**Tham khảo cách phân biệt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

Trong hoạt động công chứng, ngoài việc kiểm tra năng lực của người yêu cầu công chứng, việc tiếp nhận, kiểm tra các loại giấy tờ liên quan như giấy chứng minh nhân dân, căn cước công dân, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn khác liền với đất … cũng rất quan trọng, góp phần bảo đảm tính an toàn pháp lý cho hợp đồng, giao dịch, hạn chế tranh chấp phát sinh.

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 3 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 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, với các nội dung về Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; về Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; về Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; về Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận.

Với sự phát triển công nghệ như hiện nay, việc in ấn các loại giấy tờ rất tinh vi, bằng mắt thường khó có thể nhận biết đâu là giấy tờ thật, đâu là giấy tờ giả. Qua thực tế công tác tiếp xúc với các Giấy chứng nhận do người yêu cầu công chứng cung cấp, Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh đưa ra một số cách nhận biết Giấy chứng nhận thật – giả sau đây để tham khảo:

**\* Cách 1: Kiểm tra bằng kính lúp**

- Giấy chứng nhận thật: được in bằng phương pháp in offset nên màu sắc sắc nét, màu mực đồng màu trên cùng một chi tiết in.

- Giấy chứng nhận giả: do in màu kỹ thuật số nên chi tiết in không sắc nét, trên cùng một chi tiết in có nhiều hạt mực có màu sắc khác nhau.

**\* Cách 2: Cảm nhận bên ngoài bằng cách dùng tay sờ vào**

- Giấy chứng nhận thật: khi chạm tay lên bờ mặt sẽ cảm nhận được độ nhám trên bề mặt sổ, trên chữ viết.

- Giấy chứng nhận giả: trơn láng, không có độ nhám.

**\* Cách 3: Bằng đèn pin hoặc những vật phát sáng khác,** chiếu xiên một góc 10 – 20 độ với mặt giấy tại vị trí có hình dấu ở góc dưới bên phải của mặt trước.

- Giấy chứng nhận thật: Phần dấu nổi (ở góc dưới bên phải mặt trước sổ hồng) có mã số hiệu được đóng hoặc in vào chính giữa dấu nổi, được tạo ra bằng phương pháp in typo.

- Giấy chứng nhận giả: mã số hiệu được tạo ra bằng phương pháp in màu kỹ thuật số nên mã số hiệu thường bị đóng lệch so với hình dấu nổi, chi tiết lõm, không rõ nội dung.

**\* Cách 4: Kiểm tra phôi in Giấy chứng nhận, chữ ký**

- Cách kiểm tra này chỉ thích hợp đối với những Giấy chứng nhận được làm từ phôi giả và được in bằng laze. Việc in Giấy chứng nhận giả được thực hiện bằng cách scan Giấy chứng nhận gốc sau đó in ra 2 mặt rồi tiến hành dán lại. Bởi việc in 2 mặt trên cùng một phôi rất khó để canh đều. Chính vì vậy, khi dán 2 mặt của một Giấy chứng nhận lại với nhau rất dễ để lại dấu vết, để khắc phục việc này đối tượng làm giả thường đem ép plastic đối với Giấy chứng nhận.

- Kiểm tra các vị trí có thể bị tẩy xóa cơ học: Số sổ, số vào sổ quyết định, loại đất, thời hạn, hình thức sử dụng, diện tích (bằng số, bằng chữ),...

**\*Cách 5: Kiểm tra tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất**

 Nếu thấy nghi ngờ Giấy chứng nhận giả thì cách mà chắc chắn và an toàn nhất là hãy mang Giấy chứng nhận đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để kiểm tra là thật hay giả.

 **Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh**