THIEN KHOI GROUP

THIÊN KHÔI 179
PHÒNG GIA KHANG

HƯỚNG DẪN PHÁP LÝ TRONG MÔI GIỚI BĐS

08/11/2025

NỘI DUNG

1. Sổ sách trong bất động sản
2. Lộ giới - Quy hoạch
3. Hiện trạng
4. Những việc phải nắm
5. Giao dịch có yếu tố ngân hàng
6. Khách hàng quan tâm gì ?

NẮM PHÁP LÝ ĐỂ BIẾT HIỂU & TƯ VẤN KHÁCH

--> KO PHẢI ĐỂ KH LO LẮNG & SỢ ĐỂ MẤT ĐI

CƠ HỘI

SỔ SÁCH

Bất động sản (tài sản ko di chuyển) bao gồm 2 yếu tố

+ **Đất:** quyền sử dụng

+ **Tài sản trên đất**: quyền sở hữu (nhà, xưởng...)

SỔ SÁCH

Đất:

- Diện tích công nhận
- Loại đất: ở, đất trồng cây lâu năm, lúa nước...
- Hình thức sở hữu: chung - riêng

SỞ HỮU CHUNG ĐẤT - NHÀ RIÊNG

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

1. Thửa đất

a) Thửa đất số: 85, 86, 87, 88 Tờ bản đồ số: 11 Bộ địa chính

b) Địa chỉ: phường Phú Hữu, quận 9, Tp.HCM.

c) Diện tích: 7.500 m^2, (Bằng chữ: Bảy ngàn năm trăm mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung.

đ) Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (xây dựng khu chung cư)

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở:

a) Địa chỉ: Căn hộ số 3B.16, Khối 1

b)Tên chung cư: Khu chung cư cao tầng số 61-63 Đường 1, phường Phú Hữu, quận 9, Tp.HCM.

c) Diện tích sàn (thông thủy): 46,1 m^2

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

đ) Thời hạn sở hữu: -/-

e) Hạng mục được sở hữu chung ngoài căn hộ: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm:

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này được cấp do nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 010937, để thay thế một phần công trình xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT36019 ngày 18/7/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp, Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2010 và Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 9; Thông báo số 20/GĐ-GĐ1 ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (Bộ Xây dựng) về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

- Diện tích sàn (tim tường): 49,5 m^2.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2020

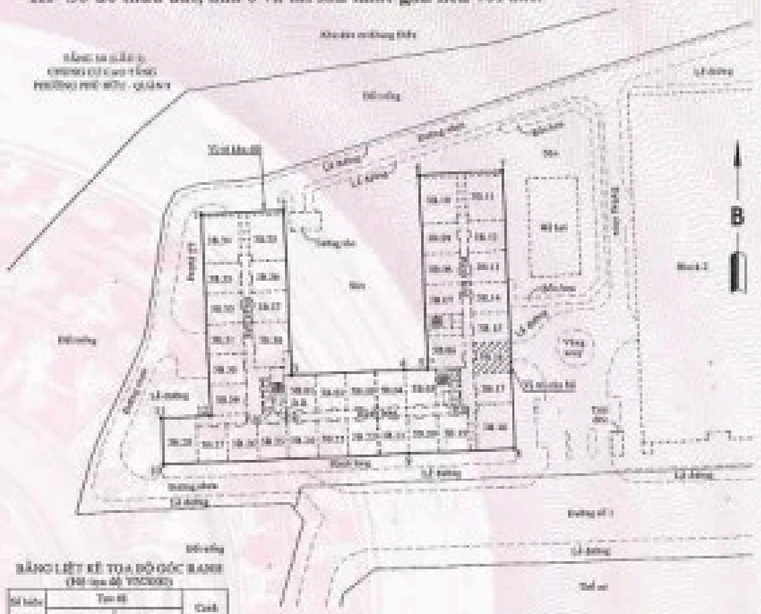
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng

Số vào sổ cấp GCN: CS46180/QA

III- Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1195054.94	613388.59	17.68
2	1195053.70	613321.72	34.61
3	1195001.34	613327.23	33.88
4	1195002.17	613351.81	8.38
5	1195003.40	613356.18	48.50
6	1195045.58	613334.31	17.68
7	1195064.02	613371.88	38.28
8	1195083.28	613374.43	22.76
9	1195086.39	613351.77	31.69
10	1195082.34	613385.43	9.88
11	1195092.13	613389.71	10.58
12	1195092.58	613380.98	41.49
1	1195054.94	613388.59	

CĂN HỘ SỐ: 3B.16

Phần chi tiết xem Bản đồ hiện trạng vị trí số 67314/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 22/05/2014 và Bản vẽ sơ đồ căn hộ chung cư do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 15/10/2018.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

SỞ HỮU CHUNG NHIỀU NGƯỜI

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **3337**, tờ bản đồ số: **10**

b) Địa chỉ: khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 85,3m² (bằng chữ: Tám mươi lăm phẩy ba mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 25,3m²

e) Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến tháng 08/2046

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: 60m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 25,3m²

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Thửa đất có 14,7m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ;
- Nhận chuyển nhượng từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS20168 do Sở TN&MT tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/03/2017.
- Bà Nguyễn Thị Liên và ông Trương Minh Truyền mỗi người có 50% (Năm mươi phần trăm) quyền sử dụng đất.

Bình Dương, ngày 14 tháng 7 năm 2017

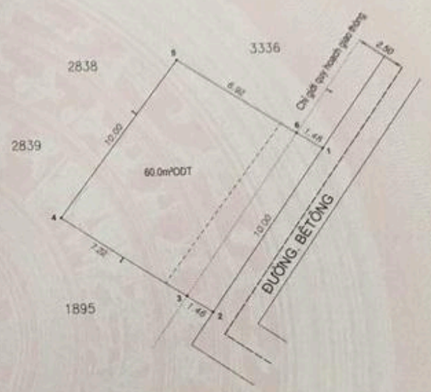
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Ngọc

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông Trương Minh Truyền

Năm sinh: **1970,** CMND số: **350866369**

Địa chỉ thường trú: 24 Trường Chinh, tổ 24, Long Thạnh A, Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Liên.

CH 949612

TRỒNG CÂY ĐÃ LÊN THỔ CƯ

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **401** , tờ bản đồ số: **66**

b) Địa chỉ: **X. Vĩnh Lộc A, H. Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh**

c) Diện tích: **17,1** m^2, **(bằng chữ: Mười bảy phẩy một mét vuông)**

d) Hình thức sử dụng: riêng: **17,1** m^2; chung: **không** m^2

đ) Mục đích sử dụng: **Đất trồng cây lâu năm**

e) Thời hạn sử dụng: **Đến ngày 15/9/2047**

g) Nguồn gốc sử dụng: **Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất**

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thửa 401 phân chiết từ thửa 49 (17,1m2), tờ bản đồ số 66 (BĐĐC);
- Cập theo hợp đồng tặng cho số 010046, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Quận 8, TpHCM công chứng ngày 20 tháng 8 năm 2013;
- Theo tờ trình số 3569 /TTr-TNMT ngày 07-11-2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường.

13-11-2013

Bình Chánh, ngày ..... tháng ..... năm 20....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH

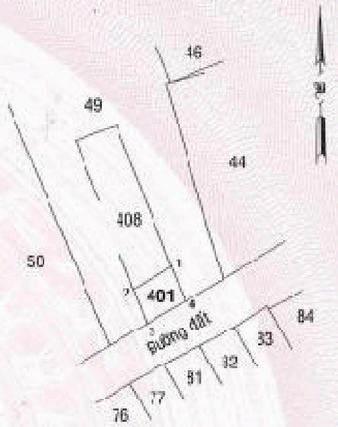
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Trường

Số vào sổ cấp GCN: **CH 03959**

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Theo hệ tọa độ Nhà Nước VN-2000

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)
1	1195866.97	590140.41	4.55
2	1195864.73	590142.46	3.00
3	1195861.15	590143.32	4.55
4	1195863.42	590147.77	3.80
1	1195866.97	590146.41	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội cung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
24-02-2016	GIÁM ĐỐC
- Đã chuyển nhượng hết diện tích Giấy chứng nhận cho bà **Phạm Thị Khánh Liên**, sinh năm 1961, CMND số 020840144. Địa chỉ: 36 đường T4B, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Tp.HCM. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N° 017537, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Trung Tâm, Tp.HCM công chứng ngày 17/12/2015. Số biên động 27601.009795.CN.VPĐ	Ngô Công Thanh

TÀI SẢN TRÊN ĐẤT

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa sắt:

a) Thửa đất số: 70 , tờ bản đồ số: 4

b) Địa chỉ: 33 Lê Công Phép, khu phố 6, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 67,1m², (bằng chữ: sáu mươi bảy phẩy một mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

b) Diện tích xây dựng: 60,0m² , c) Diện tích sàn: 208,2m²

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

đ) Cấp (Hạng): Cấp 3 , e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này cấp lại, cấp đổi từ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH00086 do UBND quận Bình Tân cấp ngày 29/01/2010.

