



Số phát hành / Seriennummer
CT 5 913 480
Mã QR: HN-2026-SPR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Zertifikat über Landnutzungsrechte · das historische Formular "Sổ đỏ" — nur das Grundstück, Vermögenswerte werden gesondert registriert

I. NGƯỜI SỬ DỤNG 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* 57 — 14
Địa chỉ *Lage* Lô biệt thự TT-08, KĐT Tây Hồ Tây, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội
Diện tích *Fläche* 182,4 m²
③ Hình thức sử dụng *Nutzungsform* Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê
Mục đích sử dụng *Nutzungszweck* Đất ở tại đô thị (theo dự án đầu tư)
④ Thời hạn sử dụng đất *Laufzeit des Landnutzungsrechts* 50 năm kể từ ngày 15/01/2026 (cá nhân nước ngoài) — được gia hạn
Nguồn gốc sử dụng *Ursprung der Nutzung* Nhà nước cho thuê đất thông qua dự án đầu tư khu đô thị

III. TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT / Mit dem Grundstück verbundene Vermögenswerte

⑤ Nhà ở, công trình xây dựng *Vermögenswerte erklärt* Chưa kê khai — tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận riêng khi hoàn công

⑥ Số vào sổ cấp GCN *Registrierungsnummer*:
CS 01568 / 2026



⑦ Gültigkeit prüfen · specimen

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2026
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC



Das *Sổ đỏ* (Rotes Buch), Feld für Feld

Das rote Zertifikat weist die Landnutzungsrechte nach — nicht zwingend das Eigentum am darauf errichteten Haus oder der Wohnung. 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 des Nutzungsrechts — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu

Der Name des Inhabers des Nutzungsrechts muss **exakt** mit dem des Verkäufers übereinstimmen — bei Ausländern gibt das Zertifikat zusätzlich Staatsangehörigkeit und Passnummer an.

RED FLAG Der Name weicht vom Verkäufer ab, oder ein “bevollmächtigter” Verkäufer ohne notariell beglaubigte Vollmacht.

2 Parzelle & Katasterblatt — Thửa đất số, tờ bản đồ số, địa chỉ

Eindeutige Kennungen des Grundstücks. Mit der Katasterkarte und dem Lageplan des Projekts abgleichen.

3 Form der Bodennutzung — Hình thức sử dụng: “Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần”

Das Feld, das ausländische Käufer zuerst lesen müssen: Vietnamesische Staatsbürger können Land als “**giao đất**” (**zugeteilt**) halten, ein ausländischer Einzelkäufer oder ein ausländisches Unternehmen kann jedoch stets nur **gepachtete** Landnutzungsrechte halten, selbst wenn die Pacht in einer Einmalzahlung entrichtet wird.

RED FLAG Land als vollständig “zugeteilt” ausgewiesen, ohne Hinweis auf eine Pacht, bei einem ausländischen Einzelkäufer — unbedingt prüfen lassen.

4 Laufzeit des Landnutzungsrechts — Thời hạn sử dụng đất: 50 Jahre

Wie beim Haus selbst sind die Landnutzungsrechte eines Ausländers auf **50 Jahre, verlängerbar**, begrenzt, gerechnet ab dem hier angegebenen Datum.

RED FLAG Die Frist ist bereits größtenteils abgelaufen, oder es fehlt jeder Hinweis auf eine Verlängerung.

5 Mit dem Grundstück verbundene Vermögenswerte — Tài sản gắn liền với đất

Das Rote Buch erfasst **nur das Grundstück**. Ist dieser Abschnitt leer oder mit “chưa kê khai” (nicht deklariert) gekennzeichnet, ist das darauf errichtete Haus oder die Wohnung noch nicht zertifiziert — es benötigt eine eigene Registrierung, die heute meist in das einheitliche Zertifikat integriert wird, das umgangssprachlich “Rosa Buch” genannt wird.

RED FLAG Ein fertiggestelltes Haus oder eine Wohnung ohne separates Eigentumszertifikat — ein Hinweis auf einen nicht genehmigten Bau.

6 Registrierungsnummer — Số vào sổ cấp GCN

Eintragungsnummer im Grundbuch. Damit lässt sich die Echtheit des Zertifikats beim Bezirks-Grundbuchamt (Văn phòng đăng ký đất đai) überprüfen.

7 QR-Code & Seriennummer — Số phát hành, mã QR

In den letzten Jahren ausgestellte 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.