

THÔNG TƯ
CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG SỐ 09/2007/TT-BTNMT
NGÀY 02 THÁNG 08 NĂM 2007
HƯỚNG DẪN VIỆC LẬP, CHỈNH LÝ, QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1.1. Thông tư này hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; quy định mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện các thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai (trừ các mẫu văn bản, hợp đồng dân sự giữa các bên tham gia thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đã được quy định tại Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất).

1.2. Đối tượng áp dụng của Thông tư này gồm Ủy ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, cán bộ địa chính cấp xã; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Hồ sơ địa chính

2.1. Hồ sơ địa chính gồm Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, Sổ theo dõi biến động đất đai và bản lưu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, Sổ theo dõi biến động đất đai có nội dung được lập và quản lý trên máy tính dưới dạng số (sau đây gọi là cơ sở dữ liệu địa chính) để phục vụ cho quản lý đất đai ở cấp tỉnh, cấp huyện và được in trên giấy để phục vụ cho quản lý đất đai ở cấp xã.

Cơ sở dữ liệu địa chính bao gồm dữ liệu Bản đồ địa chính và các dữ liệu thuộc tính địa chính.

2.2. Dữ liệu bản đồ địa chính được lập để mô tả các yếu tố gồm tự nhiên có liên quan đến việc sử dụng đất bao gồm các thông tin:

a) Vị trí, hình dạng, kích thước, toạ độ đỉnh thửa, số thứ tự, diện tích, mục đích sử dụng của các thửa đất;

b) Vị trí, hình dạng, diện tích của hệ thống thủy văn gồm sông, ngòi, kênh, rạch, suối; hệ thống thủy lợi gồm hệ thống dẫn nước, đê, đập, cống; hệ thống đường giao thông gồm đường bộ, đường sắt, cầu và các khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín;

c) Vị trí, tọa độ các mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới và chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc giới và ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình;

d) Điểm tọa độ địa chính, địa danh và các ghi chú thuyết minh.

2.3. Các dữ liệu thuộc tính địa chính được lập để thể hiện nội dung của Sổ mục kê đất đai, Sổ địa chính và Sổ theo dõi biến động đất đai quy định tại Điều 47 của Luật Đất đai bao gồm các thông tin:

a) Thửa đất gồm mã thửa, diện tích, tình trạng đo đạc lập bản đồ địa chính;

b) Các đối tượng có chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất (không có ranh giới khép kín trên bản đồ) gồm tên gọi, mã của đối tượng, diện tích của hệ thống thủy văn, hệ thống thủy lợi, hệ thống đường giao thông và các khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín;

c) Người sử dụng đất hoặc người quản lý đất gồm tên, địa chỉ, thông tin về chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu, văn bản về việc thành lập tổ chức;

d) Tình trạng sử dụng của thửa đất gồm hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng, những hạn chế về quyền sử dụng đất, số hiệu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, mục đích sử dụng, giá đất, tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai;

đ) Những biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng gồm những thay đổi về thửa đất, về người sử dụng đất, về tình trạng sử dụng đất.

2.4. Bản lưu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lập theo Quy định về Giấy chứng nhận ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004, Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi là Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT); bản lưu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị; bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi chung là bản lưu Giấy chứng nhận).

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà không có bản lưu thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phải sao Giấy chứng nhận đó (sao y bản chính) khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất; bản sao Giấy chứng nhận này được coi là bản lưu Giấy chứng nhận để sử dụng trong quản lý.

3. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

3.1. Cơ sở dữ liệu địa chính được xây dựng phải bảo đảm các điều kiện tối thiểu sau:

a) Được cập nhật, chỉnh lý đầy đủ theo đúng yêu cầu đối với các nội dung thông tin của bản đồ địa chính và dữ liệu thuộc tính địa chính theo quy định của Thông tư này;

b) Từ cơ sở dữ liệu địa chính in ra được:

- Giấy chứng nhận;

- Bản đồ địa chính theo tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định;

- Sổ mục kê đất đai và Sổ địa chính theo mẫu quy định tại Thông tư này;

- Biểu thông kê, kiểm kê đất đai, các biểu tổng hợp kết quả cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động về đất đai theo mẫu do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định;

- Trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính của thửa đất hoặc một khu đất (gồm nhiều thửa đất liền kề nhau);

c) Tìm được thông tin về thửa đất khi biết thông tin về người sử dụng đất, tìm được thông tin về người sử dụng đất khi biết thông tin về thửa đất; tìm được thông tin về thửa đất và thông tin về người sử dụng đất trong dữ liệu thuộc tính địa chính thửa đất khi biết vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính, tìm được vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính khi biết thông tin về thửa đất, người sử dụng đất trong dữ liệu thuộc tính địa chính thửa đất;

d) Tìm được các thửa đất, người sử dụng đất theo các tiêu chí hoặc nhóm các tiêu chí về tên, địa chỉ của người sử dụng đất, đối tượng sử dụng đất; vị trí, kích thước, hình thể, mã, diện tích, hình thức sử dụng, mục đích sử dụng, nguồn gốc sử dụng, thời hạn sử dụng của thửa đất; giá đất, tài sản gắn liền với đất, những hạn chế về quyền của người sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; những biến động về sử dụng đất của thửa đất; số phát hành và số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận;

đ) Dữ liệu trong cơ sở dữ liệu địa chính được lập theo đúng chuẩn dữ liệu đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định.

3.2. Phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu địa chính phải bảo đảm các yêu cầu:

a) Bảo đảm nhập liệu, quản lý, cập nhật được thuận tiện đối với toàn bộ dữ liệu địa chính theo quy định tại Thông tư này;

b) Bảo đảm yêu cầu bảo mật thông tin trong việc cập nhật, chỉnh lý dữ liệu địa chính trên nguyên tắc chỉ được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và chỉ do người được phân công thực hiện; bảo đảm việc phân cấp chặt chẽ đối với quyền truy nhập thông tin trong cơ sở dữ liệu;

c) Bảo đảm yêu cầu về an toàn dữ liệu;

d) Thể hiện thông tin đất đai theo hiện trạng và lưu giữ được thông tin biến động về sử dụng đất trong lịch sử;

đ) Thuận tiện, nhanh chóng, chính xác trong việc khai thác các thông tin đất đai dưới các hình thức tra cứu trên mạng; trích lục bản đồ địa chính đối với từng thửa đất; trích sao Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai đối với từng thửa đất hoặc từng chủ sử dụng đất; tổng hợp thông tin đất đai; sao thông tin đất đai vào thiết bị nhớ;

e) Bảo đảm tính tương thích với các phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu khác, phần mềm ứng dụng đang sử dụng phổ biến tại Việt Nam.

3.3. Lộ trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính:

a) Việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên phạm vi cả nước được ưu tiên thực hiện theo thứ tự dưới đây:

- Đối với các phường, thị trấn phải được thực hiện trước năm 2010;

- Đối với các xã ở đồng bằng, trung du phải được thực hiện trước năm 2015;

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa có điều kiện khó khăn thì có thể thực hiện sau khi đã hoàn thành cho các phường, thị trấn và các xã ở đồng bằng, trung du;

b) Trong thời gian chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì thực hiện như sau:

- Trường hợp địa phương chưa lập hồ sơ địa chính trên giấy thì khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất phải lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính trên giấy ở cả cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã theo quy định tại Thông tư này;

- Trường địa phương đã lập hồ sơ địa chính trên giấy theo quy định trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng, cập nhật và chỉnh lý biến động về sử dụng đất trong quá trình quản lý đất đai theo hướng dẫn tại Thông tư này;

c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và các ngành có liên quan lập và tổ chức chỉ đạo thực hiện kế hoạch xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính bảo đảm theo đúng lộ trình hướng dẫn tại Thông tư này để đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai của địa phương.

4. Nguyên tắc lập hồ sơ địa chính

4.1. Hồ sơ địa chính được lập theo đơn vị hành chính cấp xã.

4.2. Việc lập và chỉnh lý hồ sơ địa chính thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục hành chính quy định tại Chương XI của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

4.3. Hồ sơ địa chính dạng số, trên giấy phải bảo đảm tính thống nhất nội dung thông tin thửa đất với Giấy chứng nhận và hiện trạng sử dụng đất.

5. Trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

5.1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư và chỉ đạo việc lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo hướng dẫn tại Thông tư này.

5.2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đo vẽ bản đồ địa chính và chỉ đạo việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, lập và chỉnh lý hồ sơ địa chính ở địa phương.

5.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Tổ chức xây dựng, quản lý và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính;

b) Chỉnh lý dữ liệu bản đồ địa chính và cập nhật, chỉnh lý dữ liệu thuộc tính địa chính đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền cấp, chỉnh lý Giấy chứng nhận của cấp tỉnh;

c) In Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã sử dụng;

d) Trong thời gian chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính thì thực hiện việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính trên giấy và sao hai (02) bộ, một (01) bộ gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, một (01) bộ gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để phục vụ yêu cầu quản lý đất đai ở địa phương.

5.4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Cập nhật, chỉnh lý bản đồ địa chính và dữ liệu thuộc tính địa chính đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền cấp mới hoặc chỉnh lý Giấy chứng nhận của cấp huyện;

b) Trong thời gian chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính thì thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính trên giấy theo quy định của Thông tư này.

5.5. Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý vào hồ sơ địa chính trên giấy đang quản lý đối với tất cả các trường hợp biến động về sử dụng đất.

5.6. Các cơ quan có trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính nói tại các điểm 5.2 và 5.3 khoản này được phép thuê dịch vụ tư vấn để thực hiện các nhiệm vụ được giao.

6. Thửa đất

6.1. Thửa đất là đơn vị cơ bản trong quản lý đất đai, được thể hiện cụ thể trong hồ sơ địa chính.

6.2. Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ địa chính theo quy định như sau:

a) Ranh giới thửa đất trên thực địa được xác định bằng các cạnh thửa là tâm của đường ranh giới tự nhiên hoặc đường nối giữa các mốc giới hoặc địa vật cố định (là dấu mốc hoặc cọc mốc) tại các đỉnh liền kề của thửa đất;

b) Ranh giới thửa đất mô tả trên hồ sơ địa chính được xác định bằng các cạnh thửa là đường ranh giới tự nhiên hoặc đường nối giữa các mốc giới hoặc địa vật cố định.

6.3. Thửa đất được xác lập như sau:

a) Thửa đất đã được người sử dụng đất tạo lập, đang sử dụng và được Nhà nước công nhận;

b) Thửa đất được hình thành khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

c) Thửa đất được hình thành trong quá trình sử dụng đất do hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (gọi là hợp thửa) hoặc tách một thửa đất thành nhiều thửa đất (gọi là tách thửa) theo yêu cầu của quản lý hoặc nhu cầu của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

6.4. Mã thửa đất (MT) được xác định duy nhất đối với mỗi thửa đất, là một bộ gồm ba (03) số được đặt liên tiếp nhau có dấu chấm (.) ngăn cách (MT=MX.SB.ST); trong đó số thứ nhất là mã số đơn vị hành chính cấp xã (MX) theo quy định tại Quyết định số 124/2004/QĐ-TTg ngày 08 tháng 7 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam, số thứ hai (SB) là số thứ tự tờ bản đồ địa chính (có thửa đất) của đơn vị hành chính cấp xã được đánh số liên tiếp từ số 01 trở đi theo nguyên tắc từ tỷ lệ nhỏ đến tỷ lệ lớn và từ trái sang phải, từ trên xuống dưới đối với các bản đồ có cùng tỷ lệ, số thứ ba (ST) là số thứ tự thửa đất trên tờ bản đồ địa chính được đánh số liên tiếp từ số 1 trở đi theo nguyên tắc từ trái sang phải, từ trên xuống dưới.

Khi có thửa đất mới do lập thửa từ đất chưa sử dụng, lập thửa từ đất do Nhà nước thu hồi, lập thửa từ tách thửa hoặc hợp thửa thì số thứ tự thửa đất mới (ST) được xác định bằng số tự nhiên tiếp theo số tự nhiên lớn nhất đang sử dụng làm số thứ tự thửa đất của tờ bản đồ có thửa đất mới lập đó.

6.5. Ranh giới thửa đất được thể hiện trên bản đồ địa chính.

Ranh giới thửa đất phải thể hiện là đường bao của phần diện tích đất thuộc thửa đất đó.

Trường hợp ranh giới thửa đất là cả đường ranh tự nhiên (như bờ thửa, tường ngăn,...) không thuộc thửa đất mà đường ranh tự nhiên đó thể hiện được bề rộng trên bản đồ địa chính thì ranh giới thửa đất được thể hiện trên bản đồ địa chính là mép của đường ranh tự nhiên giáp với thửa đất. Trường hợp ranh giới thửa đất là cả đường ranh tự nhiên không thuộc thửa đất mà đường ranh tự nhiên đó không thể hiện được bề rộng trên bản đồ địa chính thì ranh giới thửa đất được thể hiện là đường trung tâm của đường ranh tự nhiên đó và ghi rõ độ rộng của đường ranh tự nhiên trên bản đồ địa chính.

6.6. Ranh giới thửa đất được xác định khi đo vẽ bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận theo quy định như sau:

a) Trường hợp thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó thể hiện rõ đường ranh giới chung của thửa đất (mô tả các mốc ranh giới hoặc ghi kích thước từng cạnh thửa) với các thửa đất liền kề và hiện trạng đường ranh giới của thửa đất

không thay đổi so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có thì đường ranh giới thửa đất được xác định theo giấy tờ đó;

b) Trường hợp thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc có một trong các loại giấy tờ đó nhưng không thể hiện rõ đường ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề hoặc hiện trạng đường ranh giới của thửa đất đã thay đổi so với đường ranh giới thể hiện trên giấy tờ đó thì việc xác định ranh giới thửa đất thực hiện như sau:

- Đơn vị đo đạc lập bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (gọi chung là đơn vị đo đạc) có trách nhiệm xem xét cụ thể về hiện trạng sử dụng đất, ý kiến của những người sử dụng đất liền kề để xác định và lập bản mô tả về ranh giới thửa đất; chuyển bản mô tả ranh giới thửa đất cho những người sử dụng đất có chung ranh giới thửa đất và người nhận bản mô tả có trách nhiệm ký xác nhận về việc đã nhận bản mô tả này;

- Sau mười (10) ngày kể từ ngày nhận được bản mô tả, nếu người nhận bản mô tả không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đó;

c) Các cơ quan có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính và giải quyết thủ tục hành chính về cấp Giấy chứng nhận không được buộc người làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận lấy xác nhận của người sử dụng đất liền kề.

Trường hợp người sử dụng thửa đất liền kề vắng mặt dài ngày thì đơn vị đo đạc có trách nhiệm chuyển bản mô tả ranh giới thửa đất đó cho Ủy ban nhân dân cấp xã để gửi cho người sử dụng đất liền kề; trường hợp đến khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất liền quan đến đường ranh giới đó mà chưa gửi được bản mô tả cho người sử dụng đất liền kề thì Ủy ban nhân dân cấp xã ghi xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận “Chưa gửi được bản mô tả thửa đất cho...*(ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất liền kề vắng mặt)*”. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi thông báo ba lần trong thời gian không quá mười (10) ngày trên một trong các phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương về việc xác định ranh giới chung của các thửa đất; chi phí cho việc thông báo được tính chung trong chi phí cấp Giấy chứng nhận và được lấy từ nguồn ngân sách. Sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo cuối cùng, nếu không có đơn tranh chấp của người sử dụng đất liền kề thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đó;

d) Trường hợp đang có tranh chấp về ranh giới thửa đất thì Đơn vị đo đạc có trách nhiệm thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã để giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai và ranh giới thửa đất được đo đạc theo kết quả giải quyết tranh chấp đó.

Trường hợp tranh chấp chưa giải quyết xong trong thời gian đo đạc ở địa phương thì đo đạc theo ranh giới thực tế đang sử dụng và đơn vị đo đạc có trách nhiệm lập bản mô tả thực trạng phần đất đang tranh chấp sử dụng đất thành hai (02) bản, một bản lưu hồ sơ đo đạc, một bản gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để giải quyết.

7. Các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất

7.1. Các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất bao gồm đất xây dựng đường giao thông, đất xây dựng hệ thống thủy lợi theo tuyến, đất xây dựng các công trình khác theo tuyến, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến, đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ.

7.2. Ranh giới sử dụng đất xây dựng đường giao thông, xây dựng hệ thống thủy lợi theo tuyến, xây dựng các công trình theo tuyến khác được xác định theo chân mái đắp hoặc theo đỉnh mái đào của công trình.

Trường hợp đường giao thông, hệ thống thủy lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến không có mái đắp hoặc mái đào thì xác định theo chỉ giới xây dựng công trình.

7.3. Ranh giới đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối được xác định theo đường mép nước của mực nước trung bình.

7.4. Ranh giới đất chưa sử dụng không có ranh giới thừa khép kín trên tờ bản đồ được xác định bằng ranh giới giữa đất chưa sử dụng và các thửa đất đã xác định mục đích sử dụng.

II. MẪU HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CÁC VĂN BẢN ÁP DỤNG TRONG VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

1. Mẫu hồ sơ địa chính

1.1. Mẫu bản đồ địa chính được quy định tại quy phạm thành lập bản đồ địa chính do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

1.2. Mẫu sổ sách ban hành kèm theo Thông tư này không thay đổi so với mẫu ban hành theo Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, quản lý, chính lý hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT) bao gồm có:

- a) Sổ địa chính theo Mẫu số 01/ĐK;
- b) Sổ mục kê đất đai theo Mẫu số 02/ĐK;
- c) Sổ theo dõi biến động đất đai theo Mẫu số 03/ĐK.

2. Mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất

2.1. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

a) Đơn xin cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04a/ĐK; Danh sách những người cùng sử dụng chung thửa đất kèm theo Đơn xin cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04b/ĐK; Danh sách các thửa đất nông nghiệp của cùng một người sử dụng đất kèm theo Đơn xin cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04c/ĐK;

b) Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 05/ĐK; Danh sách công khai các trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 06/ĐK;

c) Báo cáo rà soát hiện trạng quản lý, sử dụng đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo theo Mẫu số 07/ĐK;

d) Tờ trình Ủy ban nhân dân về việc cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 08/ĐK;

đ) Sổ cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 09/ĐK.

2.2. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

a) Đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Mẫu số 10/ĐK;

b) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép theo Mẫu số 11/ĐK; Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép theo Mẫu số 12/ĐK;

c) Đơn xin gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 13/ĐK;

d) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất đối với trường hợp đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo Mẫu số 14/ĐK;

đ) Đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp bị hư hỏng hoặc bị mất hoặc sau khi đo vẽ bản đồ địa chính thay thế tài liệu đo đạc cũ theo Mẫu số 15/ĐK;

e) Đơn xin tách một thửa đất thành nhiều thửa đất hoặc hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất theo Mẫu số 16/ĐK;

g) Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo Mẫu số 17/ĐK;

h) Danh sách các thửa đất mới tách gửi kèm theo Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo Mẫu số 18/ĐK.

3. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, thu hồi đất

Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, thu hồi đất ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

3.1. Đơn xin giao đất, thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân và giao đất có rừng cho cộng đồng dân cư theo Mẫu số 01/ĐĐ; Đơn xin giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo Mẫu số 02/ĐĐ.

3.2. Đơn xin giao đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo Mẫu số 03/ĐĐ; Đơn xin thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo Mẫu số 04/ĐĐ; Đơn xin giao đất, thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế theo Mẫu số 05/ĐĐ.

3.3. Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân theo Mẫu số 06/ĐĐ; Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân theo Mẫu số 07/ĐĐ.

3.4. Quyết định giao đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế theo Mẫu số 08/ĐĐ; Quyết định cho thuê đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế theo Mẫu số 09/ĐĐ.

3.5. Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Ủy ban nhân dân quyết định cho thuê đất theo Mẫu số 10a/ĐĐ và Mẫu số 10b/ĐĐ; Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao theo Mẫu số 10c/ĐĐ và Mẫu số 10d/ĐĐ.

3.6. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 11/ĐĐ.

3.7. Quyết định cho phép gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 12/ĐĐ.

3.8. Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo Mẫu số 13a/ĐĐ và Mẫu số 13b/ĐĐ, Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo Mẫu số 13c/ĐĐ.

4. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc cung cấp, báo cáo thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính

4.1. Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin đất đai theo Mẫu số 01/TTĐĐ.

4.2. Hợp đồng cung cấp thông tin đất đai theo Mẫu số 02/TTĐĐ.

4.3. Tổng hợp kết quả cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo Mẫu số 03/TTĐĐ.

4.4. Tổng hợp kết quả cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04/TTĐĐ.

4.5. Tổng hợp kết quả lập hồ sơ địa chính theo Mẫu số 05/TTĐĐ.

4.6. Tổng hợp kết quả thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất theo Mẫu số 06/TTĐĐ.

III. LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Bản đồ địa chính

1.1. Bản đồ địa chính được lập trước khi tổ chức việc đăng ký quyền sử dụng đất và hoàn thành sau khi được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu.

Ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng của thửa đất thể hiện trên bản đồ địa chính được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Khi cấp Giấy chứng nhận mà ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất có thay đổi thì phải chỉnh sửa bản đồ địa chính thống nhất với Giấy chứng nhận.

1.2. Trường hợp lập bản đồ địa chính sau khi đã tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất thì ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất của thửa đất được xác định như sau:

a) Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận:

- Trường hợp mục đích sử dụng, ranh giới trên thực địa của thửa đất tại thời điểm đo vẽ bản đồ địa chính không thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì mục đích sử dụng của thửa đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp; ranh giới thửa đất được thể hiện trên bản đồ theo hiện trạng, diện tích thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu.

- Trường hợp mục đích sử dụng, ranh giới trên thực địa của thửa đất có thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì mục đích sử dụng, ranh giới của thửa đất được ghi nhận và thể hiện trên bản đồ địa chính theo Giấy chứng nhận đã cấp, ngoài ra còn phải thể hiện thêm thông tin về sự thay đổi của mục đích sử dụng và đường ranh giới trên bản Trích lục địa chính thửa đất; diện tích của thửa đất được ghi nhận theo kết quả tính toán trên bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu và xác nhận. Đơn vị đo đạc có trách nhiệm tổng hợp báo cáo cơ quan Tài nguyên và Môi trường cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất đó về sự thay đổi mục đích sử dụng, đường ranh giới của thửa đất để xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai. Mục đích sử dụng, ranh giới và diện tích của thửa đất trên bản đồ địa chính được xác định lại sau khi có kết quả xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận;

b) Đối với thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì xác định theo hiện trạng sử dụng đất như đối với trường hợp nêu tại điểm 1.1 khoản này.

1.3. Đối với đất xây dựng đường giao thông, đất xây dựng hệ thống thủy lợi theo tuyến, đất xây dựng các công trình theo tuyến khác; sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác; đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín thì thể hiện đường ranh giới trên bản đồ địa chính theo quy định tại khoản 7 Mục I của Thông tư này.

1.4. Quy định chi tiết việc thể hiện trên bản đồ địa chính đối với thửa đất; đất xây dựng đường giao thông; đất xây dựng hệ thống thủy lợi theo tuyến; đất xây dựng các công trình khác theo tuyến; đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối; mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp; mốc giới và đường ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình; chỉ giới quy hoạch sử dụng đất; điểm toạ độ địa chính; địa danh và các ghi chú thuyết minh thực hiện theo tiêu chuẩn kỹ thuật quy định tại quy phạm thành lập bản đồ địa chính và ký hiệu bản đồ địa chính do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

1.5. Những nơi chưa có điều kiện lập bản đồ địa chính trước khi tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất thì được phép sử dụng các loại bản đồ, sơ đồ hiện có hoặc trích đo địa chính thửa đất để thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có kế hoạch triển khai việc lập bản đồ địa chính sau khi hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất.

1.6. Bản đồ địa chính được chỉnh lý khi tạo thửa đất mới hoặc khi có thay đổi mã thửa đất, thay đổi ranh giới thửa đất, thay đổi mục đích sử dụng đất; đường giao thông, công trình thủy lợi theo tuyến, công trình khác theo tuyến, khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín, sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến được tạo lập mới hoặc có thay đổi về ranh giới; có thay đổi về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, về mốc giới và ranh giới hành lang an toàn công trình, về chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, về địa danh và các ghi chú thuyết minh trên bản đồ.

1.7. Việc sử dụng, chỉnh lý bản đồ địa chính đã được đo vẽ trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành được thực hiện như sau:

a) Trường hợp bản đồ địa chính chưa được sử dụng để cấp Giấy chứng nhận thì phải kiểm tra, chỉnh lý biến động và biên tập lại bản đồ theo quy định tại Thông tư này trước khi sử dụng;

b) Trường hợp bản đồ địa chính đã được sử dụng để cấp Giấy chứng nhận thì được tiếp tục sử dụng trong quản lý đất đai.

Những thửa đất chưa cấp Giấy chứng nhận và thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận lần đầu nhưng được cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận hoặc được chỉnh lý diện tích, mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận đã cấp đó thì phải được chỉnh lý thông tin trên bản đồ địa chính theo quy định tại Thông tư này.

2. Dữ liệu thuộc tính địa chính

Dữ liệu thuộc tính địa chính quy định tại điểm 2.3 khoản 2 mục I của Thông tư này được lập như sau:

2.1. Dữ liệu thửa đất

a) Dữ liệu thửa đất được xây dựng thống nhất với bản đồ địa chính hoặc các loại bản đồ, sơ đồ khác hiện có hoặc bản trích đo địa chính thửa đất đã được nghiệm thu để sử dụng; khi cấp Giấy chứng nhận mà nội dung dữ liệu thửa đất có thay đổi thì dữ liệu thửa đất phải được chỉnh lý thống nhất với Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Nội dung dữ liệu thửa đất được thể hiện như sau:

- Mã thửa đất được thể hiện theo hướng dẫn tại điểm 6.4 mục I của Thông tư này.

- Diện tích thửa đất được thể hiện theo đơn vị mét vuông (m^2), được làm tròn số đến một (01) chữ số thập phân; được xác định diện tích sử dụng chung và diện tích sử dụng riêng. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn bộ thửa đất thì phải thể hiện diện tích toàn bộ thửa đất và diện tích theo từng mục đích sử dụng đã được công nhận.

- Tình trạng đo đạc thể hiện loại bản đồ, sơ đồ hoặc trích đo địa chính thửa đất đã sử dụng, thời điểm hoàn thành đo đạc (thời điểm nghiệm thu), tên đơn vị đã thực hiện việc đo đạc;

2.2. Dữ liệu người sử dụng đất

a) Dữ liệu người sử dụng đất được xây dựng đối với tất cả các thửa đất đang có người sử dụng để thể hiện các thông tin về mã loại đối tượng sử dụng đất, tên, địa chỉ và các thông tin khác của người sử dụng đất;

b) Mã loại đối tượng sử dụng đất được thể hiện như sau:

- “GDC” đối với hộ gia đình, cá nhân;
- “UBS” đối với Ủy ban nhân dân cấp xã;
- “TKT” đối với tổ chức kinh tế trong nước;

- “TCN” đối với cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và tổ chức sự nghiệp của nhà nước;
- “TKH” đối với tổ chức khác trong nước và cơ sở tôn giáo;
- “TLD” đối với doanh nghiệp liên doanh với nước ngoài;
- “TVN” đối với doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài;
- “TNG” đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;
- “CDS” đối với cộng đồng dân cư;

c) Thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thông tin về người sử dụng đất phải thống nhất với Giấy chứng nhận và được thể hiện như sau:

- Người sử dụng đất là cá nhân (trong nước) thì ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi họ, tên, năm sinh, số chứng minh nhân dân, ngày và nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của người sử dụng đất;

- Người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở thì ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi họ, tên, năm sinh, số hộ chiếu, ngày và nơi cấp hộ chiếu, quốc tịch, địa chỉ tạm trú của người đó ở Việt Nam.

Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở mà được nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì ghi họ, tên, năm sinh, số hộ chiếu, ngày và nơi cấp hộ chiếu, quốc tịch, nơi cư trú của người đó, sau đó ghi "là người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được nhận giá trị quyền sử dụng đất được thừa kế";

- Trường hợp hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp hoặc được công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì ghi “Hộ ông” (hoặc “Hộ bà”), sau đó ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của người đại diện hộ gia đình và của người vợ (hoặc chồng) người đại diện đó; nếu hộ gia đình đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc chỉ ghi họ, tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của hai vợ chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ đó đăng ký thường trú hoặc có chứng nhận của công chứng nhà nước. Trường hợp người đại diện hộ gia đình không có vợ (hoặc chồng) hoặc có nhưng vợ (hoặc chồng) của người đại diện hộ gia đình không có quyền sử dụng đối với diện tích đất chung của hộ gia đình thì chỉ ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của người đại diện.

Trường hợp được Nhà nước giao đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất thì ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của người có tên trong quyết định (hoặc phương án) giao đất; nếu trong quyết định (hoặc phương án) giao đất ghi là giao cho hộ gia đình thì ghi như đối với trường hợp giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình.

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thì ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của người có tên trong hợp đồng thuê đất; nếu trong hợp đồng thuê đất ghi là hộ gia đình (hoặc người đại diện của hộ gia đình) thì ghi như đối với trường hợp giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình.

Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất thì ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của người có tên trong hợp

đồng, văn bản về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất; nếu người nhận quyền sử dụng đất có đề nghị ghi là hộ gia đình thì ghi như đối với trường hợp giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình.

- Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của vợ và chồng; nếu người sử dụng đất đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc chỉ ghi họ, tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của hai vợ chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước; nếu vợ (hoặc chồng) là người không được nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam thì chỉ ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của cá nhân là người được nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam;

- Người sử dụng đất là tổ chức (trong nước) thì ghi tên tổ chức, số và ngày quyết định thành lập hoặc số và ngày cấp giấy đăng ký kinh doanh, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức;

- Người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì ghi tên tổ chức kinh tế là pháp nhân Việt Nam thực hiện dự án đầu tư, số và ngày cấp giấy phép đầu tư hoặc số và ngày cấp giấy đăng ký kinh doanh, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức;

- Người sử dụng đất là tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì ghi tên tổ chức, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức;

- Người sử dụng đất là cơ sở tôn giáo thì ghi tên của cơ sở tôn giáo và địa chỉ của cơ sở tôn giáo đó;

- Người sử dụng đất là cộng đồng dân cư thì ghi tên của cộng đồng dân cư và địa chỉ của cộng đồng dân cư đó;

- Trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân, hộ gia đình, tổ chức cùng sử dụng thì ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của từng người sử dụng thửa đất đó;

- Trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất mà có nhiều người được thừa kế theo pháp luật nhưng khi cấp Giấy chứng nhận vẫn chưa xác định được đầy đủ những người đó thì ghi “Người đại diện là”, sau đó ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của người đại diện đó, tiếp theo ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của những người khác được nhận thừa kế quyền sử dụng đất đã được xác định; cuối cùng ghi “và một số người thừa kế khác chưa được xác định”;

d) Thừa đất chưa cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện tên của người đang sử dụng thửa đất đó theo hướng dẫn tại tiết c điểm này (đối với hộ gia đình thì chỉ ghi tên của người đại diện hộ gia đình đó).

2.3. Dữ liệu về người quản lý đất

a) Dữ liệu về người quản lý đất được xây dựng đối với các thửa đất được Nhà nước giao cho các tổ chức, cộng đồng dân cư để quản lý theo quy định tại Điều 3 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

b) Dữ liệu về người quản lý đất bao gồm tên của tổ chức, cộng đồng dân cư được giao quản lý đất và mã của loại đối tượng quản lý đất.

Mã của loại đối tượng được giao quản lý đất được thể hiện như sau:

- "UBQ" đối với Ủy ban nhân dân cấp xã;
- "TPQ" đối với Tổ chức phát triển quỹ đất;
- "TKQ" đối với các tổ chức khác;
- "CDQ" đối với cộng đồng dân cư.

2.4. Dữ liệu về hình thức sử dụng đất chung, riêng được xây dựng đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận và được thể hiện như sau:

a) Trường hợp toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của một người sử dụng đất là một cá nhân hoặc một hộ gia đình, một cộng đồng dân cư, một tổ chức trong nước, một cơ sở tôn giáo, một cá nhân nước ngoài, một tổ chức nước ngoài, một người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì ghi diện tích của thửa đất đó vào mục Sử dụng riêng và ghi "không" vào mục Sử dụng chung;

b) Trường hợp toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của nhiều người sử dụng đất thì ghi diện tích đó vào mục Sử dụng chung và ghi "không" vào mục Sử dụng riêng;

c) Trường hợp thửa đất có phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người sử dụng đất và có phần diện tích thuộc quyền sử dụng riêng của từng người sử dụng đất thì ghi diện tích đất sử dụng chung vào mục Sử dụng chung, diện tích đất sử dụng riêng vào mục Sử dụng riêng.

2.5. Dữ liệu mục đích sử dụng đất

a) Dữ liệu mục đích sử dụng của thửa đất được xây dựng đối với tất cả các thửa đất, các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất bao gồm: mục đích sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đã cấp, mục đích sử dụng đất theo chỉ tiêu kiểm kê đất đai, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; trường hợp địa phương có quy định thêm về mục đích sử dụng đất chi tiết thì ghi thêm mục đích sử dụng đất chi tiết đó;

b) Mục đích sử dụng đất được xác định và sử dụng thống nhất trong cả nước bao gồm tên gọi, mã (ký hiệu), giải thích cách xác định. Phân loại mục đích sử dụng đất và giải thích cách xác định mục đích sử dụng đất được hướng dẫn cụ thể tại Thông tư hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Mục đích sử dụng đất được ghi bằng tên gọi trong Giấy chứng nhận và thể hiện bằng mã trong hệ thống dữ liệu địa chính như sau:

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp gồm:
 - + "LUA" là đất trồng lúa;
 - + "COC" là đất cỏ dùng vào chăn nuôi;
 - + "HNK" là đất trồng cây hàng năm khác;
 - + "CLN" là đất trồng cây lâu năm;
 - + "RSX" là đất rừng sản xuất;
 - + "RPH" là đất rừng phòng hộ;
 - + "RDD" là đất rừng đặc dụng;
 - + "NTS" là đất nuôi trồng thủy sản;
 - + "LMU" là đất làm muối;
 - + "NKH" là đất nông nghiệp khác;
- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp gồm:
 - + "ONT" là đất ở tại nông thôn;

- + "ODT" là đất ở tại đô thị;
- + "TSC" là đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp của Nhà nước;
- + "TSK" là đất trụ sở khác;
- + "CQP" là đất quốc phòng;
- + "CAN" là đất an ninh;
- + "SKK" là đất khu công nghiệp;
- + "SKC" là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- + "SKS" là đất cho hoạt động khoáng sản;
- + "SKX" là đất sản xuất vật liệu, gốm sứ;
- + "DGT" là đất giao thông;
- + "DTL" là đất thủy lợi;
- + "DNL" là đất công trình năng lượng;
- + "DBV" là đất công trình bưu chính, viễn thông;
- + "DVH" là đất cơ sở văn hóa;
- + "DYT" là đất cơ sở y tế;
- + "DGD" là đất cơ sở giáo dục - đào tạo;
- + "DTT" là đất cơ sở thể dục - thể thao;
- + "DKH" là đất cơ sở nghiên cứu khoa học;
- + "DXH" là đất cơ sở dịch vụ về xã hội;
- + "DCH" là đất chợ;
- + "DDT" là đất có di tích, danh thắng;
- + "DRA" là đất bãi thải, xử lý chất thải;
- + "TON" là đất tôn giáo;
- + "TIN" là đất tín ngưỡng;
- + "NTD" là đất nghĩa trang, nghĩa địa;
- + "MNC" là đất có mặt nước chuyên dùng;
- + "PNK" là đất phi nông nghiệp khác;

Trường hợp dữ liệu mục đích sử dụng đất được xây dựng theo kết quả cấp Giấy chứng nhận trước ngày 02 tháng 12 năm 2004 thì trong cơ sở dữ liệu phải được thể hiện lại bằng mã theo quy định tại tiết này;

d) Mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt được ghi bằng mã quy định tại Thông tư hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

đ) Mục đích sử dụng đất theo chỉ tiêu kiểm kê đất đai được thể hiện bằng mã thống nhất với bản đồ địa chính như sau:

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp gồm:
 - + "LUC" là đất chuyên trồng lúa nước;
 - + "LUK" là đất trồng lúa nước còn lại;
 - + "LUN" là đất trồng lúa nương;
 - + "COC" là đất cỏ dùng vào chăn nuôi;
 - + "BHK" là đất bằng trồng cây hàng năm khác;
 - + "NHK" là đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác;
 - + "LNC" là đất trồng cây công nghiệp lâu năm;

- + “LNQ” là đất trồng cây ăn quả lâu năm;
- + “LNK” là đất trồng cây lâu năm khác;
- + “RSN” là đất có rừng tự nhiên sản xuất;
- + “RST” là đất có rừng trồng sản xuất;
- + “RSK” là đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất;
- + “RSM” là đất trồng rừng sản xuất;
- + “RPN” là đất có rừng tự nhiên phòng hộ;
- + “RPT” là đất có rừng trồng phòng hộ;
- + “RPK” là đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ;
- + “RPM” là đất trồng rừng phòng hộ;
- + “RDN” là đất có rừng tự nhiên đặc dụng;
- + “RDT” là đất có rừng trồng đặc dụng;
- + “RDK” là đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng;
- + “RDM” là đất trồng rừng đặc dụng;
- + “TSL” là đất nuôi trồng thủy sản nước lợ, mặn;
- + “TSN” là đất chuyên nuôi trồng thủy sản nước ngọt;
- + “LMU” là đất làm muối;
- + “NKH” là đất nông nghiệp khác;

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được ghi bằng mã quy định tại tiết c điểm này và có thêm:

- + "SON" là đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối;
- Loại đất thuộc nhóm đất chưa sử dụng gồm:
 - + "BCS" là đất bằng chưa sử dụng;
 - + "DCS" là đất đồi núi chưa sử dụng;
 - + "NCS" là núi đá không có rừng cây.

2.6. Dữ liệu nguồn gốc sử dụng đất được xây dựng đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận; được xác định bằng tên gọi (mô tả nguồn gốc của thửa đất mà người sử dụng đất được quyền sử dụng) như trên Giấy chứng nhận và được thể hiện bằng mã trong cơ sở dữ liệu như sau:

a) Trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu mà Nhà nước đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, có hợp đồng thuê đất hoặc phải chuyển sang thuê đất thì ghi như sau:

- "DG-KTT" đối với trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

- "DG-CTT" đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (kể cả trường hợp được Ban quản lý giao lại đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế; trường hợp đất ở được cấp Giấy chứng nhận nhưng không phải nộp tiền sử dụng đất và trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất);

- "DT-TML" đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần (kể cả trường hợp được Ban quản lý cho thuê đất trả tiền một lần trong khu công nghệ cao, khu kinh tế và trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất);

- "DT-THN" đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (kể cả trường hợp được Ban quản lý cho thuê đất trả tiền hàng năm trong khu công nghệ cao, khu kinh tế và trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất);

b) Trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với người đang sử dụng đất mà trước đó không có quyết định giao đất, cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, không thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước thì ghi "CNQ";

c) Trường hợp tách thửa, hợp thửa, nhận chuyển quyền sử dụng đất (gồm các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới, chia tách quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng đất, chia tách hoặc sáp nhập tổ chức, đấu giá quyền sử dụng đất của người đang sử dụng hợp pháp, xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, giải quyết tranh chấp khiếu nại, tố cáo về đất đai) và trường hợp cấp lại hoặc cấp đổi giấy chứng nhận thì ghi như sau:

- Đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu theo quy định tại Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về Giấy chứng nhận thì ghi nguồn gốc sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu bằng mã nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại các tiết a và b điểm này;

- Đối với trường hợp Giấy chứng nhận sử dụng đất đã cấp lần đầu mà chưa ghi nguồn gốc sử dụng đất hoặc được ghi khác với quy định tại Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT thì nguồn gốc sử dụng đất được xác định lại và ghi theo quy định tại tiết a và tiết b điểm này;

d) Trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp, bao gồm cả trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đối với đất để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; thuê, thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế (gọi chung là khu công nghiệp) thì ghi "DT-KCN";

đ) Trường hợp sở hữu căn hộ nhà chung cư thì ghi "SH-NCC";

e) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện bằng hệ thống mã bao gồm: mã nguồn gốc như trên Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu trước khi chuyển mục đích, mã mục đích sử dụng trước khi chuyển được ghi trong ngoặc đơn (.), mã hình thức trả tiền khi được chuyển mục đích sử dụng (KTT- không thu tiền sử dụng đất, CTT- thu tiền sử dụng đất, TML- trả tiền thuê đất một lần, THN- trả tiền thuê đất hàng năm, kể cả trường hợp được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính), mã mục đích sử dụng đất sau khi chuyển được ghi trong ngoặc đơn (.);

g) Trường hợp thửa đất gồm nhiều phần diện tích có nguồn gốc sử dụng đất khác nhau thì thể hiện nguồn gốc sử dụng đối với từng phần diện tích tương ứng theo các quy định tại các tiết a, b, c, d và đ của điểm này.

2.7. Dữ liệu thời hạn sử dụng đất được xây dựng đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận và được thể hiện thống nhất với Giấy chứng nhận đã cấp như sau:

a) Thời hạn sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hay công nhận quyền sử dụng đất là "Lâu dài" đối với trường hợp sử dụng đất ổn định lâu dài; thể hiện thời điểm (ngày, tháng, năm) hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn;

b) Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở thuộc khu dân cư và diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích thửa đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định cho từng phần diện tích có mục đích sử dụng khác nhau, trong đó thời hạn sử dụng đất đối với diện tích đất ở là "Lâu dài", thời hạn sử dụng đối với đất thuộc nhóm đất nông nghiệp được thể hiện theo hướng dẫn tại tiết a điểm này đối với từng mục đích sử dụng cụ thể theo hiện trạng đang sử dụng.

2.8. Dữ liệu nghĩa vụ tài chính về đất đai được xây dựng đối với các thửa đất được cấp Giấy chứng nhận và được thể hiện như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức thì thể hiện tổng giá trị quyền sử dụng đất được Nhà nước giao tại thời điểm có quyết định giao đất và được ghi “Giá trị quyền sử dụng đất là ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ)”; trường hợp không có quyết định giao đất hoặc trong quyết định giao đất chưa thể hiện giá trị quyền sử dụng đất thì xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì thể hiện tổng số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền đã nộp, thời gian đã nộp và được ghi “Tiền sử dụng đất phải nộp ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ); số tiền sử dụng đất đã nộp ngày ... / ... / ... là ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ).

Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì thể hiện tổng giá trị quyền sử dụng đất được Nhà nước giao như nêu tại tiết a điểm này, tiếp theo ghi “- được miễn tiền sử dụng đất”; trường hợp được giảm tiền sử dụng đất thì thể hiện tổng giá trị quyền sử dụng đất được Nhà nước giao như nêu tại tiết a điểm này, tiếp theo ghi “- được giảm ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ hoặc số phần trăm được giảm)”;

c) Trường hợp được nợ nghĩa vụ tài chính thì thể hiện như sau:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính mà số nợ không tính thành tiền thì ghi “Nợ ... (ghi loại nghĩa vụ tài chính được ghi nợ) theo Thông báo số ... ngày ... / ... / ... của ... (ghi tên cơ quan thuế ra Thông báo nếu có);

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ nghĩa vụ tài chính mà số tiền nợ đã được xác định cụ thể thì ghi “Nợ ... (ghi loại nghĩa vụ tài chính được ghi nợ) là ... (ghi số tiền được nợ bằng số và bằng chữ) theo Thông báo số ... ngày ... / ... / ... của ... (ghi tên cơ quan thuế ra Thông báo);

- Khi đã thanh toán xong nợ (có chứng từ đã nộp tiền đối với nghĩa vụ tài chính đã ghi nợ) thì ghi “Đã nộp ... (ghi loại nghĩa vụ tài chính đã trả nợ) là ... (ghi số tiền đã trả bằng số và bằng chữ) theo ... (ghi loại chứng từ đã nộp tiền và số chứng từ, ngày tháng năm lập chứng từ);

d) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần thì thể hiện tổng số tiền thuê đất phải nộp, số tiền đã nộp, thời gian đã nộp và được ghi “Tiền thuê đất phải nộp ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ); số tiền thuê đất đã nộp ngày ... / ... / ... là ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ).

Trường hợp được miễn tiền thuê đất thì ghi “Số tiền thuê đất phải nộp một lần là ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ) - được miễn tiền thuê đất”; trường hợp được giảm tiền thuê đất thì ghi “Số tiền thuê đất phải nộp một lần là ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ) - được giảm ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ hoặc phần trăm được giảm)”;

đ) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì thể hiện mức giá tiền thuê, số tiền thuê phải nộp hàng năm (cho cả trường hợp xác định lúc bắt đầu thuê và trường hợp có điều chỉnh) và được ghi “Mức giá thuê đất là ... (ghi giá tiền bằng số và bằng chữ); số tiền thuê đất phải nộp hàng năm là ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ)”; trường hợp người sử dụng đất xin nộp trước tiền thuê đất cho một số năm thì ghi tiếp “; đã nộp trước số tiền thuê đất là ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ) cho ... năm (ghi số năm đã nộp trước tiền thuê đất)”.

Trường hợp được miễn tiền thuê đất thì ghi “Mức giá thuê đất là ... (ghi giá tiền bằng số và bằng chữ) - được miễn tiền thuê đất”; trường hợp được giảm tiền thuê đất thì ghi “Mức giá thuê đất là ... (ghi giá tiền bằng số và bằng chữ) - được giảm ... (ghi số tiền bằng số và bằng chữ hoặc phần trăm được giảm hàng năm) trong thời gian ... năm (ghi số năm được giảm)”;

e) Trường hợp được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện như sau :

- Đối với trường hợp mục đích sử dụng được chuyển thuộc loại hình giao đất không thu tiền sử dụng đất thì thể hiện như đối với trường hợp nêu tại tiết a điểm này;

- Đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất khi được chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện như đối với trường hợp nêu tại tiết b điểm này;

- Đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức nộp tiền thuê đất trả tiền một lần khi được chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện như đối với trường hợp nêu tại tiết d điểm này;

- Đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức nộp tiền thuê đất trả tiền hàng năm khi được chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện như đối với trường hợp nêu tại tiết đ điểm này;

2.9. Dữ liệu những hạn chế về quyền sử dụng đất được xây dựng đối với những thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận và thể hiện trong các trường hợp như sau:

a) Trường hợp thửa đất hoặc một phần thửa đất thuộc quy hoạch sử dụng đất mà phải thu hồi, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi thì ghi "Thửa đất (hoặc ... m² đất) thuộc khu vực quy hoạch phải thu hồi đất theo Quyết định số .../... ngày... /... /... của ... (ghi tên cơ quan nhà nước đã ra Quyết định) về việc xét duyệt quy hoạch sử dụng đất (hoặc về việc xét duyệt quy hoạch xây dựng)";

b) Trường hợp thửa đất hoặc một phần thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thì ghi "Thửa đất (hoặc ... m² đất) thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình ... (ghi tên công trình có hành lang) theo Quyết định số .../... ngày ... /... /... của ... (ghi tên cơ quan nhà nước đã ra Quyết định)";

c) Trường hợp có quy định hạn chế diện tích xây dựng đối với thửa đất thì ghi "Diện tích xây dựng không được vượt quá ... m² theo Quyết định số .../... ngày ... /... /... của Ủy ban nhân dân ... (ghi tên địa phương mà Ủy ban nhân dân đã ra Quyết định)".

2.10. Dữ liệu về giá đất được xây dựng đối với những thửa đất đang sử dụng vào các mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất ở và đất chuyên dùng.

Giá đất (đồng/m²) được thể hiện theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố hàng năm hoặc theo giá đất do các tổ chức tư vấn giá đất xác định; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thể hiện giá đất theo giá trúng đấu giá.

2.11. Dữ liệu tài sản gắn liền với đất được xây dựng đối với các thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có ghi nhận về tài sản gắn liền với đất (gồm nhà ở, các loại nhà khác, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc khác, rừng cây, cây lâu năm) và được thể hiện như sau:

a) Đối với nhà ở không phải nhà chung cư hoặc các loại nhà khác thì ghi "Nhà ở (hoặc Nhà trụ sở, Nhà xưởng, Nhà kho,...), ... tầng (ghi số tầng), diện tích đất xây dựng ... m² (ghi

tổng diện tích chiếm đất của nhà), loại nhà ... (ghi loại kết cấu xây dựng của nhà như nhà gỗ, nhà gạch, nhà bê tông, nhà khung thép tường gạch, v.v.)";

b) Đối với nhà chung cư thì trong phần dữ liệu của chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư được ghi "Nhà chung cư ... tầng (ghi số tầng), diện tích đất xây dựng ... m² (ghi tổng diện tích chiếm đất của nhà chung cư), tổng số ... căn hộ (ghi tổng số căn hộ), loại nhà ... (ghi loại kết cấu xây dựng của nhà như nhà bê tông lắp ghép, nhà bê tông tường gạch, v.v.)";

c) Đối với căn hộ của nhà chung cư thuộc sở hữu của hộ gia đình, cá nhân thì trong phần dữ liệu của chủ sở hữu căn hộ được ghi "Căn hộ chung cư, số ... (ghi số hiệu của căn hộ), tầng số ... (ghi vị trí tầng có căn hộ), diện tích ... m² (ghi tổng diện tích sử dụng của căn hộ)";

d) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc khác thì ghi "Công trình ... (ghi loại công trình như hạ tầng khu công nghiệp, giao thông, thủy lợi, khu vui chơi, công trình xây dựng khác), bao gồm các hạng mục: ..., diện tích ... m²; ..., diện tích ... m²; ... (ghi tên các hạng mục công trình cụ thể và diện tích chiếm đất của hạng mục công trình đó)";

đ) Đối với rừng cây hoặc cây lâu năm thì ghi "Rừng cây (hoặc Cây lâu năm), diện tích ... m² (ghi diện tích rừng hoặc vườn cây lâu năm)";

e) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được xác định theo quy định của pháp luật thì sau những nội dung theo quy định tại điểm b khoản này ghi tiếp "thuộc sở hữu của ... (ghi tên chủ sở hữu)".

2.12. Dữ liệu về Giấy chứng nhận được thể hiện đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, bao gồm các thông tin:

- a) Số phát hành Giấy chứng nhận (số in trên trang một của Giấy chứng nhận);
- b) Số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận.

2.13. Dữ liệu những biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng được xây dựng và thể hiện theo quy định như sau:

a) Nội dung dữ liệu những biến động về sử dụng đất phải thể hiện gồm: thời điểm (ngày, tháng, năm) thực hiện đăng ký biến động; nội dung biến động và chỉ số tra cứu hồ sơ biến động;

b) Chỉ số tra cứu hồ sơ biến động được xác định duy nhất trên phạm vi cả nước cho tất cả các loại hình biến động về sử dụng đất, bao gồm 04 (bốn) bộ số và mã được đặt liên tiếp nhau có dấu “chấm” ngăn cách dưới dạng CS = MX.ST.MB.MC, trong đó:

- MX là mã đơn vị hành chính cấp xã theo quy định tại Quyết định số 124/2004/QĐ-TTg;

- ST là số thứ tự của hồ sơ biến động đã được giải quyết gồm có 06 (sáu) chữ số được đánh số liên tiếp từ số 000001 trở đi cho tất cả các loại hình biến động trong phạm vi địa bàn quản lý của cơ quan có thẩm quyền chính lý Giấy chứng nhận;

- MB là mã của loại hình biến động được ghi bằng ký hiệu theo quy định tại tiết d điểm này;

- MC là mã của cơ quan thực hiện chính lý Giấy chứng nhận được ghi bằng ký hiệu: “XA” đối với Ủy ban nhân cấp xã, “VP” đối với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, “VS” đối với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, “PH” đối với Phòng Tài nguyên và Môi trường, “SO” đối với Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Thời điểm thực hiện đăng ký biến động được xác định theo thời điểm (giờ phút, ngày, tháng, năm) tiếp nhận hồ sơ hợp lệ;

d) Nội dung biến động và mã của loại hình biến động được thể hiện đối với từng trường hợp biến động như sau:

- Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (trừ trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp) thì ghi mã loại biến động là “CT” và nội dung biến động được ghi: "Cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người thuê hoặc thuê lại đất) thuê đất (hoặc thuê lại đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu hồ sơ cho thuê, cho thuê lại đất)";

- Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất hoặc thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người khác vay tiền (bảo lãnh) và trường hợp thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất thì ghi mã loại biến động là “TC” và nội dung biến động được ghi như sau:

+ Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì ghi "Thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng (hoặc ông, bà, tổ chức kinh tế khác) ... (ghi tên và các thông tin khác về người nhận thế chấp) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ thế chấp)";

+ Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người khác vay tiền thì ghi "Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người vay tiền) với Ngân hàng (hoặc ông, bà, tổ chức kinh tế khác) ... (ghi tên và các thông tin khác về người nhận thế chấp) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ thế chấp)";

+ Trường hợp thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất thì ghi “Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất với ... (ghi tên và các thông tin khác về người nhận thế chấp) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ thế chấp)";

+ Trường hợp thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất cho người khác vay tiền thì ghi “Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người vay tiền) với Ngân hàng (hoặc ông, bà, tổ chức kinh tế khác) ... (ghi tên và các thông tin khác về người nhận thế chấp) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ thế chấp)".

Trường hợp thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất chưa được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu địa chính và Giấy chứng nhận thì ghi bổ sung thông tin về tài sản gắn liền với đất theo hướng dẫn tại điểm 2.11 khoản này; sau đó ghi việc thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất theo hướng dẫn trên đây;

- Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới thì ghi mã loại biến động là “GV” và nội dung biến động được ghi như sau:

+ Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới: "Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Công ty (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) ... (ghi tên và các thông tin khác về người nhận góp vốn) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ góp vốn)";

+ Trường hợp góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thì ghi “Góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất với Công ty (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác)... (ghi tên và các thông tin khác về người nhận góp vốn) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ góp vốn) ”.

Trường hợp góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất chưa được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu địa chính và Giấy chứng nhận thì ghi bổ sung thông tin về tài sản gắn liền với đất theo hướng dẫn tại điểm 2.11 khoản này; sau đó ghi việc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo hướng dẫn trên đây;

- Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng cả thửa đất mà hình thành pháp nhân mới thì ghi loại mã biến động là "GP" và nội dung biến động được ghi "Góp vốn hình thành Công ty (hoặc tổ chức kinh tế khác) ... (ghi tên và các thông tin khác về tổ chức kinh tế được hình thành do góp vốn) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ góp vốn)";

- Trường hợp xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc khu công nghiệp thì ghi loại mã biến động là "XT", xoá đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì ghi loại mã biến động là "XC", xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới thì ghi loại mã biến động là "XV" và nội dung biến động và căn cứ pháp lý được ghi "Đã xoá đăng ký cho thuê (hoặc cho thuê lại, thế chấp, góp vốn) ngày .../.../... theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ xin xoá đăng ký)";

- Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng cả thửa đất thì ghi loại mã biến động là "CD" và nội dung biến động được ghi "Chuyển đổi cho ông (hoặc bà, hộ gia đình) ... (ghi tên và các thông tin khác về người nhận chuyển đổi) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ chuyển đổi)";

- Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng cả thửa đất thì ghi loại mã biến động là "CN" và nội dung biến động được ghi "Chuyển nhượng cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) ... (ghi tên và các thông tin khác về người nhận chuyển nhượng) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ chuyển nhượng)";

- Trường hợp để thừa kế quyền sử dụng cả thửa đất thì ghi loại mã biến động là "TK" và nội dung biến động được ghi "Để thừa kế cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người nhận thừa kế) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ thừa kế)".

Trường hợp để thừa kế quyền sử dụng đất cho nhiều người cùng sử dụng đất thì ghi tên của tất cả những người nhận thừa kế; trường hợp để thừa kế quyền sử dụng đất cho nhiều người và tại thời điểm đăng ký vẫn chưa xác định được đầy đủ tên của những người đó thì ghi tên của tất cả những người nhận thừa kế đã được xác định, sau đó ghi "và một số người thừa kế khác chưa được xác định";

- Trường hợp tặng cho quyền sử dụng cả thửa đất thì ghi loại mã biến động là "TA" và nội dung biến động được ghi "Tặng cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người được tặng cho) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ tặng cho)";

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng cả thửa đất chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất cho người có quyền sử dụng chung thửa đất đó theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất thì ghi loại mã biến động là "TQ" và nội dung biến động được ghi "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người được nhận quyền sử dụng đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ chuyển quyền)";

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng cả thửa đất do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc theo văn bản khác phù hợp pháp luật đối với tổ chức kinh tế thì ghi loại mã biến động là "TQ" và nội dung biến động được ghi "Chuyển quyền cho ... (ghi tên và các thông tin khác về tổ chức nhận quyền sử dụng đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ chuyển quyền)";

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng cả thửa đất theo thoả thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp thì ghi loại mã biến động là "XN" và nội dung biến động được ghi "Chuyển

quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người được nhận quyền sử dụng đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ xử lý nợ thế chấp)";

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng cả thửa đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận thì ghi loại mã biến động là "GT" và nội dung biến động được ghi "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người được nhận quyền sử dụng đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ hoà giải tranh chấp đất đai)";

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng cả thửa đất theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì ghi loại mã biến động là "GK" và nội dung biến động được ghi "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người được nhận quyền sử dụng đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ giải quyết khiếu nại, tố cáo)";

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng cả thửa đất theo bản án, quyết định của toà án; quyết định của cơ quan thi hành án thì ghi loại mã biến động là "GA" và nội dung biến động được ghi "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người được nhận quyền sử dụng đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ chuyển quyền)";

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng cả thửa đất theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật thì ghi loại mã biến động là "DG" và nội dung biến động được ghi "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên và các thông tin khác về người được nhận quyền sử dụng đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất)";

- Trường hợp chuyển đổi người sử dụng đất đối với cả thửa đất khi chuyển đổi hình thức doanh nghiệp thì ghi loại mã biến động là "CP" và nội dung biến động được ghi "... (ghi tên doanh nghiệp sau khi chuyển đổi) nhận quyền sử dụng đất do ... (ghi hình thức chuyển đổi doanh nghiệp) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ chuyển đổi người sử dụng đất)";

- Trường hợp chuyển đổi người sử dụng đất đối với cả thửa đất từ hộ gia đình, cá nhân sang tổ chức kinh tế của hộ gia đình, cá nhân đó thì ghi loại mã biến động là "DC" và nội dung biến động được ghi "Chuyển đổi người sử dụng đất sang ... (ghi tên của tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 mục I của Thông tư này) thành lập theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ chuyển đổi người sử dụng đất)";

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa để tạo thành các thửa đất mới, tạo dữ liệu cho từng thửa đất mới tách; việc ghi mã loại hình biến động và nội dung biến động cho các thửa đất mới tách được thực hiện như đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng cả thửa đất;

- Trường hợp doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thì ghi loại mã biến động là "TL" và nội dung biến động được ghi "Cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) ... (ghi tên và các thông tin khác về người thuê hoặc thuê lại đất) thuê đất (hoặc thuê lại đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ cho thuê, cho thuê lại)"; sau đó ghi "đối với thửa đất số ... có diện tích ... m² (ghi số thứ tự và diện tích của thửa đất mới là phần đã cho thuê, cho thuê lại của thửa đất cũ); phần đất còn lại là thửa đất số ... có diện tích ... m² (ghi số thứ tự và diện tích của thửa đất mới là phần còn lại của thửa đất cũ)";

- Trường hợp Nhà nước thu hồi cả thửa đất thì ghi loại mã biến động là "TH" và nội dung biến động được ghi "Nhà nước thu hồi đất theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ thu hồi đất)".

Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần của thửa đất thì thực hiện tách thửa để tạo thành các thửa đất mới, tạo dữ liệu cho từng thửa đất mới tách; việc ghi mã loại hình biến động và nội dung biến động cho các thửa đất mới tách được thực hiện như đối với trường hợp thu hồi cả thửa đất.

Trường hợp Nhà nước thu hồi đất cả thửa đất và giao thửa đất đó cho người sử dụng đất khác thì nội dung biến động được ghi "Nhà nước thu hồi đất theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ thu hồi đất) và giao (hoặc cho thuê) cho ... (ghi tên và các thông tin khác về người được giao đất) sử dụng", tiếp theo ghi mục đích, thời hạn và nguồn sử dụng đất (nếu có thay đổi so với thông tin ban đầu của thửa đất đó);

- Trường hợp thay đổi diện tích do sạt lở tự nhiên đối toàn bộ hoặc một phần của thửa đất thì ghi loại mã biến động là "SA" và nội dung biến động được ghi "Sạt lở tự nhiên cả thửa đất (hoặc ... m² đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ sạt lở đất)";

- Trường hợp tách thửa hoặc hợp thửa do yêu cầu quản lý hoặc nhu cầu của người sử dụng đất thì ghi loại mã biến động là "TN" và nội dung biến động được ghi "Hợp với các thửa đất số ... , ... , ... (ghi số thứ tự các thửa đất cũ hợp thành thửa đất mới) thành thửa đất số ... (ghi số thứ tự thửa đất mới hợp thành) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ hợp thửa)" hoặc "Tách thửa đất số ... (ghi số thứ tự thửa đất cũ sẽ tách thành các thửa đất mới) thành các thửa đất số ... , ... , ... (ghi lần lượt số thứ tự thửa đất được tách ra từ thửa đất cũ theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ tách thửa))".

Dữ liệu của thửa đất mới được ghi gồm: mã của thửa đất cũ trước khi tách hoặc hợp thửa; mã của thửa đất mới; diện tích của thửa đất mới; thông tin về người sử dụng đất và tình trạng sử dụng đất của thửa đất mới;

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì ghi loại mã biến động là "CM" và nội dung biến động được ghi "Chuyển mục đích sử dụng sang ... (ghi mục đích sử dụng mới của thửa đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ chuyển mục đích)";

- Trường hợp được phép gia hạn sử dụng đất thì ghi loại mã biến động là "GH" và nội dung biến động được ghi "Gia hạn sử dụng đất đến ngày.../.../... (ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng sau khi được gia hạn) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ gia hạn)".

Trường hợp được tiếp tục sử dụng đất đối với đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân thì nội dung biến động được ghi: "Tiếp tục sử dụng đất đến ngày.../.../... (ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng phù hợp với loại đất theo quy định của Luật Đất đai)";

- Trường hợp chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền thì ghi loại mã biến động là "TG" và nội dung biến động được ghi "Chuyển sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ chuyển hình thức sử dụng đất)";

- Trường hợp người sử dụng đất đổi tên thì ghi loại mã biến động là "DT" và nội dung biến động được ghi "Người sử dụng đất được đổi tên là ... (tên mới của người sử dụng đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ đổi tên)";

- Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất hoặc cấp đổi GCN thì ghi loại mã biến động là "CL" và nội dung biến động được ghi như sau:

+ Khi người sử dụng khai báo giấy chứng nhận bị mất thì ghi "Khai báo Giấy chứng nhận bị mất ngày ... / ... / ...";

+ Khi cấp lại Giấy chứng nhận bị mất thì ghi "Cấp lại GCN QSDĐ do bị mất, số phát hành là ... , số vào sổ là ... theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ cấp lại GCN)";

+ Khi cấp đổi Giấy chứng nhận thì ghi "Cấp đổi GCN QSDĐ do bị rách nát (hoặc bị ô nhòe hoặc đo đạc lại), số phát hành là ... , số vào sổ là ...theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ cấp đổi GCN)";

- Trường hợp có thay đổi đối với những hạn chế về quyền sử dụng đất thì ghi loại mã biến động là "HC" và nội dung biến động được ghi như sau:

+ Trường hợp có điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất mà diện tích đất thuộc khu vực quy hoạch khác với thông tin đã thể hiện trong sơ sở dữ liệu thì nội dung thay đổi được ghi về những thông tin hạn chế quy hoạch mới thay đổi như hướng dẫn tại điểm 2.9 khoản này; trường hợp thửa đất không còn thuộc khu vực quy hoạch thì ghi "Đã huỷ bỏ quy hoạch theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ đăng ký biến động)";

+ Trường hợp có điều chỉnh ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình mà diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình khác với diện tích đất đã thể hiện trong sơ sở dữ liệu thì nội dung thay đổi được ghi về những thông tin hạn chế trong hành lang bảo vệ an toàn công trình mới thay đổi như hướng dẫn tại điểm 2.9 khoản này; trường hợp cả thửa đất không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thì ghi "Không thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ đăng ký biến động)";

+ Trường hợp có điều chỉnh về hạn chế diện tích xây dựng đối với thửa đất khác với diện tích bị hạn chế đã thể hiện trong sơ sở dữ liệu thì nội dung thay đổi và căn cứ pháp lý được ghi về những thông tin hạn chế diện tích xây dựng mới thay đổi như hướng dẫn tại điểm 2.9 khoản này; trường hợp không còn hạn chế diện tích xây dựng đối với cả thửa đất thì ghi "Bỏ hạn chế diện tích xây dựng theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ đăng ký biến động)";

- Trường hợp thay đổi về tài sản gắn liền với đất khác với thông tin về tài sản đã thể hiện trong cơ sở dữ liệu thì ghi loại mã biến động là "TS" và nội dung thông tin về tài sản mới thay đổi được ghi như hướng dẫn tại điểm 2.11 khoản này;

- Trường hợp thay đổi số thửa tự thửa đất, số thửa tự tờ bản đồ thì ghi loại mã biến động là "TM" và nội dung biến động được ghi "Số thửa tự mới của thửa đất là ..." đối với trường hợp thay đổi số thửa tự thửa hoặc ghi "Số thửa tự mới của tờ bản đồ là ..." đối với trường hợp thay đổi số thửa tự tờ bản đồ;

- Trường hợp đo đạc lập bản đồ địa chính mới mà có thay đổi diện tích thửa đất thì ghi loại mã biến động là "TD" và nội dung biến động được ghi "Đã lập bản đồ địa chính, "; trường hợp có thay đổi cả số thửa tự thửa đất, số thửa tự tờ bản đồ thì ghi "Đã lập bản đồ địa chính, Số mới của thửa đất là..., Số mới của tờ bản đồ là ..., diện tích thửa đất là ... m² theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ cấp đổi GCN)";

- Trường hợp có 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 ghi loại mã biến động là "DH" và nội dung biến động được ghi "Đổi tên xã (hoặc phường, thị trấn, huyện,..) thành... (ghi tên mới của đơn vị hành chính)";

- Trường hợp có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin đã ghi trong cơ sở dữ liệu và trên Giấy chứng nhận thì ghi loại mã biến động là "SN" và nội dung biến động được ghi "Nội dung về ... (ghi tên nội dung có sai sót) có sai sót, nay đính chính là ... (ghi nội dung đúng) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ đính chính)";

- Trường hợp Nhà nước trưng dụng cả thửa đất hoặc một phần thửa đất thì ghi loại mã biến động là "TR" và nội dung biến động được ghi "Nhà nước trưng dụng đất (hoặc trưng dụng ... m² đất) theo hồ sơ số.... (ghi chỉ số tra cứu của hồ sơ trưng dụng đất)".

Trường hợp Nhà nước trả lại đất sau khi hết trưng dụng thì nội dung biến động được ghi "Nhà nước trả lại toàn bộ thửa (hoặc ... m²) đất sau khi hết trưng dụng theo Quyết định số.../... ngày... /... /... của Ủy ban nhân dân ... (ghi tên địa phương mà Ủy ban nhân dân đã ra Quyết định thu hồi đất).

2.14. Dữ liệu về các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất

a) Dữ liệu về các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất bao gồm tên gọi và mã của đối tượng chiếm đất, diện tích chiếm đất và người quản lý đất;

b) Tên gọi và mã của đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thửa đất được thể hiện là XXX.SB.i (trong đó XXX là mã loại đất theo quy định tại tiết c điểm 2.5 khoản 2 mục này, SB là số thứ tự tờ bản đồ; i là số thứ tự của từng phần đối tượng chiếm đất trên từng tờ bản đồ - từng đoạn công trình hoặc đoạn sông suối hoặc từng phần đất chưa sử dụng, được đánh số từ số 01 trở đi theo nguyên tắc từ trái sang phải, từ trên xuống dưới);

c) Dữ liệu về người quản lý đất được thể hiện như quy định tại điểm 2.3 khoản này;

d) Diện tích của đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất được thể hiện thống nhất với bản đồ địa chính đối với từng đường giao thông, công trình thủy lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến, khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín, sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến đã được ghi tên và mã nêu tại tiết b điểm này.

3. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với các trường hợp đã có bản đồ địa chính, đã cấp Giấy chứng nhận từ trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành

3.1. Đối với địa phương đã xây dựng hồ sơ địa chính dạng số theo quy định tại Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT thì tiếp tục sử dụng và có kế hoạch hoàn thiện cơ sở dữ liệu hiện để chuyển đổi sang cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định tại Thông tư này.

3.2. Đối với địa phương chưa xây dựng hồ sơ địa chính dạng số theo quy định tại Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT thì triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định của Thông tư này như sau:

a) Cơ sở dữ liệu địa chính phải được xây dựng trên cơ sở hồ sơ địa chính đã lập sau khi đã kiểm tra, tổ chức đăng ký biến động và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định để phù hợp với hiện trạng tại thời điểm xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

b) Trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận mà chưa lập đủ hồ sơ địa chính thì căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ thủ tục hành chính khác về đất đai đã được giải quyết và các tài liệu khác về đất đai hiện có để nhập liệu vào cơ sở dữ liệu địa chính;

c) Nội dung của hồ sơ địa chính và các giấy tờ khác nêu tại tiết a và b điểm này được nhập vào cơ sở dữ liệu địa chính phải theo đúng quy định tại các khoản 1 và 2 của mục này.

4. Sổ mục kê đất đai

4.1. Sổ mục kê đất đai được lập theo đơn vị hành chính cấp xã để thể hiện tất cả các thửa đất và các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất.

