

2. Trường hợp người có quyền sử dụng chung đối với một phần diện tích thửa đất, sở hữu chung đối với một phần tài sản gắn liền với đất mà không có quyền sử dụng đất riêng, quyền sở hữu riêng đối với tài sản gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận cấp cho người đó được thể hiện theo quy định tại các điều 32, 33 và 34 của Thông tư này và quy định sau:

a) Diện tích đất sử dụng: chỉ thể hiện phần diện tích đất mà người được cấp Giấy chứng nhận có quyền sử dụng chung với người khác theo hình thức sử dụng chung;

b) Diện tích của tài sản (gồm diện tích xây dựng, diện tích sử dụng): chỉ thể hiện phần diện tích tài sản mà người được cấp Giấy chứng nhận có quyền sở hữu chung với người khác theo hình thức sở hữu chung.

Điều 37. Thể hiện nội dung trong trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất trên nhiều thửa đất

1. Trường hợp chủ sở hữu tài sản là người sử dụng đất thì Giấy chứng nhận thể hiện như sau:

a) Thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận được thể hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 8 Điều 32 của Thông tư này;

b) Thông tin về thửa đất được thể hiện như sau:

“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 các cấp xã, huyện, tỉnh*)”.

Tại mã QR của Giấy chứng nhận thể hiện thông tin các thửa đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 9 Điều 8 của Thông tư này vào bảng dưới đây:

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

c) Thông tin về tài sản gắn liền với đất được thể hiện theo quy định tại Điều 34 của Thông tư này.

2. Trường hợp chủ sở hữu tài sản không có quyền sử dụng đất thì thể hiện như sau:

a) Thông tin về chủ sở hữu tài sản được thể hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 32 của Thông tư này;

b) Thông tin về các thửa đất được ghi như sau:

- “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 các cấp xã, huyện, tỉnh*)”.

Tại mã QR của Giấy chứng nhận thể hiện thông tin các thửa đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 9 Điều 8 của Thông tư này vào bảng dưới đây:

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

c) Thông tin về tài sản gắn liền với đất được thể hiện theo quy định tại Điều 34 của Thông tư này.

Điều 38. Phần ký Giấy chứng nhận và ghi số vào sổ cấp Giấy chứng nhận

1. Thể hiện nội dung phần ký Giấy chứng nhận như sau:

a) Ghi địa danh nơi cấp Giấy chứng nhận và ngày tháng năm ký Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp cơ quan cấp Giấy chứng nhận là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện thì ghi như sau:

- Trường hợp cơ quan làm việc theo chế độ tập thể thì ghi:

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN... (ghi tên đơn vị hành chính cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận)

CHỦ TỊCH

Chữ ký, đóng dấu của Ủy ban nhân dân và họ tên người ký;

hoặc

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN ... (ghi tên đơn vị hành chính cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận)

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Chữ ký, đóng dấu của Ủy ban nhân dân và họ tên người ký;

- Trường hợp cơ quan làm việc theo chế độ thủ trưởng thì ghi:

ỦY BAN NHÂN DÂN ... (ghi tên đơn vị hành chính cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận)

CHỦ TỊCH

Chữ ký, đóng dấu của Ủy ban nhân dân và họ tên người ký;

hoặc

ỦY BAN NHÂN DÂN ... (ghi tên đơn vị hành chính cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận)

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Chữ ký, đóng dấu của Ủy ban nhân dân và họ tên người ký;

c) Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cấp Giấy chứng nhận thì ghi như sau:

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN ... (ghi tên đơn vị hành chính cấp tỉnh)

TUQ. CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Chữ ký, đóng dấu và họ tên người ký theo quy định về việc ủy quyền;

d) Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận thì ghi như sau:

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI ... (ghi tên Văn phòng đăng ký đất đai)

GIÁM ĐỐC

Chữ ký, đóng dấu của Văn phòng đăng ký đất đai và họ tên người ký.

- Trường hợp Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận thì ghi như sau:

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI ... (ghi tên Văn phòng đăng ký đất đai)

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Chữ ký, đóng dấu của Văn phòng đăng ký đất đai và họ tên người ký;

đ) Trường hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận thì ghi như sau:

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI ... (ghi tên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai)

GIÁM ĐỐC

Chữ ký, đóng dấu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và họ tên người ký.

- Trường hợp Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký Giấy chứng nhận thì ghi như sau:

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI ... (ghi tên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai)

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Chữ ký, đóng dấu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và họ tên người ký.

2. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận được ghi bằng chữ và số (là số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận) theo quy định như sau:

a) Đối với Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp thì ghi chữ “CT”, Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp thì ghi chữ “CH”; tiếp theo ghi số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận theo thứ tự liên tục, bắt đầu từ số 01 cho Giấy chứng nhận được cấp đầu tiên theo hướng dẫn tại Thông tư này;

b) Đối với Giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp thì ghi chữ “VP”, Giấy chứng nhận do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp thì ghi chữ “CN”; tiếp theo ghi số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận theo thứ tự liên tục, bắt đầu từ số 01 cho Giấy chứng nhận được cấp đầu tiên theo hướng dẫn tại Thông tư này.

Điều 39. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận

1. Sơ đồ thửa đất được thể hiện như sau:

a) Sơ đồ thửa đất thể hiện các thông tin gồm:

- Thông tin về số thứ tự thửa đất, diện tích, hình thể thửa đất, tọa độ đỉnh thửa, chiều dài các cạnh thửa;

- Số hiệu thửa giáp ranh hoặc tên công trình giáp ranh, chỉ dẫn hướng Bắc - Nam;

- Chỉ giới, mốc giới quy hoạch sử dụng đất, chỉ giới, mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình trên thửa đất được thể hiện bằng đường nét đứt xen nét chấm kẽm theo ghi chú loại chỉ giới, mốc giới;

- Trường hợp thửa đất có phần diện tích đất sử dụng riêng của một người và phần diện tích đất sử dụng chung của nhiều người thì thể hiện ranh giới giữa các phần diện tích đất bằng đường nét đứt xen nét chấm, kèm theo ghi chú thích theo mục đích của đường ranh giới đó.

Trường hợp đất có nhà chung cư hoặc công trình xây dựng không phải là nhà ở mà diện tích đất sử dụng chung của các chủ sở hữu là một phần diện tích của thửa đất thì phải thể hiện phạm vi ranh giới phần đất sử dụng chung đó;

b) Những trường hợp không thể hiện sơ đồ thửa đất gồm:

- Giấy chứng nhận cấp cho nhiều thửa đất nông nghiệp;

- Giấy chứng nhận cấp cho công ty nông, lâm nghiệp, trừ trường hợp thửa đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở của công ty;

- Giấy chứng nhận cấp cho toàn bộ diện tích đất để thực hiện dự án bất động sản;

- Đối tượng địa lý hình tuyến. Ví dụ: “*Đường giao thông, đường dẫn điện, đường dẫn nước của tổ chức đầu tư xây dựng theo hình thức BOT*”.

2. Sơ đồ nhà ở và công trình xây dựng:

a) Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng được thể hiện như sau:

- Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng được thể hiện bằng đường nét đứt liên tục trên sơ đồ thửa đất tại vị trí tương ứng với thực địa; trường hợp đường ranh giới nhà ở, công trình xây dựng trùng với ranh giới thửa đất thì thể hiện theo ranh giới thửa đất;

- Sơ đồ nhà ở (trừ căn hộ chung cư), công trình xây dựng thể hiện phạm vi ranh giới xây dựng (là phạm vi chiếm đất tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao) của nhà ở, công trình xây dựng;

- Trường hợp căn hộ chung cư thì thể hiện sơ đồ mặt bằng của tầng nhà chung cư có căn hộ; trong đó thể hiện vị trí, hình dáng mặt bằng theo tường bao ngoài của căn hộ (không thể hiện từng phòng trong căn hộ), ký hiệu (mũi tên) cửa ra vào căn hộ, kích thước các cạnh của căn hộ;

b) Các trường hợp không thể hiện sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng:

- Các trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

- Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có từ 03 tài sản trở lên thì không thể hiện sơ đồ tài sản trên Giấy chứng nhận mà thể hiện tại mã QR của Giấy chứng nhận, trừ trường hợp các tài sản trên thửa đất của cá nhân hoặc của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

3. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất thể hiện trên Giấy chứng nhận được căn cứ vào kích thước thửa đất, tài sản gắn liền với đất và có thể phóng to hoặc thu nhỏ theo tỷ lệ đồng dạng để thể hiện cho phù hợp.

Hình thức, nội dung của sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất được hướng dẫn cụ thể tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 40. Thể hiện nội dung tại mục Ghi chú trên Giấy chứng nhận

1. Thông tin về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính, ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ được thể hiện theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 7 Điều 8 của Thông tư này.

2. Thông tin về hạn chế quyền sử dụng đất của cá nhân là người dân tộc thiểu số thì thể hiện như sau: “Không được chuyển nhượng, góp vốn, tặng cho, thửa kế, thế chấp quyền sử dụng đất, trừ thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng chính sách và để thửa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thửa 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”.

