



Số phát hành / N.º de serie
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

Certificado de derechos de uso del suelo · el formulario histórico “Sổ đỏ” — solo el terreno, los bienes se registran por separado

I. NGƯỜI SỬ DỤNG 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*

57 — 14

Địa chỉ *Ubicación*

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

Diện tích *Superficie*

182,4 m²

③ Hình thức sử dụng *Forma de uso*

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

Mục đích sử dụng *Destino*

Đất ở tại đô thị (theo dự án đầu tư)

④ Thời hạn sử dụng đất *Plazo del derecho de uso del suelo*

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

Nguồn gốc sử dụng *Origen del uso*

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

III. TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT / Bienes vinculados al terreno

⑤ Nhà ở, công trình xây dựng *Bienes declarados*

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

⑥ Số vào sổ cấp GCN *N.º de registro*:
CS 01568 / 2026

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



⑦

Verificar la validez · specimen



El Sổ đỏ (Libro Rojo), campo por campo

El certificado rojo acredita los derechos de uso del suelo — no necesariamente la propiedad de la vivienda o el apartamento construido sobre él. 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 del derecho de uso — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu

El nombre del titular del derecho de uso debe coincidir **exactamente** con el del vendedor — en el caso de un extranjero, el certificado también indica la nacionalidad y el número de pasaporte.

RED FLAG El nombre difiere del vendedor, o un vendedor “apoderado” sin poder notarial.

2 Parcela y hoja catastral — Thửa đất số, tờ bản đồ số, địa chỉ

Identificadores únicos de la parcela. Deben cotejarse con el plano del registro de la propiedad y el plano del proyecto.

3 Forma de uso del suelo — Hình thức sử dụng: “Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần”

El campo que los compradores extranjeros deben leer primero: los ciudadanos vietnamitas pueden tener tierras “**giao đất**” (**asignadas**), pero una persona física o una sociedad extranjera solo puede tener derechos de uso del suelo en **arrendamiento**, incluso cuando la renta se paga en un único pago.

RED FLAG Terreno presentado como totalmente “asignado”, sin mención de arrendamiento, para una persona física extranjera — debe verificarse.

4 Plazo del derecho de uso del suelo — Thời hạn sử dụng đất: 50 años

Al igual que con la propia vivienda, los derechos de uso del suelo de un extranjero están limitados a **50 años**, **renovables**, contados desde la fecha aquí indicada.

RED FLAG Plazo ya transcurrido en gran parte, o ninguna mención de renovación.

5 Bienes vinculados al terreno — Tài sản gắn liền với đất

El Libro Rojo registra **únicamente el terreno**. Si esta sección está en blanco o indica “chưa kê khai” (no declarado), la vivienda o el apartamento construido sobre él aún no está certificado — necesita su propio registro, hoy normalmente fusionado en el certificado unificado conocido coloquialmente como “Libro Rosa”.

RED FLAG Una vivienda o un apartamento terminado sin certificado de propiedad independiente — una señal de construcción no autorizada.

6 Número de registro — Số vào sổ cấp GCN

Número de inscripción en el registro de la propiedad. Permite verificar la autenticidad del certificado 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 emitidos en los últimos años 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 de derechos de uso del suelo (Sổ đỏ / GCN QSDĐ), 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.