



Số phát hành / N. di 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

Certificato dei diritti d'uso del suolo - il modulo storico "Sổ đỏ" — solo il terreno, i beni sono registrati separatamente

I. NGƯỜI SỬ DỤNG 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*

57 — 14

Địa chỉ *Ubicazione*

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 d'uso*

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

Mục đích sử dụng *Destinazione d'uso*

Đất ở tại đô thị (theo dự án đầu tư)

④ Thời hạn sử dụng đất *Durata del diritto d'uso del suolo*

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

Nguồn gốc sử dụng *Origine dell'uso*

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

III. TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT / Beni annessi al terreno

⑤ Nhà ở, công trình xây dựng *Beni dichiarati*

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. di registrazione*:
CS 01568 / 2026

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



⑦

Verificare la validità - specimen



Il Sổ đỏ (Libro Rosso), campo per campo

Il certificato rosso attesta i diritti d'uso del suolo — non necessariamente la proprietà della casa o dell'appartamento costruito su di esso. 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 del diritto d'uso — Ông/Bà, quốc tịch, hộ chiếu

Il nome del titolare del diritto d'uso deve corrispondere **esattamente** a quello del venditore — per uno straniero, il certificato indica anche 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 foglio catastale — Thửa đất số, tờ bản đồ số, địa chỉ

Identificativi univoci del lotto. Da verificare incrociando la mappa catastale e la planimetria del progetto.

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

Il campo che gli acquirenti stranieri devono leggere per primo: i cittadini vietnamiti possono detenere un terreno in “**giao đất**” (**assegnazione**), ma una persona fisica o una società straniera può detenere soltanto diritti d'uso del suolo in **locazione**, anche quando il canone è versato in un'unica soluzione.

RED FLAG Terreno indicato come interamente “assegnato”, senza alcuna menzione di locazione, per una persona fisica straniera — da far verificare.

4 Durata del diritto d'uso del suolo — Thời hạn sử dụng đất: 50 anni

Come per la casa stessa, i diritti d'uso del suolo di uno straniero sono limitati a **50 anni, rinnovabili**, a partire dalla data qui indicata.

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

5 Beni annessi al terreno — Tài sản gắn liền với đất

Il Libro Rosso registra **soltanto il terreno**. Se questa sezione è vuota o riporta la dicitura “chưa kê khai” (non dichiarato), la casa o l'appartamento costruito sopra non è ancora certificato — necessita di una registrazione propria, oggi solitamente confluita nel certificato unificato comunemente chiamato “Libro Rosa”.

RED FLAG Una casa o un appartamento ultimato privo di un certificato di proprietà distinto — un segnale di costruzione non autorizzata.

6 Numero di registrazione — Số vào sổ cấp GCN

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

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

I certificati rilasciati negli ultimi anni recano un numero di serie e un QR di verifica. Su un documento autentico, entrambi 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 dei diritti d'uso del suolo (Sổ đỏ / GCN QSDĐ), 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.