3. Trường hợp chủ sở hữu tài sản không có quyền sử dụng đất thì thể hiện như sau: “*Người được cấp Giấy chứng nhận không có quyền sử dụng đất*”.

Điều 41. Việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Nội dung xác nhận thay đổi được ghi vào cột “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” như sau:

1. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bằng hình thức chuyển đổi hoặc chuyển nhượng hoặc thừa kế hoặc tặng cho hoặc góp vốn đổi với toàn bộ thừa đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 12 Điều 13 của Thông tư này mà bên nhận chuyển quyền không có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận thì thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại khoản 1 và khoản 12 Điều 13 của Thông tư này, trừ trường hợp trên Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi.

2. Trường hợp thành viên của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của mình mà không tách thừa đất và người nhận chuyển quyền không có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận thì trên Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện: “... (ghi tên của bên nhận chuyển quyền) ... (ghi hình thức nhận chuyển quyền) ... (ghi diện tích hoặc tỷ lệ phần trăm diện tích thừa đất nhận chuyển quyền)”. Tại mã QR trên Giấy chứng nhận thể hiện thông tin các thành viên có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi chuyển quyền.

Ví dụ: Ông Nguyễn Văn A nhận chuyển nhượng 50m² (hoặc Ông Nguyễn Văn A nhận chuyển nhượng 20% diện tích thừa đất).

3. Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp cho nhiều thừa đất mà người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thừa đất thì trên Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền lần lượt ghi: “... (hình thức chuyển quyền) thừa đất số ... (ghi số hiệu của thừa đất chuyển quyền) cho ... (ghi tên và thông tin của bên nhận chuyển quyền)”.

4. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng cho thuê, cho thuê lại đất hoặc chấm dứt việc cho thuê, cho thuê lại đất thì trên Giấy chứng nhận của chủ đầu tư thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 13 của Thông tư này.

5. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đổi tên, thay đổi thông tin về giấy tờ pháp nhân, nhân thân, địa chỉ thì trên Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 13 của Thông tư này.

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

a) Trường hợp xác lập quyền đối với thừa đất liền kề thì trên Giấy chứng nhận của bên nhận quyền được ghi “Được quyền ... (ghi nội dung quyền được nhận) trên thừa đất số ... theo ... (ghi tên văn bản xác lập quyền) ngày .../.../...”.

Trên Giấy chứng nhận của bên trao quyền được ghi “Người sử dụng thừa đất số ... được ... (ghi nội dung trao quyền) trên thừa đất ... (ghi số hiệu thừa đất của bên trao quyền) theo ... (ghi tên văn bản xác lập quyền) ngày .../.../...”;

b) Trường hợp thay đổi quyền đối với thừa đất liền kề thì trên Giấy chứng nhận của các bên liên quan được ghi “Quyền đối với thừa đất liền kề đã đăng ký ngày .../.../... có thay đổi ... (ghi nội dung thay đổi) theo ... (ghi tên văn bản về sự thay đổi) ngày .../.../...”;

c) Trường hợp chấm dứt quyền đối với thừa đất liền kề thì trên Giấy chứng nhận của bên nhận và Giấy chứng nhận của bên trao quyền được ghi “Quyền đối với thừa đất liền kề đăng ký ngày .../.../... đã chấm dứt ... (ghi nội dung thay đổi) theo ... (ghi tên văn bản về sự thay đổi) ngày .../.../...”.

7. Trường hợp có thay đổi nội dung hạn chế về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận thì thể hiện nội dung thay đổi theo quy định tại khoản 6 Điều 13 của Thông tư này.

8. Các trường hợp thành viên 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 thừa đất và thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận thì trên Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 7 Điều 13 của Thông tư này.

9. Trường hợp thay đổi diện tích do sạt lở tự nhiên một phần thừa đất thì thể hiện như sau:

a) Trên Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 8 Điều 13 của Thông tư này, trừ trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản này;

b) Trường hợp sạt lở toàn bộ diện tích của thừa đất trên Giấy chứng nhận cấp mà không thuộc điểm c khoản này thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp sạt lở toàn bộ diện tích của thừa đất trên Giấy chứng nhận cấp chung cho nhiều thừa thì ghi “Sạt lở tự nhiên cả thừa đất số ... (ghi số hiệu của thừa đất bị sạt lở)”.

10. Trường hợp thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận thì thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 9 Điều 13 của Thông tư này.

11. Trường hợp 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 hoặc 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 nội dung theo quy định tại khoản 10 Điều 13 của Thông tư này.

12. 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 cho thành viên nhóm người đó theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật thì thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 11 Điều 13 của Thông tư này.

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 nội dung theo quy định tại khoản 13 Điều 13 của Thông tư này.

14. Trường hợp mua tài sản, nhận điều chuyển, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công mà bên nhận quyền tài sản không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận mới thì trên Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 14 Điều 13 của Thông tư này.

15. Trường hợp xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ thì thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 15 Điều 13 của Thông tư này.

16. Trường hợp chuyên 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 nội dung theo quy định tại điểm c khoản 17 Điều 13 của Thông tư này.

17. Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất, có thửa đất được tách ra để cấp riêng một Giấy chứng nhận thì trên Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện: “Thửa đất số ... (ghi số hiệu của thửa đất tách ra) được cấp sang GCN mới”.

18. Trường hợp đo đạc lại dẫn đến thửa đất có thay đổi số thửa, diện tích thửa đất thì trên Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 20 Điều 13 của Thông tư này.

19. 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 trên Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 21 Điều 13 của Thông tư này.

20. Trường hợp hủy kết quả đăng ký thì thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 22 Điều 13 của Thông tư này.

21. Trường hợp đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện như sau: “Đã đăng ký thế chấp” hoặc “Đã xóa đăng ký thế chấp” hoặc “Đã đăng ký thay đổi nội dung thế chấp”. Các nội dung cụ thể quy định tại khoản 24 Điều 13 của Thông tư này được thể hiện trên mã QR của Giấy chứng nhận.

22. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư, công trình xây dựng không phải là nhà ở mà đã được cấp Giấy chứng nhận, khi làm thủ tục chuyển quyền cho người mua căn hộ đầu tiên thì trên Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư được 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; trường hợp thửa đất mà chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận có một phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của người mua căn hộ và một phần thuộc quyền sử dụng riêng của chủ đầu tư thì đo đạc tách thành các thửa đất riêng theo quy định của pháp luật để cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp trên Giấy chứng nhận của chủ đầu tư đã chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ thì khi chủ đầu tư bán căn hộ, trên Giấy chứng nhận của chủ đầu tư được ghi thêm “Đã bán ... (ghi tên tài sản được bán)”.

23. Trường hợp gia hạn sử dụng đất hoặc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất hoặc 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 trên Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 26 Điều 13 của Thông tư này.

24. Trường hợp chuyển hình thức sử dụng đất thì thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 27 Điều 13 của Thông tư này.

25. Trường hợp đính chính Giấy chứng nhận do có sai sót về thông tin trên Giấy chứng nhận thì thể hiện nội dung theo quy định tại khoản 28 Điều 13 của Thông tư này.

26. Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì Giấy chứng nhận đã cấp được ghi "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 ... (ghi đối với trường hợp đã chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)".

27. 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 nội dung theo quy định tại khoản 30 Điều 13 của Thông tư này.

Điều 42. Sao, quét Giấy chứng nhận để lưu

Trước khi trao Giấy chứng nhận cho người được cấp thì việc sao, quét Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

1. Giấy chứng nhận đã ký cấp hoặc đã xác nhận thay đổi được sao hoặc quét để lưu trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Trường hợp Giấy chứng nhận đã ký và đã có thông báo của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 21 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai nhưng đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa nhận Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai rà soát, thông báo cho các cơ quan đang lưu giữ Giấy chứng nhận tại địa phương nộp lại Giấy chứng nhận và thực hiện việc xác nhận lý do chưa nhận Giấy chứng nhận tại mục "Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận" và đưa vào lưu trữ theo quy định; trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu nhận Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận lý do nhận Giấy chứng nhận vào mục "Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận".

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 43. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.
2. Các Thông tư sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành:
 - a) 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, trừ trường hợp quy định tại Điều 3 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT hết hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
 - b) Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;
 - c) Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, trừ các khoản 1, 2, 4, 5 và 6 Điều 20 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT;
 - d) Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai, trừ Điều 8 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT;
 - d) Thông tư số 53/2017/TT-BTNMT ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định ngưng hiệu lực thi hành Khoản 5 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;
 - e) Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, trừ Điều 3 của Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT;
 - g) Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;
 - h) Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu và giấy tờ liên quan cư trú khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai.

Điều 44. Quy định chuyển tiếp

1. Phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại 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 được tiếp tục sử dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Tại các mục I, II, III, IV trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện nội dung theo quy định tại Thông tư này, cụ thể như sau:

a) Mục I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện theo quy định tại Điều 32 của Thông tư này, bao gồm cả thông tin tại mã QR;

b) Mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện như sau:

- Tại điểm “1. Thửa đất”: thể hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 33 của Thông tư này và thể hiện thông tin về nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 8 của Thông tư này;

- Tại điểm “2. Nhà ở”: thể hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 34 của Thông tư này, bao gồm cả thông tin tại mã QR;

- Tại điểm “3. Công trình xây dựng khác”: thể hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 34 của Thông tư này, bao gồm cả thông tin tại mã QR;

- Tại điểm “4. Rừng sản xuất là rừng trồng”: không thể hiện;

- Tại điểm “5. Cây lâu năm”: không thể hiện;

- Tại điểm “6. Ghi chú”: thể hiện thông tin theo quy định tại Điều 40 của Thông tư này;

c) Thông tin tại mục I và mục II đối với trường hợp Giấy chứng nhận cấp cho nhiều thửa đất nông nghiệp thì thể hiện theo quy định tại Điều 35 của Thông tư này, bao gồm cả thông tin tại mã QR.

Trường hợp thửa 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 thì thể hiện theo quy định tại Điều 36 của Thông tư này, bao gồm cả thông tin tại mã QR.

Trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất trên nhiều thửa đất thì thể hiện theo quy định tại Điều 37 của Thông tư này, bao gồm cả thông tin tại mã QR;

d) Tại phần ký Giấy chứng nhận: thể hiện theo quy định tại Điều 38 của Thông tư này;

d) Mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện theo quy định tại Điều 39 của Thông tư này;

e) Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận thể hiện theo quy định tại Điều 41 của Thông tư này;

g) Trường hợp không thể hiện hết các thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thể hiện các thông tin còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tiếp theo.

2. Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cấp phát, điều chuyển phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều này cho các cơ quan thực hiện in Giấy chứng nhận theo quy định.

Điều 45. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện Thông tư này.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến, chỉ đạo, thực hiện Thông tư này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện, kiểm tra, hướng dẫn trong quá trình thực hiện Thông tư này ở địa phương.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét sửa đổi, bổ sung./.

Noi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ và các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Bộ trưởng, các Thứ trưởng Bộ TN&MT;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Sở TN&MT các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Công báo; Công Thông tin điện tử Chính phủ;
- Các đơn vị trực thuộc Bộ TN&MT, Công TTĐT Bộ TN&MT;
- Lưu: VT, CDKDLTTĐD.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**



Lê Minh Ngân

(Handwritten signature of Lê Minh Ngân)

Phụ lục số 01

**MẪU SỬ DỤNG TRONG QUẢN LÝ,
PHÁT HÀNH PHÔI GIẤY CHỨNG NHẬN**

(Kèm theo Thông tư số /2024/TT-BTNMT ngày ... tháng ... năm 2024
của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính,
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)

STT	Ký hiệu	Tên tài liệu
1	Mẫu số 01/ĐK-GCN	Sổ theo dõi phát hành phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
2	Mẫu số 02/ĐK-GCN	Sổ 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
3	Mẫu số 03/ĐK-GCN	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
4	Mẫu số 04/ĐK-GCN	Mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Mẫu số 01/ĐK-GCN

(Bìa của Sổ theo dõi phát hành phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SỔ THEO ĐÖI PHÁT HÀNH
PHÔI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

.....
(Tên cơ quan phát hành phôi Giấy chứng nhận)

(Trang của Sổ theo dõi phát hành phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)

Phôi Giấy chứng nhận phát hành			Số hóa đơn phát hành	Ngày tháng năm phát hành	Tên cơ quan nhận	Ghi chú
Từ	Đến	Số lượng Giấy phát hành	(4)	(5)	(6)	(7)
(1)	(2)	(3)				
Cộng						

Mẫu số 02/ĐK-GCN

(Trang của Sổ 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)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**SỔ 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**

(Tên cơ quan, đơn vị lập Sổ)

(Trang của Sổ 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)

I. PHẦN THEO ĐỔI NHẬN PHÔI GIẤY CHỨNG NHẬN

STT	Ngày tháng năm	Họ và tên người nhận	Phôi GCN đã nhận		Số biên bản giao nhận
			Số lượng phôi GCN nhận	Số phát hành (seri)	
Từ	Đến				
1					
2					
3					
....					

II. PHẦN THEO DÕI CẤP PHÁT, SỬ DỤNG PHÔI GIẤY CHỨNG NHẬN

STT	Ngày tháng năm	Họ và tên	Số phôi GCN đã nhận	Số phôi GCN đã sử dụng	Số phôi GCN bị hỏng	Số phôi GCN trả	Số phát hành (seri)	Ký tên	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	01/10	Nguyễn Văn A	100				Từ BX 00000001 đến BX 00000100		
...							
5	17/10	Nguyễn Văn B	100				Từ BX 00000201 đến BX 00000300		
...							
17	30/12	Nguyễn Văn A		93					
					2		Từ BX 00000009 đến BX 00000020		
						5	Từ BX 00000096 đến BX 00000100		
...							
		Cộng trang:							

Hướng dẫn:

- Cột (3): Ghi họ tên người được cấp phát để sử dụng, người báo cáo tình hình sử dụng;

- Cột (8): Ghi số phát hành (seri) của phôi GCN khi thực hiện cấp phát cho người sử dụng, tiếp nhận lại phôi GCN hư hỏng hoặc không sử dụng hết (nếu có);

- Khi báo cáo tình hình sử dụng phôi GCN đã nhận thì ghi số lượng phôi GCN đã sử dụng ở cột (5) mà không cần liệt kê số seri ở cột (8); trường hợp có phôi GCN bị hỏng, phôi GCN còn lại chưa sử dụng phải nộp lại thì ghi số lượng và số seri phôi GCN bị hỏng, số lượng và số seri phôi GCN chưa sử dụng được nộp lại vào các cột tương ứng tại các dòng dưới kế tiếp như ví dụ nêu trên.

Mẫu số 03/ĐK-GCN

.....
 (Cơ quan báo cáo)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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**

Kỳ báo cáo quý năm

(Tính đến ngày tháng năm

Kính gửi:.....

I- Kết quả tiếp nhận phôi Giấy chứng nhận

STT	Tên đơn vị nhận phôi GCN	Tổng số phôi GCN đã nhận đến trước kỳ báo cáo	Phôi GCN nhận trong kỳ báo cáo		Tổng số phôi GCN đã nhận đến ngày báo cáo
			Số lượng phôi GCN nhận trong kỳ	Số phát hành (seri)	
Từ	Đến				
1					
2					
3					
...					
	Cộng				

II- Tình hình quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận ở địa phương

STT	Tên đơn vị sử dụng phôi GCN	Tổng số phôi GCN đã nhận đến ngày báo cáo	Tình hình sử dụng phôi GCN		
			Số lượng đã sử dụng	Số lượng chưa sử dụng	Số lượng bị hư hỏng
1					
2					
3					
...					
	Cộng				

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu...

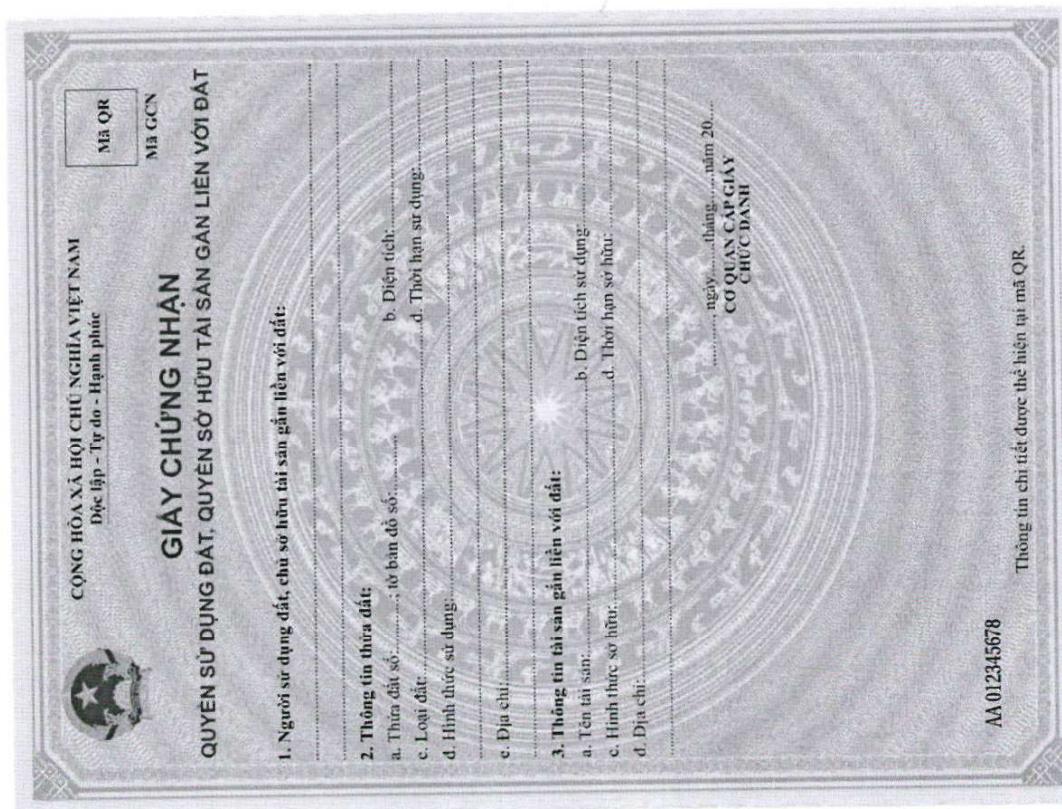
....., ngày tháng năm

Thủ trưởng cơ quan.....

(Ký tên và đóng dấu)

Mẫu số 04/DK-GCN

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



4. Sơ đồ thừa đất, tài sản gắn liền với đất:					
BẢNG LIỆT KẾ TỌA ĐỘ Tọa độ Số hiệu định tên X Y Chiều dài (m) 1 2 3 4 1					
5. Giải thích:					
6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: <table border="1"> <tr> <td>Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý</td> <td>Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền</td> </tr> </table>				Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền				

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận:
 Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bô sơn bất kỳ nội dung nào trong
 Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

Phụ lục số 02

BẢNG 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

*(Kèm theo Thông tư số /2024/TT-BTNMT ngày ... tháng ... năm 2024
của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính,
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)*

STT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu kỹ thuật sau lão hóa	Ghi chú
1	Thành phần bột giấy		Bột hóa học tẩy trắng	
2	Loại giấy		Giấy in Offset Woodfree	
3	Khổ giấy	mm	210 x 297	
4	Định lượng	g/m ²	(165 - 170) ±4%	1. Định lượng của giấy nguyên liệu khi cung cấp từ 165g/m ² đến 170g/m ² . 2. Định lượng của giấy nguyên liệu khi kiểm tra có biên độ từ 158,4g/m ² đến 176,8g/m ² .
5	Độ dày	μm	(214 - 220) ± 5	1. Độ dày của giấy nguyên liệu khi cung cấp từ 214 μm đến 220 μm. 2. Độ dày của giấy nguyên liệu khi kiểm tra có biên độ từ 209 μm đến 225 μm.
6	Độ bền kéo:			
	- Chiều dọc	kg/15mm	≥ 10,0	
	- Chiều ngang	kg/15mm	≥ 5,0	
7	Độ bền xé:			
	- Chiều dọc	g	≥ 90	
	- Chiều ngang	g	≥ 100	
8	Độ chịu bức	kPa	350	
9	Độ trắng ISO	%	≥ 85	
10	pH nước chiết		7,0 - 8,0	
11	Độ đục	%	≥ 95	
12	Độ nhẵn Bekk	giây	12,0 - 30,0	
13	Độ hút nước Cobb 60	g/m ²	30-50	
14	Tuổi thọ	năm	> 100	

Phụ lục số 03

HƯỚNG DẪN SƠ ĐỒ THỦA ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

*(Kèm theo Thông tư số /2024/TT-BTNMT ngày ... tháng ... năm 2024
của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính,
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)*

1. Sơ đồ thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận

a) Sơ đồ thửa đất được thể hiện trên cơ sở bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được sử dụng để cấp Giấy chứng nhận. Nội dung sơ đồ gồm: hình thể thửa đất, chỉ dẫn hướng Bắc - Nam, chiều dài các cạnh thửa đất, số thửa và số thửa liền kề; chỉ giới, mốc giới quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đối với những nơi không lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện); chỉ giới, mốc giới hành lang bảo vệ an toàn các công trình có liên quan đến thửa đất; bảng liệt kê tọa độ thể hiện các thông tin sau: số hiệu đỉnh thửa, tọa độ đỉnh thửa (X,Y), kích thước giữa các đỉnh thửa liền kề.

Cạnh thửa đất thể hiện bằng đường nét liền khép kín; kích thước cạnh thửa đất thể hiện trên sơ đồ theo đơn vị mét (m), được làm tròn đến hai (02) chữ số thập phân (Hình 1, Hình 3, Hình 4). Trường hợp thửa đất có nhiều cạnh thửa, không đủ chỗ thể hiện chiều dài các cạnh thửa trên sơ đồ thì đánh số hiệu các đỉnh thửa bằng các chữ số tự nhiên theo chiều kim đồng hồ (Hình 2) và thể hiện tọa độ và chiều dài các cạnh thửa trong sơ đồ thửa đất theo Hình 5a.

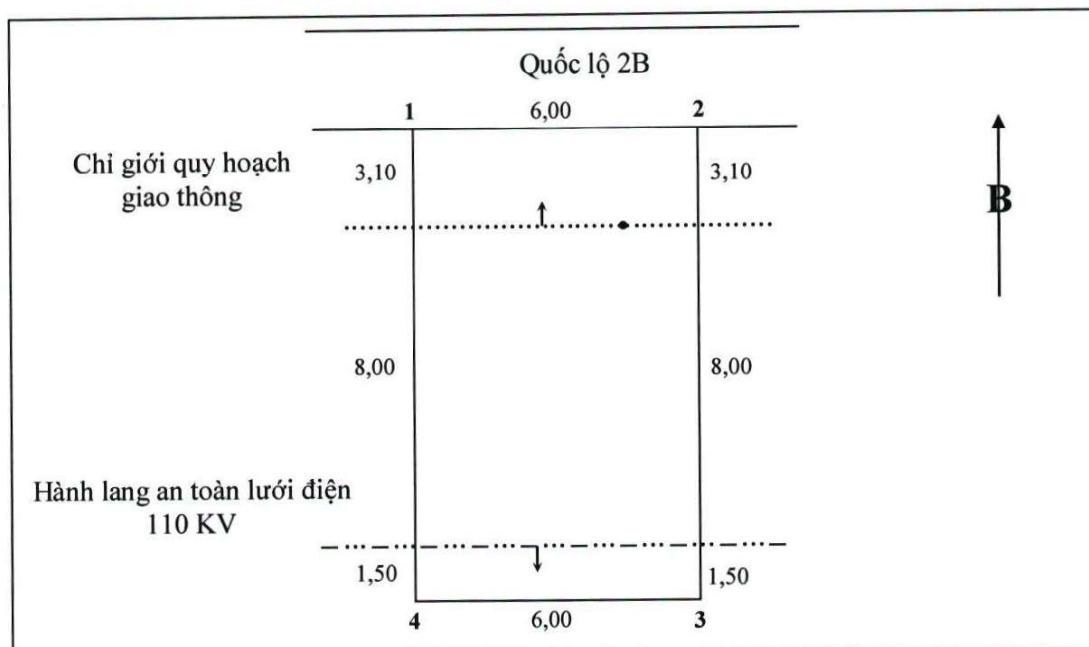
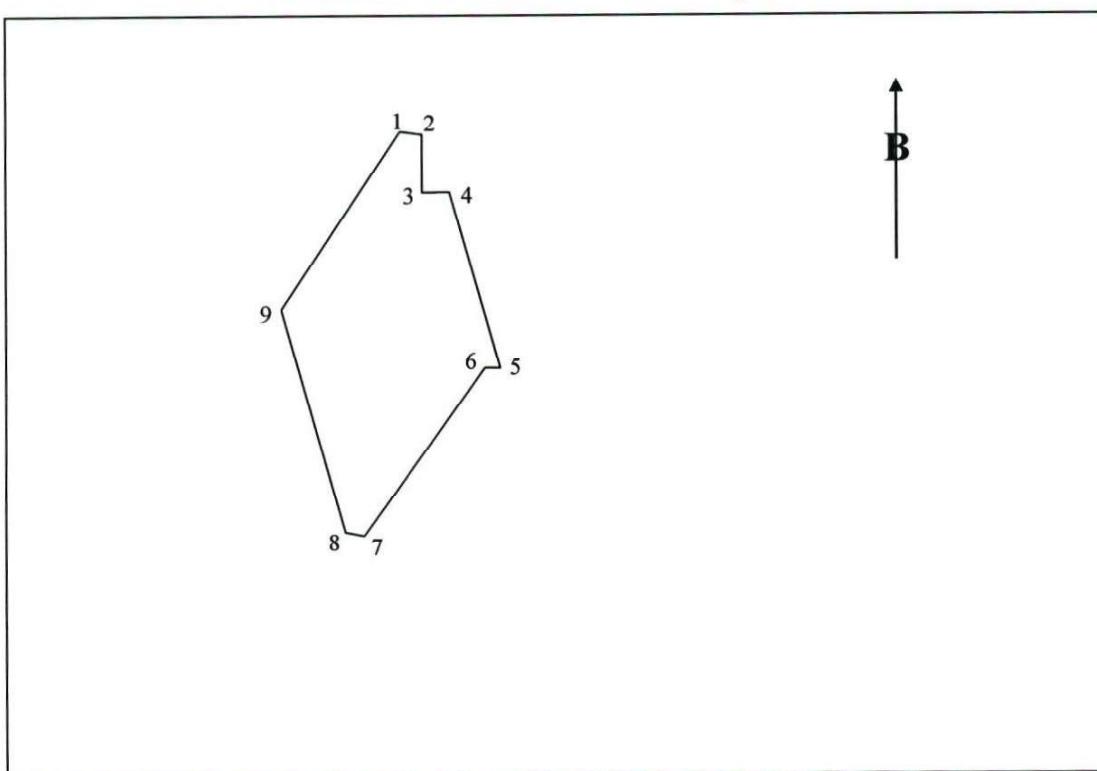
Trường hợp thửa đất có ranh giới là đường cong thì thể hiện tổng chiều dài đường cong đó và không thể hiện tọa độ đỉnh thửa (Hình 3);

b) Sơ đồ thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận không theo tỷ lệ cố định. Căn cứ vào kích thước thửa đất trên bản đồ (hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính) có thể phóng to hoặc thu nhỏ theo tỷ lệ đồng dạng để thể hiện cho phù hợp; bảo đảm kích thước tối thiểu của sơ đồ thể hiện trên Giấy chứng nhận không nhỏ hơn năm (05) cm².

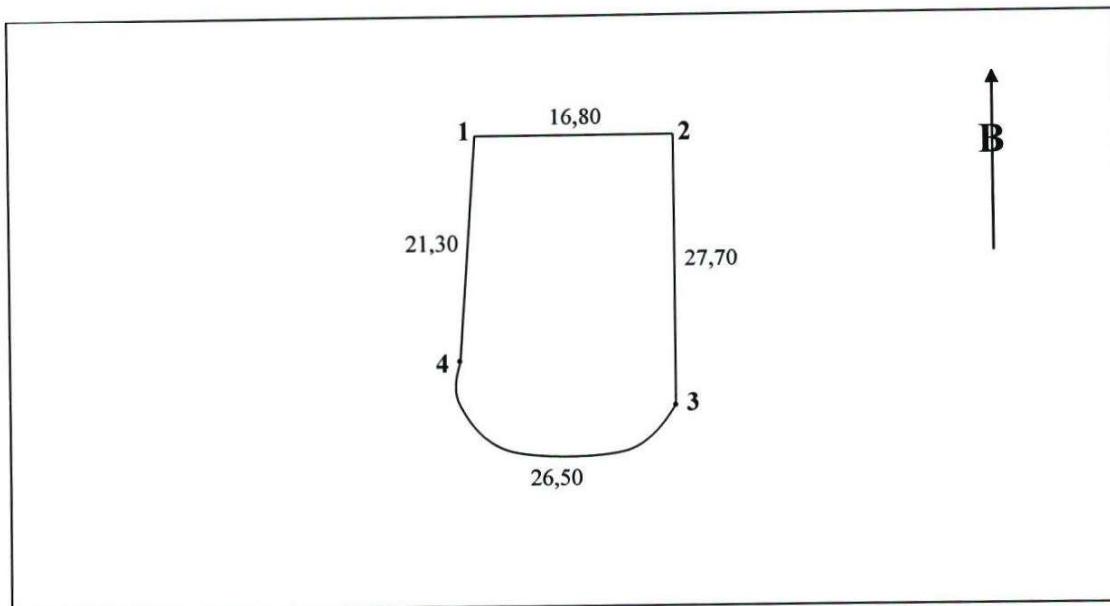
Trường hợp thửa đất có kích thước của chiều dài lớn hơn nhiều lần kích thước của chiều rộng mà khi thu nhỏ theo tỷ lệ đồng dạng làm cho chiều rộng của thửa đất bị thu hẹp đến mức không đủ chỗ để thể hiện thông tin thì thể hiện chiều dài của thửa đất theo tỷ lệ khác với chiều rộng nhưng phải đảm bảo không làm thay đổi dạng hình học của thửa đất (Hình 4);

c) Chỉ giới quy hoạch được thể hiện bằng đường nét chấm liên tục và mũi tên chỉ hướng phạm vi quy hoạch; chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình được thể hiện bằng đường nét 3 chấm xen kẽ nét đứt và mũi tên chỉ hướng phạm vi hành lang an toàn. Mốc giới quy hoạch, mốc giới hành lang an toàn được thể hiện bằng dấu chấm đậm. Ghi chú tên của đường chỉ giới quy hoạch, chỉ giới hành lang an toàn tại vị trí thích hợp trên sơ đồ (Hình 1).

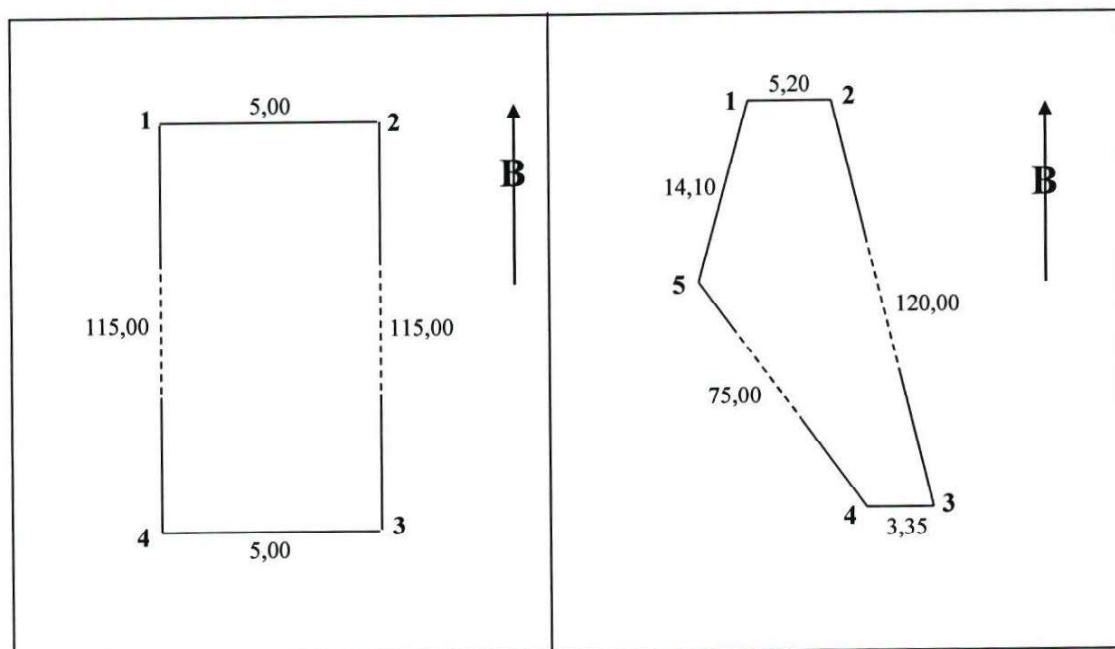
d) Bảng liệt kê tọa độ thể hiện trong sơ đồ thửa đất theo Hình 5.

Hình 1. Sơ đồ thửa đất có hạn chế quyền sử dụng đất**Hình 2. Sơ đồ thửa đất có nhiều cạnh thửa**

Hình 3. Sơ đồ thửa đất có cạnh là đường cong



Hình 4. Sơ đồ thửa đất có chiều dài gấp nhiều lần chiều rộng phải thể hiện không đồng nhất tỷ lệ giữa chiều dài và chiều rộng



Hình 5. Bảng liệt kê tọa độ thể hiện trong sơ đồ thửa đất:

Số hiệu đinh thửa	Tọa độ	
	X	Y
1	2287066,72	579119,17
2	2287063,35	579122,86
3	2287048,60	579109,34
4	2287051,98	579105,65
1		

Hình 5a. Bảng liệt kê tọa độ và chiều dài các cạnh thửa trong sơ đồ thửa đất:

Số hiệu định thửa	Tọa độ		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	2287066,72	579119,17	20,00
2	2287063,35	579122,86	5,00
3	2287048,60	579109,34	20,00
4	2287051,98	579105,65	5,00
1			

2. Sơ đồ tài sản gắn liền với đất thể hiện trên Giấy chứng nhận

a) Sơ đồ tài sản gắn liền với đất được thể hiện bằng đường nét đứt liên tục trên sơ đồ thửa đất tại vị trí tương ứng với thực địa.

Trường hợp ranh giới tài sản gắn liền với đất trùng với ranh giới thửa đất thì ưu tiên thể hiện ranh giới thửa đất (Hình 6 và Hình 7);

b) Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ căn hộ) thể hiện phạm vi chiếm đất của nhà ở và công trình xây dựng (là phạm vi chiếm đất tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao) của nhà ở, công trình xây dựng như sau:

- Đối với nhà ở và các loại nhà khác thì sơ đồ nhà ở thể hiện vị trí, hình dáng, kích thước mặt bằng xây dựng của tầng 1 (tầng trệt) tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo

mép ngoài tường bao của nhà; không thể hiện sơ đồ chi tiết bên trong nhà đó (Hình 6 và Hình 7). Trường hợp nhà chung tường, nhờ tường thì thể hiện sơ đồ theo ranh giới thửa đất; có ký hiệu bằng mũi tên một chiều đối với trường hợp nhờ tường hoặc bằng mũi tên hai chiều đối với trường hợp chung tường (Hình 6);

- Đối với các loại công trình xây dựng khác thì thể hiện vị trí, hình dáng, kích thước mặt bằng của công trình tại phần tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài của công trình;

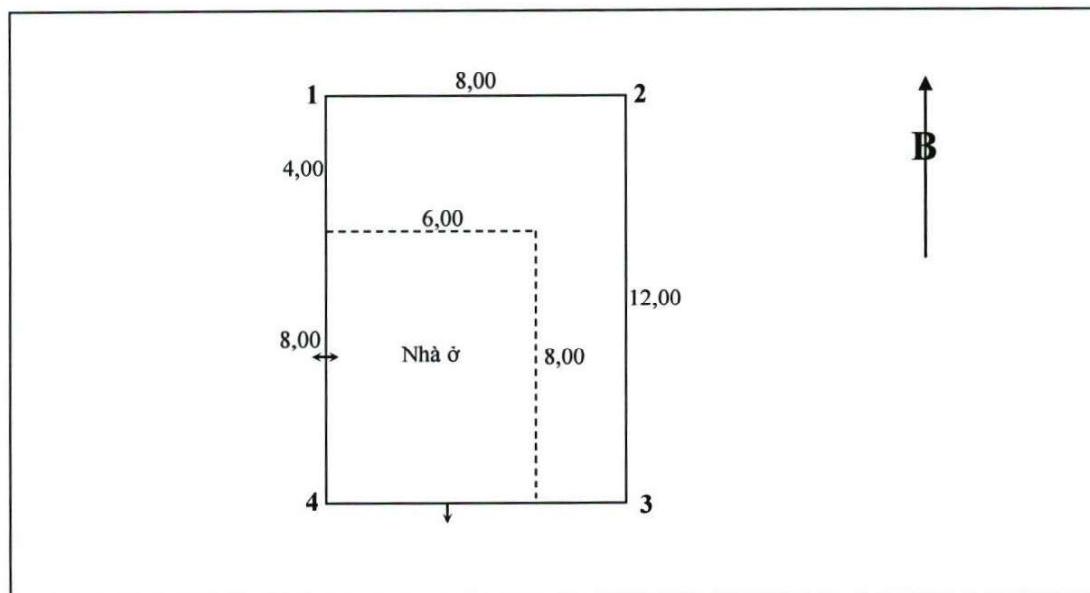
c) Sơ đồ căn hộ thể hiện sơ đồ mặt bằng của tầng nhà chung cư có căn hộ (gồm hình dáng mặt bằng, vị trí cầu thang, hành lang); vị trí, hình dáng mặt bằng của căn hộ bằng đường nét liền, đậm (không thể hiện sơ đồ chi tiết bên trong căn hộ), mũi tên ký hiệu cửa ra vào, kích thước các cạnh của căn hộ (Hình 8);

d) Ranh giới và các thông tin về thửa đất thể hiện theo quy định tại điểm 1 của Hướng dẫn này.

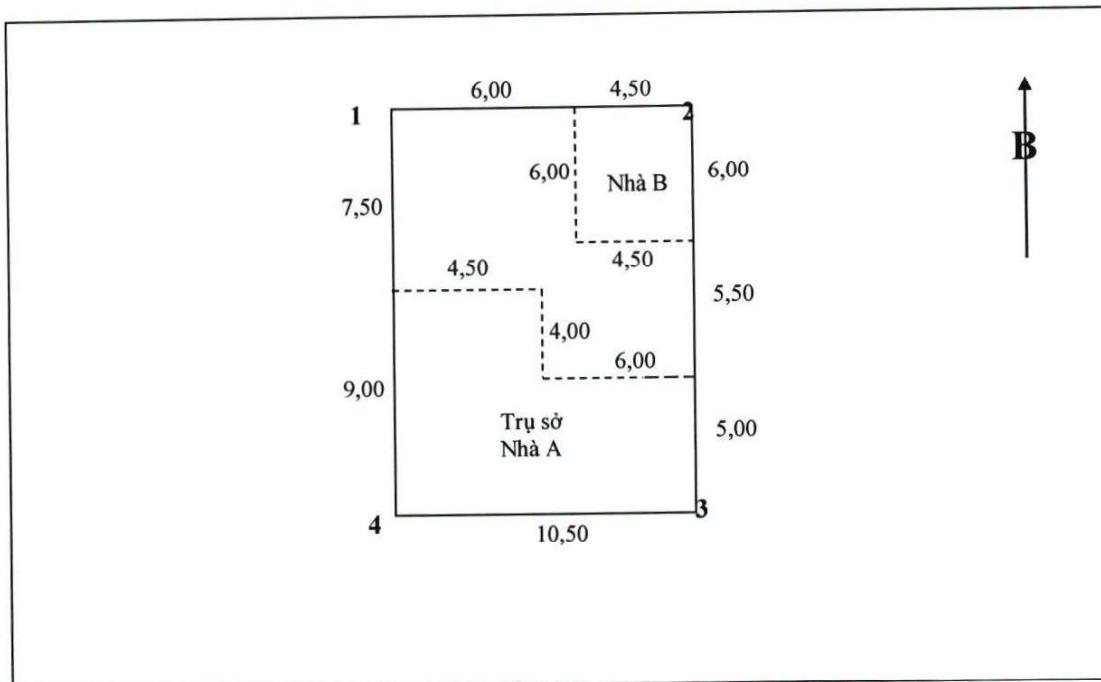
Kích thước các cạnh của đường ranh giới tài sản gắn liền với đất thể hiện theo đơn vị mét (m), được làm tròn đến hai (02) chữ số thập phân.

Tên loại tài sản gắn liền với đất (nhà ở, nhà xưởng, trụ sở, cửa hàng, ...) được ghi chú ở khoảng giữa của sơ đồ tài sản thống nhất với ký hiệu bản đồ địa chính.

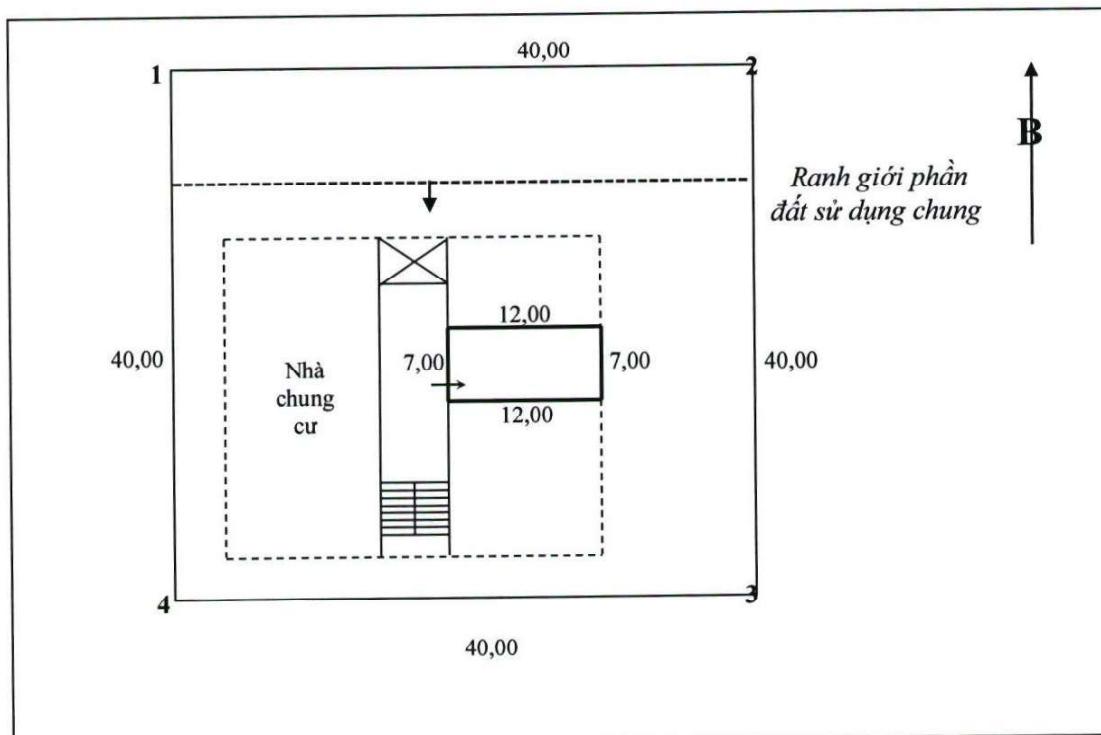
Hình 6. Sơ đồ thửa đất có nhà ở riêng lẻ chung tường và nhờ tường



Hình 7. Sơ đồ thửa đất có công trình xây dựng



Hình 8. Sơ đồ thửa đất có căn hộ chung cư



3. Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

a) Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận được thể hiện theo hướng dẫn tại mục 1 và mục 2 của Phụ lục này.

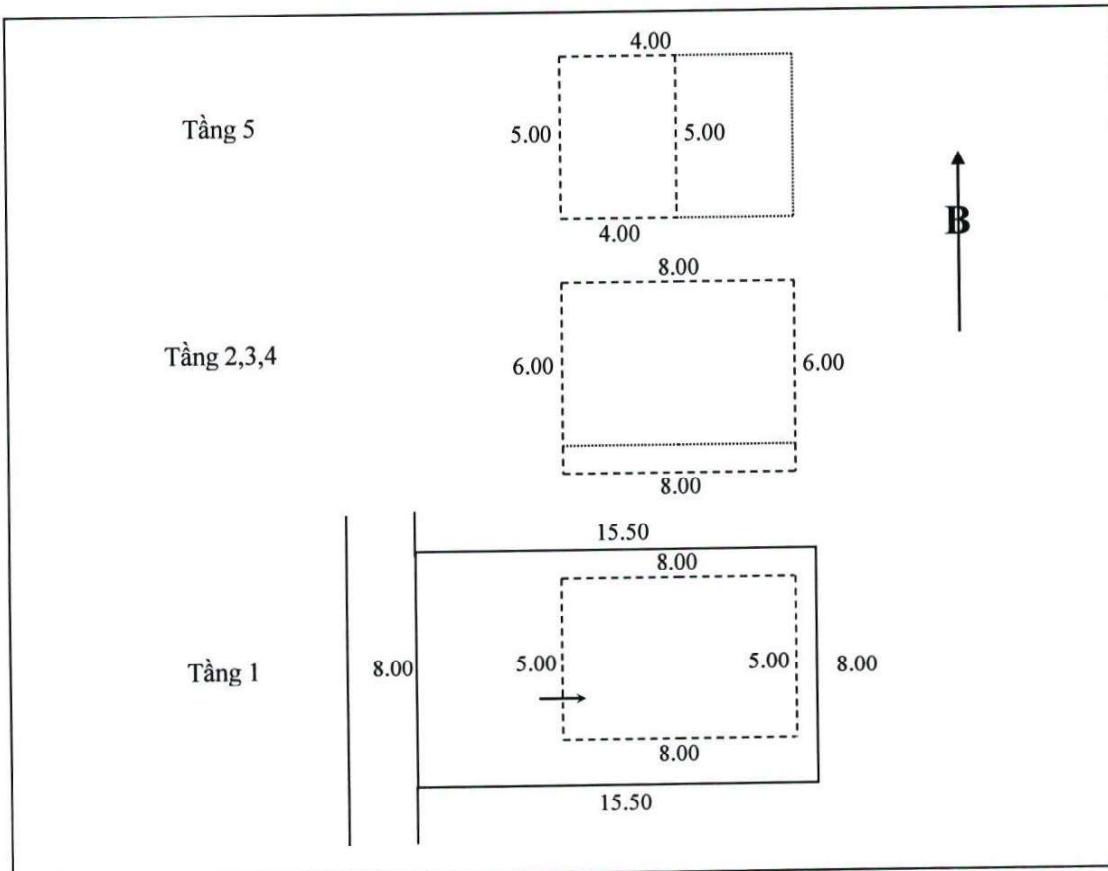
b) Đối với nhà ở và các loại nhà khác có nhiều tầng mà diện tích mặt bằng của các tầng không giống nhau thì thể hiện theo hướng dẫn tại mục 1 và mục 2 của Phụ lục này và hướng dẫn bổ sung (Hình 9) như sau:

- Thể hiện sơ đồ mặt bằng của tầng 1 trên sơ đồ thửa đất tại vị trí tương ứng với thực địa;

- Thể hiện sơ đồ của các tầng có hình dáng và diện tích mặt bằng khác với tầng 1 bằng nét đứt và sơ đồ của tầng 1 bằng đường nét chấm;

- Trường hợp nhiều tầng có hình dáng và diện tích mặt bằng giống nhau thì thể hiện chung trong một sơ đồ và ghi chú số hiệu của các tầng đó.

Hình 9. Sơ đồ nhà 5 tầng có diện tích sàn tầng 1 khác diện tích sàn tầng 2, 3, 4; diện tích sàn tầng 5 khác với các tầng dưới



Phụ lục số 04
MÃ NGUỒN GỐC SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Thông tư số /2024/TT-BTNMT ngày ... tháng ... năm 2024
 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính,
 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)

STT	Nguồn gốc sử dụng đất	Mã
1	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	DG-KTT
2	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)	DG-CTT
3	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)	DT-TML
4	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)	DT-THN
5	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)	CNQ-CTT
6	Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất	CNQ-KTT
7	Nhà nước 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	CNQ-CTT

8	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	DT-KCN-TML
9	Thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng	DT-KCN-THN
10	Đăng ký đất được Nhà nước giao để quản lý	DG-QL
11	Nhận chuyển quyền sử dụng đất	NCQ-...

Hướng dẫn ghi mã:

1. Đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất (STT 11) thì thể hiện mã chung “NCQ-”, tiếp theo thể hiện mã nguồn gốc sử dụng đất như trên Giấy chứng nhận cấp lần đầu.

Ví dụ: “Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất (NCQ-DG-KTT)”; “Nhận chuyển quyền sử dụng đất do giải quyết tranh chấp đất Nhà nước giao có thu tiền (NCQ-DG-CTT)”.

2. 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 mã nguồn gốc sử dụng đất như Giấy chứng nhận đã cấp.

3. 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.

Phụ lục số 05
MÃ CỦA LOẠI HÌNH BIẾN ĐỘNG

(Kèm theo Thông tư số /2024/TT-BTNMT ngày ... tháng ... năm 2024
của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính,
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)

STT	Trường hợp biến động	Mã
1	Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa	CD
2	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	CN
3	Thửa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	TK
4	Tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	TA
5	Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	GP
6	Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng	TL
7	Xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng	XT
8	Đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất	DT
9	Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên	SA
10	Có thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	HC
11	Xác lập, thay đổi quyền đổi với thửa đất liền kề	LK
12	Các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp	DC
13	Đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi tài sản đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp	ST
14	Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức	CP
15	Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do thỏa thuận của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất	TQ
16	Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai	GT
17	Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả khiếu nại, tố cáo về đất đai	GK

18	Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp	XN
19	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	DN
20	Bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công	BC
21	Xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ	XG
22	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết	CQ
23	Chuyển mục đích sử dụng đất	CM
24	Cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 38 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ	CD
25	Cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất	CL
26	Tách thửa đất hoặc hợp thửa đất; thửa đất được tách ra để cấp riêng Giấy chứng nhận đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã được cấp chung cho nhiều thửa đất	TN
27	Xác định lại diện tích đất ở	XD
28	Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp	SN
29	Thu hồi, hủy và cấp Giấy chứng nhận sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp	CS
30	Thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	TC
31	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	XC
32	Nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo bản án hoặc quyết định của tòa án, quyết định về thi hành án của 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	GA
33	Nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo kết quả đấu giá đất	DG
34	Gia hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất; gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài	GH
35	Chuyển hình thức sử dụng đất	TG
36	Nhà nước thu hồi đất	TH
37	Hủy kết quả đăng ký	HK

Phụ lục số 06
DANH MỤC MẪU SỐ

(Kèm theo Thông tư số /2024/TT-BTNMT ngày ... tháng ... năm 2024
 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính,
 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
1	Mẫu số 01/ĐK	Số địa chính
2	Mẫu số 02/ĐK	Số cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất



SỔ ĐỊA CHÍNH
PHẦN ĐĂNG KÝ THỦA ĐẤT

I- Thủa đất			
1.1	Số thủa:	1.2	Số tờ bản đồ:
1.3	Diện tích (m^2):		
1.4	Loại đất:		
1.5	Hình thức sử dụng:		
1.6	Địa chỉ thủa đất:		
1.7	Thời hạn sử dụng:		
1.8	Nguồn gốc sử dụng:	Mã:	
1.9	Tài liệu đo đạc sử dụng:		
1.10	Nghĩa vụ tài chính:		
1.11	Hạn chế quyền sử dụng:		
1.12	Xác lập quyền đối với thủa đất liền kề:		
II- Người được Nhà nước giao đất để quản lý/Người sử dụng đất/Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất			
2.1	Người thứ nhất		
	- Tên:		
	- Giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân:		
	- Địa chỉ:		
2.2	Người thứ hai (ghi đối với trường hợp có nhiều người cùng sử dụng đất):		
III- Tài sản gắn liền với đất			
3.1	Tài sản thứ nhất:		
a)	Chủ sở hữu:		
	Chủ sở hữu thứ hai (nếu có):		
b)	Đặc điểm của tài sản:		
c)	Hình thức sở hữu:		
d)	Thời hạn sở hữu:		
3.2	Tài sản thứ hai (ghi đối với trường hợp có nhiều tài sản):		
IV-Tình trạng về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất			
4.1	Đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận		
a)	Thời điểm đăng ký vào sổ địa chính: ngày.../.../...		
b)	Sự phù hợp với quy hoạch:		
c)	Thông tin các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:		
d)	Thông tin về điều kiện cấp Giấy chứng nhận:		
4.2	Đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận		
a)	Số phát hành GCN:	b) Số vào sổ cấp GCN:	
c)	Mã GCN:		
V- Hồ sơ thủ tục đăng ký số:			
VI- Thông tin lịch sử hình thành thủa đất (trong trường hợp tách thủa đất, hợp thủa đất):			
VII- Biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất			
7.1. Thời điểm đăng ký	7.2. Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý		
Chữ ký điện tử			



SỔ ĐỊA CHÍNH
PHẦN ĐĂNG KÝ CĂN HỘ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
KHÁC CỦA DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

I - Tên tài sản:	
II - Thuộc nhà chung cư/công trình xây dựng:	
III - Chủ sở hữu:	
3.1	Chủ sở hữu thứ nhất: - Tên: - Giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân: - Địa chỉ:
3.2	Chủ sở hữu thứ hai:
IV - Diện tích:	
V - Hình thức sở hữu:	
VI - Hạng mục được sở hữu chung:	
VII - Thời hạn sở hữu:	
VIII - Quyền sử dụng đất chung:	
8.1	Số thửa:
8.2	Số tờ bản đồ:
8.3	Diện tích đất sử dụng chung:
IX - Tình trạng về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	
9.1	Số phát hành Giấy chứng nhận:
9.2	Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận:
9.3	Mã Giấy chứng nhận:
X - Hồ sơ thủ tục đăng ký số:	
XI - Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất	
11.1. Thời điểm đăng ký	11.2. Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý
Chữ ký điện tử	

HƯỚNG DẪN THỂ HIỆN THÔNG TIN TRÊN SỔ ĐỊA CHÍNH

I. Nguyên tắc chung

1. Sổ được lập theo từng xã, phường, thị trấn hoặc theo cấp huyện đối với nơi không có đơn vị hành chính cấp xã; thể hiện kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo từng thửa đất và từng thửa đất dạng hình tuyến (sau đây gọi chung là thửa đất); thông tin của mỗi thửa đất được thể hiện vào 01 trang sổ riêng.

2. Thửa đất có nhà chung cư, nhà ở hỗn hợp, 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, nhà ở hỗn hợp, công trình xây dựng khác của dự án bất động sản quy định tại điểm 1 mục này, còn thể hiện kết quả đăng ký theo từng căn hộ, mỗi căn hộ được thể hiện vào 01 trang sổ riêng.

3. Việc chỉnh lý biến động trên sổ địa chính chỉ được thực hiện đối với các trường hợp đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động.

4. Trường hợp đăng ký biến động mà có thay đổi một trong các thông tin đã đăng ký trên sổ địa chính nhưng không hình thành thửa đất mới hoặc căn hộ mới thì cập nhật thông tin mới thay đổi vào trang sổ địa chính của thửa đất, căn hộ chung cư đó để thay thế thông tin cũ đã thay đổi; thông tin cũ trước khi biến động sẽ được chuyển thành thông tin lịch sử để tra cứu khi cần thiết.

5. Sau khi cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính cho mỗi trường hợp đăng ký, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ký (diện tử) vào góc dưới bên phải của trang sổ địa chính theo thẩm quyền.

II. Đăng ký thửa đất

1. Thửa đất: thể hiện thông tin theo quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Thông tư này.

2. Người được Nhà nước giao đất để quản lý/Người sử dụng đất/Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất: Lựa chọn loại đối tượng đăng ký để thể hiện, nếu là người sử dụng đất đăng ký thì thể hiện “**Người sử dụng đất**”; nếu là người quản lý đất thì thể hiện “**Người quản lý đất**”, trường hợp người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện thêm “**chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất**” và thể hiện thông tin theo quy định tại Điều 12 của Thông tư này.

3. Tài sản gắn liền với đất: thể hiện theo quy định tại Điều 10 của Thông tư này.

4. Tình trạng về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

4.1 (b). Sự phù hợp với quy hoạch: thể hiện phù hợp hay không phù hợp với quy hoạch.

4.1(d). Thông tin về điều kiện cấp Giấy chứng nhận: thể hiện “Không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận” hoặc “Không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận”.

5. Hồ sơ thủ tục đăng ký số: thể hiện số thứ tự của hồ sơ thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 19 của Thông tư này.

Số hồ sơ đăng ký phải được liên kết (có đường dẫn) với hồ sơ quét các giấy tờ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 19 của Thông tư này.

6. Thông tin lịch sử hình thành thửa đất: thể hiện thông tin số hiệu của thửa đất trước khi được tách thửa đất, hợp thửa đất.

7. Biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất:

7.1. Thời điểm đăng ký: thể hiện thông tin ngày tháng năm chính lý, cập nhật biến động vào sổ địa chính.

7.2. Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: thể hiện theo quy định tại Điều 13 của Thông tư này.

III. Đăng ký căn hộ, công trình xây dựng khác của dự án bất động sản

1. Tên tài sản: thể hiện các thông tin theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Thông tư này.

2. Thuộc nhà chung cư/công trình xây dựng: thể hiện tên nhà chung cư/công trình xây dựng.

3. Chủ sở hữu: thể hiện các thông tin quy định tại Điều 12 của Thông tư này.

4. Diện tích: thể hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Thông tư này.

5. Hình thức sở hữu: thể hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

6. Hạng mục được sở hữu chung: thể hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

7. Thời hạn sở hữu: Thể hiện như quy định tại khoản 4 Điều 10 của Thông tư này.

8. Quyền sử dụng đất chung:

8.1. Số thửa: thể hiện số hiệu của thửa đất có tòa nhà chung cư/công trình xây dựng.

8.2. Số tờ bản đồ: thể hiện số hiệu tờ bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính nơi có thửa đất làm nhà chung cư/công trình xây dựng.

8.3. Diện tích đất sử dụng chung: thể hiện diện tích phần đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu theo quy định tại khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

9. Tình trạng về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: thể hiện các thông tin quy định tại khoản 2 Điều 11 của Thông tư này.

10. Hồ sơ thủ tục đăng ký số: Thể hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 19 của Thông tư này.

11. Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất:

11.1. Thời điểm đăng ký: Thể hiện ngày tháng năm chính lý, cập nhật biến động vào sổ địa chính.

11.2. Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: thể hiện theo quy định tại Điều 13 của Thông tư này.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

.....
(Tên cơ quan, đơn vị lập số và quản lý số)

Quyền số:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

(Trang của Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)

Trang số:

STT (1)	Tên, giấy tờ pháp nhân/nhân thân của người được cấp GCN (2)	Số phát hành GCN (3)	Ngày ký GCN (4)	Ngày trao GCN (5)	Họ tên, chữ ký của người nhận GCN (6)	Ghi chú (7)
01	Ông Nguyễn Văn A CCCD: 12345678	BA00000130	12/11/2024	15/11/2024		
02	Công ty TNHH ABC Giấy phép kinh doanh số: 12345678	BA00000134	13/11/2024	16/11/2024		
03	Ông Nguyễn Văn A CCCD: 12345678 Và vợ là Bà Nguyễn Thị B CCCD: 12345678	BA00000137	16/11/2024	20/11/2024		Nhà chung cư A15
04	Ông Nguyễn Văn A CCCD: 12345678	BA00000138	19/11/2024	21/11/2024		Thu hồi GCN do Nhà nước thu hồi đất
05	Ông Nguyễn Văn A CCCD: 12345678 Cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất với người khác	BA00000141	20/11/2024	24/11/2024		

HƯỚNG DẪN LẬP SỔ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

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

1. **Quyển số:** ghi thứ tự liên tục, bắt đầu từ số 01.
2. Các trang nội dung sổ được ghi như sau:
 - 2.1. Cột **Số thứ tự:** ghi thứ tự liên tiếp tương ứng với thứ tự ký cấp GCN, bắt đầu từ số 01.
 - 2.2. Cột **Tên và giấy tờ pháp nhân/nhân thân của người được cấp GCN:** ghi như trên GCN đã cấp.
 - 2.3. Cột **Số phát hành GCN:** ghi phát hành GCN in ở góc dưới bên trái trang 1 của GCN.
 - 2.4. Cột **Ngày ký GCN:** ghi ngày ... / ... / ... ký GCN.
 - 2.5. Cột **Ngày trao GCN:** ghi ngày ... /.../... trao GCN cho người được cấp GCN hoặc đại diện cơ quan nhận hồ sơ và trả kết quả.
 - 2.6. Cột **Họ tên, chữ ký của người nhận GCN:** người nhận GCN là đại diện cơ quan nhận hồ sơ và trả kết quả hoặc người đại diện của tổ chức ký, ghi rõ họ tên và chức danh của người ký.
 - 2.7. Cột **Ghi chú** để ghi chú thích đối với những trường hợp sau:
 - a) Trường hợp bị thu hồi, hủy, cấp lại, cấp đổi GCN thì gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thông tin về GCN đã trao và ghi lý do vào cột Ghi chú;
 - b) Trường hợp đã ghi thông tin vào sổ cấp Giấy chứng nhận mà phát hiện GCN có sai sót thì ghi “Tiêu hủy Giấy chứng nhận do ... (ghi lý do tiêu hủy)” vào cột Ghi chú;
 - c) Trường hợp cấp giấy cho chủ sở hữu căn hộ thì ghi tên của nhà chung cư/công trình xây dựng vào cột Ghi chú;
 - d) Trường hợp người nhận GCN là người được uỷ quyền thì phải có giấy tờ uỷ quyền và ghi chú “Được uỷ quyền theo văn bản số ... ngày .../.../...” vào cột Ghi chú; trường hợp người nhận GCN là người đại diện cơ quan nhận hồ sơ và trả kết quả thì ghi chú: “... (ghi tên cơ quan nhận hồ sơ và trả kết quả), đại diện là ... (ghi thông tin người nhận GCN)” vào cột Ghi chú.