



Số phát hành / Serial
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

Certificate of land-use rights · the historical “Sổ đỏ” form — land only, assets registered separately

I. NGƯỜI SỬ DỤNG 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

57 — 14

Địa chỉ Location

Lô biệt thự TT-08, KĐT Tây Hồ Tây, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm,
TP. Hà Nội

Diện tích Area

182,4 m²

③ Hình thức sử dụng Form of use

Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian
thuê

Mục đích sử dụng Purpose

Đất ở tại đô thị (theo dự án đầu tư)

④ Thời hạn sử dụng đất Land-use term

50 năm kể từ ngày 15/01/2026 (cá nhân nước ngoài) — được gia hạn

Nguồn gốc sử dụng Origin of use

Nhà nước cho thuê đất thông qua dự án đầu tư khu đô thị

III. TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT / Land-attached assets

⑤ Nhà ở, công trình xây dựng Assets declared

Chưa kê khai — tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận
riêng khi hoàn công

⑥ Số vào sổ cấp GCN Registration no.:
CS 01568 / 2026



⑦

Check validity · specimen

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



The *Sổ đỏ* (Red Book), field by field

The red certificate proves land-use rights — not necessarily ownership of the house or apartment built on it. 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 Land user — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu

The land user's name must match the seller **exactly** — for a foreigner, the certificate also states nationality and passport number.

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

② Parcel & map sheet — Thửa đất số, tờ bản đồ số, địa chỉ

Unique identifiers of the plot. Cross-check them against the land-registry map and the project's site plan.

③ Form of land use — Hình thức sử dụng: “Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần”

The field foreign buyers must read first: Vietnamese citizens can hold land “**giao đất**” (**granted**), but a foreign individual or company can only ever hold **leased** land rights, even when the rent is paid in a single instalment.

RED FLAG Land shown as fully “granted” with no lease wording for a foreign individual — have this checked.

④ Land-use term — Thời hạn sử dụng đất: 50 years

As with the house itself, a foreigner's land-use rights are capped at **50 years, renewable**, counted from the date stated here.

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

⑤ Land-attached assets — Tài sản gắn liền với đất

The Red Book records the **land only**. If this section is blank or marked “chưa kê khai” (not declared), the house or apartment built on it is not yet certified — it needs its own registration, today usually merged into the unified certificate colloquially called the “Pink Book”.

RED FLAG A finished house or apartment with no separate ownership certificate — a sign of unauthorised construction.

⑥ Registration number — Số vào sổ cấp GCN

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

⑦ QR & serial — Số phát hành, mã QR

Certificates issued in recent years carry a serial number and a verification QR code. On a genuine document both 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 of land-use rights (Sổ đỏ / GCN QSDĐ), 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.