4.2. Nội dung thông tin thửa đất thể hiện trên Sổ mục kê đất đai gồm số thứ tự thửa, tên người sử dụng đất hoặc người được giao quản lý đất, mã loại đối tượng sử dụng đất hoặc đối tượng quản lý đất, diện tích, mục đích sử dụng đất (bao gồm mục đích sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đã cấp, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, mục đích sử dụng đất theo chỉ tiêu kiểm kê đất đai, mục đích sử dụng đất chi tiết theo yêu cầu thống kê, kiểm kê của từng địa phương).

Nội dung thông tin về đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất thể hiện trên Sổ mục kê đất đai gồm mã đối tượng chiếm đất, tên người được giao quản lý đất, mã loại đối tượng quản lý đất và diện tích của từng đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất trên mỗi tờ bản đồ.

4.3. Sổ được lập cùng với việc lập bản đồ địa chính hoặc được in ra từ cơ sở dữ liệu địa chính. Thông tin thửa đất và các đối tượng chiếm đất khác trên Sổ phải phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận mà có thay đổi nội dung thông tin so với hiện trạng khi đo vẽ bản đồ địa chính thì phải được chỉnh sửa cho thống nhất với Giấy chứng nhận.

4.4. Sổ mục kê đất đai được lập chung cho các tờ bản đồ địa chính theo trình tự thời gian lập bản đồ. Thông tin trên mỗi tờ bản đồ được ghi vào một phần gồm các trang liên tục trong Sổ. Khi ghi hết Sổ thì lập quyển tiếp theo để ghi cho các tờ bản đồ còn lại và phải bảo đảm nguyên tắc thông tin của mỗi tờ bản đồ được ghi trọn trong một quyển. Đối với mỗi phần, các trang đầu được sử dụng để ghi thông tin về thửa đất theo số thứ tự thửa, tiếp theo để cách số lượng trang bằng một phần ba (1/3) số trang đã vào Sổ cho tờ bản đồ đó rồi ghi thông tin về các công trình theo tuyến, các đối tượng thủy văn theo tuyến, các khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ.

4.5. Trường hợp trích đo địa chính thửa đất hoặc sử dụng sơ đồ, bản đồ không phải là bản đồ địa chính thì lập riêng Sổ mục kê đất đai để thể hiện thông tin về thửa đất theo tờ trích đo địa chính, sơ đồ, bản đồ đó; thứ tự thể hiện trong Sổ theo thứ tự số hiệu của tờ trích đo, số hiệu tờ bản đồ, sơ đồ; số hiệu của tờ trích đo được ghi vào cột "Số thứ tự thửa đất", ghi số "00" vào cột "Số thứ tự tờ bản đồ", ghi "Trích đo địa chính" vào cột "Ghi chú". Nội dung thông tin về thửa đất và thông tin về các công trình theo tuyến và các đối tượng thủy văn theo tuyến được ghi như quy định đối với bản đồ địa chính.

4.6. Sổ mục kê đất đai đã lập từ trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành được xử lý như sau:

a) Trường hợp Sổ mục kê đất đai đã lập theo bản đồ địa chính trước ngày Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành mà chưa sử dụng để cấp Giấy chứng nhận thì lập lại Sổ mục kê đất đai theo quy định tại Thông tư này để sử dụng;

b) Trường hợp Sổ mục kê đất đai đã lập theo bản đồ địa chính trước ngày Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành và đã được sử dụng để cấp Giấy chứng nhận thì lập lại Sổ mục kê đất đai theo quy định tại Thông tư này để sử dụng; trong đó những thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận phải thể hiện mục đích sử dụng thống nhất với mục đích đã ghi trên Giấy chứng nhận và được thể bằng mã theo quy định tại Thông tư này;

c) Đối với những nơi đã lập Sổ mục kê đất đai mà chưa có bản đồ địa chính thì tiếp tục sử dụng và thực hiện chỉnh lý đối với các trường hợp biến động theo hướng dẫn tại các trang đầu của mỗi quyển Sổ đó; trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất thì phải thể hiện lại bằng mã theo hướng dẫn lập Sổ mục kê đất đai ban hành theo Thông tư này. Khi đo vẽ bản đồ địa chính phải lập lại Sổ mục kê đất đai theo quy định tại Thông tư này;

d) Trường hợp Sổ mục kê đất đai đã lập cùng với việc lập bản đồ địa chính theo quy định tại Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT thì tiếp tục sử dụng Sổ mục kê đất đai đã lập.

4.7. Nội dung Sổ mục kê đất đai được lập theo mẫu Sổ mục kê đất đai ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Sổ địa chính

5.1. Sổ địa chính được in từ cơ sở dữ liệu địa chính theo đơn vị hành chính cấp xã để thể hiện thông tin về người sử dụng đất và thông tin về sử dụng đất của người đó đối với thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận.

5.2. Sổ địa chính được in theo các nguyên tắc sau đây:

a) Sổ địa chính có ba phần. Phần một bao gồm người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc trường hợp mua nhà ở gắn với đất ở, tổ chức và cá nhân nước ngoài. Phần hai bao gồm người sử dụng đất là các hộ gia đình, cá

nhân, cộng đồng dân cư và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở. Phần ba bao gồm người sử dụng đất là người mua căn hộ trong nhà chung cư;

b) Thứ tự của người sử dụng đất thể hiện trong Sổ địa chính được sắp xếp theo thứ tự cấp Giấy chứng nhận đối với giấy chứng nhận đầu tiên của người đó;

c) Mỗi trang Sổ để ghi dữ liệu địa chính của một người sử dụng đất gồm tất cả các thửa đất thuộc quyền sử dụng của người đó; người sử dụng nhiều thửa đất ghi vào một trang không hết thì ghi vào nhiều trang; cuối trang ghi số trang tiếp theo của người đó, đầu trang tiếp theo của người đó ghi số trang trước của người đó; trường hợp trang tiếp theo ở quyền khác thì ghi thêm số hiệu quyền sau số trang.

Đối với thửa đất sử dụng chung (trừ nhà chung cư) thì ghi vào trang của từng người sử dụng đất và ghi diện tích là sử dụng chung.

5.3. Nội dung thông tin trên Sổ địa chính phải thống nhất với Giấy chứng nhận đã cấp và được thể hiện theo mẫu Sổ ban hành kèm theo Thông tư này.

5.4. Việc lập Sổ địa chính cho cấp xã tại những địa phương đã xây dựng xong hệ thống dữ liệu địa chính theo quy định tại Thông tư này được thực hiện như sau:

a) Đối với địa phương đã có Sổ địa chính lập trước ngày 02 tháng 12 năm 2004 thì xử lý như sau:

- Trường hợp hiện trạng sử dụng đất có biến động dưới 30% số thửa (về ranh giới sử dụng đất) so với Sổ địa chính đã lập thì tiếp tục sử dụng Sổ địa chính đó ở cấp xã để cập nhật, chỉnh lý biến động theo thông báo của Văn phòng đăng ký cấp huyện; cách thức chỉnh lý Sổ thực hiện theo hướng dẫn tại các trang đầu của mỗi quyển Sổ, trong đó nội dung thông tin về người sử dụng đất và các nội dung khác có thay đổi phải được thể hiện theo quy định tại khoản 2 mục này;

- Trường hợp hiện trạng sử dụng đất có biến động từ 30% số thửa (về ranh giới sử dụng đất) trở lên so với Sổ địa chính đã lập thì in Sổ địa chính mới từ cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định của Thông tư này cho cấp xã sử dụng;

b) Đối với địa phương đã có Sổ địa chính lập theo quy định tại Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT thì được tiếp tục sử dụng Sổ địa chính đó ở cấp xã;

c) Đối với địa phương chưa lập Sổ địa chính trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì in Sổ địa chính mới từ cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định của Thông tư này cho cấp xã sử dụng.

5.5. Việc lập, chỉnh lý Sổ địa chính tại những địa phương đang trong quá trình xây dựng hệ thống dữ liệu địa chính theo quy định tại Thông tư này được thực hiện như sau:

a) Địa phương đã lập Sổ địa chính theo quy định trước ngày 02 tháng 12 năm 2004 thì tiếp tục sử dụng Sổ địa chính đó ở các cấp xã, huyện, tỉnh; cách thức chỉnh lý Sổ thực hiện theo hướng dẫn tại các trang đầu của mỗi quyển Sổ, trong đó nội dung thông tin về người sử dụng đất và các nội dung khác có thay đổi phải được thể hiện theo quy định tại khoản 2 mục này;

b) Địa phương đã có Sổ địa chính lập theo quy định tại Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT thì được tiếp tục sử dụng Sổ địa chính đó ở các cấp xã, huyện, tỉnh;

c) Đối với địa phương đã thực hiện cấp Giấy chứng nhận trước ngày 02 tháng 12 năm 2004 mà chưa lập Sổ địa chính thì lập ba (03) bộ Sổ địa chính theo mẫu quy định của Thông tư này để phục vụ yêu cầu quản lý đất đai ở các cấp xã, huyện, tỉnh. Nội dung Sổ địa chính phải thống nhất với Giấy chứng nhận đã cấp, trong đó thông tin về mục đích sử dụng đất phải được thể hiện bằng mã theo quy định tại Thông tư này; thông tin về nguồn gốc sử dụng đất phải được xác định để bổ sung căn cứ vào hồ sơ xét duyệt cấp Giấy chứng nhận và quy định của pháp luật đất đai hiện hành để thể hiện theo quy định tại Thông tư này.

6. Sổ theo dõi biến động đất đai

6.1. Sổ theo dõi biến động đất đai được lập ở cấp xã để theo dõi tình hình đăng ký biến động về sử dụng đất và làm cơ sở để thực hiện thống kê diện tích đất đai hàng năm.

Những địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định tại Thông tư này thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc lập Sổ theo dõi biến động đất đai.

6.2. Việc ghi vào sổ thực hiện đối với tất cả các trường hợp đăng ký biến động về sử dụng đất đã được chỉnh lý, cập nhật vào cơ sở dữ liệu địa chính, sổ địa chính.

Thứ tự ghi vào sổ thực hiện theo thứ tự thời gian đăng ký biến động về sử dụng đất.

6.3. Sổ theo dõi biến động đất đai đã lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục lưu giữ phục vụ tra cứu thông tin. Những biến động về sử dụng đất đăng ký sau ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai lập theo quy định tại Thông tư này.

6.4. Yêu cầu đối với thông tin ghi trong sổ theo dõi biến động đất đai như sau:

- a) Họ, tên và địa chỉ của người đăng ký biến động về sử dụng đất;
- b) Thời điểm đăng ký biến động ghi chính xác đến phút;
- c) Mã thửa của thửa đất có biến động hoặc mã thửa của thửa đất mới được tạo thành;
- d) Nội dung biến động ghi vào sổ đối với từng trường hợp được thực hiện theo hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ ban hành kèm theo Thông tư này.

7. Kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ địa chính

7.1. Hồ sơ địa chính phải được kiểm tra, nghiệm thu và xác nhận theo quy định sau đây:

a) Bản đồ địa chính phải được kiểm tra, nghiệm thu và xác nhận theo quy định của Quy phạm thành lập bản đồ địa chính;

b) Việc nhập dữ liệu bản đồ địa chính vào cơ sở dữ liệu phải được kiểm tra, nghiệm thu theo quy định về chuẩn hóa dữ liệu địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Việc nhập dữ liệu thuộc tính địa chính vào cơ sở dữ liệu địa chính phải được kiểm tra ngay trong quá trình nhập dữ liệu theo quy định của phần mềm nhập liệu;

d) Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai được lập tại những địa phương chưa triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì phải được kiểm tra, nghiệm thu và xác nhận trước khi đưa vào sử dụng ở các cấp. Nội dung kiểm tra phải đối soát thống nhất về tất cả các thông tin giữa Sổ địa chính, Sổ mục kê và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

7.2. Trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ địa chính

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc kiểm tra, nghiệm thu và xác nhận đối với bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai trước khi đưa vào sử dụng; kiểm tra nghiệm thu việc nhập dữ liệu bản đồ địa chính vào cơ sở dữ liệu địa chính;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc nhập dữ liệu thuộc tính địa chính trong quá trình thực hiện;

c) Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra chất lượng trước khi sử dụng;

d) Đối với địa phương chưa lập bản đồ địa chính mà đang có các loại bản đồ, sơ đồ khác thì Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định việc sử dụng hoặc tổ chức chỉnh lý trước khi đưa vào sử dụng để cấp Giấy chứng nhận.

IV. CHỈNH LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Căn cứ để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

1.1. Việc cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện dựa trên các căn cứ sau:

a) Bản lưu Giấy chứng nhận hoặc bản sao Giấy chứng nhận (đối với trường hợp không có bản lưu Giấy chứng nhận), hồ sơ đăng ký biến động về sử dụng đất đã được giải quyết;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (ở nơi chưa có bản đồ địa chính) của thửa đất hoặc của khu vực các thửa đất có biến động về ranh giới thửa (trong đó có thể hiện nội dung thay đổi của thửa đất) đã được sử dụng để cấp mới hoặc chỉnh lý Giấy chứng nhận;

c) Trường hợp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính hoặc đã xây dựng nhưng chưa kết nối đồng bộ qua mạng thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất từng cấp sau khi chỉnh lý hồ sơ địa chính phải gửi Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp kia để cập nhật, chỉnh lý. Trường hợp có biến động về ranh giới của một hoặc nhiều thửa thì gửi Thông báo kèm theo bản Trích lục bản đồ địa chính hoặc Trích đo địa chính (ở nơi chưa có bản đồ địa chính) để chỉnh lý bản đồ địa chính.

1.2. Việc cập nhật chỉnh lý Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện căn cứ vào Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và bản Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (ở nơi chưa có bản đồ địa chính) của thửa đất hoặc khu vực các thửa đất có biến động về ranh giới thửa (trong đó có thể hiện nội dung thay đổi của thửa đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp gửi đến.

2. Trình tự chỉnh lý hồ sơ địa chính

2.1. Trường hợp biến động mà thực hiện chỉnh lý Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền chỉnh lý Giấy chứng nhận thực hiện các công việc sau:

a) Căn cứ vào những nội dung có thay đổi trên Giấy chứng nhận để cập nhật nội dung thay đổi vào cơ sở dữ liệu địa chính; trường hợp thửa đất bị sạt lở tự nhiên thì căn cứ vào Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (hoặc khu vực thửa đất) để cập nhật, chỉnh lý dữ liệu bản đồ địa chính.

