

Số: 10/2024/TT-BTNMT

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024

THÔNG TƯ
**Quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 68/2022/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Đăng ký và Lưu trữ thông tin đất đai, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính, việc khai thác, sử dụng và kiểm tra, giám sát đối với hồ sơ địa chính tại khoản 5 Điều 130 của Luật Đất đai và quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại khoản 2 Điều 134 của Luật Đất đai.

Điều 2. Đổi tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương; Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; công chức làm công tác địa chính ở xã, phường, thị trấn.
2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý.
3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Chương II HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Mục 1

THÀNH PHẦN VÀ NỘI DUNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 3. Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai

1. Bản đồ địa chính bao gồm tờ bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính.

Bản đồ địa chính thể hiện thông tin không gian của thửa đất và đổi tượng địa lý hình tuyến như đường giao thông, công trình thủy lợi, đê điều, sông, suối, kênh, rạch và đổi tượng địa lý hình tuyến khác.

2. Sổ mục kê đất đai thể hiện thông tin thuộc tính của thửa đất và đổi tượng địa lý hình tuyến.

3. Nội dung cụ thể của bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính.

Điều 4. Sổ địa chính

1. Sổ địa chính thể hiện các thông tin thuộc tính sau:

a) Thông tin về thửa đất hoặc đổi tượng địa lý hình tuyến theo quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Thông tư này;

b) Thông tin về người được Nhà nước giao đất để quản lý, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 12 của Thông tư này;

c) Thông tin về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 10 của Thông tư này;

d) Thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyền được giao đất để quản lý theo quy định tại Điều 11 của Thông tư này;

đ) Thông tin về biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 13 của Thông tư này.

2. Nội dung cụ thể của sổ địa chính thực hiện theo Mẫu số 01/ĐK của Phụ lục số 06 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 5. Bản sao Giấy chứng nhận

Bản sao các loại Giấy chứng nhận, bao gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.
3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.
4. Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.
5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 6. Nội dung hồ sơ địa chính

Nội dung hồ sơ địa chính bao gồm các thông tin sau:

1. Thông tin về thửa đất, đối tượng địa lý hình tuyến, gồm:
 - a) Số hiệu;
 - b) Địa chỉ;
 - c) Ranh giới;
 - d) Diện tích;
 - đ) Loại đất;
 - e) Hình thức sử dụng đất;
 - g) Thời hạn sử dụng đất;
 - h) Nguồn gốc sử dụng đất;
 - i) Thông tin về nghĩa vụ tài chính;
 - k) Thông tin về hạn chế quyền sử dụng đất, quyền đối với thửa đất liền kề (nếu có);
 - l) Thông tin về tài liệu đo đạc.
2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất gồm: tên tài sản, đặc điểm của tài sản, hình thức sở hữu, thời hạn sở hữu, địa chỉ tài sản, hạn chế quyền đối với tài sản.
3. Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý.
4. Thông tin về tình trạng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyền được giao đất để quản lý.
5. Thông tin về biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.
6. Việc thể hiện các thông tin trong các thành phần của hồ sơ địa chính như sau:
 - a) Các thông tin quy định tại các điểm a, d và đ khoản 1 Điều này được thể hiện trong bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai và sổ địa chính;
 - b) Thông tin quy định tại điểm c khoản 1 Điều này được thể hiện trong

bản đồ địa chính;

c) Các thông tin quy định tại các điểm b, e, g, h, i, k và 1 khoản 1, khoản 2, khoản 4, khoản 5 Điều này được thể hiện trong sổ địa chính;

d) Các thông tin quy định tại khoản 3 Điều này được thể hiện trong sổ mục kê đất đai và sổ địa chính;

đ) Các thông tin quy định tại Điều này được thể hiện cụ thể tại các điều 8, 9, 10, 11, 12 và 13 của Thông tư này.

Điều 7. Thông tin trong hồ sơ địa chính

1. Các thông tin trong hồ sơ địa chính phải đảm bảo tính thống nhất giữa các thành phần của hồ sơ địa chính, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này.

2. Trường hợp không thống nhất thông tin giữa các tài liệu của hồ sơ địa chính thì phải thực hiện kiểm tra, đối chiếu các tài liệu trong hồ sơ địa chính và hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận để xác định thông tin làm cơ sở chính lý thống nhất hồ sơ địa chính.

3. Trường hợp thành lập bản đồ địa chính mới thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trước đây mà đã cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới thì xác định thông tin theo kết quả cấp đổi Giấy chứng nhận.

4. Trường hợp thành lập bản đồ địa chính mới thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trước đây mà chưa cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới thì xác định các thông tin như sau:

a) Các thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không thể hiện đầy đủ thông tin thì xác định thông tin theo sổ địa chính và hồ sơ thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

b) Các thông tin về đường ranh giới (hình dạng, kích thước các cạnh và tọa độ các đỉnh thừa), diện tích của thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính mới; trường hợp đường ranh giới thực tế của thửa đất trên bản đồ địa chính mới đã có biến động so với ranh giới thể hiện trên Giấy chứng nhận đã cấp thì thông tin về đường ranh giới và diện tích sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 8. Thông tin về thửa đất

1. Thông tin về số hiệu thửa đất gồm:

a) Số tờ bản đồ là số thứ tự của tờ bản đồ địa chính hoặc số hiệu mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định về bản đồ địa chính;

b) Số thửa đất là số thứ tự của thửa đất trên mỗi tờ bản đồ địa chính hoặc số hiệu của thửa đất theo mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính.

2. Thông tin về diện tích thửa đất được thể hiện như sau:

a) Diện tích: được xác định theo đơn vị mét vuông (m^2), làm tròn đến một chữ số thập phân;

b) Trường hợp thửa đất thuộc phạm vi nhiều đơn vị hành chính cấp xã mà thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của một cơ quan thì thể hiện thêm thông tin: “trong đó: ... m^2 thuộc ... (ghi tên đơn vị hành chính cấp xã); ... m^2 thuộc ...”;

c) Trường hợp thửa đất có nhà chung cư thì thể hiện diện tích đất để xây dựng nhà chung cư.

3. Thông tin về loại đất bao gồm tên gọi loại đất và mã (ký hiệu) của loại đất, được thể hiện như sau:

a) Loại đất được xác định và thể hiện bằng tên gọi trên sổ địa chính và bằng mã trên bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai cho từng thửa đất, đối tượng địa lý hình tuyến;

b) Loại đất thể hiện trên sổ địa chính theo mục đích sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất mà không thuộc trường hợp phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao đất để quản lý. Trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì xác định và thể hiện theo loại đất hiện trạng đang sử dụng tại thời điểm đăng ký.

Loại đất thể hiện tại Thông tư này là các loại đất chi tiết trong nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng theo quy định tại các điều 4, 5 và 6 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

c) Trường hợp loại đất hiện trạng sử dụng khác với loại đất theo mục đích sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất mà không thuộc trường hợp phải xin phép hoặc được Nhà nước giao đất để quản lý thì thể hiện cả loại đất theo hiện trạng sử dụng và loại đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao đất để quản lý vào sổ mục kê đất đai và bản đồ địa chính;

d) Mã loại đất thể hiện trên bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai thực hiện theo quy định về thống kê, kiểm kê đất đai;

đ) Trường hợp thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất vào nhiều loại đất khác nhau hoặc chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất mà không phải tách thửa đất theo quy định thì thể hiện tất cả các mục đích sử dụng đất đó. Ví dụ: *Đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản ...*;

e) Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất thì lần lượt ghi từng loại đất, diện tích kèm theo. Ví dụ: “*Loại đất: Đất ở tại nông thôn 50m²; Đất trồng cây lâu năm 150m²*”.

4. Thông tin về thời hạn sử dụng đất được thể hiện như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì ghi thời hạn theo Quyết định giao đất, cho thuê đất, cụ thể như sau:

- Trường hợp sử dụng đất ổn định lâu dài thì thể hiện: “Lâu dài”;

- Trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì thể hiện các thông tin: Ngày tháng năm hết hạn sử dụng đất;

b) Các trường hợp còn lại thì ghi thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể như sau:

- Trường hợp sử dụng đất ổn định lâu dài thì thể hiện: “Lâu dài”;

- Trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì thể hiện ngày tháng năm hết hạn sử dụng đất, trừ trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thì thể hiện các thông tin: “... năm (ghi thời hạn sử dụng được xác định theo quy định của pháp luật) kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận”;

c) Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất với thời hạn sử dụng đất khác nhau thì lần lượt ghi từng loại đất và thời hạn sử dụng đất. Ví dụ: “Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận”;

d) Trường hợp đăng ký đất đai mà chưa cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện: “Chưa xác định”;

đ) Trường hợp đăng ký đất được Nhà nước giao để quản lý thì thể hiện thời hạn theo văn bản giao đất để quản lý; trường hợp không có văn bản giao đất để quản lý hoặc văn bản giao đất để quản lý không xác định thời hạn thì thể hiện: “Chưa xác định”.

5. Thông tin về hình thức sử dụng đất được thể hiện như sau:

a) Thông tin về hình thức sử dụng đất gồm hình thức sử dụng chung và hình thức sử dụng riêng.

Hình thức sử dụng đất riêng đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của một người sử dụng đất như: một cá nhân, một tổ chức, một cộng đồng dân cư, một người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Hình thức sử dụng đất chung đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của từ hai (02) người sử dụng đất trở lên như: nhiều cá nhân hoặc nhiều tổ chức hoặc của cá nhân và tổ chức, quyền sử dụng đất chung của vợ và chồng, quyền sử dụng đất của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình;

b) Việc thể hiện hình thức sử dụng đất như sau:

- Hình thức sử dụng đất riêng được thể hiện: “Sử dụng riêng”;

- Hình thức sử dụng đất chung được thể hiện: “Sử dụng chung”;

- Trường hợp thửa đất có phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người sử dụng đất và có phần diện tích thuộc quyền sử dụng riêng của từng người sử dụng đất thì thể hiện: “... m² sử dụng chung; ... m² sử dụng riêng”;

- Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất và có hình thức sử dụng chung, sử dụng riêng đối với từng loại đất thì lần lượt ghi “Sử dụng riêng” và loại đất sử dụng, diện tích đất sử dụng riêng; ghi “Sử dụng chung” và loại đất sử dụng, diện tích đất sử dụng chung. Ví dụ: “*Sử dụng riêng: Đất ở 120m², đất trồng cây lâu năm 300m²; Sử dụng chung: Đất ở 50m², đất trồng cây hàng năm 200m²*”;

- Trường hợp thửa đất có nhà chung cư mà chủ đầu tư đã bán căn hộ đầu tiên thì Giấy chứng nhận cấp cho chủ sở hữu căn hộ chung cư thể hiện “Sử dụng chung”.

6. Thông tin về địa chỉ thửa đất gồm: số nhà, tên đường, phố (nếu có); tên điểm dân cư (tổ dân phố, thôn, xóm, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, điểm dân cư tương tự) hoặc tên khu vực, xứ đồng (đối với thửa đất ngoài khu dân cư); tên đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh nơi có thửa đất.