17 -11- 2014

Bình Tân, ngày tháng năm

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN

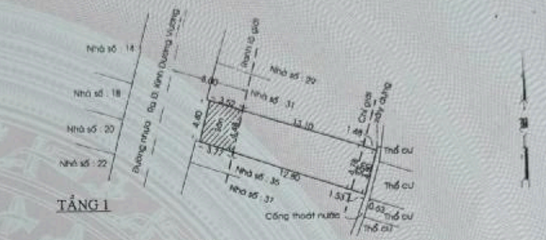
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Chí Ngọc Diệu

Số vào sổ cấp GCN: CH09511

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TẦNG 1



TẦNG 2



TẦNG 3



SÂN TƯỢNG

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

LỘ GIỚI

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa sắt:

a) Thửa đất số: 70 , tờ bản đồ số: 4

b) Địa chỉ: 33 Lê Công Phép, khu phố 6, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 67,1m², (bằng chữ: sáu mươi bảy phẩy một mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

b) Diện tích xây dựng: 60,0m² , c) Diện tích sàn: 208,2m²

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

đ) Cấp (Hạng): Cấp 3 , e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này cấp lại, cấp đổi từ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH00086 do UBND quận Bình Tân cấp ngày 29/01/2010.

17 -11- 2014

Bình Tân, ngày tháng năm

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Thị Ngọc Diệu

Số vào sổ cấp GCN: CH09511

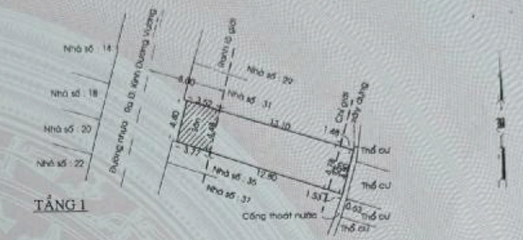
Hồ Chí

t, quyền

nh Tân

I TÂN

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TẦNG 1



TẦNG 2



TẦNG 3



SÂN TƯỢNG

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

TOẠ ĐỘ- THÔNG SỐ CHI TIẾT

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **401** , tờ bản đồ số: **66**

b) Địa chỉ: **X. Vĩnh Lộc A, H. Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh**

c) Diện tích: **17,1** m^2, **(bằng chữ: Mười bảy phẩy một mét vuông)**

d) Hình thức sử dụng: riêng: **17,1** m^2; chung: **không** m^2

đ) Mục đích sử dụng: **Đất trồng cây lâu năm**

e) Thời hạn sử dụng: **Đến ngày 15/9/2047**

g) Nguồn gốc sử dụng: **Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất**

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thửa 401 phân chẻt từ thửa 49 (17,1m2), tờ bản đồ số 66 (BDDC);
- Cấp theo hợp đồng tặng cho số 010046, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Quận 8, TpHCM công chứng ngày 20 tháng 8 năm 2013;
- Theo tờ trình số 3563 /TTr-TNMT ngày 07 -11- 2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường.

13 -11- 2013

Bình Chánh, ngày ..... tháng ..... năm 20....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH

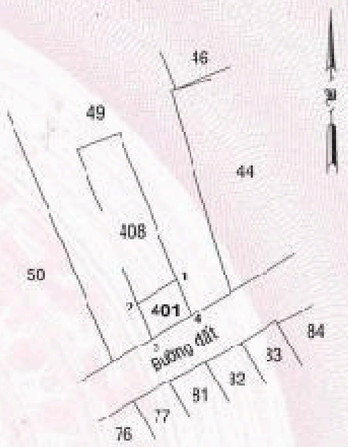
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Trường

Số vào sổ cấp GCN: CH 03959

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Theo hệ toạ độ Nhà Nước VN-2000

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)
1	1195866.97	590146.41	4.55
2	1195864.73	590142.46	3.80
3	1195861.16	590143.32	4.55
4	1195863.42	590147.77	3.80
1	1195866.97	590146.41	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội cung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
24 -02- 2016 - Đã chuyển nhượng hết diện tích Giấy chứng nhận cho bà **Phạm Thị Khánh Liên**, sinh năm 1961, CMND số 020840144. Địa chỉ: 26 đường T4B, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Tp.HCM. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N° 017537, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Trung Tâm, Tp.HCM công chứng ngày 17/12/2015. Số biên đăng 27601.009795.CN.VPĐ	GIÁM ĐỐC Huỳnh Công Thanh

DT CÔNG NHẬN & DT SỬ DỤNG

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 537 , tờ bản đồ số: 5,

b) Địa chỉ: 73 Lê Công Phép, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh,

c) Diện tích: 75,6m², (bằng chữ: Bảy mươi lăm phẩy sáu mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất,

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ,

b) Diện tích xây dựng: 65,9m², c) Diện tích sàn: 65,9m²,

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng,

đ) Cấp(Hạng): Cấp 4, e) Thời hạn sở hữu: -/-,

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Phần chi tiết xem bản vẽ sơ đồ nhà đất số 112/TS do Công ty TNHH Đo đạc Vạn Phú Hưng lập ngày 26/09/2023 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Bình Tân kiểm tra.
- Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1834/2002 ngày 20/11/2002 do UBND huyện Bình Chánh cấp.
- Diện tích đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 19,1m².

06 -11- 2023

Quận Bình Tân, ngày tháng năm 2023

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN BÌNH TÂN

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Bình

Số vào sổ cấp GCN: CN 17117

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Theo hệ tọa độ Nhà nước VN-2000

Số hiệu điểm	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)	Cạnh
1	1188009.30	595064.92	
2	1188013.81	595065.44	3.55
3	1188016.10	595064.80	20.92
4	1188016.14	595044.62	0.19
5	1188015.91	595044.25	0.44
6	1188012.64	595043.97	3.28
7	1188009.30	595064.92	21.21
4	1188016.14	595044.62	
5	1188015.91	595044.25	0.44
6	1188012.64	595043.97	3.28
7	1188012.89	595042.49	1.50
8	1188013.49	595038.65	3.89
9	1188017.20	595039.43	3.79
10	1188016.36	595043.43	4.09
4	1188016.14	595044.62	1.21

Phần diện tích nhà và đất không được công nhận

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

SỔ SÁCH

Các mẫu sổ thường gặp

https://vietaau.vn/giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat/

SỔ THƯỜNG GẶP

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa sắt:

a) Thửa đất số: 70 , tờ bản đồ số: 4

b) Địa chỉ: 33 Lê Công Phép, khu phố 6, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 67,1m², (bằng chữ: sáu mươi bảy phẩy một mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

b) Diện tích xây dựng: 60,0m² , c) Diện tích sàn: 208,2m²

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

đ) Cấp (Hạng): Cấp 3 , e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này cấp lại, cấp đổi từ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH00086 do UBND quận Bình Tân cấp ngày 29/01/2010.

17 -11- 2014

Bình Tân, ngày tháng năm

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN

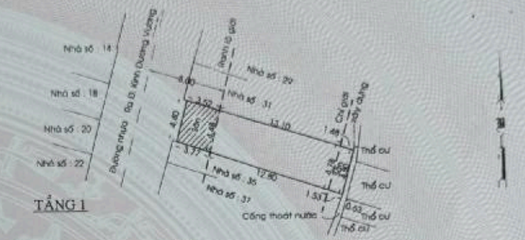
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Thị Ngọc Diệu

Số vào sổ cấp GCN: CH09511

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TẦNG 1



TẦNG 2



TẦNG 3



SÂN TƯỢNG

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

MẪU SỔ 2025

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

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

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:
Ông: **Trần Hữu Khánh**, CCCD: 079073025005
2. Thông tin thửa đất:
a. Thửa đất số: **18**; tờ bản đồ số: **224**,
b. Diện tích: 80,0m²,
c. Loại đất: Đất ở tại đô thị,
d. Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
d. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
e. Địa chỉ: 25 đường số 24B, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:
a. Tên tài sản: Nhà ở độc lập,
b. Diện tích sử dụng: 184,8m²,
c. Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng,
d. Thời hạn sở hữu: -/-.

07 -10- 2025

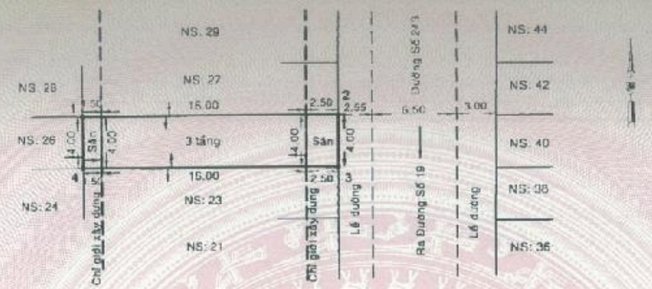
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI SỐ 9
GIÁM ĐỐC

Nguyễn Lê Tuân

AA 02639650

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



5. Ghi chú: -/-

6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 9758

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung 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.

MẪU SỔ 2025 - HC SƠ ĐỒ

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

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

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:
Ông TRẦN CÔNG XUÂN, CCCD: **079096034335**
2. Thông tin thửa đất:
a. Thửa đất số: **586**; tờ bản đồ số: **26**, b. Diện tích: 334,9m²,
c. Loại đất: Đất ở tại đô thị, d. Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
e. Địa chỉ: 7 đường số 65, phường Thảo Điền, thành phố thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.
3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:
a. Tên tài sản: Nhà ở riêng lẻ, b. Diện tích sử dụng: 338,2m²,
c. Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng, d. Thời hạn sở hữu: -/-.

Thành phố Thủ Đức, ngày 04 tháng 04 năm 2025
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
GIÁM ĐỐC

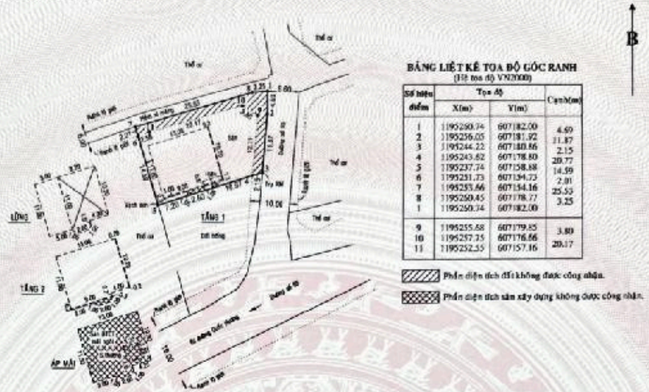
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

Trần Đình Quân

AA 00958574

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



BẢNG LIỆT KÊ TOẠ ĐỘ GÓC RANH
(Hệ toạ độ VN2000)

Số hiệu điểm	Toạ độ X(m)	Toạ độ Y(m)	Cạnh(m)
1	1195260.74	607182.00	4.60
2	1195256.05	607181.92	11.87
3	1195244.22	607180.86	2.15
4	1195243.82	607178.89	20.77
5	1195237.74	607158.88	14.59
6	1195231.73	607154.73	2.91
7	1195253.66	607154.16	25.55
8	1195260.45	607178.27	3.25
1	1195260.74	607182.00	
9	1195255.68	607179.85	3.89
10	1195257.35	607176.66	20.17
11	1195252.55	607157.16	

Phần diện tích đã không được công nhận.
Phần diện tích xây dựng không được công nhận.

5. Ghi chú:
- Thửa đất 586 được tách ra từ thửa 582, tờ bản đồ số 26.
- Giấy chứng nhận này được cấp đổi phần còn lại của Giấy chứng nhận số DK 250815 ngày 17/3/2023 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cấp./.

6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 80779

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung 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.

LỘ GIỚI CŨ - MỚI

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

7 9 7 7 2 7 4 4 8 0

CHỨNG NHẬN

Mục I. Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Ông: PHẠM ĐỨC THÀNH Năm sinh: 1959 CMND số: 020020586

Mục II. Thực trạng nhà ở, đất ở

1/ Nhà ở
Địa chỉ: 276/5 Mã Lò, khu phố 6, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân.
Diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 162.7 m²
Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT+ngói.
Cấp (hạng) nhà ở: cấp 3
Số tầng (tầng): 02
Năm xây dựng: Nhận chuyển nhượng năm 2009
Diện tích sàn nhà phụ (nếu có): m²
Thời hạn được sở hữu:

2/ Đất ở: 1139 240
Thửa đất số: 49 Tờ bản đồ số: 78 - SDN
Diện tích: 135.7 m²
Sử dụng riêng: 135.7 m²
Sử dụng chung: / m²
Đã được giao hoặc thuê:
Hợp đồng thuê đất (số, ngày, tháng, năm):
Thời gian thuê từ ngày tháng năm
đến ngày tháng năm

Mục III, Mục IV ở trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

Bình Tân, ngày tháng năm
TM. Ủy ban nhân dân quận Bình Tân
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hồ sơ gốc số:
HCt.185.1002.1./Bình Trị Đông A

Mục III. Sơ đồ nhà ở, đất ở

TẦNG 2

TẦNG 1

- Diện tích đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 53.9 m2
- Diện tích sàn xây dựng trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 21.0 m2

Khi nhà nước thực hiện quy hoạch thì chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất phải chấp hành theo quy định.
- Thuộc thửa 151 Tờ bản đồ 04-T1.02



SỔ HOÀN CÔNG CHỮ

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

7 0 1 1 1 0 1 1 8 4 1

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

Cá nhân hoặc tổ chức có tên ghi tại mục I là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Mục I - Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Ông : TRẦN VĂN NAM - Sinh năm : 1968 - CMND số: 022290068

Bà : LÝ MUỘI MUỘI - Sinh năm : 1967 - CMND số: 021679977

Mục II - Thực trạng nhà ở, đất ở

a/ Nhà ở
Địa chỉ : 77 Phạm Văn Chí Phường 01 Quận 6
Tổng diện tích sử dụng : 184,3 m^2
Diện tích xây dựng : 95,8 m^2
Kết cấu nhà : Tường gạch, sàn BTCT+gỗ, mái tôn
Số tầng : 2

b/ Đất ở
Thửa đất số : 2
Tờ bản đồ số : 14 (BĐĐC 2000) F1Q6
Diện tích : 95,8 m^2
Hình thức sử dụng :
Riêng 95,8 m^2
Chung ... m^2

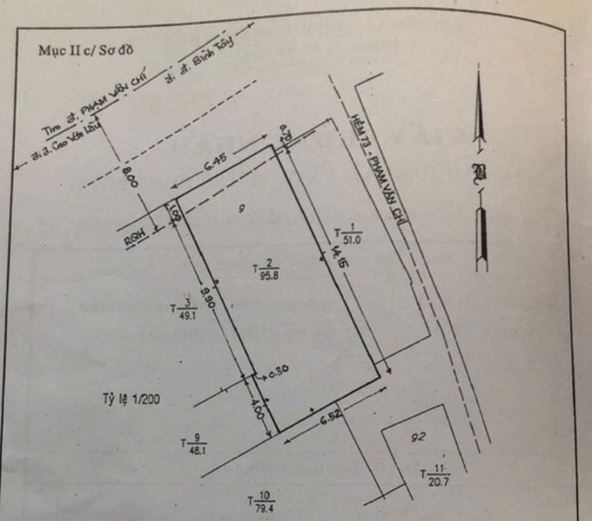
Mục IIc,Mục III, Mục IV ở các trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

Ngày 26 tháng 12 năm 2001
T.M Uỷ ban Nhân dân Tỉnh (Thành phố) Hồ Chí Minh
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

VŨ HÙNG VIỆT

Hồ sơ gốc số 32078/2001
(BẢN CẤP CHO CHỦ SỞ HỮU)

Mục II c/ Sơ đồ



- Tổng diện tích sàn xây dựng và diện tích xây dựng của căn nhà ghi theo số liệu bản vẽ sơ đồ nhà đất, có sự kiểm tra và đồng ý của chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở.
- Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở phải chấp hành theo quy định.
- Diện tích nhà, đất trong phạm vi quy hoạch:
  - Diện tích đất : **5.5 m2**
  - Diện tích xây dựng : **5.5 m2**
- Quy hoạch theo quyết định số 6982/QĐ-UB ngày 30-09-1995 và quyết định số 4963/QĐ-UB QLĐT ngày 30-08-1999 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhà được cấp đổi và hợp thức hóa mở rộng từ Hợp đồng mua bán nhà số 13919/HĐ-MBN ngày 11/10/2001 lập tại Phòng Công chứng Nhà nước số 2 TP. Hồ Chí Minh, trước bạ ngày 15/10/2001.

Mục IV - Thay đổi về nhà ở, đất ở hoặc thế chấp

Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận (Ký đóng dấu)	Xác nhận giải trừ thế chấp (Ký đóng dấu)
13/4/2009	Nhà có DTXD = 78,46m2; tổng DTSXD = 416,32m2; kết cấu nhà : tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT; số tầng: 04 tầng + lửng + mái che thang theo giấy phép xây dựng số: 60/GPXD ngày 05/02/2007 do UBND quận 6 cấp và biên bản nghiệm thu hiện trạng hoàn thành công trình ngày 21/11/2008 đã trước bạ ngày 11/12/2008. (Phần DTXD sai phép chủ sở hữu có cam kết ngày 24/03/2009 chấp nhận tự tháo dỡ không điều kiện khi Nhà nước yêu cầu).	TUQ CHỦ TỊCH UBND Q6 TRƯỞNG PHÒNG TN-MT Bành Thị Thu Thủy	
09/9/2010	**Thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất với Ngân hàng No&PTNT VN – Chi nhánh 11, địa chỉ: 485 Lạc Long Quân P5/Q11 TPHCM theo hồ sơ đăng ký số 4336 quyển số 6.**	VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ Q6 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Lê Bích Loan	
	Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01		

Ghi chú : Người được cấp giấy không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận và sơ đồ. Khi mất giấy chứng nhận phải báo ngay với cơ quan cấp giấy.

SỔ HOÀN CÔNG CHỮ (TRANG BỔ SUNG)

Mục IV - Thay đổi về nhà ở, đất ở hoặc thế chấp

Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (Ký đóng dấu)	Xác nhận giải trừ thế chấp (Ký đóng dấu)
03 2002	thế chấp tại CN CVL số 08574		
2004	Đã giải trừ thế chấp số 021194		
14-04-2007	Tặng cho: Họ và tên ông: Nguyễn Tạ Anh Tuấn Năm sinh: 1985 CCCD: 068 085 000 273 Thường trú: 10/18/8 Đặng Văn Ngữ, phường 10, quận Phú Nhuận, Tp.HCM Theo hồ sơ số 012196.TA.006		
01-04-2022	Chuyển nhượng cho: Bà: Phạm Lan Hương Năm sinh: 1988 CCCD: 079188002756 Ông: Nguyễn Anh Vũ Năm sinh: 1980 CCCD: 089080000857 Cùng thường trú: 19 Đường số 8, Khu 2 Sợ, phường 12, Quận 10, Tp.HCM Theo hồ sơ số 012196.CN.007	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Võ Quốc Hưng	

Ghi chú : Người được cấp giấy không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận và sơ đồ. Khi mất giấy chứng nhận phải báo ngay với cơ quan cấp giấy.

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01, 02

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

Cá nhân hoặc tổ chức có tên ghi tại mục I là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Mục I - Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

BÀ: CAO THỊ VÂN SINH NĂM: 1958 CMND: 020432250

Mục II - Thực trạng nhà ở, đất ở

a/ Nhà ở
Địa chỉ: 1002 Nguyễn Thị Minh Khai Phường Đa Kao, Quận 1
Tổng diện tích sử dụng: 51,95 m^2
Diện tích xây dựng: 33 m^2
Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn gỗ, mái ngói+FibrôXM
Số tầng: 01 + lửng gỗ

b/ Đất ở
Thửa đất số: 25-262
Tờ bản đồ số: 3 - SàiGòn-Đakao
Diện tích: 33 m^2
Hình thức sử dụng:
Riêng 33 m^2
Chung m^2

Mục IIc, Mục III, Mục IV ở các trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

Ngày 20 tháng 10 năm 1999
T.M Uỷ ban Nhân dân Tỉnh (Thành phố)

Hồ sơ gốc số 12669/99
(BÀN CẤP CHO CHỦ SỞ HỮU)

VŨ HÙNG VIỆT



SỔ HOÀN CÔNG CHỮ (TRANG BỔ SUNG)

Mục II c/ Sơ đồ

LUNG GỒ

TẦNG TRỆT

PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ VÀ ĐẤT ĐƯỢC CÔNG NHẬN

PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ VÀ ĐẤT KHÔNG CÔNG NHẬN

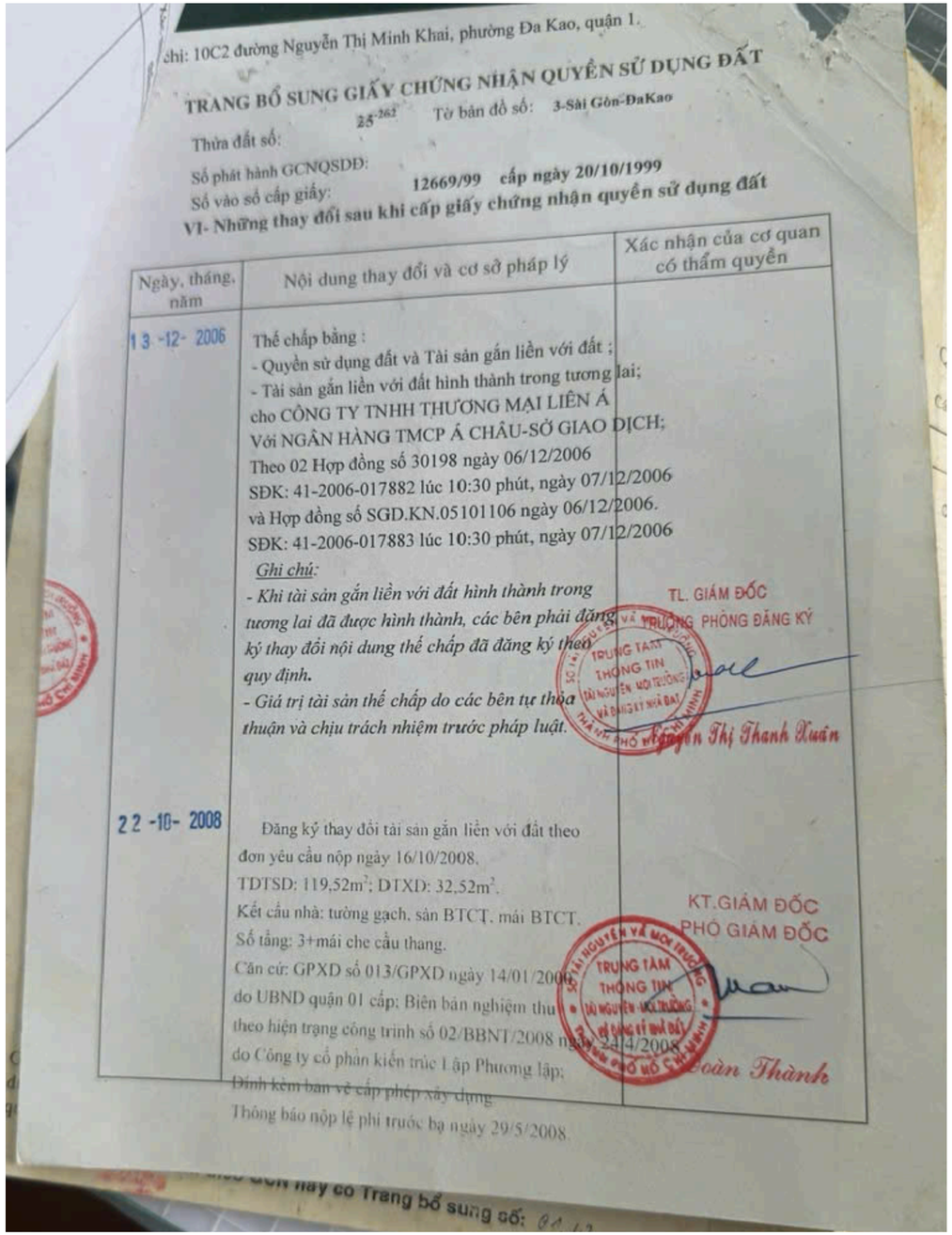
Không công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà, đất vi phạm quy hoạch (lộ giới, hành lang an toàn kỹ thuật ...) có giới trong sơ đồ.

Mục III - Thay đổi về chủ

Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi và tên chủ mới	Xác nhận (Ký đóng dấu)
18-12-2015	Chuyển nhượng cho: Bà: Nguyễn Thị Hồng Thúy Năm sinh: 1961 CMND: 020403993 Chồng: Dào Bá Quy Năm sinh: 1955 CMND: 024262102 Cùng thường trú: 3 Tân Hưng, phường 12, quận 5 Theo hồ sơ số 012196.CN.002 05-05-2016	CN.VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 1 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Trần Thị Kim Ngân
	Chuyển nhượng cho: Bà: Đồng Thị Lan Anh Năm sinh: 1979 CMND: 024444775 Thường trú: 33 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Đa Kao, quận 1, Tp.HCM Chồng: Nguyễn Hùy Năm sinh: 1970 CMND: 022541291 Thường trú: 201 Đinh Tiên Hàng, phường Tân Định, quận 1, Tp.HCM Theo hồ sơ số 012196.CN.003	CN.VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 1 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Trần Thị Kim Ngân
29-08-2018	**Chuyển nhượng cho:** Ông : **Nguyễn Huy Hòa Bình** Năm sinh: **1954** CMND: **020 163 408** Bà : **Tạ Thị Kim Thanh** Năm sinh: **1956** CMND: **022 643 712** Cùng thường trú: 10/18/8 Đặng Văn Ngữ, phường 10, quận Phú Nhuận Theo hồ sơ số 012196.CN.006	CN. VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 1 GIÁM ĐỐC Trần Thị Kim Ngân



SỔ HOÀN CÔNG CHỮ (TRANG BỔ SUNG)



chỉ: 10C2 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Đa Kao, quận 1.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thửa đất số: 25-262 Tờ bản đồ số: 3-Sài Gòn-ĐaKao

Số phát hành GCNQSDĐ:

Số vào sổ cấp giấy: 12669/99 cấp ngày 20/10/1999

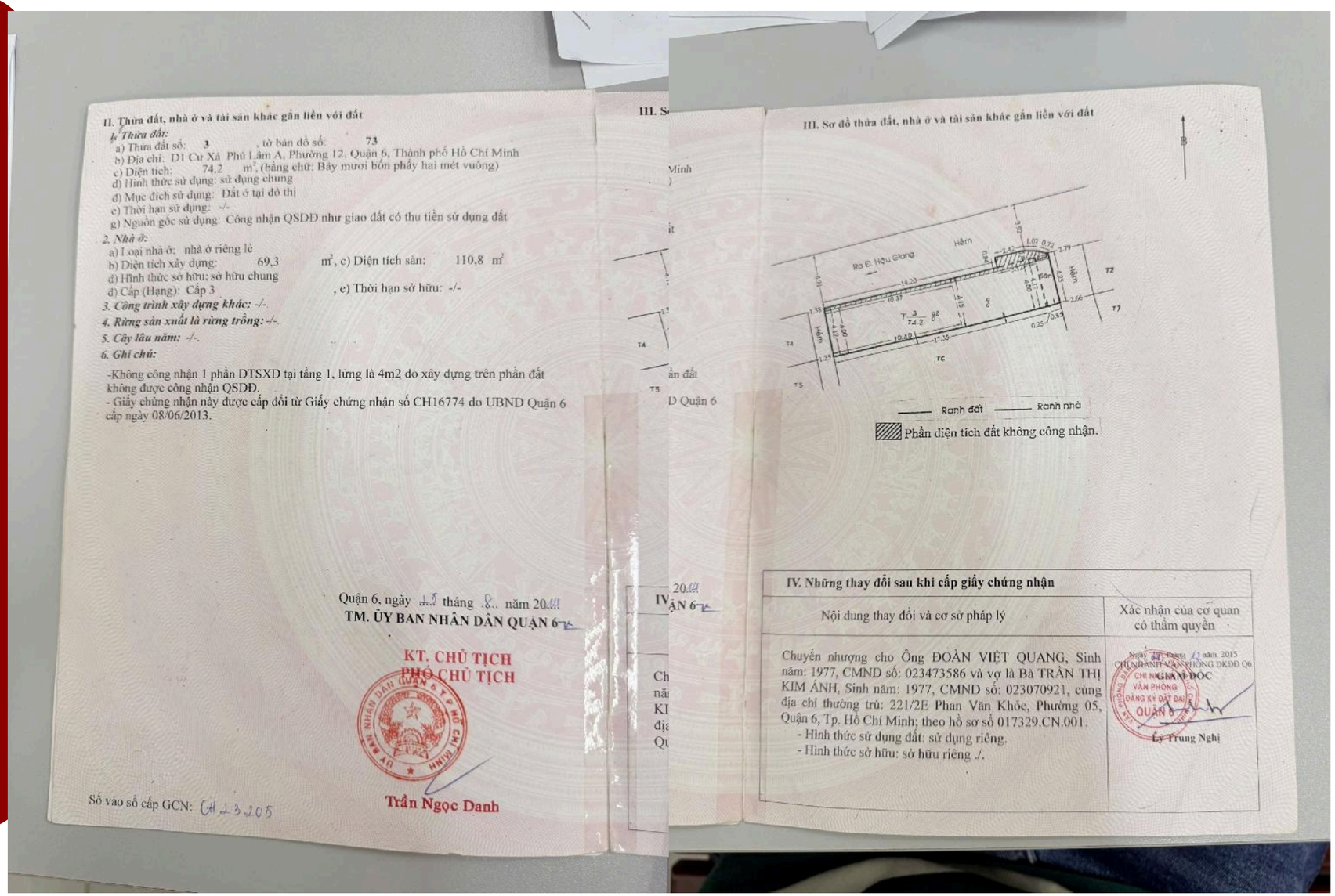
VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
13-12-2006	Thế chấp bằng : - Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất ; - Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; cho CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI LIÊN Á Với NGÂN HÀNG TMCP Á CHÂU-SỞ GIAO DỊCH; Theo 02 Hợp đồng số 30198 ngày 06/12/2006 SĐK: 41-2006-017882 lúc 10:30 phút, ngày 07/12/2006 và Hợp đồng số SGD.KN.05101106 ngày 06/12/2006. SĐK: 41-2006-017883 lúc 10:30 phút, ngày 07/12/2006 *Ghi chú:* *- Khi tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã được hình thành, các bên phải đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký theo quy định.* *- Giá trị tài sản thế chấp do các bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.*	TL. GIÁM ĐỐC TRƯỞNG PHÒNG ĐĂNG KÝ TRUNG TÂM THÔNG TIN TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG VÀ ĐẤT ĐAI Nguyễn Thị Thanh Xuân
22-10-2008	Đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất theo đơn yêu cầu nộp ngày 16/10/2008. TDTSD: 119,52m²; DTXD: 32,52m². Kết cấu nhà: tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT. Số tầng: 3+mái che cầu thang. Căn cứ: GPXD số 013/GPXD ngày 14/01/2008 do UBND quận 01 cấp; Biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình số 02/BBNT/2008 ngày 22/4/2008 do Công ty cổ phần kiến trúc Lập Phương lập; Đính kèm bản vẽ cấp phép xây dựng Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 29/5/2008.	KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM THÔNG TIN TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG VÀ ĐẤT ĐAI Hoàn Thành

Trang bổ sung này có Trang bổ sung số:



SỔ HOÀN CÔNG SƠ ĐỒ (TRANG BỔ SUNG)



II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 3 , tờ bản đồ số: 73
b) Địa chỉ: D1 Cư Xá Phú Lâm A, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 74,2 m², (bằng chữ: Bảy mươi bốn phẩy hai mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: sử dụng chung
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: -/-
g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:
a) Loại nhà ở: nhà ở riêng lẻ
b) Diện tích xây dựng: 69,3 m², c) Diện tích sàn: 110,8 m²
d) Hình thức sở hữu: sở hữu chung
đ) Cấp (Hạng): Cấp 3 , e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

-Không công nhận 1 phần DTSXD tại tầng 1, lửng là 4m2 do xây dựng trên phần đất không được công nhận QSDĐ.
- Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận số CH16774 do UBND Quận 6 cấp ngày 08/06/2013.

Quận 6, ngày ...5 tháng 8... năm 20...
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 6
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Ngọc Danh

Số vào sổ cấp GCN: CH23205

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

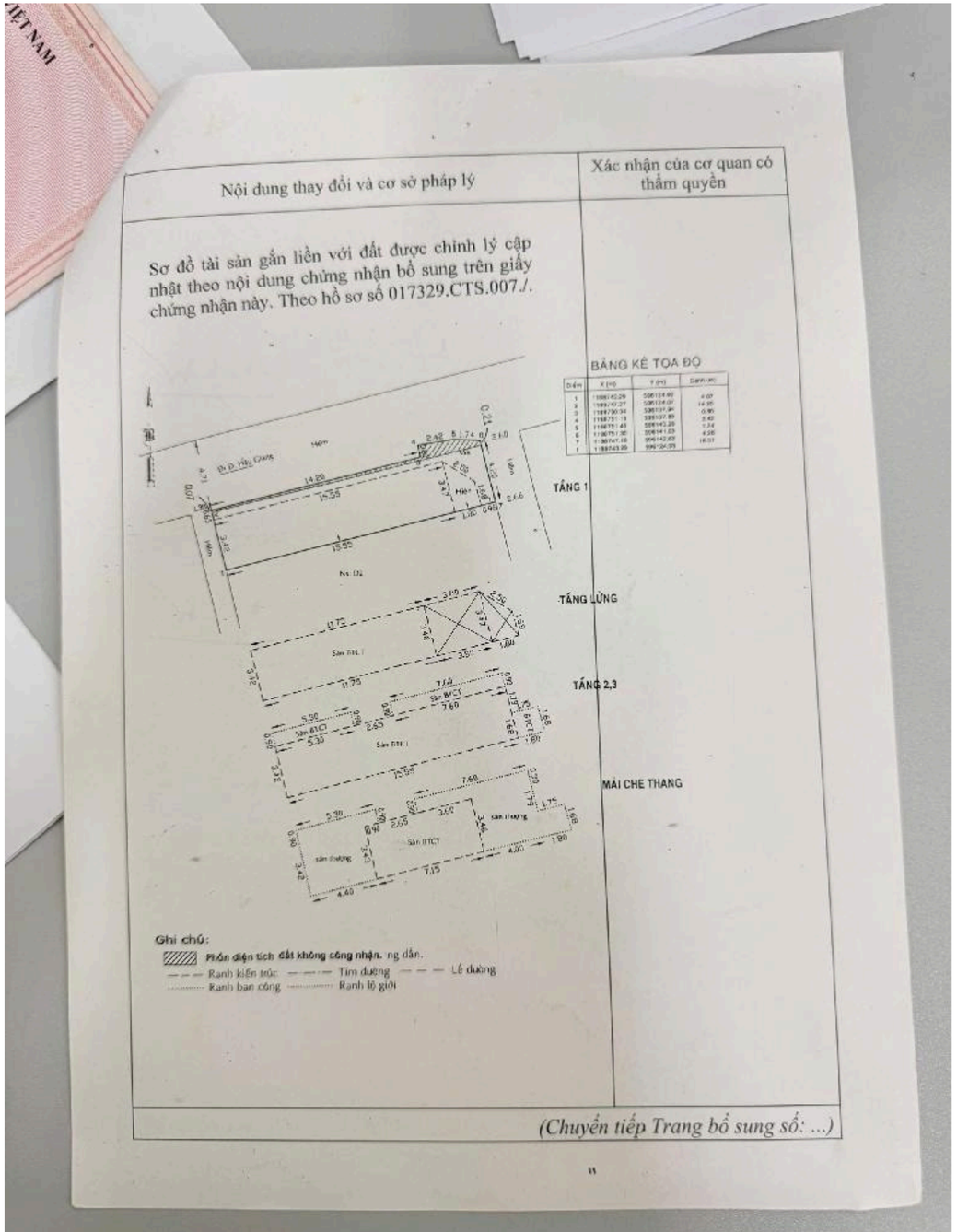
Phần diện tích đất không công nhận.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho Ông ĐOÀN VIỆT QUANG, Sinh năm: 1977, CMND số: 023473586 và vợ là Bà TRẦN THỊ KIM ÁNH, Sinh năm: 1977, CMND số: 023070921, cùng địa chỉ thường trú: 221/2E Phan Văn Khỏe, Phường 05, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 017329.CN.001. - Hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng. - Hình thức sở hữu: sở hữu riêng ./.	Ngày 27 tháng 11 năm 2015 CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐKĐĐ Q6 CHI NHÁNH GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 6 Lý Trung Nghị



SỔ HOÀN CÔNG SƠ ĐỒ (TRANG BỔ SUNG)



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Sơ đồ tài sản gắn liền với đất được chỉnh lý cập nhật theo nội dung chứng nhận bổ sung trên giấy chứng nhận này. Theo hồ sơ số 017329.CTS.007./.

