

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG****BỘ TÀI NGUYÊN  
VÀ MÔI TRƯỜNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 23/2014/TT-BTNMT

Hà Nội, ngày 19 tháng 5 năm 2014

**THÔNG TƯ****Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở  
và tài sản khác gắn liền với đất***Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;**Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;**Căn cứ Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ về quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;**Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,**Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.***Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, nhà ở và công trình xây dựng, nông nghiệp và phát triển nông thôn, tài chính các cấp và các cơ quan khác có liên quan; công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.

2. Người sử dụng đất; chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

## **Chương II**

### **MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ IN ẤN, PHÁT HÀNH**

### **QUẢN LÝ PHÔI GIẤY CHỨNG NHẬN**

#### **Điều 3. Mẫu Giấy chứng nhận**

1. Giấy chứng nhận do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Giấy chứng nhận gồm một tờ có 04 trang, in nền hoa văn trống đồng màu hồng cánh sen (được gọi là phôi Giấy chứng nhận) và Trang bổ sung nền trắng; mỗi trang có kích thước 190mm x 265mm; bao gồm các nội dung theo quy định như sau:

a) Trang 1 gồm Quốc hiệu, Quốc huy và dòng chữ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” in màu đỏ; mục “I. Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và số phát hành Giấy chứng nhận (số seri) gồm 02 chữ cái tiếng Việt và 06 chữ số, được in màu đen; dấu nổi của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Trang 2 in chữ màu đen gồm mục “II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”, trong đó có các thông tin về thừa đất, nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm và ghi chú; ngày tháng năm ký Giấy chứng nhận và cơ quan ký cấp Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận;

c) Trang 3 in chữ màu đen gồm mục “III. Sơ đồ thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận”;

d) Trang 4 in chữ màu đen gồm nội dung tiếp theo của mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận”; nội dung lưu ý đối với người được cấp Giấy chứng nhận; mã vạch;

đ) Trang bổ sung Giấy chứng nhận in chữ màu đen gồm dòng chữ “Trang bổ sung Giấy chứng nhận”; số hiệu thừa đất; số phát hành Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận và mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận” như trang 4 của Giấy chứng nhận;

e) Nội dung của Giấy chứng nhận quy định tại các Điểm a, b, c, d và đ Khoản này do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai) tự in, viết khi chuẩn bị hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.

2. Nội dung và hình thức cụ thể của Giấy chứng nhận quy định tại các Điểm a, b, c, d và đ Khoản 1 Điều này được thể hiện theo Mẫu ban hành kèm theo Thông tư này.

**Điều 4. In ấn, phát hành và quản lý việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận****1. Tổng cục Quản lý đất đai có trách nhiệm:**

- a) Tổ chức việc in ấn, phát hành phôi Giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp sử dụng;
- b) Lập và quản lý sổ theo dõi phát hành phôi Giấy chứng nhận;
- c) Kiểm tra, hướng dẫn việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận ở các địa phương.

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

- a) Lập kế hoạch sử dụng phôi Giấy chứng nhận của địa phương gửi về Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm;
- b) Kiểm tra, hướng dẫn việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận ở địa phương;
- c) Tổ chức tiêu hủy phôi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận đã in hoặc viết bị hư hỏng theo quy định của pháp luật về lưu trữ;
- d) Báo cáo định kỳ tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận của địa phương về Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 25 tháng 12 hàng năm.

**3. Phòng Tài nguyên và Môi trường ở nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm:**

- a) Lập kế hoạch về sử dụng phôi Giấy chứng nhận của địa phương gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 20 tháng 10 hàng năm;
- b) Kiểm tra việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận đối với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

**4. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp có trách nhiệm:**

- a) Báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường về nhu cầu sử dụng phôi Giấy chứng nhận trước ngày 15 tháng 10 hàng năm;
- b) Tiếp nhận, quản lý, lập sổ theo dõi nhận, cấp phát và sử dụng phôi Giấy chứng nhận đã phát hành về địa phương;
- c) Kiểm tra thường xuyên việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận trong đơn vị để bảo đảm sự thống nhất giữa sổ theo dõi và phôi Giấy chứng nhận thực tế đang quản lý, đã sử dụng;
- d) Tập hợp, quản lý các phôi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận đã in hoặc viết bị hư hỏng để tiêu hủy;
- đ) Báo cáo tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận về Sở Tài nguyên và Môi trường định kỳ 06 tháng trước ngày 20 tháng 6, định kỳ hàng năm trước ngày 20 tháng 12 hàng năm.