7. Thông tin về nghĩa vụ tài chính được thể hiện như sau:

a) Thông tin về nghĩa vụ tài chính thể hiện đối với các loại nghĩa vụ tài chính phải nộp gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ;

b) Nội dung thông tin về nghĩa vụ tài chính được thể hiện trong các trường hợp như sau:

- Trường hợp đã thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thể hiện thông tin gồm: loại nghĩa vụ tài chính phải nộp; số tiền phải nộp, số tiền đã nộp và ngày tháng năm nộp. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì thể hiện: “Nộp tiền thuê đất hàng năm”;

- Trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính phải nộp; số tiền phải nộp (nếu đã xác định); tiếp theo thể hiện “được miễn nộp tiền theo ... (ghi tên và số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản miễn nộp tiền)”;

- Trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thể hiện: “... (loại nghĩa vụ tài chính) không phải nộp, theo ... (tên và số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản có nội dung không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính)”;

- Trường hợp được giảm nghĩa vụ tài chính thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính phải nộp; số tiền phải nộp, số tiền (hoặc mức % hoặc số năm) được giảm và căn cứ pháp lý (tên và số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản giảm nghĩa vụ tài chính); số tiền đã nộp, ngày tháng năm nộp;

c) Nội dung thông tin về ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ được thể hiện như sau:

- Trường hợp cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất mà có thời hạn thanh toán thì thể hiện: “Nợ tiền sử dụng đất ... (ghi số tiền nợ bằng số và chữ), thời hạn thanh toán ... (ghi ngày tháng năm), theo ... (ghi tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký giấy tờ xác định số tiền nợ)”.

Trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất cho đến khi thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì thể hiện: “Nợ tiền sử dụng đất ... (ghi

số tiền nợ bằng số và chữ), theo ... (ghi tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký giấy tờ xác định số tiền nợ);

- Trường hợp cá nhân được ghi nợ lệ phí trước bạ thì thể hiện: “Nợ lệ phí trước bạ, theo ... (ghi tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký giấy tờ)”;

d) Trường hợp đăng ký đất đai mà chưa đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện: “Chưa xác định”;

đ) Trường hợp đăng ký đối với đất được Nhà nước giao để quản lý thì thể hiện: “Không xác định”.

8. Thông tin về ranh giới thửa đất gồm: hình dạng, kích thước các cạnh và tọa độ các đỉnh thửa của thửa đất.

9. Thông tin về nguồn gốc sử dụng đất được xác định theo hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà người sử dụng đất phải thực hiện khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì thể hiện tên gọi “Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất”;

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (kể cả trường hợp giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, trường hợp mua căn hộ chung cư hoặc tài sản khác gắn liền với đất của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao lại đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024) thì thể hiện tên gọi “Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất”;

c) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (kể cả trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất và trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 8 năm 2024) thì thể hiện tên gọi “Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần”;

d) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (kể cả trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất và trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01 tháng 8 năm 2024) thì thể hiện tên gọi “Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm”;

đ) Trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất (kể cả trường hợp cá nhân, các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình sử dụng đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ mà không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận) thì thể hiện tên gọi “Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất”;

e) Trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất thì thể hiện tên gọi “Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất”;

g) Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất, cấp Giấy chứng nhận sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp mà không thuộc trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng nguồn gốc sử dụng đất, cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì thể hiện nguồn gốc sử dụng đất như Giấy chứng nhận đã cấp và được thể hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này.

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp nhưng chưa thể hiện nguồn gốc sử dụng đất thì căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây và quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm đăng ký biến động để xác định và thể hiện nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này;

h) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất thì lần lượt thể hiện hình thức nhận chuyển quyền (như nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận góp vốn) hoặc thể hiện “Nhận chuyển quyền” và căn cứ nhận chuyển quyền (đối với trường hợp trúng đấu giá, xử lý nợ thế chấp, giải quyết tranh chấp, giải quyết khiếu nại, tố cáo, thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án, ...); tiếp theo thể hiện nguồn gốc sử dụng đất như trên Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu và được thể hiện theo quy định tại Thông tư này;

i) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích khác mà phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì nguồn gốc sử dụng đất xác định theo hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất và thể hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản này;

k) Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp của người khác mà đất này thuộc hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì thể hiện “Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất”;

l) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất thì thể hiện như quy định đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà chuyển sang thuê đất hoặc tiếp tục thuê đất như trước khi chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện như quy định đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất và không phải chuyển sang thuê đất thì thể hiện nguồn gốc như trước khi chuyển mục đích sử dụng đất;

m) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thể hiện “Thuê đất trả tiền một lần của chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (hoặc cụm công nghiệp, ...)”.

Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thể hiện “Thuê đất trả tiền hằng năm của chủ đầu

tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (hoặc cụm công nghiệp ...);

n) Trường hợp thừa đất gồm nhiều phần diện tích có nguồn gốc sử dụng đất khác nhau thì lần lượt thể hiện từng loại nguồn gốc và diện tích đất theo nguồn gốc đó, đồng thời thể hiện mã tương ứng với từng loại nguồn gốc theo quy định tại khoản này;

o) Trường hợp đăng ký đối với đất đang sử dụng mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện nguồn gốc theo thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đăng ký và lý do có đất sử dụng theo kết quả đăng ký đất đai. Ví dụ: “*Sử dụng đất từ năm 1984, do tự khai hoang (hoặc do Ông cha để lại, do nhận chuyển nhượng, được Nhà nước giao không thu tiền ...)*”;

p) Trường hợp đăng ký đất được Nhà nước giao để quản lý thì thể hiện “*Nhà nước giao đất để quản lý*”;

q) Mã nguồn gốc sử dụng đất quy định tại khoản này được thực hiện trên sổ địa chính theo Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này.

10. Thông tin về tài liệu đo đạc gồm: tên tài liệu đo đạc đã sử dụng (bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính); ngày tháng năm được cơ quan có thẩm quyền ký duyệt theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính.

11. Thông tin về hạn chế quyền sử dụng đất được thể hiện như sau:

a) Nội dung thông tin về hạn chế quyền sử dụng đất thể hiện đối với các trường hợp như sau:

- Trường hợp thừa đất hoặc một phần thừa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn thì thể hiện: “*Thừa đất (hoặc Thừa đất có ... m² (nếu một phần thừa có hạn chế)) thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn ... (ghi tên của công trình có hành lang bảo vệ; khu vực bảo vệ, vành đai an toàn)*”;

- Trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất có nội dung hạn chế quyền sử dụng đất thì thể hiện: “*Thừa đất (hoặc Thừa đất có ... m² (nếu một phần thừa có hạn chế)) ... (ghi nội dung hạn chế theo giấy tờ hiện có) theo ... (ghi tên giấy tờ có nội dung hạn chế)*”;

- Trường hợp cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật Đất đai thì thể hiện: “*Không được chuyển nhượng, góp vốn, tặng cho, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất, trừ thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng chính sách và để thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi*”;

- Trường hợp đăng ký đất đai mà không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì thể hiện: “*Người sử dụng đất giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý*”;

- Trường hợp người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

nhưng không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam và người đó chưa chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi đăng ký đất đai cho người đó thể hiện hạn chế “... (ghi tên và thông tin người được thừa kế) là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (hoặc cá nhân nước ngoài) không được cấp Giấy chứng nhận”;

- Trường hợp thừa đất không có hạn chế thì thể hiện: “-/-”;

b) Phạm vi diện tích đất bị hạn chế quyền sử dụng là toàn bộ thừa đất hoặc một phần thừa đất thì được thể hiện trong sổ địa chính, trên bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính, sơ đồ thừa đất. Trường hợp hạn chế quyền sử dụng trên một phần thừa đất thì thể hiện thêm vị trí, ranh giới phần diện tích đất có hạn chế trên bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính, sơ đồ thừa đất.

12. Thông tin về quyền đối với thừa đất liền kề được thể hiện đối với cả thừa đất được hưởng quyền và thừa đất cung cấp quyền như sau:

a) Phần đăng ký của thừa đất được hưởng quyền đối với thừa đất liền kề thể hiện “Được quyền ... (ghi nội dung quyền sử dụng) trên thừa đất số ... theo ... (ghi tên văn bản xác lập quyền) ngày .../.../...”;

b) Phần đăng ký của thừa đất cung cấp quyền phải thể hiện: “Cho người sử dụng thừa đất số ... được ... (ghi nội dung quyền sử dụng hạn chế) trên thừa đất ... (ghi số hiệu thừa đất cung cấp quyền) theo ... (ghi tên văn bản xác lập quyền) ngày .../.../...”;

c) Trường hợp có quyền đối với một phần diện tích thừa đất liền kề thì ngoài việc thể hiện nội dung quyền trên sổ địa chính còn phải thể hiện vị trí, diện tích được cung cấp quyền trên bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính, sơ đồ thừa đất;

d) Trường hợp thừa đất không có quyền đối với thừa đất liền kề thì thể hiện: “-/-”.

Điều 9. Thông tin về đối tượng địa lý hình tuyến

1. Thông tin về tên gọi: được xác định và thể hiện theo tên thường gọi ở địa phương (nếu có). Ví dụ: “Sông Gianh”, “Kênh Rạch Miễn”.

2. Thông tin số hiệu gồm:

a) Số tờ bản đồ hoặc số hiệu của mảnh trích đo bản đồ địa chính có đối tượng địa lý hình tuyến;

b) Số hiệu của đối tượng địa lý hình tuyến trên tờ bản đồ hoặc trên mảnh trích đo bản đồ địa chính được đánh số theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính.

3. Thông tin ranh giới của đối tượng địa lý hình tuyến được xác định và thể hiện trên bản đồ địa chính hoặc trên mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính.

4. Thông tin diện tích được xác định và thể hiện cho từng đối tượng địa lý hình tuyến trên từng tờ bản đồ địa chính hoặc từng mảnh trích đo bản đồ địa chính theo đơn vị m^2 , được làm tròn đến một chữ số thập phân.

5. Thông tin về loại đất được thể hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 8 của Thông tư này.

Điều 10. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

1. Thông tin về tên tài sản gắn liền với đất được thể hiện như sau:

a) Trường hợp tài sản là nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở mà không phải là căn hộ chung cư thì thể hiện:

- Trường hợp nhà ở riêng lẻ thì thể hiện: “Nhà biệt thự” hoặc “Nhà ở liền kề” hoặc “Nhà ở độc lập”; đối với nhà ở riêng lẻ được xây dựng theo dự án thì thể hiện tên nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư;

- Trường hợp nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp (sau đây gọi chung là nhà chung cư) mà chủ đầu tư chưa bán và có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận cho cả tòa nhà thì thể hiện tên nhà chung cư theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư;

b) Trường hợp tài sản là công trình xây dựng không thuộc điểm c khoản này thì thể hiện tên công trình theo dự án đầu tư hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy phép xây dựng của cấp có thẩm quyền.

Trường hợp tài sản là công trình xây dựng có nhiều hạng mục khác nhau thì lần lượt thể hiện tên từng hạng mục công trình theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp, quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, giấy phép xây dựng;

c) Trường hợp tài sản là căn hộ chung cư, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ hoặc phần diện tích khác của hạng mục công trình trong nhà chung cư hoặc trong dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở (sau đây gọi chung là căn hộ) thì thể hiện: “... (tên tài sản do chủ sở hữu tài sản xác định hoặc được ghi trong hợp đồng mua bán phù hợp với quy định của pháp luật) - ... (tên của công trình hoặc tên của nhà chung cư)”. Ví dụ: “Căn hộ du lịch số 1306 – Tòa CT1 hoặc Gian thương mại số 02, Sàn tầng 2 – Tòa CT5”.