BẢNG KÊ TOẠ ĐỘ

Điểm	X (m)	Y (m)	Cạnh (m)
1	1188142.29	596124.60	4.07
2	1188140.27	596128.61	14.95
3	1188130.34	596107.84	0.90
4	1188751.13	596107.89	5.40
5	1188751.40	596142.28	1.74
6	1188751.98	596141.03	4.26
7	1188747.76	596142.00	18.01
1	1188143.86	596124.95	

TẦNG 1

TẦNG LỬNG

TẦNG 2,3

MÁI CHE THANG

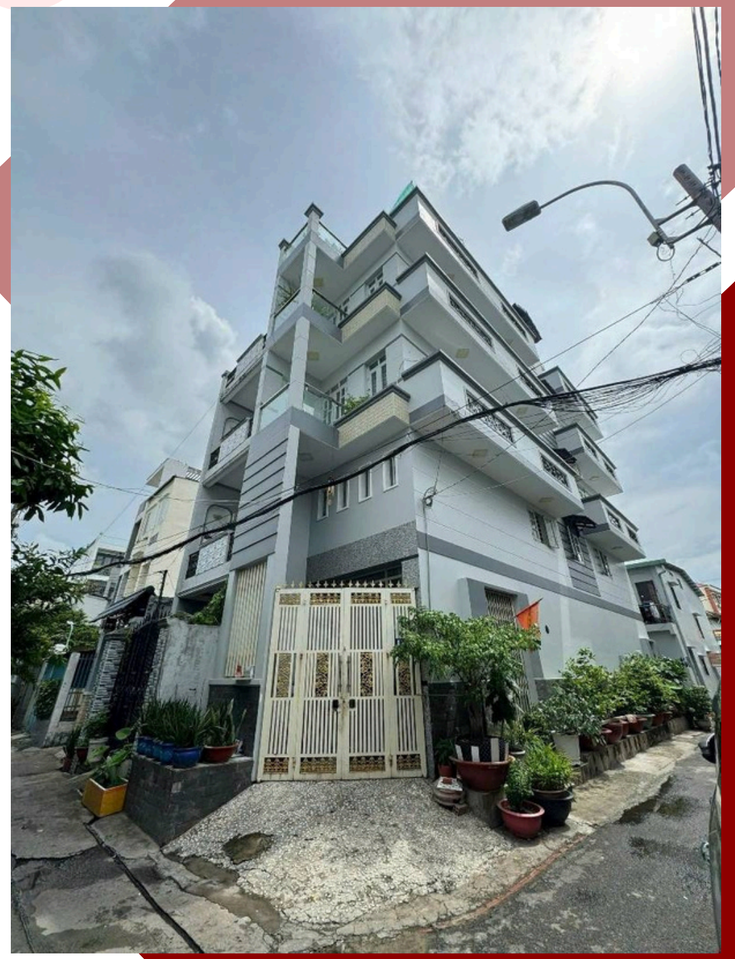
Ghi chú:

Phần diện tích đất không công nhận. ng dẫn.

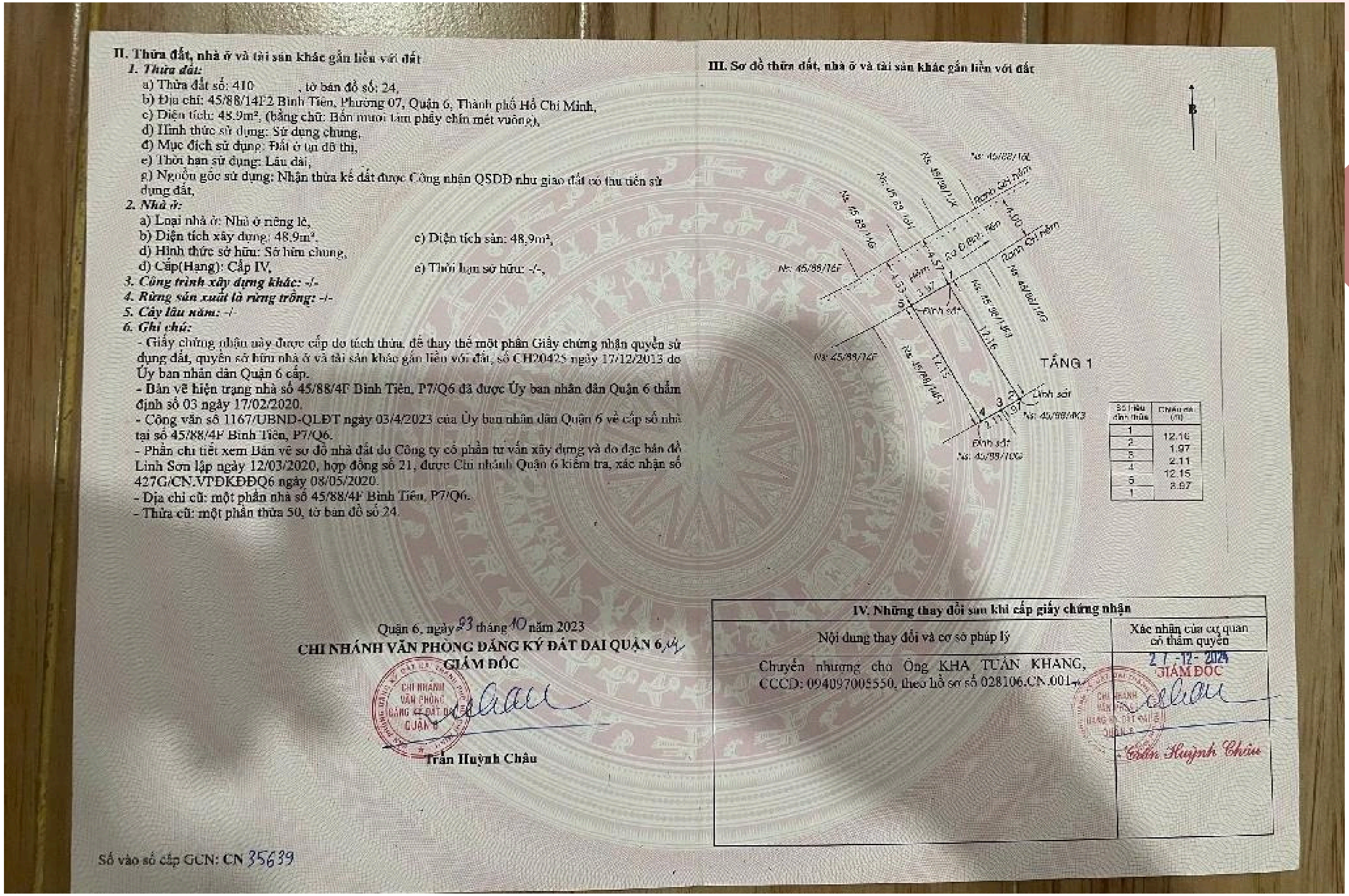
Ranh kiến trúc — — — Tim đường — — — Lề đường

Ranh ban công ····· Ranh lộ giới

(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)



NHÀ CHƯA HOÀN CÔNG



II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 410 , tờ bản đồ số: 24,

b) Địa chỉ: 45/88/14F2 Bình Tiên, Phường 07, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh,

c) Diện tích: 48.9m², (bằng chữ: Bốn mươi tám phẩy chín mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung,

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất,

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ,

b) Diện tích xây dựng: 48.9m², c) Diện tích sàn: 48,9m²,

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu chung,

đ) Cấp(Hạng): Cấp IV, e) Thời hạn sở hữu: -/-,

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này được cấp do tách thửa, để thay thế một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH20425 ngày 17/12/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp.
- Bản vẽ hiện trạng nhà số 45/88/4F Bình Tiên, P7/Q6 đã được Ủy ban nhân dân Quận 6 thẩm định số 03 ngày 17/02/2020.
- Công văn số 1167/UBND-QLĐT ngày 03/4/2023 của Ủy ban nhân dân Quận 6 về cấp số nhà tại số 45/88/4F Bình Tiên, P7/Q6.
- Phần chi tiết xem Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Linh Sơn lập ngày 12/03/2020, hợp đồng số 21, được Chi nhánh Quận 6 kiểm tra, xác nhận số 427G/CN.VPĐKĐĐQ6 ngày 08/05/2020.
- Địa chỉ cũ: một phần nhà số 45/88/4F Bình Tiên, P7/Q6.
- Thửa cũ: một phần thửa 50, tờ bản đồ số 24.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	12.16
2	1.97
3	2.11
4	12.15
5	3.97
1	

Quận 6, ngày 23 tháng 10 năm 2023

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 6

GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 6

Trần Huỳnh Châu

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho Ông KHA TUẤN KHANG, CCCD: 094097005550, theo hồ sơ số 028106.CN.001.	27-12-2024 GIÁM ĐỐC Trần Huỳnh Châu

Số vào sổ cấp GCN: CN 35639



SỔ CÓ NHÀ NHƯNG HIỆN TRẠNG ĐẤT TRỐNG

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 407 , tờ bản đồ số: 19

b) Địa chỉ: 63/29E Chu Văn An, Phường 01, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 98,4m², (bằng chữ: Chín mươi tám phẩy bốn mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

b) Diện tích xây dựng: 31,9m² , c) Diện tích sàn: 31,9m²

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

đ) Cấp (Hạng): Cấp 4 , e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này được cấp do tách thửa, thửa đất được tách ra từ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BB 461122, BB 461114, BB 461115, BB 461116, có cùng số vào sổ CH28488 ngày 04/11/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp, với đặc điểm:

+ Ranh giới chia tách thửa đất theo đúng Bản vẽ hiện trạng vị trí được Ủy ban nhân dân quận 6 thẩm định số 5 ngày 14/01/2017.

