở hữu *Durata della proprietà*

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

#### IV. SƠ ĐỒ CĂN HỘ / Planimetria

Tỷ lệ 1:200

Căn 1804 · 98,6 m<sup>2</sup>

⑥ Số vào sổ cấp GCN *N. di registrazione*:  
CS 04827 / 2026

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



⑦

Verificare la validità · specimen



# Il Sổ hồng (Libro Rosa), campo per campo

Il certificato rosa attesta la proprietà. Prima di versare qualsiasi caparra, un acquirente straniero verifica sette campi. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

## ① Titolare — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu

Il nome del proprietario deve corrispondere **esattamente** a quello del venditore e del suo passaporto. Per uno straniero, qui compaiono nazionalità e numero di passaporto.

**RED FLAG** Il nome differisce da quello del venditore, oppure un venditore “mandatario” privo di procura notarile.

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

Numero di particella e di foglio catastale, oltre all'indirizzo. Da verificare incrociando l'annuncio e la planimetria del progetto.

## ③ Uso del suolo — Mục đích sử dụng: “Đất ở”

“Đất ở tại đô thị” = terreno residenziale urbano. Una destinazione “commerciale” o “thuê” (in locazione) cambia tutto.

## ④ Durata della proprietà — Thời hạn được sở hữu: 50 anni

Il campo decisivo per uno straniero: la proprietà dell'appartamento è limitata a **50 anni, rinnovabili**, a partire dalla data indicata. Verificate la data di inizio e il tempo restante.

**RED FLAG** Durata già in gran parte trascorsa, oppure nessuna menzione del rinnovo.

## ⑤ Forma di proprietà — Hình thức sở hữu: “Sở hữu riêng”

“Sở hữu riêng” = proprietà privata esclusiva. “Sở hữu chung” = comproprietà, che richiede il consenso di ogni comproprietario.

## ⑥ Numero di registrazione — Số vào sổ cấp GCN

Numero di iscrizione al registro fondiario. Consente di verificare l'autenticità presso l'ufficio fondiario distrettuale (Văn phòng đăng ký đất đai).

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

I certificati recenti recano un numero di serie e un QR di verifica. Su un documento autentico devono corrispondere al registro.

**RED FLAG** QR assente su un certificato presentato come “rilasciato nel 2025-2026”; correzioni non controfirmate.

Documento SPECIMEN a scopo didattico — impaginazione ispirata al certificato previsto dalla Legge fondiaria del 2024, compilato con dati fittizi. Non è un documento ufficiale, non ha alcun valore legale e non riproduce alcun sigillo reale. Questo non costituisce una consulenza legale: fate sempre verificare qualsiasi certificato da un avvocato vietnamita abilitato.