2. Thông tin về đặc điểm của tài sản gắn liền với đất được thể hiện như sau:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ thì thể hiện các thông tin gồm:

- Diện tích xây dựng: thể hiện diện tích mặt bằng chiếm đất của nhà ở tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao của nhà bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2 , được làm tròn số đến một chữ số thập phân;

- Diện tích sử dụng: thể hiện bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2 , được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Đối với nhà ở một tầng thì thể hiện diện tích mặt bằng sàn xây dựng của nhà đó. Đối với nhà ở nhiều tầng thì thể hiện tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng;

- Số tầng: thể hiện tổng số tầng của nhà;

- Kết cấu: thể hiện loại vật liệu xây dựng (gạch, bê tông, ...), các kết cấu

chủ yếu là tường, khung, sàn. Ví dụ: “*Tường, khung, sàn bằng bê tông cốt thép; ...*”;

- Cấp công trình: xác định và thể hiện theo quy định của pháp luật;
- b) Đối với nhà chung cư hoặc công trình xây dựng không phải là nhà ở và của một chủ sở hữu mà cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ nhà chung cư hoặc toàn bộ công trình xây dựng thì thể hiện như nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm a khoản này;
- c) Đối với tài sản là căn hộ thuộc sở hữu của chủ đầu tư hoặc được bán cho bên mua thì thể hiện thông tin: diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng, cấp công trình theo hợp đồng mua bán đã ký hoặc bản vẽ hoàn công; thể hiện bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2 , được làm tròn số đến một chữ số thập phân;
- d) Đối với công trình xây dựng khác không thuộc các điểm a, b và c khoản này thì thể hiện các thông tin theo từng hạng mục công trình như sau:
 - Diện tích xây dựng: thể hiện diện tích mặt bằng chiếm đất của công trình tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao công trình bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2 , được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Đối với công trình ngầm thì thể hiện diện tích mặt bằng xây dựng của công trình;
 - Diện tích sử dụng (hoặc công suất) được thể hiện theo quy định như sau:
 - + Đối với công trình dạng nhà thì thể hiện bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2 , được làm tròn số đến một chữ số thập phân;
 - + Đối với công trình kiến trúc khác thì thể hiện công suất của công trình theo quyết định đầu tư hoặc dự án đầu tư được duyệt hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư. Ví dụ: “*Nhà máy nhiệt điện: 3.000 MW, sân vận động: 20.000 ghế*”;
 - Số tầng: thể hiện tổng số tầng đối với công trình dạng nhà; trường hợp công trình không phải dạng nhà thì thể hiện bằng dấu “/-”.
 - Kết cấu: thể hiện loại vật liệu xây dựng (gạch, bê tông, ...), các kết cấu chủ yếu là tường, khung, sàn. Ví dụ: “*Tường, khung, sàn bằng bê tông cốt thép; ...*”;
 - Cấp công trình: xác định và thể hiện theo quy định của pháp luật.

3. Thông tin về hình thức sở hữu tài sản gắn liền với đất được thể hiện như sau:

Thể hiện hình thức “Sở hữu riêng” đối với trường hợp tài sản của một chủ sở hữu; thể hiện hình thức “Sở hữu chung” đối với trường hợp tài sản của từ hai (02) chủ sở hữu trở lên; trường hợp tài sản có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì thể hiện lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích tương ứng với từng hình thức sở hữu đó. Ví dụ: “*Sở hữu riêng 250,5m²; sở hữu chung 80,5m²*”.

Hạng mục sở hữu chung ngoài căn hộ: thể hiện lần lượt từng hạng mục mà chủ căn hộ được sở hữu chung với các chủ căn hộ khác và diện tích kèm theo từng hạng mục (nếu có) theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Ví dụ: “*Hành lang chung 120m²; phòng họp cộng đồng 100m²; cầu thang máy*”.

4. Thông tin về thời hạn sở hữu tài sản gắn liền với đất được thể hiện như sau:

a) Trường hợp mua tài sản gắn liền với đất có thời hạn theo quy định của pháp luật thì thể hiện ngày tháng năm hết hạn được sở hữu theo hợp đồng mua bán hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Trường hợp sở hữu tài sản gắn liền với đất trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của người khác thì thể hiện ngày tháng năm kết thúc thời hạn được thuê, hợp tác kinh doanh hoặc hình thức khác với người sử dụng đất;

c) Các trường hợp khác không xác định thời hạn sở hữu tài sản thì thể hiện: “/-”.

5. Thông tin về địa chỉ tài sản gắn liền với đất được thể hiện như sau:

Ghi tên công trình hoặc tên tòa nhà (nếu có); số nhà, căn hộ, ngõ, ngách, tên đường, phố (nếu có), tên điểm dân cư, tên đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh.

6. Thông tin về hạn chế quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thể hiện theo giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong đó có nội dung về hạn chế quyền sở hữu tài sản.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất không có hạn chế quyền thì thể hiện: “/-”.

Điều 11. Thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyền được giao đất để quản lý

1. Đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện các thông tin như sau:

a) Thông tin về tình hình đăng ký đất đai:

- Thời điểm nhận hồ sơ đăng ký: thể hiện ngày tháng năm của cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ đăng ký;

- Số thứ tự của hồ sơ thủ tục đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều 19 của Thông tư này.

b) Thông tin về kết quả đăng ký đất đai:

Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai) ghi ngày tháng năm đăng ký và ghi các nội dung đăng ký vào sổ địa chính như sau:

- Thông tin về hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng, tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

- Thông tin về nguồn gốc sử dụng đất thể hiện theo hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, trường hợp không xác định được hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì thể hiện nguồn gốc theo lịch sử hình thành thửa đất như nhận chuyển quyền hoặc do ông cha để lại, lấn, chiếm, giao đất không đúng thẩm quyền, khai hoang...; thông tin về thời điểm sử dụng đất;

- Thông tin về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn;

- Thông tin các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giấy tờ về việc được giao đất để quản lý do người yêu cầu đăng ký nộp;

- Thông tin về điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện: “Không đủ điều kiện cấp giấy” hoặc “Không có nhu cầu cấp giấy”;

- Trường hợp đất được giao để quản lý thì thể hiện: “Đất được giao quản lý”.

2. Đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện thông tin: “Đã được cấp Giấy chứng nhận” và các thông tin gồm số phát hành (số seri) của Giấy chứng nhận; mã Giấy chứng nhận và số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì thể hiện theo Giấy chứng nhận cấp đổi, cấp lại.

Điều 12. Thông tin về người được giao đất để quản lý, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Thông tin mã đối tượng về người được giao đất để quản lý, người sử dụng đất được xác định theo quy định về thống kê, kiểm kê đất đai.

2. Thông tin về tên người được giao đất để quản lý, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận thì xác định theo thông tin giấy tờ nhân thân, pháp nhân quy định tại khoản 3 Điều này và thể hiện như sau:

a) Đối với cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân) không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này thì thể hiện các thông tin: “Ông” hoặc “Bà”, họ và tên, ngày tháng năm sinh.

Cá nhân nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thể hiện các thông tin: “Ông” hoặc “Bà”, họ và tên, ngày tháng năm sinh, quốc tịch;

b) Đối với vợ và chồng có chung tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện các thông tin: “Bà” hoặc “Ông”, họ và tên, ngày tháng năm sinh của vợ hoặc chồng, tiếp theo thể hiện: “và chồng (hoặc vợ): ... (thể hiện tên của chồng (hoặc vợ))”, tiếp theo thể hiện thông tin về cơ sở xác định quan hệ hôn nhân hoặc thông tin về giấy tờ chứng minh quan hệ hôn nhân.

Trường hợp có thỏa thuận của vợ và chồng đồng ý ghi tên vợ hoặc tên chồng trên Giấy chứng nhận thì thể hiện thêm thông tin về văn bản thỏa thuận;

c) Đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, cơ quan đại diện của tổ chức thuộc liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở, (sau đây gọi chung là tổ chức) thì thể hiện tên gọi đầy đủ của tổ chức

d) Đối với cộng đồng dân cư thì thể hiện tên gọi của cộng đồng dân cư do cộng đồng dân cư xác định;

d) Đối với trường hợp thừa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (gọi chung là nhóm người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất) thì thể hiện đầy đủ tên của những người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này, trừ trường hợp quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư.

Trường hợp nhóm người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất có thỏa thuận cử người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận thì thể hiện thêm thông tin về văn bản thỏa thuận;

e) Đối với hộ gia đình đang sử dụng đất mà đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu thì thể hiện đầy đủ thông tin các thành viên có chung quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này.

Trường hợp có thỏa thuận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận thì thể hiện thêm thông tin về văn bản thỏa thuận;

g) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có quyền sử dụng đất thì thể hiện thông tin về chủ sở hữu tài sản theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này, tiếp theo thể hiện: “Được sở hữu tài sản, không có quyền sử dụng đất tại thửa đất số ..., tờ bản đồ số ... theo hình thức ... (*ghi hình thức thuê đất, hợp tác kinh doanh, giao dịch về nhà ở, ...*) của ... (*ghi thông tin người có quyền sử dụng đất*)”.

Trường hợp tài sản trên nhiều thửa đất thì thể hiện: “Được sở hữu tài sản, không có quyền sử dụng tại các thửa đất (*ghi đầy đủ thông tin của các thửa đất*) theo hình thức ... (*ghi hình thức thuê đất, hợp tác kinh doanh, giao dịch về nhà ở, ...*) của ... (*ghi thông tin người có quyền sử dụng đất*)”;

h) Trường hợp có nhiều người được thửa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa phân chia thửa kế cho từng người được thửa kế theo quy định của pháp luật về dân sự thì thể hiện tên của những người được nhận thửa kế đã được xác định theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này; trường hợp những người được thửa kế có thỏa thuận cử người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận thì tiếp theo thể hiện thêm thông tin về văn bản thỏa thuận đó.

Trường hợp chưa xác định được người thửa kế thì thể hiện: “chưa xác định người được thửa kế”.

3. Thông tin về giấy tờ nhân thân, pháp nhân được thể hiện như sau:

a) Đối với cá nhân thì thể hiện: tên giấy tờ; số, ngày tháng năm cấp giấy tờ, nơi cấp, như: Số định danh cá nhân: “SDDCN: ... (*số định danh cá nhân*)” hoặc Căn cước công dân: “CCCD: ... (*số căn cước công dân*), cấp ngày .../.../..., nơi cấp ... (*thể hiện tên cơ quan cấp*)” hoặc Thẻ căn cước: “CC: ... (*số Thẻ căn cước*), cấp ngày .../.../..., nơi cấp ... (*thể hiện tên cơ quan cấp*)”

hoặc Chứng minh nhân dân: “CMND: ... (*số chứng minh nhân dân*), cấp ngày .../.../..., nơi cấp ... (*thẻ hiện tên cơ quan cấp*)”;

b) Đối với cá nhân nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thể hiện: tên giấy tờ (hộ chiếu); số, ngày tháng năm cấp hộ chiếu và quốc tịch của người đó.

c) Đối với tổ chức trong nước thì thể hiện thông tin: tên giấy tờ; số, ngày tháng năm cấp giấy tờ, cơ quan cấp giấy tờ về việc thành lập, công nhận hoặc đăng ký kinh doanh của tổ chức làm cơ sở xác định tên gọi của tổ chức đó theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc pháp luật về doanh nghiệp hoặc pháp luật khác có liên quan;

d) Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì thể hiện thông tin: tên giấy tờ (giấy phép đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh hoặc một trong các loại giấy tờ khác thể hiện pháp nhân theo quy định của pháp luật về đầu tư); số, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ;

đ) Đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì thể hiện thông tin: tên văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất, cho thuê đất hoặc về việc thành lập, cho phép hoạt động của tổ chức hoặc văn bản đã ký kết giữa hai Chính phủ; số, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ;

e) Đối với tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở thì thể hiện thông tin: tên giấy tờ (giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép hoạt động tại Việt Nam còn hiệu lực tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở); số, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ;

g) Đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc thì thể hiện thông tin về giấy tờ đăng ký hoạt động hoặc giấy tờ của cơ quan có thẩm quyền về việc công nhận tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

4. Thông tin về địa chỉ của người được giao đất để quản lý, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện các thông tin: số nhà hoặc số căn hộ (nếu có); tên ngõ, ngách (nếu có), tên đường, phố hoặc tên điểm dân cư; tên đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh, theo từng trường hợp như sau:

a) Đối với cá nhân thì thể hiện địa chỉ theo nơi đăng ký thường trú;

b) Đối với tổ chức thì thể hiện địa chỉ theo trụ sở chính mà tổ chức đó đăng ký;

c) Đối với cá nhân nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam mà không có địa chỉ thường trú thì thể hiện theo địa chỉ tạm trú của người đó ở Việt Nam; trường hợp không có địa chỉ tạm trú tại Việt Nam thì thể hiện theo địa chỉ cư trú tại nước ngoài do người đó tự khai;

d) Đối với cộng đồng dân cư thì thể hiện địa chỉ nơi sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư đó.

Điều 13. Thông tin về biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bằng hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất thì thể hiện: “Chuyển nhượng (hoặc chuyển đổi hoặc để thừa kế ...) cho ... (ghi tên và thông tin của bên nhận chuyển quyền) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

2. Trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 12 Điều này mà tạo thành các thửa đất mới thì tại phần đăng ký của bên chuyển quyền thể hiện thông tin: “Đã tách thành các thửa đất số ... (ghi lần lượt số thửa đất mới) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Các thửa đất mới tách được đăng ký vào các trang sổ địa chính mới. Tại phần ghi sự thay đổi trên trang sổ địa chính đối với thửa đất mới của bên chuyển quyền được ghi: “Tách từ thửa đất số ... (ghi số thửa đất trước khi tách ra) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”. Tại phần ghi sự thay đổi trên trang sổ địa chính đối với thửa đất mới của bên nhận chuyển quyền thể hiện: “Nhận chuyển nhượng (hoặc chuyển đổi hoặc nhận thừa kế ...) ... (ghi quyền sử dụng đất hoặc loại tài sản chuyển quyền) của ... (ghi tên và thông tin của bên chuyển quyền), tách ra từ thửa đất số ... (ghi số thửa đất trước khi tách ra để chuyển quyền), theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất thì tại phần ghi sự thay đổi trên trang sổ địa chính của bên chuyển quyền thể hiện: “Chuyển nhượng (hoặc chuyển đổi hoặc để thừa kế ...) ... (ghi quyền sử dụng đất hoặc loại tài sản chuyển quyền), cho ... (ghi tên và thông tin của người nhận chuyển quyền), diện tích ... m² (đối với tài sản thì ghi diện tích xây dựng và diện tích sàn sử dụng), có số thửa mới là ... (ghi số thửa đất mới tách ra để chuyển quyền) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký); diện tích còn lại là ... m², có số thửa là ...”.

Trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất để hợp với thửa đất khác thì tại phần ghi sự thay đổi trên trang sổ địa chính của bên chuyển quyền thể hiện: “Chuyển nhượng (hoặc chuyển đổi hoặc để thừa kế ...) một phần thửa đất cho ... (ghi tên và thông tin của bên nhận chuyển quyền), diện tích ... m² để hợp thửa với thửa đất ... (ghi số hiệu thửa đất đã hợp vào sau khi chuyển quyền) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký); diện tích còn lại là ... m², có số thửa là ...”; trên trang sổ địa chính của bên nhận quyền thể hiện: “Nhận chuyển nhượng (hoặc chuyển đổi hoặc nhận thừa kế ...) một phần thửa đất của ... (ghi tên và thông tin của bên chuyển quyền), diện tích ... m² để hợp thửa theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký); diện tích còn lại là ... m², có số thửa là ...”;

Trường hợp thành viên của nhóm người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất chuyển quyền sử dụng một phần quyền sử dụng đất, một phần quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không tách thửa hoặc trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chuyển quyền một phần quyền sử

dụng đất, một phần quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để trở thành nhóm người sử dụng chung thửa đất, nhóm chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất mà không tách thửa thì thể hiện: “... (*ghi tên và thông tin của bên nhận chuyển nhượng hoặc nhận thửa kề ...*) nhận chuyển nhượng (*hoặc nhận thửa kề ...*) một phần quyền sử dụng đất (*hoặc một phần quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ... (ghi tên và thông tin của bên chuyển nhượng hoặc bên để thửa kề ...)*) theo hồ sơ số ... (*ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)”.

3. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng cho thuê, thuê lại quyền sử dụng đất thì thể hiện: “Cho ... (*ghi tên và thông tin bên thuê, thuê lại*) thuê (*hoặc thuê lại*) thửa đất số ..., diện tích ... m², theo hồ sơ số ... (*ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)”.

Trường hợp xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thì thể hiện: “Đã xoá nội dung đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày .../.../... theo hồ sơ số ... (*ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)”.

4. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đổi tên hoặc thay đổi thông tin về giấy tờ pháp nhân, nhân thân hoặc địa chỉ thì thể hiện: “Người sử dụng đất (*hoặc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất*) ... (*ghi nội dung thay đổi*) từ ... thành ... (*ghi thông tin trước và sau khi thay đổi*) theo hồ sơ số ... (*ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)”.

5. Trường hợp xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề thì thể hiện như sau:

a) Trường hợp xác lập quyền đối với thửa đất liền kề thì thể hiện theo quy định tại khoản 12 Điều 8 của Thông tư này;

b) Trường hợp thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề thì tại trang sổ địa chính của thửa đất thuộc bên trao và bên nhận quyền được ghi “Quyền đối với thửa đất liền kề đã đăng ký ngày .../.../... có thay đổi ... (*ghi nội dung thay đổi*) theo ... (*ghi tên văn bản về sự thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề*) ngày .../.../...”;

c) Trường hợp chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề thì tại trang sổ địa chính của thửa đất thuộc bên trao và bên nhận quyền sử dụng hạn chế được ghi “Quyền đối với thửa đất liền kề đăng ký ngày .../.../... đã chấm dứt ... (*ghi nội dung thay đổi*) theo ... (*ghi tên văn bản về sự thay đổi*) ngày .../.../...”.

6. Trường hợp thay đổi đối với hạn chế về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: “Hạn chế về ... (*ghi nội dung hạn chế*) đã thay đổi ... (*ghi nội dung thay đổi*) theo hồ sơ số ... (*ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)”.

7. Các trường hợp thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và đưa quyền sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp; người có quyền sử dụng đất, có quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển đổi mô hình của tổ chức; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức mà không tách thửa đất và thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận thì thể hiện: “Người sử dụng đất (*hoặc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất*) thay

đổi từ ... thành ... (ghi tên và giấy tờ nhân thân, pháp nhân trước và sau khi chuyển đổi) do ... (ghi hình thức thành lập hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, ...) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

8. Trường hợp thay đổi diện tích do sạt lở tự nhiên toàn bộ thửa đất thì ghi “Sạt lở tự nhiên cả thửa đất số ..., tờ bản đồ số ... theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp sạt lở tự nhiên một phần thửa đất thì thể hiện: “Sạt lở tự nhiên ... m² theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

9. Trường hợp thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã đăng ký thì thể hiện: “... (ghi tên tài sản thay đổi) đã thay đổi ... (ghi nội dung thông tin trước và sau khi thay đổi) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện “Chứng nhận quyền sở hữu ... (ghi tên tài sản chứng nhận) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

10. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng chuyển thành của chung vợ và chồng thì thể hiện thông tin: “Bà” hoặc “Ông”, họ và tên, ngày tháng năm sinh của vợ hoặc chồng, tiếp theo thể hiện: “và chồng (hoặc vợ): ... (thể hiện tên của chồng (hoặc vợ))” sử dụng chung thửa đất (hoặc sử dụng chung thửa đất và sở hữu chung tài sản gắn liền với đất hoặc sở hữu chung tài sản gắn liền với đất), theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký).

Trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của chung vợ và chồng chuyển thành của vợ hoặc của chồng thì thể hiện: “Thửa đất (hoặc thửa đất và tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất) thuộc quyền sử dụng (hoặc quyền sở hữu) của “Bà” hoặc “Ông”, họ và tên, ngày tháng năm sinh, theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

11. Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất dẫn đến thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: “Thông tin về người sử dụng đất có thay đổi: ... (ghi cụ thể thông tin trước và sau thay đổi) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

12. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai; giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản hoặc yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án đã được thi hành, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai thì thể hiện: “Nhận chuyển quyền theo ... (ghi căn cứ như:

Thoả thuận trong hợp đồng thê chấp để xử lý nợ; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, ...) của ... (ghi tên và thông tin của bên chuyển quyền) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

13. Trường hợp có sự thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm thì thể hiện: “Thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất: ... (ghi cụ thể nội dung trước và sau khi thay đổi) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

14. Trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thể hiện: “... (ghi tên và thông tin của bên nhận và hình thức mua hoặc nhận điều chuyển hoặc nhận chuyển nhượng) theo ... (ghi tên văn bản, số, ngày tháng năm, cơ quan ban hành văn bản cho phép bán, điều chuyển; hợp đồng mua bán tài sản công) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

15. Trường hợp xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính được xóa nợ; nếu xóa một phần số tiền nợ (ghi số tiền được xóa, chứng từ nộp tiền (tên và số hiệu, ngày ký chứng từ nộp tiền)).

Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ số tiền ghi nợ thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành; số tiền đã nộp; chứng từ nộp tiền (tên và số hiệu, ngày ký chứng từ nộp tiền).

Ví dụ: “Đã nộp xong tiền sử dụng đất ghi nợ, số tiền nộp: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), theo Giấy nộp tiền số 006523 ngày 28/10/2022”.

16. Trường hợp thay đổi diện tích đất ở do xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai thì thể hiện: “Diện tích đất ở thay đổi từ ... (ghi thông tin trước khi thay đổi) thành ... (thể hiện thông tin có thay đổi); diện tích đất ... (thể hiện diện tích các loại đất còn lại trong thửa đất sau khi xác định lại diện tích đất ở) thay đổi từ ... (ghi thông tin trước khi thay đổi) thành ... (thể hiện thông tin sau khi thay đổi), theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Ví dụ: Giấy chứng nhận đã cấp với diện tích $100m^2$ đất ở, $200m^2$ đất trồng cây lâu năm. Nay xác định lại diện tích đất ở thành $200m^2$, còn lại $100m^2$ đất trồng cây lâu năm thì ghi: “Diện tích đất ở thay đổi từ $100m^2$ thành $200m^2$, diện tích đất trồng cây lâu năm thay đổi từ $200m^2$ thành $100m^2$, theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

17. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện như sau:

a) Chuyển mục đích sử dụng toàn bộ thửa đất thì thể hiện: “Chuyển mục đích sử dụng từ đất ... thành đất ... (ghi loại đất trước và sau khi được chuyển); nguồn gốc sử dụng đất chuyển thành ... (ghi nguồn gốc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích), thời hạn sử dụng đến ... (ghi thời hạn sau khi chuyển mục đích) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”;

b) Chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất dẫn đến tách thửa thì thể

hiện: “Thửa đất đã tách thành các thửa ... (ghi số hiệu các thửa đất mới hình thành), chuyển mục đích sử dụng thửa đất số ... diện tích ... m² (ghi số hiệu và diện tích thửa đất chuyển mục đích sử dụng) thành đất ... (ghi loại đất sau khi được chuyển), theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Tại trang sổ địa chính của thửa đất mới hình thành nhưng không chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện: “Được tách từ thửa đất số ... (ghi số thửa đất trước khi tách) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Tại trang sổ địa chính của thửa đất mới hình thành mà chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện: “Tách từ thửa số ... (ghi số thửa trước khi tách), chuyển mục đích từ đất ... (ghi loại đất trước khi được chuyển mục đích) thành đất ... (ghi sau khi được chuyển mục đích) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích trong thửa đất có đất ở và loại đất khác trong cùng thửa đất mà không tách thửa theo quy định thì thể hiện: “Chuyển mục đích sử dụng ... m² từ đất ... (ghi loại đất trước khi chuyển) thành ... (ghi loại đất sau khi chuyển) theo Quyết định số ..., ngày .../.../... (đối với trường hợp chuyển mục đích phải xin phép) hoặc theo văn bản ngày .../.../... (đối với trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép); nguồn gốc sử dụng đất chuyển thành ... (ghi nguồn gốc sau khi chuyển); thời hạn sử dụng đất: ... theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Ví dụ: “Chuyển mục đích sử dụng 100m² từ đất trồng cây hàng năm thành đất ở theo Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Hải Hậu; nguồn gốc sử dụng đất chuyển thành giao đất có thu tiền sử dụng đất”; thời hạn sử dụng: Lâu dài, theo hồ sơ số...