Trường hợp địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì cập nhật, chỉnh lý nội dung biến động vào Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định;

b) Gửi Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân xã để chỉnh lý Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai; trường hợp thửa đất bị sạt lở tự nhiên thì phải gửi Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (hoặc khu vực thửa đất) kèm theo Thông báo; trường hợp chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính hoặc đã xây dựng nhưng chưa kết nối đồng bộ qua mạng thì Thông báo và tài liệu kèm theo được gửi cho cả Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp kia để cập nhật, chỉnh lý.

2.2. Trường hợp cấp đổi, cấp lại hoặc cấp mới bổ sung Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền chính lý Giấy chứng nhận thực hiện các công việc sau:

a) Căn cứ vào bản lưu Giấy chứng nhận mới cấp để thể hiện số phát hành, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận trong cơ sở dữ liệu địa chính. Trường hợp địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì chỉnh lý số phát hành, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận trong Sổ địa chính và ghi vào Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định;

b) Gửi Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân xã để chỉnh lý Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai; trường hợp chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính hoặc đã xây dựng nhưng chưa kết nối đồng bộ qua mạng thì Thông báo được gửi cho cả Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp kia để cập nhật, chỉnh lý.

2.3. Trường hợp tạo thửa đất mới khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ đất chưa sử dụng hoặc từ đất đã thu hồi thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền chính lý Giấy chứng nhận căn cứ vào bản lưu Giấy chứng nhận cấp mới, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới và các thửa đất có liên quan (có thể hiện đường ranh giới của thửa đất mới lập) để thực hiện các công việc sau:

a) Chỉnh lý bổ sung ranh giới, mã, mục đích sử dụng, diện tích của thửa đất mới trên bản đồ địa chính;

b) Cập nhật thông tin về thửa đất mới vào cơ sở dữ liệu địa chính. Trường hợp địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì cập nhật, chỉnh lý biến động vào Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định;

c) Gửi Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới cho Ủy ban nhân dân xã để chỉnh lý Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai; trường hợp chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính hoặc đã xây dựng nhưng chưa kết nối đồng bộ qua mạng thì Thông báo và tài liệu kèm theo được gửi cho cả Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp kia để cập nhật, chỉnh lý.

2.4. Trường hợp tách thửa, hợp thửa thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền chính lý Giấy chứng nhận căn cứ vào bản lưu Giấy chứng nhận đã cấp cho các thửa đất cũ và bản lưu Giấy chứng nhận cấp cho các thửa đất mới, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính các thửa đất có thay đổi (có thể hiện đường ranh giới của các thửa đất cũ, thể hiện cụ thể kích thước các cạnh của thửa đất mới lập) để thực hiện các công việc sau:

a) Thể hiện đường ranh giới, mã, mục đích sử dụng, diện tích của các thửa đất mới và đánh dấu đường ranh giới của các thửa đất cũ bị loại bỏ;

b) Cập nhật vào cơ sở dữ liệu địa chính về thửa đất mới lập và thể hiện việc tách thửa, hợp thửa vào cơ sở dữ liệu địa chính. Trường hợp địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì cập nhật, chỉnh lý biến động vào Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định;

c) Gửi Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới cho Ủy ban nhân dân xã để chỉnh lý Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai; trường hợp chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính hoặc đã xây dựng nhưng chưa kết nối đồng bộ qua mạng thì Thông báo và tài liệu kèm theo được gửi cho cả Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp kia để cập nhật, chỉnh lý.

2.5. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền chính lý Giấy chứng nhận căn cứ vào bản lưu Giấy chứng nhận đã cấp cho

các thửa đất bị thu hồi, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất bị thu hồi (đối với trường hợp thu hồi một phần thửa đất) để thực hiện các công việc sau:

a) Thể hiện đường ranh giới của phần đất bị thu hồi trên bản đồ địa chính đối với trường hợp thu hồi một phần thửa đất;

b) Thể hiện nội dung về việc thu hồi đất vào cơ sở dữ liệu địa chính của thửa đất bị thu hồi; trường hợp thu hồi một phần thửa đất thì thửa đất mới tách từ thửa đất bị thu hồi được cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu theo mã của thửa mới đó. Trường hợp địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì cập nhật, chỉnh lý nội dung biến động vào Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định;

c) Gửi Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới cho Ủy ban nhân dân xã để chỉnh lý Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai; trường hợp chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính hoặc đã xây dựng nhưng chưa kết nối đồng bộ qua mạng thì Thông báo và tài liệu kèm theo được gửi cho cả Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp kia để cập nhật, chỉnh lý.

2.6. Trường hợp xây dựng đường giao thông, hệ thống thủy lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền chỉnh lý Giấy chứng nhận căn cứ các bản lưu Giấy chứng nhận đã cấp của các thửa đất bị thu hồi, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu vực có các thửa đất bị thu hồi (có thể hiện kích thước các cạnh của phần đất thuộc các thửa đất bị thu hồi) để thực hiện các công việc sau:

a) Bổ sung ranh giới đường giao thông, hệ thống thủy lợi, các công trình khác theo tuyến trên bản đồ địa chính;

b) Thể hiện nội dung về việc thu hồi đất vào cơ sở dữ liệu địa chính như đối với trường hợp nêu tại điểm 2.5 khoản này; cập nhật thông tin về công trình theo tuyến mới tạo lập vào cơ sở dữ liệu địa chính. Trường hợp địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì cập nhật, chỉnh lý nội dung biến động vào Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định;

c) Gửi Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới cho Ủy ban nhân dân xã để chỉnh lý Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai; trường hợp chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính hoặc đã xây dựng nhưng chưa kết nối đồng bộ qua mạng thì Thông báo và tài liệu kèm theo được gửi cho cả Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp kia để cập nhật, chỉnh lý.

2.7. Chỉnh lý bản lưu Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời với việc chỉnh lý Giấy chứng nhận theo Quy định về Giấy chứng nhận ban hành kèm theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT.

3. Đồng bộ hoá dữ liệu đối với trường hợp đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu và đã được kết nối đồng bộ qua mạng

Đối với những địa phương đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu và đã được kết nối đồng bộ qua mạng giữa cấp tỉnh và cấp huyện thì sau mỗi ngày làm việc mọi biến động về sử dụng đất phải được cập nhật bằng phần mềm quản trị dữ liệu thông qua kết nối mạng giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

4. Kiểm tra việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

4.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp có trách nhiệm tổ chức kiểm tra hàng ngày những thông tin đã được cập nhật, chỉnh lý vào cơ sở dữ liệu địa chính trong ngày.

Trường hợp chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính mà tiếp tục cập nhật, chỉnh lý Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê, Sổ theo dõi biến động đất đai thì định kỳ hàng tháng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp có trách nhiệm tổ chức kiểm tra việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đang quản lý.

4.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính do cán bộ địa chính cấp xã thực hiện.

Việc kiểm tra được thực hiện định kỳ hàng năm, trong trường hợp cần thiết thì thực hiện kiểm tra đột xuất.

5. Biên tập lại bản đồ địa chính

Bản đồ địa chính phải biên tập lại khi có trên 40% tổng số thửa đất trên tờ bản đồ đã được chỉnh lý.

6. Thời hạn thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

6.1. Trong thời hạn không quá năm (5) ngày làm việc kể từ ngày Giấy chứng nhận được cấp mới hoặc chỉnh lý, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý biến động về đất đai vào hồ sơ địa chính và gửi Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân cấp xã.

6.2. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, cán bộ địa chính cấp xã có trách nhiệm thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đang quản lý.

7. Chỉnh lý hồ sơ địa chính do thành lập đơn vị hành chính mới hoặc điều chỉnh địa giới hành chính các cấp

7.1. Trường hợp thành lập đơn vị hành chính mới thì việc chỉnh lý hồ sơ địa chính được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thành lập đơn vị hành chính mới đối với cấp tỉnh, cấp huyện mà đơn vị hành chính cấp xã không thay đổi thì chỉnh sửa tên và mã đơn vị hành chính trong hồ sơ địa chính;

b) Trường hợp thành lập đơn vị hành chính mới đối với cấp xã thì lập lại hồ sơ địa chính mới cho đơn vị hành chính đó; trường hợp phải thay đổi mã thửa đất thì trong cơ sở dữ liệu địa chính phải thể hiện cả mã cũ và mã mới của thửa đất.

Giấy chứng nhận đã cấp được tiếp tục sử dụng và được chỉnh lý khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất.

7.2. Trường hợp có điều chỉnh địa giới hành chính các cấp thì chỉnh lý hồ sơ địa chính như sau:

a) Trường hợp điều chỉnh địa giới hành chính của cấp tỉnh hoặc cấp huyện mà địa giới hành chính cấp xã không thay đổi thì chỉnh sửa tên và mã đơn vị hành chính trong hồ sơ địa chính;

b) Trường hợp điều chỉnh địa giới hành chính của cấp xã thì gạch bỏ các thửa đất đã chuyển sang đơn vị hành chính khác trong hồ sơ địa chính của xã nơi có đất trước khi điều chỉnh địa giới hành chính và bổ sung thông tin về các thửa đất đã chuyển đến vào hồ sơ địa chính của xã nơi có đất sau khi điều chỉnh địa giới hành chính. Trường hợp phải thay đổi mã thửa đất thì trong cơ sở dữ liệu địa chính phải thể hiện cả mã cũ và mã mới của thửa đất; Giấy chứng nhận đã cấp được tiếp tục sử dụng và được chỉnh lý khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất.

8. Lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với trường hợp lập mới bản đồ địa chính

8.1. Xây dựng hệ thống dữ liệu đất đai mới hoặc chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính đang sử dụng theo mã, diện tích của thửa đất phù hợp với bản đồ địa chính mới lập; thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thông tin về người sử dụng đất và tình trạng sử dụng đất trong cơ sở dữ liệu phải thống nhất với giấy chứng nhận đó và được thể hiện theo quy định tại Thông tư này; đối với mỗi thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận thì phải thể hiện thông tin về mã, diện tích thửa đất theo Giấy chứng nhận đã cấp và mã, diện tích của thửa đất theo bản đồ địa chính mới lập.

8.2. Lập Sổ mục kê đất đai mới cùng với việc lập mới bản đồ địa chính từ hệ thống dữ liệu địa chính cho cấp xã để sử dụng.

8.3. In Sổ địa chính mới từ cơ sở dữ liệu địa chính cho cấp xã sử dụng.

8.4. Giấy chứng nhận đã cấp được tiếp tục sử dụng và được chỉnh lý khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất.

9. Cấp Giấy chứng nhận, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với trường hợp thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo chủ trương "đồn điền đổi thửa"

Việc cấp Giấy chứng nhận và chỉnh lý hồ sơ địa chính khi triển khai việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn toàn xã, phường, thị trấn theo chủ trương "đồn điền đổi thửa" được thực hiện theo quy định sau đây:

9.1. Nơi đã có bản đồ địa chính thì chỉnh lý bản đồ địa chính; nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc nội dung bị thay đổi vượt quá 40% nội dung của bản đồ địa chính thì lập mới bản đồ địa chính.

9.2. Cấp đổi Giấy chứng nhận theo thửa đất mới được hình thành trong quá trình chuyển đổi quyền sử dụng đất.

9.3. Xây dựng hoặc chỉnh lý hệ thống dữ liệu đất đai mới theo thửa đất mới được hình thành trong quá trình chuyển đổi quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận được cấp đổi.

9.4. In Sổ mục kê đất đai và Sổ địa chính từ hệ thống dữ liệu địa chính cho cấp xã để sử dụng.

V. QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính

1.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm quản lý các tài liệu, dữ liệu bao gồm:

a) Cơ sở dữ liệu địa chính (trong máy chủ và trên các thiết bị nhớ) hoặc Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, Sổ theo dõi biến động đất đai đối với trường hợp chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

b) Bản lưu Giấy chứng nhận, Sổ cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin đăng ký biến động về sử dụng đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (trừ trường hợp mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở), tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

c) Giấy chứng nhận của tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đã thu hồi trong các trường hợp thu hồi đất, tách thửa hoặc hợp thửa đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận;

d) Hệ thống các Bản đồ địa chính, bản Trích đo địa chính và các bản đồ, sơ đồ khác, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai được lập qua các thời kỳ trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm quản lý các tài liệu, dữ liệu bao gồm:

a) Cơ sở dữ liệu địa chính (trên các thiết bị nhớ) hoặc Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, Sổ theo dõi biến động đất đai đối với trường hợp chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

b) Bản lưu Giấy chứng nhận, Sổ cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin đăng ký biến động về sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở, cộng đồng dân cư;

c) Giấy chứng nhận của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở, cộng đồng dân cư đã thu hồi trong các trường hợp thu hồi đất, tách thửa hoặc hợp thửa đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận;

d) Hệ thống các Bản đồ địa chính, bản Trích đo địa chính và các bản đồ, sơ đồ khác, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai được lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

1.3. Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm quản lý Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và các giấy tờ khác kèm theo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến để cập nhật, chỉnh lý bản sao hồ sơ địa chính.

2. Phân loại, sắp xếp hồ sơ địa chính

2.1. Hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính được phân loại để quản lý như sau:

- a) Bản đồ địa chính;
- b) Thiết bị nhớ chứa dữ liệu đất đai;
- c) Bản lưu Giấy chứng nhận;
- d) Sổ địa chính;
- đ) Sổ mục kê đất đai;
- e) Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và các giấy tờ khác kèm theo;
- g) Các giấy tờ có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu;
- h) Hồ sơ đăng ký biến động về sử dụng đất, Giấy chứng nhận đã thu hồi đối với từng thửa đất;
- h) Các tài liệu khác.

2.2. Các loại tài liệu quy định tại điểm 2.1 khoản này do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quản lý được sắp xếp như sau:

a) Các tài liệu nêu tại các tiết a, b, c, d, đ, e và g được sắp xếp theo từng đơn vị hành chính cấp xã; trong đó Bản lưu Giấy chứng nhận được sắp xếp theo số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận, các giấy tờ nói tại tiết e điểm 2.1 khoản này được sắp xếp theo thứ tự thời gian, các giấy tờ nói tại tiết g điểm 2.1 khoản này được sắp xếp theo mã thửa đất;

b) Các tài liệu nói tại tiết h điểm 2.1 khoản này được sắp xếp theo thứ tự thời gian và được đánh số từ 000001 đến hết trong toàn bộ phạm vi quản lý của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

3. Bảo quản hồ sơ địa chính

3.1. Việc bảo quản hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ quốc gia.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm bảo đảm các điều kiện cho việc bảo quản hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính.

3.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ địa chính cấp xã chịu trách nhiệm thực hiện việc bảo quản hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ quốc gia.

4. Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính

Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính và tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính được quy định như sau:

4.1. Bảo quản vĩnh viễn đối với bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, bản lưu Giấy chứng nhận, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin đăng ký biến động về sử dụng đất.

4.2. Bảo quản trong thời hạn 5 năm đối với giấy tờ thông báo công khai các trường hợp đủ điều kiện, trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và các giấy tờ khác kèm theo.

5. Tổng hợp báo cáo tình hình lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận

5.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, cập nhật thường xuyên đề báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và kết quả cấp Giấy chứng nhận.

5.2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ sáu (06) tháng một lần (báo cáo sáu tháng đầu năm và báo cáo cuối năm) về kết quả lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và kết quả cấp Giấy chứng nhận ở địa phương; báo cáo sáu (6) tháng đầu năm được gửi vào ngày 15 tháng 7 năm đó, báo cáo cuối năm được gửi vào ngày 15 tháng 01 năm sau; nội dung báo cáo thực hiện theo Mẫu số 03/TTĐĐ, Mẫu số 04/TTĐĐ, Mẫu số 05/TTĐĐ và Mẫu số 06/TTĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này.

VI. CUNG CẤP THÔNG TIN ĐẤT ĐAI TỪ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Hình thức, đối tượng được cung cấp dịch vụ thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính

1.1. Việc cung cấp dịch vụ thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính được thực hiện dưới các hình thức sau:

- a) Tra cứu thông tin;
- b) Trích lục bản đồ địa chính đối với từng thửa đất;
- c) Trích sao Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai đối với từng thửa đất hoặc từng chủ sử dụng đất;
- d) Tổng hợp thông tin đất đai;
- đ) Sao thông tin hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính.

1.2. Đối tượng được cung cấp dịch vụ thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính quy định như sau:

- a) Cá nhân được khai thác thông tin dưới hình thức quy định tại các tiết a, b, c và d điểm 1.1 khoản này;
- b) Tổ chức được khai thác thông tin dưới các hình thức quy định tại điểm 1.1. khoản này.

2. Trách nhiệm cung cấp thông tin đất đai

2.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới các hình thức quy định tại điểm 1.1. khoản 1 Mục này, trừ các thông tin thuộc danh mục bí mật nhà nước không được phép công bố.

2.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới các hình thức quy định tại tiết a, b, c và d điểm 1.1 khoản 1 Mục này, trừ các thông tin thuộc danh mục bí mật nhà nước không được phép công bố.

2.3. Ủy ban nhân dân cấp xã cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới hình thức quy định tại tiết a điểm 1.1 khoản 1 Mục này, trừ các thông tin thuộc danh mục bí mật nhà nước không được phép công bố.

2.4. Cơ quan cung cấp thông tin phải chịu trách nhiệm đối với nội dung thông tin đã cung cấp và phải xác nhận bằng văn bản về độ tin cậy của nội dung thông tin khi người sử dụng thông tin có yêu cầu.

3. Tiền trả cho việc cung cấp thông tin đất đai

3.1. Tiền phải trả để được cung cấp thông tin đất đai bao gồm các khoản sau:

- a) Tiền sử dụng thông tin;
- b) Tiền dịch vụ cung cấp thông tin bao gồm chi phí nhân công và chi phí vật tư, khấu hao thiết bị phục vụ việc cung cấp thông tin.

3.2. Việc trả tiền để được cung cấp thông tin đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Người được cung cấp thông tin đất đai phải trả tiền sử dụng thông tin và tiền dịch vụ cung cấp thông tin trừ trường hợp quy định tại tiết b và tiết c điểm này;

b) Cơ quan nhà nước, cơ quan của Đảng, cơ quan của tổ chức chính trị - xã hội được cung cấp thông tin đất đai để thực hiện các nhiệm vụ thuộc chức năng của mình thì không phải trả tiền sử dụng thông tin;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan tài nguyên và môi trường ở địa phương, Ủy ban nhân dân các cấp được cung cấp thông tin đất đai để thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai thuộc phạm vi quản lý của mình thì không phải trả tiền sử dụng thông tin và tiền dịch vụ cung cấp thông tin.

3.3. Việc quản lý, sử dụng tiền thu được từ việc cung cấp thông tin đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Tiền sử dụng thông tin do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thu phải nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước;

b) Tiền dịch vụ cung cấp thông tin đất đai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thu được quản lý và sử dụng theo quy định về chế độ tài chính đối với đơn vị sự nghiệp có thu;

c) Tiền thu được từ việc cung cấp thông tin đất đai do Ủy ban nhân dân cấp xã thu là nguồn thu ngân sách của đơn vị hành chính cấp xã đó.

3.4. Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành quy định về giá tiền sử dụng thông tin và tiền dịch vụ cung cấp thông tin đất đai theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

4. Thủ tục cung cấp thông tin đất đai

4.1. Người có yêu cầu cung cấp thông tin phải nộp phiếu yêu cầu hoặc gửi văn bản yêu cầu đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định sau:

a) Trường hợp yêu cầu cung cấp thông tin dưới hình thức tra cứu, trích lục bản đồ địa chính, trích sao Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai thì phải có phiếu yêu cầu thông tin theo Mẫu số 01/TTĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Trường hợp yêu cầu cung cấp thông tin dưới hình thức tổng hợp thông tin đất đai hoặc sao thông tin hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính đối với các tổ chức quy định tại điểm 5.1 khoản 5 và khoản 6 của Mục này thì phải có văn bản đề nghị cung cấp thông tin; trường hợp quy định tại điểm 5.1 khoản 5 và tiết a, b và c điểm 6.1 khoản 6 của Mục này thì văn bản đề nghị cung cấp thông tin gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin;

c) Trường hợp yêu cầu cung cấp thông tin dưới hình thức tổng hợp thông tin đất đai đối với các tổ chức, cá nhân quy định tại điểm 5.2 khoản 5 mục này thì phải có hợp đồng cung cấp thông tin.

4.2. Cơ quan có trách nhiệm cung cấp thông tin quy định tại khoản 2 Mục này thực hiện việc cung cấp thông tin theo quy định sau:

a) Trường hợp tra cứu thông tin thì phải cung cấp ngay trong ngày nhận được phiếu yêu cầu;

b) Trường hợp trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính hoặc sao thông tin vào thiết bị nhớ của máy tính thì phải cung cấp thông tin trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu yêu cầu hoặc văn bản đề nghị;

c) Trường hợp cung cấp thông tin dưới hình thức tổng hợp thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính thì thời hạn cung cấp thông tin xác định theo thoả thuận giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và người có yêu cầu cung cấp thông tin.

5. Việc cung cấp thông tin đất đai dưới hình thức tổng hợp thông tin

5.1. Cơ quan của Nhà nước, cơ quan của Đảng, của tổ chức chính trị - xã hội có yêu cầu cung cấp thông tin đất đai dưới hình thức tổng hợp thông tin để thực hiện nhiệm vụ của mình thì phải có văn bản đề nghị gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin. Văn bản đề nghị cung cấp thông tin phải nêu rõ mục đích cụ thể của việc sử dụng thông tin.

5.2. Tổ chức không thuộc trường hợp quy định tại điểm 5.1 khoản này và cá nhân có yêu cầu cung cấp thông tin thì phải ký hợp đồng cung cấp thông tin với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo Mẫu số 02/TTĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này.

6. Việc cung cấp dịch vụ thông tin đất đai dưới hình thức sao thông tin hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính

6.1. Việc cung cấp thông tin đất đai phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước được thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với yêu cầu cung cấp thông tin của cơ quan của Trung ương thì phải có văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức sử dụng thông tin gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin;

b) Đối với yêu cầu cung cấp thông tin trong phạm vi cùng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì phải có văn bản đề nghị của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh gửi Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Đối với yêu cầu cung cấp thông tin ngoài phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì phải có văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có yêu cầu cung cấp thông tin gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin;

d) Trường hợp Bộ Tài nguyên và Môi trường có yêu cầu cung cấp thông tin thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp;

đ) Văn bản đề nghị cung cấp thông tin phải nêu rõ đối tượng quản lý, cơ quan sử dụng thông tin và mục đích cụ thể của việc sử dụng thông tin vào quản lý.

6.2. Việc cấp thông tin đất đai đối với tổ chức sự nghiệp, tổ chức kinh tế phục vụ mục đích nghiên cứu khoa học, đào tạo; quản lý sản xuất, kinh doanh thì phải có văn bản đề nghị của tổ chức đó gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường. Văn bản đề nghị phải nêu rõ mục đích sử dụng thông tin.

6.3. Tổ chức được cung cấp thông tin phải sử dụng thông tin đúng mục đích đã ghi trong văn bản đề nghị; không được cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng dưới bất cứ hình thức nào.

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm thực hiện

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

1.2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm chỉ đạo việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư này.

1.3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường có

trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; cán bộ địa chính có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc tổ chức triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Hiệu lực thi hành

2.1. Thông tư này thay thế Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.2. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đăng Công báo./.

BỘ TRƯỞNG
Mai Ái Trục

**DANH MỤC MẪU HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CÁC VĂN BẢN ÁP DỤNG
TRONG VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH
VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

STT	Ký hiệu	Tên v ản bản
I. Mẫu số sách hồ sơ địa chính		
01	Mẫu số 01/ĐK	Sổ địa chính
02	Mẫu số 02/ĐK	Sổ mục kê đất đai
03	Mẫu số 03/ĐK	Sổ theo dõi biến động đất đai
II. Mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu		
04	Mẫu số 04/ĐK	Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
05	Mẫu số 04b/ĐK	Danh sách những người cùng sử dụng chung thửa đất kèm theo Đơn xin cấp Giấy chứng nhận
06	Mẫu số 04c/ĐK	Danh sách các thửa đất nông nghiệp của cùng một người sử dụng đất kèm theo Đơn xin cấp Giấy chứng nhận
07	Mẫu số 05/ĐK	Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
08	Mẫu số 06/ĐK	Danh sách công khai các trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
09	Mẫu số 07/ĐK	Báo cáo rà soát hiện trạng quản lý, sử dụng đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo
10	Mẫu số 08/ĐK	Tờ trình Ủy ban nhân dân về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
11	Mẫu số 09/ĐK	Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
III. Mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất		
12	Mẫu số 10/ĐK	Đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất
13	Mẫu số 11/ĐK	Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép
14	Mẫu số 12/ĐK	Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép
15	Mẫu số 13/ĐK	Đơn xin gia hạn sử dụng đất
16	Mẫu số 14/ĐK	Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất
17	Mẫu số 15/ĐK	Đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
18	Mẫu số 16/ĐK	Đơn xin tách một thửa đất thành nhiều thửa đất hoặc hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất
19	Mẫu số 17/ĐK	Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính
20	Mẫu số 18/ĐK	Danh sách các thửa đất mới tách kèm theo Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính
IV. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, thu hồi đất		
21	Mẫu số 01a/ĐĐ	Đơn xin giao đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân
22	Mẫu số 01b/ĐĐ	Đơn xin thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân
23	Mẫu số 01c/ĐĐ	Đơn xin giao đất có rừng đối với cộng đồng dân cư
24	Mẫu số 02/ĐĐ	Đơn xin giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân
25	Mẫu số 03/ĐĐ	Đơn xin giao đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài
26	Mẫu số 04/ĐĐ	Đơn xin thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài
27	Mẫu số 05a/ĐĐ	Đơn xin giao đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế
28	Mẫu số 05b/ĐĐ	Đơn xin thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế

29	Mẫu số 06a/ĐĐ	Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh
30	Mẫu số 06b/ĐĐ	Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện
31	Mẫu số 07a/ĐĐ	Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh
32	Mẫu số 07b/ĐĐ	Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện
33	Mẫu số 08/ĐĐ	Quyết định giao đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế
34	Mẫu số 09/ĐĐ	Quyết định cho thuê đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế
35	Mẫu số 10a/ĐĐ	Hợp đồng thuê đất áp dụng cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước
36	Mẫu số 10b/ĐĐ	Hợp đồng thuê đất áp dụng cho tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất tại Việt Nam
37	Mẫu số 10c/ĐĐ	Hợp đồng thuê đất áp dụng cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao
38	Mẫu số 10d/ĐĐ	Hợp đồng thuê đất áp dụng cho tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao
39	Mẫu số 11a/ĐĐ	Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh
40	Mẫu số 11b/ĐĐ	Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất Ủy ban nhân dân cấp huyện
41	Mẫu số 12a/ĐĐ	Quyết định cho phép gia hạn sử dụng đất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh
42	Mẫu số 12b/ĐĐ	Quyết định cho phép gia hạn sử dụng đất Ủy ban nhân dân cấp huyện
43	Mẫu số 12c/ĐĐ	Quyết định cho phép gia hạn sử dụng đất Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế
44	Mẫu số 13a/ĐĐ	Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp thu hồi đất của cả tổ chức và cá nhân sử dụng đất
45	Mẫu số 13b/ĐĐ	Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức sử dụng đất
46	Mẫu số 13c/ĐĐ	Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện
V. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc cung cấp, báo cáo thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính		
47	Mẫu số 01/TTĐĐ	Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin đất đai
48	Mẫu số 02/TTĐĐ	Hợp đồng cung cấp thông tin đất đai
49	Mẫu số 03/TTĐĐ	Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu
50	Mẫu số 04/TTĐĐ	Tổng hợp kết quả cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
51	Mẫu số 05/TTĐĐ	Tổng hợp kết quả lập hồ sơ địa chính
52	Mẫu số 06/TTĐĐ	Tổng hợp kết quả thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất

Các biểu mẫu ban hành kèm theo