+ Thửa cũ: nhằm một phần thửa số 46, tờ bản đồ số 19.

+ Địa chỉ cũ: một phần nhà 63/29 Chu Văn An.

+ Nhà có nguồn gốc mua theo Nghị định số 61/CP theo hai cơ chế giá.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 12 năm 20...

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

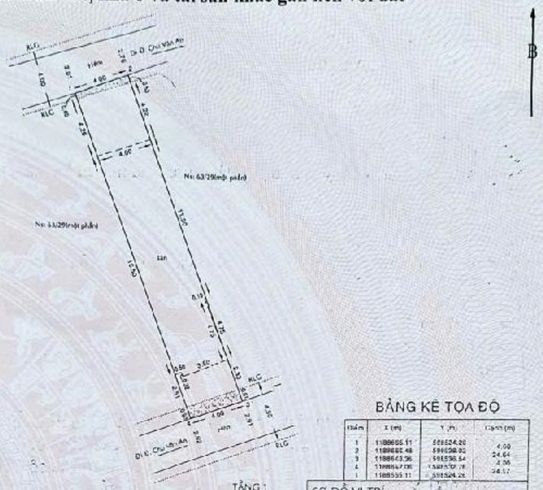
TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ

PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

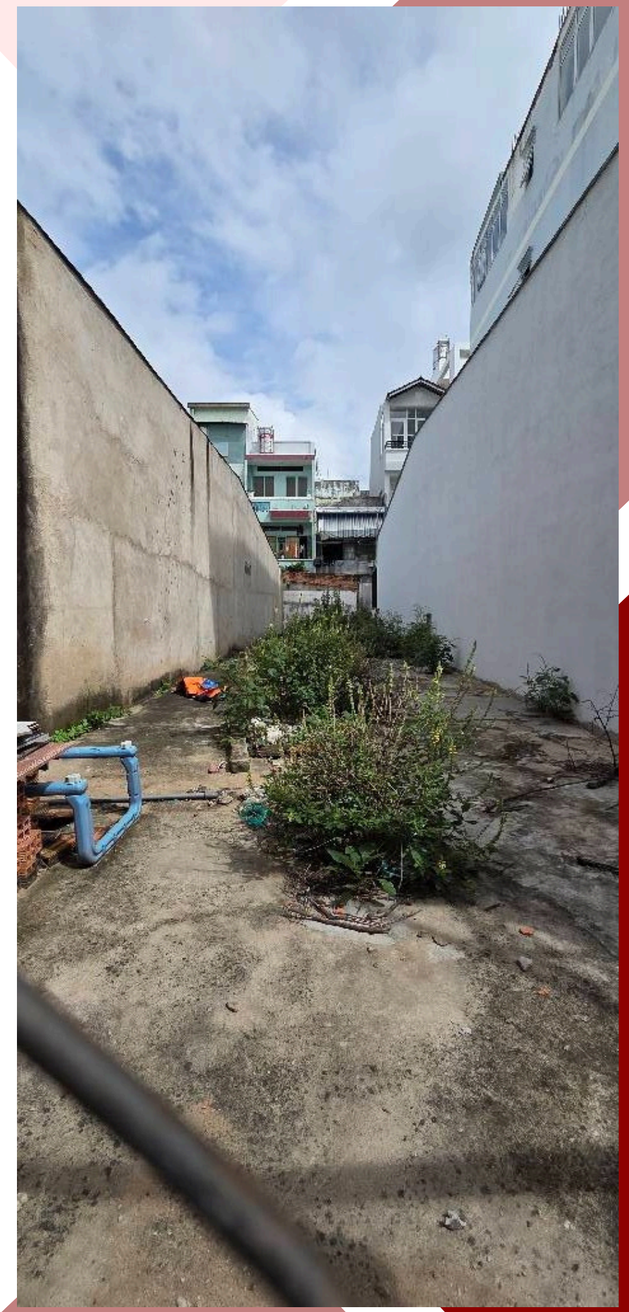
Lê Thành Phương

Số vào sổ cấp GCN: CS 31391

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



SỔ CÓ NHÀ NHƯNG HIỆN TRẠNG ĐẤT TRỐNG

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 407 , tờ bản đồ số: 19

b) Địa chỉ: 63/29E Chu Văn An, Phường 01, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 98,4m², (bằng chữ: Chín mươi tám phẩy bốn mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

b) Diện tích xây dựng: 31,9m² , c) Diện tích sàn: 31,9m²

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

đ) Cấp (Hạng): Cấp 4 , e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này được cấp do tách thửa, thửa đất được tách ra từ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BB 461122, BB 461114, BB 461115, BB 461116, có cùng số vào sổ CH28488 ngày 04/11/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp, với đặc điểm:

+ Ranh giới chia tách thửa đất theo đúng Bản vẽ hiện trạng vị trí được Ủy ban nhân dân quận 6 thẩm định số 5 ngày 14/01/2017.

+ Thửa cũ: nhằm một phần thửa số 46, tờ bản đồ số 19.

+ Địa chỉ cũ: một phần nhà 63/29 Chu Văn An.

+ Nhà có nguồn gốc mua theo Nghị định số 61/CP theo hai cơ chế giá.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 12 năm 20...

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

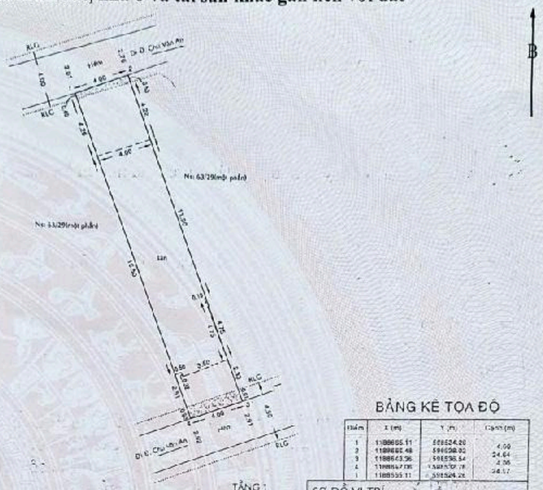
TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ

PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

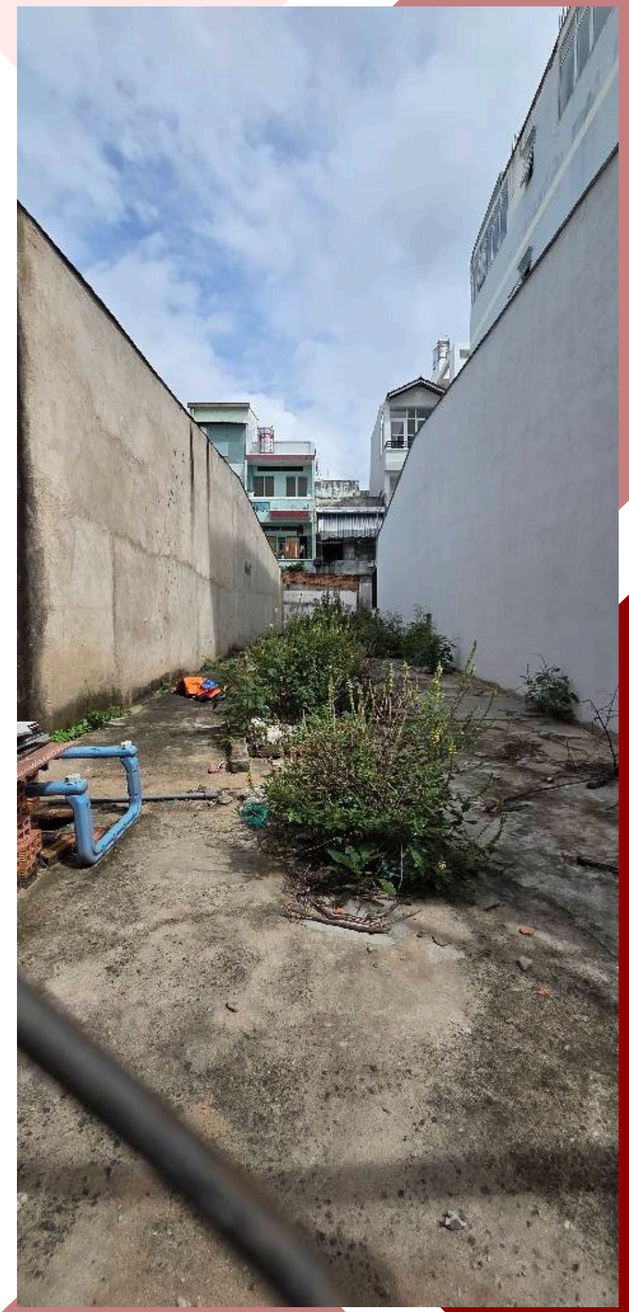
Lê Thành Phương

Số vào sổ cấp GCN: CS 31391

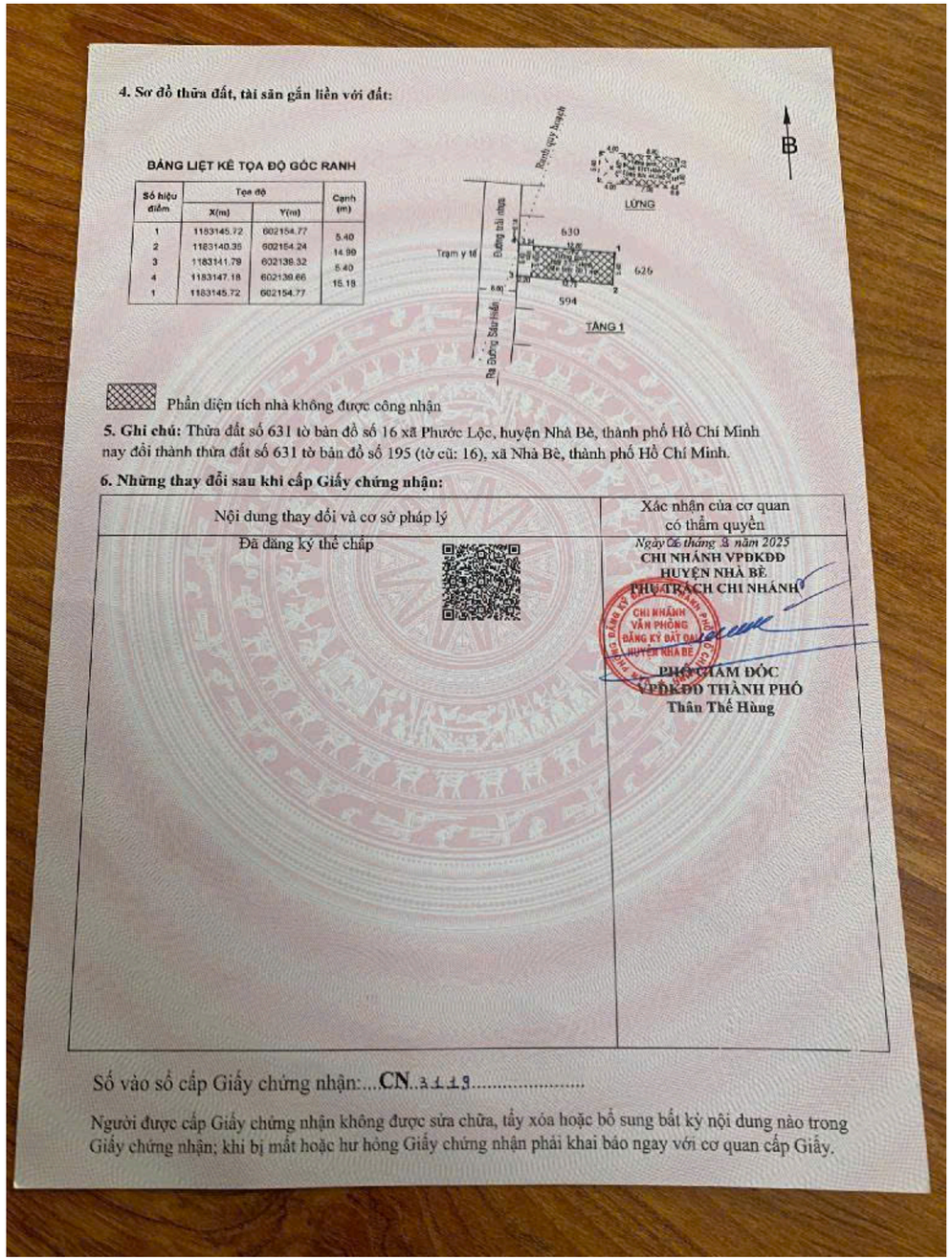
III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



HOÀN CÔNG KO CÔNG NHẬN TÀI SẢN



4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1183145.72	602154.77	5.40
2	1183140.35	602154.24	14.99
3	1183141.79	602139.32	5.40
4	1183147.18	602139.66	15.18
1	1183145.72	602154.77	

Phần diện tích nhà không được công nhận

5. Ghi chú: Thửa đất số 631 tờ bản đồ số 16 xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh nay đổi thành thửa đất số 631 tờ bản đồ số 195 (tờ cũ: 16), xã Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Đã đăng ký thế chấp	*Ngày 06 tháng 8 năm 2025* **CHI NHÁNH VPĐKĐĐ** **HUYỆN NHÀ BÈ** **PHỤ TRÁCH CHI NHÁNH** CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN NHÀ BÈ **PHÓ GIÁM ĐỐC** **VPĐKĐĐ THÀNH PHỐ** **Thân Thế Hùng**

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận:...CN..3119.....

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung 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.

LỘ GIỚI - QUY HOẠCH

- Thông tin sổ từ 2019 sau: chính xác 100% về lộ giới, quy hoạch
- Từ 2019 trở về trước: ko chính xác → thực tế tại khu vực, check quy hoạch tại Quận hoặc Cty đo đạc
- Khu phân lô đồng bộ, đã có 1/500 thì tự tin, mạnh miệng tư vấn Khách

→ Tất cả App check quy hoạch chỉ mang tính chất tham khảo → KH quan tâm & lo lắng thì đi check quy hoạch

XÂY DỰNG

- Quy định từng khu vực cụ thể
- Lùi trước - Lùi sau
- Chiều cao tối đa
- Xây hầm
- Tôi được xây tối đa --> Còn xây bao nhiêu là quyền của tôi

  VD: nhà phố - biệt thự...

→ **tham khảo nhà gần nhất, mới nhất, cao nhất**

HIỆN TRẠNG

So sánh giữa hiện trạng thực tế và trên sổ (đủ các mặt)

- Đúng hiện trạng
- Sai hiện trạng: ko sang tên được (hoặc khó)

1. *Trả lại hiện trạng trên sổ*
2. *Hoàn công để giao dịch*
3. *Xử lý "khéo"*

→ **Sai thường đều sẽ có cách xử lý**

→ **Lưu ý trường hợp phải đổi sổ mới**

BẮT BUỘC ĐỔI SỔ

- Sổ cũ
- Sổ rách
- Sổ trước 2019
- Sổ ko toạ độ
- Hết chỗ cập nhật

→ **mọi việc đều có cách giải quyết. Yên tâm !!!**

TÀI SẢN ĐỦ ĐIỀU KIỆN GIAO DỊCH

- Chủ tài sản: đúng người, có năng lực dân sự → chưa đúng người phải đưa về cho đúng (thừa kế, uỷ quyền...)
- Tài sản: đúng vị trí - toạ độ, đúng hiện trạng, đúng tài sản
- Tình trạng pháp lý: ko tranh chấp, ngăn chặn..
- Ko sai phạm về xây dựng mà chưa xử lý

NHỮNG VIỆC PHẢI LÀM - PHẢI NẮM

- Đọc kỹ tất cả các trang trên sổ
- So sánh với hiện trạng thực tế của căn nhà
- Tham khảo khu vực hiện hữu: nhà mới xây cao nhất gần căn nhà nhất
- Phải nắm biết người - nơi chệch quy hoạch trong khu vực mình bán
- Hỏi lại Đầu Chủ nếu có vấn đề chưa nắm, sau khi đã xem kỹ

NHỮNG VIỆC PHẢI LÀM - PHẢI NẮM

Tự tin tư vấn khách hàng

--> Trường hợp kh chưa tin, thì hướng sang nhà nước hoặc người thứ 3 để tạo độ tin tưởng

- Đi check quy hoạch ở Quận
- Gặp chủ để tư vấn
- Lên Phòng Đăng ký đất đai
- Check phòng công chứng về hiện trạng pháp lý

→ **Chủ động gợi ý để khách quan & tin tưởng**

KHÁCH QUAN TÂM VẤN ĐỀ GÌ

- Thông số & Lỗi nếu có
- Diện tích đất công nhận - DT đất sử dụng
- Lộ giới - quy hoạch
- Trên sổ & Hiện tại
- Hiện trạng & hoàn công nha
- Hướng nhà
- Tình trạng pháp lý khi giao dịch của tài sản: Có vay NH, tranh chấp

GIAO DỊCH CÓ YẾU TỐ NGÂN HÀNG

Khách có nhu cầu vay:

- Số tiền cần vay → Ko có chuyện tay ko bắt giặc
- Chứng minh thu nhập (khả năng trả nợ)
- Định giá & Tài sản thế chấp

Chủ đang vay

- Ai là người rút sổ để giao dịch
- Khách có vay ko - Bao nhiêu ?

→ **Tập trung KH chứ ko tập trung chủ nhà**

THIEN KHOI GROUP

Giao lưu & Chia sẻ

HỎI ĐÁP

THIÊN KHÔI 179

PHÒNG GIA KHANG