18. Trường hợp hợp thửa đất thì thể hiện: “Hợp các thửa đất số ... (ghi số hiệu các thửa đất) thành thửa đất số ... (ghi số hiệu thửa đất mới hợp thành) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”. Tại trang sổ địa chính của thửa đất mới thì thể hiện: “Hợp từ các thửa đất số ... (ghi số hiệu các thửa đất cũ hợp thành thửa đất mới) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp tách thửa đất thì thể hiện: “Tách thành các thửa đất số... (ghi lần lượt số hiệu thửa đất được tách ra từ thửa đất cũ), theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”. Tại trang sổ địa chính của thửa đất mới được tách thì thể hiện: “Tách từ thửa đất số ... (ghi số hiệu thửa đất trước khi tách) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp trên Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất, có thửa đất được tách ra để cấp riêng một Giấy chứng nhận thì thể hiện: “Thửa đất số ... (ghi số hiệu của thửa đất tách ra) được cấp sang GCN mới” theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”. Tại trang sổ địa chính của thửa đất được tách riêng thể hiện: “Thửa đất được tách riêng từ Giấy chứng nhận cấp nhiều thửa ... (ghi số phát hành và số vào sổ của Giấy chứng nhận đã cấp) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

19. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận thì thể hiện: “Cấp đổi từ GCN cũ số ... (ghi số phát hành và số vào sổ của Giấy chứng nhận cũ), số vào sổ ... theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

20. Trường hợp do đạc lại dẫn đến thửa đất có thay đổi thông tin về số thửa và diện tích của thửa đất thì thể hiện: “... (ghi loại thông tin có thay đổi) thay đổi từ ... (ghi thông tin trước khi thay đổi) thành ... (thể hiện lần lượt các thông tin có thay đổi) do đo đạc lại ngày ... theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Ví dụ: *Trường hợp đo đạc lại mà có thay đổi số thửa 30 thành số thửa 115, diện tích thửa đất thay đổi từ 600m² thành 650m² thì ghi: “Số hiệu thửa đất thay đổi từ số thửa 30 tờ bản đồ số 1 thành số thửa 115 tờ bản đồ số 2; diện tích thay đổi từ 600m² thành 650m² do đo đạc lại ngày 01 tháng 10 năm 2023, theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.*

21. Trường hợp thay đổi tên đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thể hiện: “Đổi tên ... (ghi tên đơn vị hành chính trước thay đổi) thành ... (ghi tên mới của đơn vị hành chính)”.

Ví dụ: *Trường hợp thay đổi tên đơn vị hành chính huyện Từ Liêm thành quận Bắc Từ Liêm thì ghi: “Tên huyện thay đổi từ huyện Từ Liêm thành quận Bắc Từ Liêm”.*

22. Trường hợp hủy kết quả đăng ký thì thể hiện: “Hủy kết quả đăng ký theo ... (ghi tên văn bản của cơ quan có thẩm quyền theo quy định) ngày .../.../...”.

23. Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất thì thể hiện như sau:

Khi cấp lại Giấy chứng nhận thì thể hiện: “Cấp lại GCN do mất GCN số ... (ghi số phát hành hoặc số vào sổ cấp Giấy chứng nhận bị mất), số vào sổ ... theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

24. Trường hợp đăng ký thé chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: “Thé chấp bằng ... (ghi tên tài sản thé chấp là quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai) tại ... (ghi tên và thông tin của bên nhận thé chấp) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thé chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: “Nội dung đăng ký thé chấp ngày .../.../... có thay đổi ... (ghi cụ thể nội dung trước và sau khi có thay đổi) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp xoá đăng ký thé chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: “Xoá nội dung đăng ký thé chấp ngày .../.../... theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

25. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, để bán kết hợp cho thuê hoặc chủ đầu tư dự án bắt

động sản đã được cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất thì khi đăng ký biến động do chuyển nhượng căn hộ, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng, phần diện tích của hạng mục công trình xây dựng đầu tiên dẫn đến thửa đất sử dụng chung thì tại trang sổ địa chính của chủ đầu tư thể hiện: “Thửa đất có ... m² (ghi phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của các chủ tài sản theo quy định của pháp luật) đã chuyển sang hình thức sử dụng chung” hoặc ghi “Thửa đất chuyển sang hình thức sử dụng chung” nếu toàn bộ diện tích được cấp Giấy chứng nhận chuyển sang sử dụng chung, theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký); cập nhật thông tin của chủ đầu tư như sau: “Cùng với các chủ sở hữu căn hộ chung cư được thể hiện chi tiết tại phần đăng ký căn hộ chung cư theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp chủ đầu tư đã bán hết tài sản gắn liền với đất thì cập nhật thông tin của chủ đầu tư như sau: “Của các chủ sở hữu căn hộ chung cư (hoặc các chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất) được thể hiện chi tiết tại phần đăng ký căn hộ chung cư (hoặc tài sản gắn liền với đất) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận chung cho các tài sản gắn liền với đất thì mỗi lần đăng ký biến động do bán tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: “Đã bán ... (ghi tên tài sản được bán) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

26. Trường hợp gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất thì thể hiện: “Gia hạn sử dụng đất (hoặc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất) đến ngày .../.../..., theo Quyết định số ... ngày .../.../... (đối với trường hợp có Quyết định), theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở thì thể hiện: “Gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở đến ngày .../.../... theo văn bản số ngày .../.../... theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

27. Trường hợp chuyển hình thức sử dụng đất thì thể hiện: “Chuyển hình thức sử dụng từ ... sang ... (ghi hình thức sử dụng đất trước và sau khi được chuyển) từ ngày .../.../... theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

28. Trường hợp đính chính Giấy chứng nhận do có sai sót về thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp thì thể hiện: “... (ghi nội dung có sai sót) có sai sót, được đính chính lại là ... (ghi nội dung đã được đính chính) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

29. Trường hợp thu hồi đất thì thể hiện: “Nhà nước thu hồi đất theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần diện tích thửa đất thì thể hiện: “Nhà nước thu hồi ... (ghi cụ thể diện tích và loại đất), diện tích còn lại là ... (ghi cụ thể diện tích và loại đất còn lại), có số hiệu thửa là ..., tài sản gắn liền với đất còn lại là ... theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

30. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc để làm đường giao thông hoặc để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì thể hiện: “Đã tặng cho ... m² để làm ... (ghi cụ thể mục đích tặng cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư để làm gì) theo ... (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc tặng cho đất), diện tích còn lại là ... m², theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ thửa đất thì thể hiện: “Đã tặng cho toàn bộ thửa đất để làm ... (ghi cụ thể mục đích tặng cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư để làm gì) theo ... (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc tặng cho đất) theo hồ sơ số ... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)”.

Điều 14. Mã QR của Giấy chứng nhận

1. Mã QR được in trên Giấy chứng nhận dùng để lưu trữ, hiển thị các thông tin chi tiết của Giấy chứng nhận và các thông tin để quản lý mã QR.

2. Thông tin phản hồi từ mã QR có giá trị như thông tin trên Giấy chứng nhận, thống nhất với thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai hoặc thông tin ghi nhận trong hồ sơ địa chính đối với những nơi chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Việc áp dụng cung cấp mã QR của Giấy chứng nhận phải bảo đảm yêu cầu kỹ thuật đối với mã hình QR code 2005 theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 7322:2009 (ISO/IEC 18004:2006).

4. Mã QR của Giấy chứng nhận phải được khởi tạo và in trên cùng một hệ thống phần mềm ứng dụng quản lý cơ sở dữ liệu đất đai tại địa phương và được tích hợp trên cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

5. Kích thước mã hình của QR được in trên Giấy chứng nhận là 2,0 cm x 2,0 cm. Mã QR được thể hiện ở góc trên bên phải trang 1 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được in lần đầu; đối với trường hợp có thay đổi thông tin sau khi cấp Giấy chứng nhận thì mã QR được thể hiện ở góc bên phải của cột “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” tại mục 6 trang 2 của Giấy chứng nhận.

Điều 15. Mã Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Mã Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Mã Giấy chứng nhận) là duy nhất trên toàn quốc, được cấp phát tự động từ phần mềm ứng dụng của hệ thống thông tin đất đai khi Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được đưa vào vận hành, khai thác chính thức.

2. Mã Giấy chứng nhận được thể hiện ở góc trên bên phải ngay phía dưới phần mã QR trang 1 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, có cấu trúc gồm tập hợp 12 (mười hai) ký tự chữ và số được thể hiện theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 của Điều này.

3. Hai (02) ký tự đầu tiên của Mã Giấy chứng nhận thể hiện thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

a) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh được ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu thì thể hiện: "T1";

b) Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân nước ngoài khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "T2";

c) Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "T3";

d) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu thì thể hiện: "H1";

đ) Trường hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "H2".

4. Hai (02) ký tự tiếp theo của Mã Giấy chứng nhận thể hiện mã đơn vị hành chính cấp tỉnh của cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấu trúc mã được thể hiện theo bảng danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam theo quy định của Chính phủ.

5. Tám (08) ký tự tiếp theo của Mã Giấy chứng nhận thể hiện số thứ tự của Mã Giấy chứng nhận trong phạm vi của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, được cấp phát tự động từ phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và bắt đầu từ 00000001.

Ví dụ: *cấp Mã Giấy chứng nhận cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp:*

T	1	01	00000001
---	---	----	----------

6. Cơ quan có chức năng tham mưu giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý nhà nước về lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận thực hiện quản lý tập trung thống nhất Mã Giấy chứng nhận trên phạm vi cả nước.

Mục 2

LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 16. Lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai

1. Việc lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai được thực hiện theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính.

2. Bản đồ địa chính được lập để phục vụ công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và các yêu cầu khác của quản lý nhà nước về đất đai.

Sổ mục kê đất đai được lập để liệt kê các thửa đất và đối tượng địa lý hình tuyển; lập thành một hoặc nhiều quyển; được lập cùng với việc lập bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính.

3. Bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai được lập dưới dạng số và được lưu giữ trong cơ sở dữ liệu đất đai để sử dụng cho quản lý đất đai ở các cấp; được in ra giấy để sử dụng cho các yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và cung cấp thông tin đất đai theo quy định.

Điều 17. Lập sổ địa chính

1. Sổ địa chính được lập theo từng đơn vị hành chính cấp xã hoặc theo đơn vị hành chính cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã; thể hiện kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo từng thửa đất, đối tượng địa lý hình tuyển; thông tin của mỗi thửa đất được thể hiện vào 01 trang sổ riêng.

