



Số phát hành / N° de série
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

Certificat des droits d'usage du sol - l'ancien formulaire "Sổ đỏ" — le sol uniquement, les biens attachés étant enregistrés séparément

I. NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

① Ông / Bà Nom complet

JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Quốc tịch Nationalité

Pháp (France) — cá nhân nước ngoài

Hộ chiếu số N° de passeport

00 SPECIMEN 00

Địa chỉ thường trú Adresse permanente

<specimen>

II. THỬA ĐẤT / Parcelle de terrain

② Thửa đất số — Tờ bản đồ số Parcelle / feuille cadastrale 57 — 14

Địa chỉ Emplacement

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 Forme d'usage

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

Mục đích sử dụng Destination

Đất ở tại đô thị (theo dự án đầu tư)

④ Thời hạn sử dụng đất Durée du droit d'usage du sol

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

Nguồn gốc sử dụng Origine de l'usage

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

III. TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT / Biens attachés au sol

⑤ Nhà ở, công trình xây dựng Biens déclarés

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° d'enregistrement:
CS 01568 / 2026

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



⑦

Vérifier la validité · specimen



Le Sổ đỏ (Livret rouge), champ par champ

Le certificat rouge atteste les droits d'usage du sol — pas nécessairement la propriété de la maison ou de l'appartement qui y est construit. Avant tout versement d'acompte, un acheteur étranger vérifie sept champs. Les repères ①–⑦ renvoient au fac-similé de la page précédente. Document specimen — données fictives.

① Titulaire du droit d'usage — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu

Le nom du titulaire du droit d'usage doit correspondre **exactement** à celui du vendeur — pour un étranger, le certificat indique également la nationalité et le numéro de passeport.

RED FLAG Le nom diffère de celui du vendeur, ou un vendeur “mandaté” sans procuration notariée.

② Parcelle et feuille cadastrale — Thửa đất số, tờ bản đồ số, địa chỉ

Identifiants uniques de la parcelle. À recouper avec le plan du registre foncier et le plan du projet.

③ Forme d'usage du sol — Hình thức sử dụng: “Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần”

Le champ que les acheteurs étrangers doivent lire en premier : les citoyens vietnamiens peuvent détenir un terrain en “**giao đất**” (**attribution**), mais un particulier ou une société étrangère ne peut détenir que des droits **de location** du sol, même lorsque le loyer est payé en une seule fois.

RED FLAG Terrain présenté comme entièrement “attribué”, sans mention de location, pour un particulier étranger — à faire vérifier.

④ Durée du droit d'usage du sol — Thời hạn sử dụng đất: 50 ans

Comme pour la maison elle-même, les droits d'usage du sol d'un étranger sont plafonnés à **50 ans, renouvelables**, comptés à partir de la date indiquée ici.

RED FLAG Durée déjà largement écoulée, ou aucune mention de renouvellement.

⑤ Biens attachés au sol — Tài sản gắn liền với đất

Le Livret rouge n'enregistre que **le sol**. Si cette section est vide ou porte la mention “chưa kê khai” (non déclaré), la maison ou l'appartement construit dessus n'est pas encore certifié — il nécessite son propre enregistrement, aujourd'hui généralement fusionné dans le certificat unifié communément appelé “Livret rose”.

RED FLAG Une maison ou un appartement achevé sans certificat de propriété distinct — signe d'une construction non autorisée.

⑥ Numéro d'enregistrement — Số vào sổ cấp GCN

Numéro d'inscription au registre foncier. Il permet de vérifier l'authenticité du certificat auprès du bureau foncier du district (Văn phòng đăng ký đất đai).

⑦ QR et numéro de série — Số phát hành, mã QR

Les certificats délivrés ces dernières années comportent un numéro de série et un QR de vérification. Sur un document authentique, les deux doivent correspondre au registre.

RED FLAG QR absent sur un certificat présenté comme “délivré en 2025-2026” ; modifications non contresignées.

Document SPECIMEN à des fins pédagogiques — mise en page inspirée du certificat des droits d'usage du sol (Sổ đỏ / GCN QSDĐ), rempli avec des données fictives. Il ne s'agit pas d'un document officiel, il n'a aucune valeur juridique et ne reproduit aucun sceau réel. Ceci ne constitue pas un conseil juridique : faites systématiquement vérifier tout certificat par un avocat vietnamien agréé.