5. Nội dung và hình thức Sổ theo dõi phát hành phôi Giấy chứng nhận; Sổ theo dõi nhận, cấp phát và sử dụng phôi Giấy chứng nhận; Báo cáo tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận theo mẫu tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

### **Chương III**

#### **THỂ HIỆN NỘI DUNG TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN**

##### **Điều 5. Thể hiện thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại trang 1 của Giấy chứng nhận**

1. Ghi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Cá nhân trong nước thì ghi “Ông” (hoặc “Bà”), sau đó ghi họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân (nếu có), địa chỉ thường trú. Giấy tờ nhân thân là Giấy chứng minh nhân dân thì ghi “CMND số:...”; trường hợp Giấy chứng minh quân đội nhân dân thì ghi “CMQĐ số:...”; trường hợp chưa có Giấy chứng minh nhân dân thì ghi “Giấy khai sinh số:...”;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định thì ghi “Ông” (hoặc “Bà”), sau đó ghi họ tên, năm sinh, quốc tịch, giấy tờ nhân thân ghi “Hộ chiếu số:..., nơi cấp:..., năm cấp:...”; địa chỉ đăng ký thường trú của người đó ở Việt Nam (nếu có);

c) Hộ gia đình sử dụng đất thì ghi “Hộ ông” (hoặc “Hộ bà”), sau đó ghi họ tên, năm sinh, tên và số của giấy tờ nhân thân của chủ hộ gia đình như quy định tại Điểm a Khoản này; địa chỉ thường trú của hộ gia đình. Trường hợp chủ hộ gia đình không có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi người đại diện là thành viên khác của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Trường hợp chủ hộ gia đình hay người đại diện khác của hộ gia đình có vợ hoặc chồng cùng có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi cả họ tên, năm sinh của người vợ hoặc chồng đó;

d) Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của hai vợ chồng thì ghi họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân, địa chỉ thường trú của cả vợ và chồng như quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này;

đ) Tổ chức trong nước thì ghi tên tổ chức; tên giấy tờ, số và ngày ký, cơ quan ký giấy tờ pháp nhân (là giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật); địa chỉ trụ sở chính của tổ chức;

e) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam thì ghi tên tổ chức kinh tế là pháp nhân

thực hiện dự án đầu tư; tên giấy tờ, số và ngày ký, cơ quan ký giấy tờ pháp nhân (là giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật); địa chỉ trụ sở chính của tổ chức tại Việt Nam;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì ghi tên tổ chức, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức;

h) Cơ sở tôn giáo thì ghi tên của cơ sở tôn giáo và địa chỉ nơi có cơ sở tôn giáo;

i) Cộng đồng dân cư thì ghi tên của cộng đồng dân cư (do cộng đồng dân cư xác định, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận) và địa chỉ nơi sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

2. Trường hợp người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp riêng cho người sử dụng đất và cấp riêng cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận được ghi theo quy định như sau:

a) Giấy chứng nhận cấp cho người sử dụng đất chỉ ghi thông tin về người sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Giấy chứng nhận cấp cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ ghi thông tin về chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này, tiếp theo ghi “Sở hữu tài sản trên thửa đất... *(ghi hình thức thuê, mượn,.....)* của..... *(ghi tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cho thuê, cho mượn,...)*”.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều này thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sau khi đã xác định được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của từng người.

Trên mỗi Giấy chứng nhận ghi thông tin đầy đủ về người được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 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) với... *(ghi lần lượt tên của những người còn lại có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)*”.

Trường hợp thửa đất có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thỏa thuận bằng văn bản cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện *(có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật)* thì Giấy chứng nhận được cấp cho người đại diện đó. Trên Giấy chứng nhận ghi thông tin của người đại diện theo quy định tại Khoản 1 Điều này, dòng tiếp theo ghi “Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất *(hoặc cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất)* gồm:... *(ghi lần lượt tên của những người cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất)*”.