2. Thửa đất có nhà chung cư, công trình xây dựng khác của dự án bất động sản thì ngoài việc thể hiện thông tin về thửa đất và nhà chung cư, công trình xây dựng khác của dự án bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này, còn thể hiện kết quả đăng ký theo từng căn hộ, mỗi căn hộ được thể hiện vào 01 trang sổ riêng.

3. Sổ địa chính được lập ở dạng số theo Mẫu số 01/ĐK của Phụ lục số 06 ban hành kèm theo Thông tư này, được Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt bằng chữ ký điện tử theo quy định.

Điều 18. Bản sao Giấy chứng nhận

1. Bản sao Giấy chứng nhận được sao hoặc được quét từ bản gốc Giấy chứng nhận trước khi trao cho người sử dụng đất.

2. Đối với hồ sơ địa chính được lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà chưa quét được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp thì quét bản lưu Giấy chứng nhận đã cấp trong quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai hoặc quét bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, bao gồm:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản màu trắng) được cơ quan có thẩm quyền ký để lưu theo quy định tại Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 và Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (bản màu xanh) được cơ quan có thẩm quyền ký để lưu theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được sao để lưu theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do người sử dụng đất nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động;

đ) Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

Điều 19. Lưu trữ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

1. Hồ sơ lưu trữ khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, gồm:

a) Các giấy tờ do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

b) Các giấy tờ do các cơ quan có thẩm quyền lập trong quá trình giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

c) Giấy chứng nhận đã được thu hồi.

Sau khi thu hồi Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đóng dấu “Đã thu hồi” vào Giấy chứng nhận đã cấp để lưu trữ.

2. Hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này được lưu trữ, tập hợp thành hồ sơ cho từng thửa đất, từng căn hộ, được sắp xếp và đánh số thứ tự theo thứ tự thời gian ghi vào sổ địa chính của hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu; số thứ tự hồ sơ gồm 06 chữ số và được đánh số liên tục, tiếp theo số thứ tự của các hồ sơ đã lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

Trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà người sử dụng đất đề nghị cấp chung một Giấy chứng nhận cho nhiều thửa đất nông nghiệp thì lập một hồ sơ chung cho các thửa đất đó.

Trường hợp đăng ký đất đai chung cho nhiều thửa đất mà không cấp Giấy chứng nhận thì lập một hồ sơ chung cho các thửa đất đó.

Trường hợp đăng ký biến động mà tách thửa đất để tạo thành các thửa đất mới thì lập riêng hồ sơ cho từng thửa đất mới tách.

Trường hợp đăng ký biến động mà hợp thửa đất thì lập hồ sơ cho thửa đất mới hợp trên cơ sở hợp nhất các hồ sơ của các thửa đất trước khi hợp thửa.

3. Địa phương đã triển khai thực hiện đăng ký đất đai bằng phương tiện điện tử thì hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này được lưu trong cơ sở dữ liệu đất đai.

Trường hợp địa phương chưa thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký đất đai bằng phương tiện điện tử thì hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này được số hóa và lưu trong cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Mã hồ sơ thủ tục đăng ký biến động để tra cứu hồ sơ đăng ký biến động, thể hiện bằng 03 bộ mã số đặt liên tiếp nhau có dấu “chấm” ngăn cách dưới dạng (ST.MB.TB), trong đó:

- a) ST là số thứ tự của hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này;
- b) MB là mã của loại hình biến động được thể hiện bằng ký hiệu theo quy định tại Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này;
- c) TB là số thứ tự đăng ký biến động của mỗi hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này được thể hiện bằng 03 chữ số, bắt đầu từ số 001.

Điều 20. Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là sổ cấp Giấy chứng nhận) được lập để theo dõi, quản lý việc cấp Giấy chứng nhận như sau:

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập và quản lý sổ cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

2. Văn phòng đăng ký đất đai lập và quản lý sổ cấp Giấy chứng nhận đối với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của cơ quan mình.

3. Sổ cấp Giấy chứng nhận được lập theo Mẫu số 02/ĐK của Phụ lục số 06 ban hành kèm theo Thông tư này.

Mục 3

CHỈNH LÝ, CẬP NHẬT HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 21. Tài liệu hồ sơ địa chính phải chỉnh lý, cập nhật biến động và căn cứ chỉnh lý, cập nhật

Các tài liệu hồ sơ địa chính phải chỉnh lý, cập nhật biến động và căn cứ chỉnh lý, cập nhật trong các trường hợp biến động được thực hiện theo quy định như sau:

STT	Trường hợp chỉnh lý, cập nhật	Tài liệu phải chỉnh lý, cập nhật	Căn cứ để chỉnh lý, cập nhật
1	Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu	<ul style="list-style-type: none"> - Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai; - Sổ địa chính. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đã được kiểm tra ở các cấp; - Hồ sơ giao đất, cho thuê đất; đấu giá quyền sử dụng đất.

STT	Trường hợp chỉnh lý, cập nhật	Tài liệu phải chỉnh lý, cập nhật	Căn cứ để chỉnh lý, cập nhật
2	Đăng ký đất đai đối với đất được Nhà nước giao để quản lý	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai; - Sổ địa chính.	- Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đã được kiểm tra ở các cấp; - Hồ sơ giao đất để quản lý.
3	Đăng ký biến động trừ trường hợp quy định tại các điểm 4, 5, 6 và 9 của Bảng này	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai; - Sổ địa chính.	- Giấy chứng nhận đã cấp; - Hồ sơ thủ tục đăng ký biến động đã được kiểm tra đủ điều kiện theo quy định.
4	Đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng	Sổ địa chính.	Hồ sơ thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại đã kiểm tra đủ điều kiện theo quy định.
5	Xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề	Sổ địa chính.	- Hồ sơ về việc xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề; - Giấy chứng nhận đã cấp.
6	Đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Sổ địa chính.	- Giấy chứng nhận đã cấp; - Hồ sơ thủ tục đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp.
7	Cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (trừ trường hợp quy định tại Điểm 8 của Bảng này)	Sổ địa chính.	- Giấy chứng nhận đã cấp; - Hồ sơ thủ tục đăng ký cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận.
8	Cấp đổi Giấy chứng nhận do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất,	- Sổ địa chính; - Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai.	- Giấy chứng nhận đã cấp; - Hồ sơ thủ tục đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận.

STT	Trường hợp chỉnh lý, cập nhật	Tài liệu phải chỉnh lý, cập nhật	Căn cứ để chỉnh lý, cập nhật
	dồn điền đổi thửa		
9	Nhà nước thu hồi đất	<ul style="list-style-type: none"> - Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai; - Sổ địa chính. 	<ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận đã cấp; - Hồ sơ thu hồi đất.
10	Dính chính nội dung Giấy chứng nhận	Sổ địa chính.	<ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận đã cấp; - Biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót.
11	Thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất)	<ul style="list-style-type: none"> - Sổ mục kê đất đai; - Sổ địa chính. 	<ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận đã cấp (nếu có); - Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, quyết định huỷ Giấy chứng nhận đã cấp; - Hồ sơ thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận.
12	Thay đổi loại đất mà chưa đăng ký biến động theo quy định	Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai.	Văn bản xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.
13	Thay đổi thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính mà người sử dụng đất không cấp đổi Giấy chứng nhận	Sổ địa chính.	Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai đã được nghiệm thu.
14	Các thay đổi liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, về quyền được giao đất để quản lý do Ủy ban nhân dân cấp xã phát hiện	Sổ địa chính.	<ul style="list-style-type: none"> - Văn bản xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; - Các văn bản khác do Ủy ban nhân dân cấp xã phát hiện có thay đổi về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, về quyền được giao đất để quản lý so với nội dung đã đăng ký.

Điều 22. Trình tự, thời gian chỉnh lý, cập nhật biến động hồ sơ địa chính

1. Trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thường xuyên, kể cả đăng ký đất đai lần đầu và đăng ký biến động thì chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính như sau:

a) Nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính dạng số gắn với quá trình thực hiện thủ tục đăng ký theo trình tự:

- Cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và quét giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giấy tờ về giao đất để quản lý (nếu có) sau khi tiếp nhận hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ, tính thống nhất theo quy định;

- Cập nhật kết quả chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất và sổ mục kê đất đai đối với trường hợp phải đo đạc địa chính;

- Cập nhật kết quả kiểm tra hồ sơ sau khi hoàn thành kiểm tra theo thẩm quyền;

- Cập nhật thông tin về thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất sau khi nhận được chứng từ nộp nghĩa vụ tài chính hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc ghi nợ hoặc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Quét và nhập bổ sung thông tin vào hồ sơ địa chính về Giấy chứng nhận đã cấp hoặc đã xác nhận thay đổi; trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu và không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện hoặc không thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận thì nhập bổ sung thông tin theo quy định đối với trường hợp không cấp Giấy chứng nhận;

- Kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật; trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập hoặc chỉnh lý;

b) Nơi chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì thực hiện chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính như sau:

- Trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu hoặc đăng ký biến động thì chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và sao Giấy chứng nhận để lưu trước khi trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

- Trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận hoặc không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận thì chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính sau khi nhận được hồ sơ của cơ quan có thẩm quyền chuyển đến;

- Trường hợp đăng ký đất đai đối với đất được Nhà nước giao để quản lý thì chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính sau khi hoàn thành việc kiểm tra hồ sơ theo thẩm quyền hoặc sau khi nhận được hồ sơ của cơ quan có thẩm quyền chuyển đến.

2. Trường hợp thu hồi đất thì căn cứ vào hồ sơ thu hồi đất đã được thực hiện (đã bàn giao đất trên thực địa) để thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính theo trình tự sau:

a) Chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất và chỉnh lý sổ mục kê đất đai đối với trường hợp thu hồi một phần thửa đất theo diện tích đất đã bàn giao trên thực địa;

b) Xác nhận việc thu hồi vào Giấy chứng nhận đã cấp để lưu; trường hợp thu hồi một phần thửa đất thì quét hoặc sao Giấy chứng nhận đã xác nhận thu hồi đất để lưu;

c) Chỉnh lý, cập nhật sổ địa chính. Nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì kiểm tra việc cập nhật thông tin; trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã chỉnh lý.

3. Trường hợp được giao đất, cho thuê đất (kể cả thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất) thì chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính sau khi đã bàn giao đất trên thực địa theo trình tự:

a) Kiểm tra, chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất và sổ mục kê đất đai cho thống nhất với hiện trạng bàn giao đất trên thực địa;

b) Cập nhật thông tin đăng ký từ hồ sơ giao đất, cho thuê đất đã thực hiện vào sổ địa chính;

c) Quét hoặc sao và nhập bổ sung thông tin vào hồ sơ địa chính về Giấy chứng nhận đã ký để lưu trước khi trao cho người được cấp;

d) Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập đối với nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất thì thực hiện chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gắn với quá trình thực hiện thủ tục theo trình tự:

a) Cập nhật thông tin về tình trạng Giấy chứng nhận bị mất vào sổ địa chính sau khi cấp lại Giấy chứng nhận;

b) Quét hoặc sao và nhập bổ sung thông tin vào hồ sơ địa chính về quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất và cấp lại Giấy chứng nhận trước khi trao cho người được cấp;

c) Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã chỉnh lý đối với nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc đính chính Giấy chứng nhận đã cấp thì chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính như sau:

a) Nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì thực hiện chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính gắn với quá trình thực hiện thủ tục theo thứ tự:

- Nhập thông tin đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc đính chính Giấy chứng nhận đã cấp; quét Giấy chứng nhận đã cấp sau khi tiếp nhận hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ, tính thống nhất theo quy định đối với trường hợp chưa quét;

- Nhập kết quả kiểm tra hồ sơ sau khi hoàn thành kiểm tra theo thẩm quyền;

- Quét và nhập bổ sung thông tin cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận đã được đính chính trước khi trao cho người được cấp;

- Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập;

b) Nơi chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm a khoản này sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc đính chính vào Giấy chứng nhận trước khi trao cho người được cấp.

Mục 4

QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 23. Thực hiện quản lý hồ sơ địa chính

1. Quản lý hồ sơ địa chính dạng số:

a) Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính dạng số của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Đối với huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai mà chưa kết nối với cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính dạng số của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Quản lý hồ sơ địa chính dạng giấy:

a) Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý các tài liệu gồm:

- Hệ thống hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất của các đối tượng thuộc thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết và hồ sơ do cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định chuyển đến;

- Bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính và các loại bản đồ, tài liệu đo đạc khác đang sử dụng để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

- Hệ thống sổ địa chính đang sử dụng, được lập cho các đối tượng đăng ký thuộc thẩm quyền;

- Hồ sơ địa chính đã lập qua các thời kỳ không sử dụng thường xuyên trong quản lý đất đai;

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quản lý các tài liệu gồm:

- Hệ thống hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất của các đối tượng thuộc thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết và hồ sơ do cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định chuyển đến;

- Bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính và các loại bản đồ, tài liệu đo đạc khác sử dụng trong đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

- Hệ thống sổ địa chính đang sử dụng, được lập cho các đối tượng đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã (trực tiếp là công chức làm công tác địa chính cấp xã) quản lý bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh (sau đây gọi là Sở Tài nguyên và Môi trường), cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện (sau đây gọi là Phòng Tài nguyên và Môi trường), Ủy ban nhân dân các cấp chịu trách nhiệm bảo đảm các điều kiện cho việc lưu trữ, bảo quản hồ sơ địa chính thuộc thẩm quyền quản lý của địa phương.

Điều 24. Bảo quản hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính dạng số được quản lý, bảo đảm an toàn cùng với việc quản lý bảo đảm an toàn cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Hồ sơ địa chính và tài liệu dạng giấy được bảo quản theo quy định như sau:

a) Việc phân nhóm tài liệu để bảo quản như sau:

- Bản đồ địa chính; mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất; tài liệu đo đạc khác sử dụng để đăng ký đất đai;

- Bản sao Giấy chứng nhận, sổ cấp Giấy chứng nhận;

- Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và các tài liệu có liên quan;

- Sổ địa chính, sổ mục kê đất đai;

b) Hệ thống hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Thông tư này được sắp xếp và đánh số thứ tự theo thứ tự thời gian ghi vào sổ địa chính của hồ sơ thủ tục đăng ký lần đầu; sổ thứ tự hồ sơ gồm 06 chữ số và được đánh tiếp theo số thứ tự của các hồ sơ đã lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

3. Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính được quy định như sau:

a) Bảo quản vĩnh viễn đối với các hồ sơ địa chính dạng số và thiết bị nhớ chứa hồ sơ địa chính số; các tài liệu dạng giấy đã lập bao gồm: tài liệu đo đạc địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ cấp Giấy chứng nhận, bản sao Giấy chứng nhận; hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Bảo quản trong thời hạn 05 năm đối với hồ sơ thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã đăng ký xóa cho thuê, cho thuê lại, xóa thế chấp; thông báo về việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và các giấy tờ khác kèm theo.

4. Việc quản lý, bảo đảm an toàn cho hồ sơ địa chính dạng giấy và thiết bị nhớ được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ quốc gia.

Điều 25. Bảo mật hồ sơ địa chính

1. Việc bảo mật thông tin trong hồ sơ địa chính được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo mật bí mật nhà nước, pháp luật về lưu trữ thông tin, pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân và quy định về việc cung cấp thông tin của Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Việc thu nhận, lưu trữ, bảo quản và cung cấp thông tin, dữ liệu lĩnh vực đất đai nếu thuộc danh mục bí mật nhà nước thì thực hiện theo quy định của pháp luật về bí mật nhà nước.

Điều 26. Bàn giao hồ sơ địa chính

1. Việc bàn giao hồ sơ địa chính giữa các đơn vị, giữa các cấp để sử dụng phải được thể hiện bằng biên bản.

2. Hồ sơ địa chính đã xây dựng được bàn giao sau khi kiểm tra, nghiệm thu theo quy định.

Trường hợp bàn giao sản phẩm theo từng công đoạn hoặc theo tiến độ thực hiện dự án thì thực hiện theo thỏa thuận bằng văn bản giữa chủ đầu tư và đơn vị thực hiện.

3. Cơ quan chủ trì bàn giao hồ sơ địa chính quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì việc bàn giao hồ sơ địa chính giữa đơn vị tư vấn xây dựng hồ sơ địa chính với Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; giữa các chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trong trường hợp có điều chuyển, sáp nhập, điều chỉnh địa giới hành chính giữa các đơn vị hành chính cấp huyện;

b) Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì việc bàn giao hồ sơ địa chính cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; giữa các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì việc bàn giao bản sao hồ sơ địa chính giữa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với Ủy ban nhân dân cấp xã; giữa các đơn vị hành chính cấp xã do điều chuyển, sáp nhập, điều chỉnh địa giới hành chính cấp xã thuộc cùng một đơn vị hành chính cấp huyện;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chủ trì bàn giao bản sao hồ sơ địa chính khi thay đổi công chức địa chính cấp xã.

Mục 5

KHAI THÁC, SỬ DỤNG VÀ KIỂM TRA, GIÁM SÁT HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 27. Khai thác, sử dụng hồ sơ địa chính

Việc khai thác và sử dụng thông tin từ hồ sơ địa chính được thực hiện theo các hình thức sau:

1. Trực tuyến trên Cổng thông tin đất đai quốc gia, Cổng dịch vụ công quốc gia, Cổng dịch vụ công của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Cổng dịch vụ công cấp tỉnh; qua dịch vụ tin nhắn theo hình thức điện tử hoặc các dịch vụ khác từ cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Trực tiếp tại cơ quan lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư này.

3. Các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Kiểm tra, giám sát hồ sơ địa chính

1. Kiểm tra, giám sát hồ sơ địa chính là việc xem xét, đánh giá việc lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính dựa trên các quy định của Thông tư này.
2. Việc kiểm tra, giám sát hồ sơ địa chính được thực hiện hằng năm hoặc đột xuất theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.
3. Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, giám sát đối với việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện.
4. Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, giám sát đối với việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện.
5. Nội dung kiểm tra, giám sát hồ sơ địa chính bao gồm:
 - a) Kiểm tra, giám sát việc lập, chỉnh lý, cập nhật, quản lý sổ địa chính;
 - b) Kiểm tra, giám sát tính thống nhất của các thông tin giữa các thành phần của hồ sơ địa chính;
 - c) Kiểm tra, giám sát tính đầy đủ nội dung thông tin của thửa đất, đối tượng địa lý hình tuyến, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Thông tư này;
 - d) Nội dung kiểm tra, giám sát việc lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai thực hiện theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính;
 - đ) Kiểm tra, giám sát việc quản lý, bảo quản và lưu trữ hồ sơ địa chính.

Chương III

GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mục 1

MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 29. Mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm một (01) tờ có hai (02) trang, in nền hoa văn trống đồng, màu hồng cánh sen, có kích thước 210 mm x 297 mm, có Quốc huy, Quốc hiệu, dòng chữ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”, số phát hành Giấy chứng nhận (số seri) gồm 02 chữ cái tiếng Việt và 08 chữ số, dòng chữ “Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR”, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận và nội dung lưu ý đối với người được cấp Giấy chứng nhận (được gọi là phôi Giấy chứng nhận).

2. Mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thể hiện các nội dung sau:

- a) Trang 1 gồm: Quốc huy, Quốc hiệu; dòng chữ “Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” in màu đỏ; mã QR; mã Giấy chứng nhận; mục “1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:”; mục “2. Thông tin thửa đất:”; mục “3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:”; địa danh, ngày tháng năm ký Giấy chứng nhận và cơ quan ký Giấy chứng nhận; số phát hành Giấy chứng nhận (số seri); dòng chữ “Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR”;

b) Trang 2 gồm: mục “4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:”; mục “5. Ghi chú:”; mục “6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận:”; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận; nội dung lưu ý đối với người được cấp Giấy chứng nhận;

c) Nội dung và hình thức thể hiện thông tin cụ thể trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo Mẫu số 04/DK-GCN của Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 30. In ấn, phát hành và quản lý việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Cơ quan có chức năng tham mưu giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý nhà nước về lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm:

a) Xây dựng các yếu tố chống giả (đặc điểm bảo an) trên phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; tổ chức việc in ấn, phát hành phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường sử dụng ở địa phương;

b) Lập và quản lý, theo dõi phát hành phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Kiểm tra, hướng dẫn việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở địa phương;

d) Đăng trên cổng thông tin điện tử đối với số phát hành của phôi Giấy chứng nhận bị mất không còn giá trị sử dụng do Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo việc lập và tổng hợp kế hoạch sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của địa phương gửi về cơ quan có chức năng tham mưu giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý nhà nước về lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận trước ngày 31 tháng 10 hàng năm;

b) Kiểm tra, hướng dẫn việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở địa phương;

c) Hàng năm tổ chức tiêu hủy phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận đã in hoặc viết bị hư hỏng theo quy định của pháp luật về lưu trữ;

d) Thông báo số phát hành phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bị mất sau khi nhận được báo cáo của Văn phòng

đăng ký đất đai tới cơ quan có chức năng tham mưu giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý nhà nước về lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Công an các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và đăng trên công thông tin điện tử tại địa phương;

d) Báo cáo định kỳ tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của địa phương về cơ quan có chức năng tham mưu giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý nhà nước về lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận trước ngày 25 tháng 12 hằng năm.

3. Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Lập kế hoạch sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 20 tháng 10 hằng năm;

b) Tiếp nhận, cấp phát, điều chuyển phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các cơ quan thực hiện in Giấy chứng nhận theo quy định; quản lý, theo dõi việc nhận, cấp phát, điều chuyển sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã phát hành về địa phương;

c) Thường xuyên tự kiểm tra việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bảo đảm thống nhất giữa số lượng tiếp nhận và số lượng đang theo dõi, quản lý;

d) Hằng năm tập hợp các phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận đã in hoặc viết bị hư hỏng gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức tiêu hủy;

d) Trường hợp phát hiện phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bị mất thì báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường;

e) Báo cáo tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất về Sở Tài nguyên và Môi trường định kỳ 06 tháng trước ngày 20 tháng 6 và định kỳ hằng năm trước ngày 20 tháng 12;

g) Báo cáo về số phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nhận, số phôi đã sử dụng và chưa sử dụng tới cơ quan có chức năng tham mưu giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý nhà nước về lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận khi tiếp nhận phôi Giấy chứng nhận.

4. Thông số kỹ thuật về giấy nguyên liệu để in phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo mẫu tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Nội dung và hình thức số theo dõi phát hành phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; số theo dõi nhận, cấp phát và sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Báo cáo tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo mẫu tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

Mục 2

THỂ HIỆN NỘI DUNG TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 31. In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Việc in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện thông qua phần mềm quản lý cơ sở dữ liệu đất đai.

Trường hợp địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì căn cứ các thông tin trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, thực hiện tạo lập dữ liệu vào phần mềm quản lý cơ sở dữ liệu đất đai để in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Việc thể hiện thông tin chi tiết trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại các điều 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 và 41 của Thông tư này.

3. Kiểu, cỡ, màu chữ thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện như sau:

a) Số hiệu, tên các mục và điểm được in theo kiểu chữ ‘Times New Roman, Bold’, cỡ chữ ‘13’; riêng các điểm được in kiểu chữ và số nghiêng;

b) Nội dung thông tin của các mục 1, 2, 3, 4, 5 và 6 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất in theo kiểu chữ ‘Times New Roman, Regular’, cỡ chữ tối thiểu là ‘12’; riêng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại mục 1 được in kiểu chữ ‘Bold’, cỡ chữ tối thiểu ‘13’;

c) Màu của các chữ và số thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là màu đen.

Điều 32. Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Đối với cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì thể hiện các thông tin: “Ông” hoặc “Bà”, họ và tên, tên và số giấy tờ nhân thân.

Cá nhân nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thể hiện các thông tin: “Ông” hoặc “Bà”, họ và tên, quốc tịch, tên và số giấy tờ nhân thân.

2. Đối với vợ và chồng có chung tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện các thông tin: “Bà” hoặc “Ông”, họ và tên, tên và số giấy tờ nhân thân của vợ hoặc chồng và thể hiện: “và chồng (hoặc vợ):... (thể hiện thông tin của chồng (hoặc vợ))”.

Trường hợp có thoả thuận của vợ và chồng đồng ý ghi tên vợ hoặc tên chồng là đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận thì thể hiện: “Bà” hoặc “Ông”, họ và tên, tên và số giấy tờ nhân thân, tiếp theo thể hiện: “là đại diện cho vợ và chồng”.

3. Đối với tổ chức thì thể hiện tên của tổ chức theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 12 của Thông tư này và thông tin giấy tờ pháp nhân của tổ chức theo quy định tại các điểm c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 12 của Thông tư này.

4. Đối với cộng đồng dân cư thì thể hiện tên gọi của cộng đồng dân cư.

5. Trường hợp nhóm người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất mà Giấy chứng nhận được cấp cho từng thành viên của nhóm thì trên mỗi Giấy chứng nhận ghi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều này; tiếp theo ghi “Cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (hoặc Cùng sử dụng đất hoặc Cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) với người khác”. Tại mã QR của Giấy chứng nhận thể hiện đầy đủ thông tin của những người có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp nhóm người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất mà cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện thì trên Giấy chứng nhận ghi thông tin của người đại diện theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều này, dòng tiếp theo ghi “là đại diện cho những người cùng sử dụng đất” hoặc “là đại diện cho những người cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất” hoặc “là đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất”. Tại mã QR của Giấy chứng nhận thể hiện đầy đủ thông tin của những người có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

6. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất thì ghi đầy đủ thông tin của các thành viên theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp không ghi được hết thông tin các thành viên có chung quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì ghi thông tin một hoặc một số thành viên có chung quyền sử dụng đất. Tiếp theo ghi “và các thành viên khác có chung quyền sử dụng đất của hộ được thể hiện tại mã QR”. Tại mã QR của Giấy chứng nhận thể hiện đầy đủ thông tin của những người có chung quyền sử dụng đất.

Trường hợp các thành viên có thoả thuận ghi tên đại diện trên Giấy chứng nhận thì ghi thông tin của người đại diện theo quy định tại khoản 1 Điều này, tiếp theo ghi “là đại diện cho các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình”. Tại mã QR của Giấy chứng nhận thể hiện đầy đủ thông tin của những người có chung quyền sử dụng đất.

7. Trường hợp Giấy chứng nhận cấp cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không có quyền sử dụng đất thì thể hiện thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

8. Trường hợp có nhiều người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa phân chia thừa kế cho từng người được thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự và Giấy chứng nhận được cấp cho từng người được thừa kế thì trên mỗi Giấy chứng nhận ghi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều này; tiếp theo ghi “Cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (hoặc Cùng sử dụng đất hoặc Cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) với người được thừa kế khác”. Tại mã

QR của Giấy chứng nhận thể hiện đầy đủ thông tin của những người được thừa kế.

Trường hợp những người được thừa kế mà cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện thì trên Giấy chứng nhận ghi thông tin người đại diện theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều này, dòng tiếp theo ghi “là đại diện cho những người được thừa kế”. Tại mã QR của Giấy chứng nhận thể hiện đầy đủ thông tin của những người được thừa kế.

Điều 33. Thông tin về thửa đất

Thông tin về thửa đất tại mục 2 trên Giấy chứng nhận bao gồm các thông tin và thể hiện như sau:

1. Ghi “Thửa đất số: ...; tờ bản đồ số: ...” theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Thông tư này.
2. Thông tin về diện tích được thể hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Thông tư này.
3. Thông tin về loại đất được thể hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 8 của Thông tư này.
4. Thông tin về thời hạn sử dụng đất được thể hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Thông tư này.
5. Thông tin về hình thức sử dụng đất được thể hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 8 của Thông tư này.
6. Thông tin về địa chỉ được thể hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 8 của Thông tư này.
7. Các thông tin quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này và các thông tin khác về thửa đất quy định tại Điều 8 của Thông tư này được thể hiện tại mã QR của Giấy chứng nhận.

Điều 34. Thể hiện thông tin về tài sản gắn liền với đất

Thông tin về tài sản gắn liền với đất tại mục 3 trên Giấy chứng nhận bao gồm các thông tin và thể hiện như sau:

1. Thông tin về tên tài sản được thể hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Thông tư này.
2. Thông tin về diện tích sử dụng được thể hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Thông tư này.
3. Thông tin về hình thức sở hữu được thể hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

Đối với tài sản là căn hộ thì thông tin về hạng mục sở hữu chung ngoài căn hộ được thể hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 10 của Thông tư này và thể hiện tại mã QR.

4. Thông tin về thời hạn sở hữu được thể hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Thông tư này.

5. Thông tin về địa chỉ được thể hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 10 của Thông tư này; trường hợp địa chỉ của tài sản gắn liền với đất trùng với địa chỉ của thửa đất thì không thể hiện địa chỉ tài sản trên Giấy chứng nhận.

6. Trường hợp tài sản là nhà chung cư hoặc công trình xây dựng mà cấp Giấy chứng nhận cho một số căn hộ hoặc một số hạng mục công trình hoặc một số phần diện tích của hạng mục công trình thì thể hiện như sau:

a) Tên tài sản: thể hiện tên nhà chung cư hoặc công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Thông tư này.

Dòng tiếp theo ghi “Thông tin chi tiết của các tài sản được thể hiện tại mã QR của Giấy chứng nhận”;

b) Thông tin chi tiết về tài sản được thể hiện tại mã QR của Giấy chứng nhận theo bảng sau:

Hạng mục công trình/Tên tài sản	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu

Trường hợp tài sản là căn hộ thì thể hiện theo bảng sau:

Tên tài sản	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²)	Hình thức sở hữu	Thời hạn sở hữu

Trong đó:

- Hạng mục công trình, tên tài sản: ghi theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Thông tư này;

- Diện tích xây dựng, diện tích sàn xây dựng, diện tích sử dụng (hoặc công suất), cấp công trình: ghi theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Thông tư này;

- Hình thức sở hữu: ghi theo quy định tại khoản 3 Điều 10 của Thông tư này; trường hợp tài sản có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì ghi

lần lượt “Sở hữu riêng”, “Sở hữu chung” ở các dòng dưới kế tiếp; đồng thời ghi diện tích thuộc sở hữu riêng và diện tích thuộc sở hữu chung vào các dòng tương ứng ở các cột “Diện tích xây dựng”, “Diện tích sàn xây dựng”, “Diện tích sử dụng hoặc công suất”;

- Thời hạn được sở hữu được ghi theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Thông tư này.

7. Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà thửa đất không có tài sản gắn liền với đất hoặc không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất không đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu hoặc tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của người khác thì mục thông tin tài sản gắn liền với đất thể hiện bằng dấu “-/-”.

8. Các thông tin quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này và các thông tin khác về tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 10 của Thông tư này được thể hiện tại mã QR trên Giấy chứng nhận.

Điều 35. Thể hiện nội dung trên Giấy chứng nhận cấp cho nhiều thửa đất nông nghiệp

1. Thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận được thể hiện theo quy định tại Điều 32 của Thông tư này.

2. Thông tin về các thửa đất được thể hiện trên trang 1 và trang 2 của Giấy chứng nhận như sau:

a) Trên trang 1 thể hiện thông tin:

- “a. Thửa đất số: ... thửa (ghi tổng số thửa đất);
- b. Diện tích: ... (ghi tổng diện tích của các thửa đất);
- c. Địa chỉ: ... (ghi tên đơn vị hành chính cấp xã, huyện, tỉnh)”;

b) Trên trang 2 của Giấy chứng nhận thể hiện thông tin tại mục 4 như sau:

“4. Thông tin về các thửa đất”: thể hiện thông tin các thửa đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 8 của Thông tư này; thông tin về địa chỉ của thửa đất thể hiện tên khu vực, xứ đồng theo bảng dưới đây:

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời hạn sử dụng	Hình thức sử dụng	Địa chỉ

c) Thông tin về nguồn gốc sử dụng đất được thể hiện tại mã QR của Giấy chứng nhận.

Điều 36. Thể hiện nội dung Giấy chứng nhận trong trường hợp thừa đất có phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất của chung nhiều người và có phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất của riêng từng người mà không tách thành thửa đất riêng

1. Trường hợp người có quyền sử dụng riêng đối với một phần diện tích thửa đất, sở hữu riêng một phần tài sản gắn liền với đất và có quyền sử dụng chung đối với một phần diện tích khác của thửa đất, sở hữu chung đối với một phần tài sản khác thì Giấy chứng nhận cấp cho người đó được thể hiện như sau:

a) Thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận được thể hiện theo quy định tại Điều 32 của Thông tư này.

Tại mã QR của Giấy chứng nhận thể hiện tên những người cùng sử dụng chung đối với từng phần diện tích đất sử dụng chung; tên người sở hữu chung đối với từng phần diện tích tài sản gắn liền với đất chung. Ví dụ: “Cùng sử dụng đất chung (diện tích 30m²) với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị C; Cùng sử dụng đất chung (diện tích 30m²) và cùng sở hữu chung Nhà kho (diện tích 20m² sàn) với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị C”;

b) Thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất được thể hiện theo quy định tại Điều 33 và Điều 34 của Thông tư này, trong đó:

- Diện tích đất sử dụng: thể hiện tổng diện tích đất mà người được cấp Giấy chứng nhận có quyền sử dụng riêng và sử dụng chung với người khác. Hình thức sử dụng đất thể hiện diện tích đất sử dụng riêng vào mục sử dụng riêng và thể hiện diện tích đất sử dụng chung vào mục sử dụng chung;

- Diện tích của tài sản (gồm diện tích xây dựng, diện tích sử dụng): thể hiện tổng diện tích tài sản mà người được cấp Giấy chứng nhận có quyền sở hữu riêng và sở hữu chung với người khác. Hình thức sở hữu tài sản thể hiện từng hình thức và diện tích sở hữu riêng, sở hữu chung kèm theo.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất gồm nhiều hạng mục khác nhau, trong đó có phần thuộc sở hữu riêng và có phần thuộc sở hữu chung thì thông tin về tài sản gắn liền với đất được thể hiện như sau:

“3. Thông tin về tài sản gắn liền với đất: được thể hiện tại mã QR của Giấy chứng nhận”.

Tại mã QR của Giấy chứng nhận thể hiện thông tin về tài sản như sau:

Tên tài sản	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²)	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu