

Chuyên đề 3:

ĐĂNG KÝ, THỐNG KÊ ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI

1. Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

1.1. Khái quát chung và một số quy định về đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản gắn liền với đất.

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của đăng ký đất đai.

1.1.1.1. Khái niệm

Khái niệm đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là việc thực hiện thủ tục hành chính để ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đai đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

* Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu (sau đây gọi là đăng ký lần đầu) là việc thực hiện thủ tục lần đầu để ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đai đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

* Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là đăng ký biến động) là việc thực hiện thủ tục để ghi nhận sự thay đổi về một hoặc một số thông tin đã đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật.

1.1.1.2. Đặc điểm

- Phải thực hiện một số công việc nhất định theo quy định của bên tổ chức thực hiện đăng ký (còn gọi là *thủ tục đăng ký*) và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Là quy định bắt buộc đối với tổ chức, cá nhân có liên quan nếu việc đăng ký đó do cơ quan của Nhà nước thực hiện.

- Ghi vào sổ của cơ quan thực hiện đăng ký; trường hợp kết quả đăng ký có ý nghĩa trong các giao dịch dân sự thì cấp giấy chứng nhận minh chứng việc đăng ký đó.

- Mục đích của việc đăng ký là xác lập mối quan hệ pháp lý giữa bên tổ chức thực hiện đăng ký và đối tượng phải thực hiện đăng ký nhằm đảm bảo quyền lợi và ràng buộc trách nhiệm pháp lý của các bên.

- Là thủ tục hành chính do Nhà nước quy định và bắt buộc đối với mọi trường hợp sử dụng đất.

- Do Nhà nước quy định và thực hiện.

- Bắt buộc đối với mọi trường hợp sử dụng đất.

- Được thực hiện đối với đất đai là loại tài sản đặc biệt, cụ thể:

+ Có giá trị đặc biệt vì: giá trị sử dụng không thể thiếu và có ý nghĩa sống còn với mọi tổ chức, cá nhân; Giới hạn về diện tích trong khi nhu cầu ngày càng tăng; Giá đất thường xuyên thay đổi và có xu hướng tăng cao.

+ Thường có các tài sản gắn liền (nhà, công trình xây dựng, cây rừng, cây lâu năm).

- Ảnh hưởng trực tiếp đến quyền của người sử dụng đất vì:

+ Quyền sở hữu tài sản đôi khi không thuộc về người sử dụng đất;

+ Các tài sản nếu phải di dời thì suy giảm hoặc không còn giá trị;

- Thực hiện cả hai việc:

+ Ghi vào hồ sơ địa chính làm cơ sở để Nhà nước quản lý chặt chẽ theo quy hoạch và pháp luật.

+ Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để người sử dụng đất yên tâm đầu tư; có điều kiện thực hiện các quyền.

1.1.2. Đối tượng và nội dung đăng ký.

1.1.2.1. Đối tượng đăng ký

* Người sử dụng đất phải thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất

Theo Điều 5 luật Đất đai năm 2013 đối tượng đăng ký gồm

- Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức);

- Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân)

- Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;

- Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

* Người sử dụng đất chịu trách nhiệm đăng ký gồm:

- Người đứng đầu của tổ chức, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

- Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là UBND cấp xã) để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở UBND, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và công trình công cộng khác của địa phương.

- Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra đối với việc sử dụng đất đã giao, công nhận cho cộng đồng dân cư.

- Người đứng đầu cơ sở tôn giáo đối với việc sử dụng đất đã giao cho cơ sở tôn giáo

- Chủ hộ gia đình đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.

- Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đối với việc sử dụng đất của mình

- Người có chung quyền sử dụng đất hoặc người đại diện cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất đối với việc sử dụng đất đó.

* Ủy quyền đăng ký quyền sử dụng đất

- Người chịu trách nhiệm đăng ký được ủy quyền cho người khác trong mọi trường hợp. Nhưng việc ủy quyền phải đảm bảo điều kiện sau:

+ Ủy quyền phải lập thành văn bản.

+ Văn bản ủy quyền của chủ hộ, cá nhân phải có chứng thực của UBND phường, thị trấn hoặc chứng nhận của công chứng.

+ Văn bản ủy quyền của tổ chức phải có dấu, chữ ký của người ủy quyền;

+ Người được ủy quyền phải có đủ năng lực hành vi dân sự

1.1.2.2. Nội dung đăng ký

Nội dung đăng ký quyền sử dụng đất gồm các nội dung cơ bản sau:

- Các thông tin về thửa đất.

- Các thông tin về người sử dụng đất.

- Các thông tin khác có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Nội dung thông tin được thể hiện trong quá trình đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và việc xây dựng hồ sơ địa chính cụ thể:

1.1.2.2.1. Vị trí thửa đất

Yêu cầu thể hiện

- Mã thửa đất (NT) là duy nhất trong cả nước gồm có các thông tin: MX.SB.ST

+ MX: là mã đơn vị hành chính phường, thị trấn (theo Quyết định số 124/2004/QĐ-TTg ngày 08/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ).

+ SB: là số thứ tự tờ bản đồ địa chính trong phạm vi mỗi xã; trường hợp trích đo địa chính thửa đất thì số thứ tự của tờ bản đồ được xác định là “00”.

+ ST: là số thứ tự thửa đất trên tờ bản đồ địa chính.

- Địa chỉ thửa đất hay còn gọi là địa danh thửa đất như: thôn, bản, ấp, xứ đồng...

1.1.2.2.2. Ranh giới thửa đất

Ranh giới thửa đất được xác định bằng các yếu tố sau:

- Hình thể thửa đất

+ Yêu cầu thể hiện: Được thể hiện trên bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (bằng nét liền).

+ Phương pháp xác định: Đo vẽ bản đồ địa chính hoặc trích đo theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Kích thước cạnh thửa.

Yêu cầu thể hiện: Thể hiện trên giấy chứng nhận và sơ đồ kèm theo bản đồ; đơn vị thể hiện là (m), được làm tròn đến hai chữ số thập phân.

- Toạ độ đỉnh thửa

Yêu cầu thể hiện: thể hiện trên sơ đồ thửa, thể hiện được toạ độ các đỉnh của từng thửa đất.

1.1.2.2.3. Diện tích thửa đất

- Yêu cầu thể hiện:

+ Đơn vị thể hiện là (m²); làm tròn số đến một chữ số thập phân.

+ Xác định rõ: Diện tích sử dụng “riêng” hay “chung”; Diện tích theo từng mục đích (thửa đất gồm cả đất ở, vườn, ao)

1.1.2.2.4. Thông tin về người sử dụng đất:

* Yêu cầu thể hiện:

- Bảo đảm người sử dụng đất là duy nhất trong phạm vi cả nước.

- Có đầy đủ các thông tin chi tiết như sau:

+ Cá nhân thì ghi: họ và tên, năm sinh, số, ngày và nơi cấp chứng minh nhân dân, địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú.

+ Người VN định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở ghi: họ và tên, năm sinh, quốc tịch, số và ngày, nơi cấp hộ chiếu, địa chỉ tạm trú tại Việt Nam.

+ Đối với hộ gia đình thì ghi: “Hộ ông, hoặc hộ bà”+ họ tên + năm sinh của chủ hộ + số và ngày cấp CMND hoặc sổ hộ khẩu + địa chỉ của chủ hộ;

+ Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng phải thể hiện thông tin về cả vợ và chồng; (kể cả vợ, chồng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở quy định tại Điều 121 Luật Đất đai năm 2003)

+ Tổ chức trong nước thì ghi: tên tổ chức theo quyết định thành lập, số và ngày ký QĐ thành lập; địa chỉ trụ sở;

+ Người Việt Nam (VN) định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đầu tư vào VN thì ghi: tên của tổ chức là pháp nhân VN, số và ngày ký giấy phép đầu tư, địa chỉ trụ sở;

+ Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại thì ghi: tên tổ chức, địa chỉ trụ sở;

+ Cơ sở tôn giáo: tên cơ sở tôn giáo, địa chỉ đơn vị hành chính có cơ sở đó;

+ Cộng đồng dân cư: tên cộng đồng,, địa chỉ đơn vị hành chính nơi cộng đồng cư trú;

1.1.2.2.5. Nguồn gốc sử dụng đất

Yêu cầu thể hiện:

- Nhà nước giao đất: Nhà nước giao đất không (hoặc có) thu tiền sử dụng đất

- Chú ý: Giao có thu tiền bao gồm cả trường hợp:

+ Giao đất trong Khu công nghệ cao, khu kinh tế;

+ Người VN định cư ở nước ngoài được mua nhà ở (trừ nhà chung cư)

+ Thuộc chế độ sử dụng có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn, giảm;

- Nhà nước cho thuê đất: Nhà nước cho thuê trả tiền một lần (hoặc hàng năm)

- Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì thể hiện:

+ Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không (hoặc có) thu tiền,

+ Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê trả tiền một lần (hoặc hàng năm)

- Trường hợp nhận chuyển quyền: thể hiện nguồn gốc của bên chuyển quyền lần đầu và ghi (*), tiếp theo ghi thông tin:

+ Nhận quyền sử dụng đất do chuyển đổi quyền sử dụng đất,

- + Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
 - + Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế quyền sử dụng đất,
 - + Nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất,
 - + Nhận quyền sử dụng đất do góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới;
 - + Nhận quyền sử dụng đất từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình (hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất)
 - + Nhận quyền sử dụng đất theo bản án (hoặc theo quyết định của toà án nhân dân);
 - + Nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan thi hành án;
 - + Nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành;
 - + Nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại (hoặc theo tố cáo) về đất đai;
 - + Nhận quyền sử dụng đất theo quyết định chia tách, sáp nhập tổ chức;
 - + Nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ;
 - + Nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;
- Trường hợp thuê đất, thuê lại đất của Doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp thì thể hiện: Thuê đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.
- Trường hợp mua nhà chung cư thì thể hiện: Sở hữu căn hộ chung cư

1.1.2.2.6. Mục đích sử dụng đất

Yêu cầu thể hiện:

- Thống nhất mục đích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ địa chính, mục kê, bản đồ;
- Thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích thì thể hiện cả mục đích chính và mục đích phụ
- Thể hiện bằng tên gọi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bằng ký hiệu trên hồ sơ địa chính theo hướng dẫn tại các trang đầu mỗi quyền sở.

1.1.2.2.7. Thời hạn sử dụng đất

- Ý nghĩa: Là thông tin định lượng về thời gian mà người sử dụng đất được hưởng quyền và thực hiện nghĩa vụ sử dụng đất theo pháp luật.

- Yêu cầu thể hiện :

- + Sử dụng đất có thời hạn thể hiện "ngày-tháng-năm" hết hạn sử dụng
- + Sử dụng đất ổn định lâu dài thể hiện "Lâu dài";

1.1.2.2.8. Tài sản gắn liền với đất

* Được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ địa chính.

* Nội dung thông tin về tài sản thể hiện như sau:

- Tài sản đã đăng ký sở hữu thì ghi theo nội dung đã đăng ký sở hữu.

- Tài sản chưa đăng ký sở hữu thì thể hiện theo hiện trạng các loại tài sản cụ thể:

+ Đối với cây lâu năm thể hiện: loại cây trồng, diện tích có cây;

+ Đối với nhà ở, công trình kiến trúc khác: "Nhà (hoặc tên công trình) diện tích xây dựng (chiếm đất)";

+ Nhà chung cư thuộc sở hữu của chủ đầu tư ghi: "Nhà chung cư", số tầng, diện tích xây dựng nhà, diện tích xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư, tổng số căn hộ.

+ Căn hộ của nhà chung cư ghi: số hiệu căn hộ, diện tích sử dụng.

1.1.2.2.9. Nghĩa vụ tài chính về đất đai chưa thực hiện

Yêu cầu thể hiện:

- Các khoản nghĩa vụ chưa thực hiện phải thể hiện: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ.

- Nội dung thông tin thể hiện: loại nghĩa vụ tài chính được chậm nộp hoặc được nợ, khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với khoản tiền chưa thực hiện thì thể hiện đã nộp nghĩa vụ tài chính.

1.1.2.2.10. Những hạn chế về quyền sử dụng đất

- Những trường hợp có hạn chế phải thể hiện gồm:

+ Thuộc quy hoạch sử dụng vào mục đích khác;

+ Thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình;

+ Có hạn chế diện tích xây dựng;

+ Hạn chế khác.

- Yêu cầu thông tin phải thể hiện gồm:

+ Phạm vi hạn chế: toàn bộ thửa đất hoặc ranh giới (vị trí, hình thể, kích thước), diện tích phần đất có hạn chế quyền sử dụng đất;

+ Nội dung hạn chế: thuộc quy hoạch sử dụng đất phải thu hồi, hoặc thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, hoặc không được xây dựng, hoặc tường (lối đi) chung.

1.1.3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đăng ký

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai. Nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức

nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân phường, thị trấn thì Ủy ban nhân dân phường, thị trấn nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân phường, thị trấn phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

1.1.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1.1.4.1. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

Cấp giấy chứng nhận theo Điều 100 Luật Đất đai 2013 được chia thành các trường hợp sau:

* Trường hợp 1: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

- Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

- Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

- Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền Với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

- Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ. Các loại giấy tờ khác được quy định tại điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ gồm:

+ Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

+ Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:

+ Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất phường, thị trấn xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

+ Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân phường, thị trấn hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

+ Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

+ Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

+ Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

+ Giấy tờ tạm giao đất của UBND cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được UBND cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được UBND cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

+ Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

* Trường hợp 2: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại trường hợp 1 mục này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

* Trường hợp 3: Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

* Trường hợp 4: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

* Trường hợp 5: Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật Đất đai 2013 và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1.1.4.2. Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở thì được chứng nhận quyền sở hữu theo theo các trường hợp sau

* Trường hợp 1: Hộ gia đình, cá nhân trong nước được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì phải có một trong các loại giấy tờ sau:

- Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

- Giấy tờ về giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

- Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khóa XI về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

- Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết;

- Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật;

* Trường hợp 2: người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại trường hợp 1 mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 có chữ ký của các bên có liên quan và phải được Ủy ban nhân dân phường, thị trấn xác nhận; trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân phường, thị trấn xác nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đó.

* Trường hợp 3: cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại trường hợp 1 thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, thị trấn về nhà ở đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà ở hoàn thành xây dựng kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, thị trấn về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng

mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.

* Trường hợp 4: người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải có các giấy tờ sau:

- Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Một trong các giấy tờ của bên chuyển quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

1.1.4.3. Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở

Chủ sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu theo các trường hợp sau:

* Trường hợp 1: hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có một trong các loại giấy tờ sau:

- Giấy phép xây dựng công trình đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp công trình đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Giấy tờ về sở hữu công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ, trừ trường hợp Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng.

- Giấy tờ mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định.

- Giấy tờ của Tòa án nhân dân hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu công trình xây dựng đã có hiệu lực pháp luật.

* Trường hợp 2: người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có một trong những giấy tờ quy định tại trường hợp 1 mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 có chữ ký của các bên có liên quan và được UBND từ phường, thị trấn trở lên xác nhận; trường hợp mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được UBND phường, thị trấn xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng đó.

* Trường hợp 3: cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại trường hợp 1 mục này thì phải được UBND phường, thị trấn xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và công trình được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng

hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng. Trường hợp công trình hoàn thành xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải có giấy tờ xác nhận của UBND phường, thị trấn về công trình xây dựng không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; trường hợp công trình thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại công trình đó.

1.1.4.4. Chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

Theo điều 33 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai sau đây gọi là (Nghị định 43/2014/NĐ-CP) quy định.

Chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng mà vốn để trồng rừng, tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng rừng hoặc tiền nộp cho Nhà nước khi được giao rừng có thu tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và có một trong các giấy tờ sau đây thì được chứng nhận quyền sở hữu.

- Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng rừng sản xuất.

- Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng.

- Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với rừng sản xuất là rừng trồng đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

- Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đã có hiệu lực pháp luật.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ đã nêu trên mà đã trồng rừng sản xuất bằng vốn của mình thì phải được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

1.1.4.5. Giấy chứng nhận quyền sở hữu cây lâu năm

Chủ sở hữu cây lâu năm được chứng nhận quyền sở hữu khi có một trong các giấy tờ sau:

- Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ nêu ở trường hợp 1 thuộc mục 1.1.4.1 mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng cây lâu năm phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ đó.

- Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với cây lâu năm đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định.

- Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu cây lâu năm đã có hiệu lực pháp luật;

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ nêu ở trên thì phải được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

1.2. Thủ tục đăng ký đất đai lần đầu và tài sản gắn liền với đất.

1.2.1. Các trường hợp đăng ký đất đai lần đầu.

Theo Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- Thừa đất được giao, cho thuê để sử dụng.
- Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký.
- Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký.
- Nhà ở và tài sản khác gắn liền Với đất chưa đăng ký.

1.2.2. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai lần đầu và đăng ký bổ sung.

1.2.2.1. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung

1.2.2.1.1. Hồ sơ đăng ký

Hồ sơ người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện trong quá trình đăng ký theo Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định về hồ sơ địa chính, sau đây gọi là (Thông tư 24/2014/TT-BTNMT) gồm:

* Trường hợp hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu gồm có:

- Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK;

- Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại trường hợp 1 mục 1.1.4.1

- Một trong các giấy tờ về sở hữu tài sản gắn liền với đất được nêu tại các mục 1.1.4.2; 1.1.4.3 và 1.1.4.4. Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng);

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

- Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân

về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

- Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai mà nay có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04/ĐK (phụ biểu)

* Trường hợp hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với tài sản gắn liền Với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất; đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận gồm có:

- Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK (phụ biểu).

- Một trong các giấy tờ về sở hữu tài sản gắn liền với đất được nêu tại các mục 1.1.4.2; 1.1.4.3 và 1.1.4.4.

- Sơ đồ về tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có sơ đồ tài sản phù hợp với hiện trạng).

- Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất (nếu có).

1.2.2.1.2. Trình tự thực hiện.

* Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ tại:

- UBND phường, thị trấn.

- Tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện đối với địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai.

* Trách nhiệm của UBND phường, thị trấn:

- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký của chủ sử dụng đất chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong thời hạn 3 ngày UBND xã chuyển hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai.

- Kiểm tra hồ sơ; việc kiểm tra hồ sơ được thực hiện các nội dung sau.

+ Tính đầy đủ của hồ sơ; các loại giấy tờ theo quy định phải đầy đủ và các nội dung ghi trong hồ sơ theo yêu cầu cũng phải đầy đủ.

+ Tính chính xác của hồ sơ; nội dung ghi trong hồ sơ phải phản ánh đúng thực địa, hiện trạng đang sử dụng và các loại tài liệu khác có liên quan như: bản đồ địa chính; sổ mục kê đất đai...

+ Tính rõ ràng của hồ sơ; hồ sơ không được tẩy xóa, số và chữ phải rõ ràng, mạch lạc và đúng quy định.

- Xác nhận hồ sơ; việc xác nhận hồ sơ theo các quy định sau:

+ Trường hợp đăng ký đất đai có giấy tờ nêu ở mục 1.1.4.1 thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ nêu ở mục 1.1.4.1 thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.

+ Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất có giấy tờ nêu ở các mục 1.1.4.2, 1.1.4.3 và 1.1.4.4, thì xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ nêu ở các mục 1.1.4.2, 1.1.4.3 và 1.1.4.4 thì xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ.

+ Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc xác nhận vào hồ sơ thì UBND phường, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có).

- Xác nhận vào hồ sơ đăng ký khi nhận được hồ sơ đăng ký của Văn phòng đăng ký đất đai gửi đến và công khai kết quả xác nhận.

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở UBND phường, thị trấn và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi nhận được giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến.

Việc trao giấy chứng nhận phải đảm bảo các nguyên tắc: giấy chứng nhận chỉ trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc những trường hợp được miễn, giảm và được phép nợ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Thu phí và lệ phí địa chính nếu được ủy quyền.

* Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân phường, thị trấn để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định về trách nhiệm của UBND phường, thị trấn.

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có).

- Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ.

- Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký.

- Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ nêu ở các mục 1.1.4.2, 1.1.4.3, 1. và 1.1.4.4 thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có).

- Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại phường, thị trấn thì gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho UBND phường, thị trấn để trao cho người được cấp.

* Trách nhiệm của cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Trường hợp thuê đất thì trình UBND cấp có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

1.2.2.2. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý

*** Hồ sơ đăng ký:**

- Đơn đăng ký theo Mẫu số 04/ĐK (phụ biểu).
- Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất để quản lý (nếu có).
- Sơ đồ hoặc trích đo địa chính thửa đất, khu đất được giao quản lý (nếu có).

*** Trình tự thực hiện:**

- Người đang được Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai 2013 mà chưa đăng ký có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký đất đai, tại văn phòng đăng ký đất đai.

- Trách nhiệm của văn phòng đăng ký đất đai.

+ Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

+ Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để quản lý thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào quyết định giao đất quản lý để cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

1.2.2.3. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở

Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký.

*** Hồ sơ đăng ký gồm:**

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

- Hồ sơ được nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai.

*** Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai.**

- Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký.

- Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có).

- Chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 37 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Yêu cầu chủ đầu tư dự án nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp.

Chú ý: Trường hợp chủ đầu tư dự án có vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở thì Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xử lý theo quy định của pháp luật.

1.3. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

1.3.1. Các trường hợp thực hiện đăng ký biến động

Theo Khoản 4 Điều 95 luật đất đai năm 2013; các trường hợp đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất gồm:

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

- Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất.

- Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký.

- Chuyển mục đích sử dụng đất.

- Có thay đổi thời hạn sử dụng đất.

- Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

- Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng.

- Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất.

- Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật.

- Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề.

- Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

- Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.

1.3.2. Trình tự, thủ tục thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

1.3.2.1. Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1.3.2.1.1. Hồ sơ đăng ký

- Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định.

- Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư.

- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất.

1.3.2.1.2. Trình tự thực hiện

* Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tại Văn phòng đăng ký đất đai.

- Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

* Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm.

- Kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây.

- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân phường, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

- Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng thì phải lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Sau khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân phường, thị trấn xác nhận và hiện trạng sử dụng đất để đo đạc, chính lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để xác nhận thay đổi. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận để quản lý.

- Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định.

+ Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thừa kế vào Giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được thừa kế theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định sau:

+ Thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

+ Sau khi nhận hồ sơ bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất.

- Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản;

- Văn phòng đăng ký đất đai gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

1.3.2.2. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận và một số thay đổi khác

* Hồ sơ đăng ký

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Một trong các giấy tờ liên quan đến nội dung biến động:

+ Văn bản công nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp cá nhân hoặc người đại diện hộ gia đình thay đổi họ, tên.

+ Bản sao sổ hộ khẩu đối với trường hợp thay đổi người đại diện là chủ hộ gia đình; văn bản thỏa thuận của hộ gia đình được Ủy ban nhân dân phường, thị trấn xác nhận đối với trường hợp thay đổi người đại diện là thành viên khác trong hộ.

+ Bản sao giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy chứng minh quân đội và sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ khác chứng minh thay đổi nhân thân đối với trường hợp thay đổi thông tin về nhân thân của người có tên trên Giấy chứng nhận.

+ Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc thay đổi thông tin pháp nhân đối với trường hợp thay đổi thông tin về pháp nhân của tổ chức đã ghi trên Giấy chứng nhận.

+ Văn bản thỏa thuận của cộng đồng dân cư được UBND phường, thị trấn xác nhận đối với trường hợp cộng đồng dân cư đổi tên.

+ Văn bản xác nhận của UBND phường, thị trấn về tình trạng sạt lở tự nhiên đối với trường hợp giảm diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất do sạt lở tự nhiên.

+ Chứng từ về việc nộp nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp có ghi nợ hoặc chậm nộp nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp người sử dụng đất được miễn giảm hoặc không phải nộp do thay đổi quy định của pháp luật.

+ Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thay đổi hạn chế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp có hạn chế theo quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp có thay đổi hạn chế theo văn bản chuyển quyền sử dụng đất thì phải có văn bản chấp thuận thay đổi hạn chế của người có quyền lợi liên quan, được UBND phường, thị trấn xác nhận;

+ Bản sao một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thể hiện nội dung thay đổi đối với trường hợp thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận

* Trình tự thực hiện

- Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký biến động.

- Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

+ Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất;

+ Trường hợp đăng ký thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà hoặc công trình xây dựng mà không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý, cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

+ Gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật;

+ Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp phải cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường; thông báo cho người sử dụng đất ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp phải thuê đất;

+ Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi UBND phường, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại phường, thị trấn.

- Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất kết hợp với đăng ký biến động về các nội dung theo quy định tại Điều 85 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP, thì thực hiện thủ tục quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 85 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

1.3.2.3. Trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa

* Hồ sơ đăng ký:

- Đơn đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa theo Mẫu số 11/ĐK.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

* Trình tự thực hiện đăng ký.

Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa.

- Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau.

+ Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất.

+ Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền Với đất cho người sử dụng đất đối với thửa đất mới tách, hợp thửa.

+ Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi UBND phường, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại phường, thị trấn.

- Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án (sau đây gọi là chuyển quyền) thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

+ Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất.

+ Thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định tại Nghị định này đối với phần diện tích chuyển quyền; đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích còn lại của thửa đất không chuyển quyền; chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao cho người sử dụng đất hoặc gửi UBND phường, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại phường, thị trấn.

- Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai căn

cứ quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các công việc sau:

- + Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai.

- + Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp và trao cho người sử dụng đất hoặc gửi UBND phường, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại phường, thị trấn.

1.3.2.4. Trình tự, thủ tục, cấp đổi, cấp lại và xác nhận bổ xung vào giấy chứng nhận

* Hồ sơ đăng ký:

- Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng.

* Trình tự thực hiện đăng ký:

- Việc cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:

- + Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc các loại Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 sang loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- + Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng;

- + Do thực hiện dồn điền, đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;

- + Trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

- Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận.

- Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- + Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi Giấy chứng nhận

- + Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

+ Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi UBND phường, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

- Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp đổi giấy mới.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi.

- Việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cấp đổi quy định tại Khoản 4 Điều 76 Nghị định 43/2014 được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

+ Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới từ Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp.

+ Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

2. Hồ sơ địa chính và chỉnh lý hồ sơ địa chính

2.1. Tổng quan về hồ sơ địa chính

2.1.1. Khái niệm về hồ sơ địa chính

Hồ sơ địa chính là các tài liệu, số liệu, bản đồ, sổ sách, trong đó chứa đựng những thông tin cần thiết về tự nhiên, kinh tế, xã hội và pháp lý của đất đai, được thiết lập trong quá trình đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai lần đầu và đăng ký biến động về sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận để phục vụ yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai.

Theo Điều 96 Luật Đất đai năm 2013; Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu dạng giấy hoặc dạng số thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, các quyền và thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT); Hồ sơ địa chính là tập hợp tài liệu thể hiện thông tin chi tiết về hiện trạng và tình trạng pháp lý của việc quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản gắn liền với đất để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu thông tin của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2.1.2. Thành phần hồ sơ địa chính

Theo Điều 4 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT thành phần hồ sơ địa chính gồm có các loại giấy tờ tài liệu sau:

- Đối với địa phương xây dựng, vận hành cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính được lập dưới dạng số và lưu trong cơ sở dữ liệu đất đai, gồm có các tài liệu sau đây:

+ Tài liệu điều tra đo đạc địa chính gồm bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai.

+ Sổ địa chính.

+ Bản lưu Giấy chứng nhận.

- Đối với địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính gồm có:

+ Các tài liệu quy định tại Điểm a và Điểm c Khoản 1 Điều này lập dưới dạng giấy và dạng số (nếu có).

+ Tài liệu quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này được lập dưới dạng giấy hoặc dạng số.

+ Sổ theo dõi biến động đất đai lập dưới dạng giấy.

2.1.3. Quản lý hồ sơ địa chính

2.1.3.1. Phân cấp quản lý hồ sơ địa chính

* Quản lý hồ sơ địa chính dạng số:

- Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính dạng số của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

- Đối với huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính mà chưa kết nối Với cơ sở dữ liệu địa chính của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính dạng số của địa phương.

* Phân cấp quản lý hồ sơ địa chính dạng giấy:

- Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh quản lý các tài liệu gồm:

+ Bản lưu Giấy chứng nhận; sổ cấp Giấy chứng nhận đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư.

+ Hệ thống hồ sơ thủ tục đăng ký của các đối tượng thuộc thẩm quyền tiếp nhận, thực hiện đăng ký đất đai.

+ Bản đồ địa chính và các loại bản đồ, tài liệu đo đạc khác đang sử dụng để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

+ Hệ thống sổ địa chính đang sử dụng, được lập cho các đối tượng đăng ký thuộc thẩm quyền.

+ Hồ sơ địa chính đã lập qua các thời kỳ không sử dụng thường xuyên trong quản lý đất đai.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện quản lý các tài liệu gồm:

+ Bản lưu Giấy chứng nhận; sổ cấp Giấy chứng nhận đối Với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

+ Hệ thống hồ sơ thủ tục đăng ký của các đối tượng thuộc thẩm quyền tiếp nhận, thực hiện đăng ký đất đai.

+ Bản đồ địa chính và các loại bản đồ, tài liệu đo đạc khác sử dụng trong đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

+ Sổ địa chính được lập cho các đối tượng thuộc thẩm quyền đăng ký và sổ mục kê đất đai đang sử dụng trong quản lý đất đai đối với nơi chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

- Ủy ban nhân dân phường, thị trấn (trực tiếp là công chức địa chính) quản lý bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp nộp hồ sơ đăng ký tại Ủy ban nhân dân phường, thị trấn.

2.1.3.2. Bảo quản hồ sơ địa chính

* Hồ sơ địa chính dạng số được quản lý, bảo đảm an toàn cùng với việc quản lý bảo đảm an toàn cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

* Hồ sơ địa chính dạng giấy được bảo quản theo quy định như sau:

- Hồ sơ địa chính được phân nhóm tài liệu để bảo quản bao gồm:

+ Bản đồ địa chính; bản trích đo địa chính thửa đất; tài liệu đo đạc khác sử dụng để đăng ký đất đai.

+ Bản lưu Giấy chứng nhận.

+ Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

+ Sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ cấp Giấy chứng nhận.

+ Các tài liệu khác.

- Hệ thống hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 Điều 23 của Thông tư 24/2014/TT-BTNMT được sắp xếp và đánh số thứ tự theo thứ tự thời gian ghi vào sổ địa chính của hồ sơ thủ tục đăng ký lần

đầu; số thứ tự hồ sơ gồm 06 chữ số và được đánh tiếp theo số thứ tự của các hồ sơ đã lập trước ngày Thông tư 24/2014/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành.

* Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính được quy định như sau:

- Bảo quản vĩnh viễn đối với các hồ sơ địa chính dạng số và thiết bị nhớ chứa hồ sơ địa chính số; các tài liệu dạng giấy đã lập bao gồm: Tài liệu đo đạc địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ cấp Giấy chứng nhận, bản lưu Giấy chứng nhận; hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 23 của Thông tư 24/2014/TT-BTNMT.

- Bảo quản trong thời hạn 5 năm đối với hồ sơ thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã đăng ký xóa cho thuê, cho thuê lại, xóa thế chấp; giấy tờ thông báo công khai kết quả thẩm tra hồ sơ thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và các giấy tờ khác kèm theo.

2.1.3.3. Bàn giao hồ sơ địa chính

- Việc bàn giao hồ sơ địa chính giữa các đơn vị, giữa các cấp để sử dụng phải được thể hiện bằng biên bản.

- Hồ sơ địa chính đã xây dựng được bàn giao sau khi kiểm tra, nghiệm thu theo quy định.

Trường hợp bàn giao sản phẩm theo từng công đoạn hoặc theo tiến độ thực hiện dự án thì thực hiện theo thỏa thuận bằng văn bản giữa chủ đầu tư và đơn vị thực hiện.

- Cơ quan chủ trì bàn giao hồ sơ địa chính quy định như sau:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì việc bàn giao hồ sơ địa chính giữa đơn vị tư vấn xây dựng hồ sơ địa chính với Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh; giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện; giữa các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện trong trường hợp có điều chuyển, sáp nhập, điều chỉnh địa giới hành chính giữa các huyện; giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện và Văn phòng đăng ký đất đai.

+ Văn phòng đăng ký đất đai chủ trì việc bàn giao hồ sơ địa chính cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; giữa các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì việc bàn giao bản sao hồ sơ địa chính giữa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện với Ủy ban nhân dân cấp xã; giữa các xã do điều chuyển, sáp nhập, điều chỉnh địa giới hành chính phường, thị trấn thuộc cùng một đơn vị hành chính cấp huyện.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, thị trấn phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện

chủ trì bàn giao bản sao hồ sơ địa chính khi thay đổi công chức địa chính phường, thị trấn.

2.2. Lập hồ sơ địa chính

2.2.1. Nguyên tắc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

Theo điều 5 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi tắt là Thông tư 24/2014/TT-BTNMT) nguyên tắc lập, cập nhật hồ sơ địa chính:

- Hồ sơ địa chính được lập theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

- Việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính phải theo đúng trình tự, thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật đất đai.

- Nội dung thông tin trong hồ sơ địa chính phải bảo đảm thống nhất với Giấy chứng nhận được cấp (nếu có) và phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất.

- Hồ sơ địa chính phải bảo đảm chính xác và tính thống nhất:

+ Giữa bản đồ, sổ địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi biến động.

+ Giữa bản gốc và các bản sao của hồ sơ địa chính.

+ Giữa các loại tài liệu địa chính với giấy chứng nhận và hiện trạng sử dụng đất.

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

* Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Tổ chức thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai.

- Chỉ đạo thực hiện chỉnh lý, cập nhật biến động bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai; lập, cập nhật và chỉnh lý biến động thường xuyên sổ địa chính và các tài liệu khác của hồ sơ địa chính ở địa phương.

* Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thực hiện chỉnh lý biến động thường xuyên đối với bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai.

- Tổ chức lập, cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính ngoài các tài liệu quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 6 Thông tư 24/2014/BTNMT.

- Cung cấp bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai (dạng số hoặc dạng giấy) cho UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là UBND cấp xã) sử dụng.

* Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư 24/2014/BTNMT đối với các đối tượng sử dụng đất, được Nhà nước giao quản lý đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền giải quyết thủ tục đăng ký.

* Địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp thực hiện các công việc theo quy định như sau:

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện cập nhật, chỉnh lý các tài liệu hồ sơ địa chính quy định tại Điều a và Điều b Khoản 2 Điều 6 Thông tư 24/2014/BTNMT đối với các thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư và người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam; cung cấp bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai cho Ủy ban nhân dân phường, thị trấn sử dụng.

- Ủy ban nhân dân phường, thị trấn cập nhật, chỉnh lý bản sao tài liệu đo đạc địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đang quản lý theo quy định tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT để sử dụng phục vụ cho yêu cầu quản lý đất đai ở địa phương.

2.2.3. Lập các tài liệu hồ sơ địa chính

2.2.3.1. Lập bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai

* Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính; thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích các thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; được lập để đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và các nội dung khác của quản lý nhà nước về đất đai.

* Sổ mục kê đất đai là sản phẩm của việc điều tra, đo đạc địa chính, để tổng hợp các thông tin thuộc tính của thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất gồm: Số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, diện tích, loại đất, tên người sử dụng đất và người được giao quản lý đất để phục vụ yêu cầu quản lý đất đai.

* Bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai được lập dưới dạng số và được lưu giữ trong cơ sở dữ liệu địa chính để sử dụng cho quản lý đất đai ở các cấp; được in ra giấy để sử dụng ở những nơi chưa hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính hoặc chưa có điều kiện để khai thác sử dụng bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai dạng số.

* Việc đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai được thực hiện theo quy định về bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

* Trường hợp chưa đo đạc lập bản đồ địa chính thì được sử dụng các loại tài liệu đo đạc khác để thực hiện đăng ký đất đai theo quy định như sau:

- Nơi có bản đồ giải thửa thì phải kiểm tra, đo đạc chỉnh lý biến động ranh giới thửa đất, loại đất cho phù hợp hiện trạng sử dụng và quy định về loại đất, loại đối tượng sử dụng đất theo Thông tư 24/2014/TT- BTNMT để sử dụng.

- Nơi có bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn thì phải kiểm tra, chỉnh lý cho phù hợp hiện trạng sử dụng đất và biên tập lại nội dung theo quy định về bản đồ địa chính để sử dụng.

- Trường hợp không có bản đồ giải thửa hoặc bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết thì thực hiện trích đo địa chính để sử dụng theo quy định về bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.2.3.2. Lập Sổ địa chính

* Sổ địa chính được lập để ghi nhận kết quả đăng ký, làm cơ sở để xác định tình trạng pháp lý và giám sát, bảo hộ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được Nhà nước giao quản lý đất theo quy định của pháp luật đất đai.

* Nội dung sổ địa chính bao gồm các dữ liệu sau:

- Dữ liệu về số hiệu, địa chỉ, diện tích của thửa đất hoặc đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất.

- Dữ liệu về người sử dụng đất, người được Nhà nước giao quản lý đất.

- Dữ liệu về quyền sử dụng đất, quyền quản lý đất.

- Dữ liệu về tài sản gắn liền với đất (gồm cả dữ liệu về chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất).

- Dữ liệu tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyền quản lý đất.

- Dữ liệu về sự thay đổi trong quá trình sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất.

* Địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và chưa có điều kiện lập sổ địa chính dạng số theo quy định tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT thì tiếp tục cập nhật vào sổ địa chính dạng giấy đang sử dụng theo quy định tại Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; nội dung thông tin ghi vào sổ địa chính được trình bày ở phần kỹ năng.

2.3. Cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính

2.3.1. Tài liệu hồ sơ địa chính phải cập nhật, chỉnh lý biến động và căn cứ cập nhật, chỉnh lý

Các tài liệu hồ sơ địa chính phải cập nhật, chỉnh lý biến động và căn cứ cập nhật, chỉnh lý trong các trường hợp biến động được thực hiện theo quy định như sau:

STT	Trường hợp cập nhật, chỉnh lý	Tài liệu phải cập nhật, chỉnh lý	Căn cứ để cập nhật, chỉnh lý
1	Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai; - Sổ địa chính	- Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đã được kiểm tra thẩm định ở các cấp; - Giấy chứng nhận đã cấp; - Hồ sơ giao đất, cho thuê đất; đấu giá quyền sử dụng đất.

STT	Trường hợp cập nhật, chỉnh lý	Tài liệu phải cập nhật, chỉnh lý	Căn cứ để cập nhật, chỉnh lý
2	Đăng ký đất đai được Nhà nước giao quản lý	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai; - Sổ địa chính	- Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đã được kiểm tra thẩm định ở các cấp; - Hồ sơ giao đất để quản lý
3	Đăng ký biến động trừ trường hợp quy định tại các Điểm 4, 5, 6 và 9 của Bảng này	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai; - Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận đã cấp hoặc xác nhận thay đổi; - Hồ sơ thủ tục đăng ký biến động đã được kiểm tra đủ điều kiện quy định
4	Đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	- Sổ địa chính	- Hồ sơ thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại đã kiểm tra đủ điều kiện quy định
5	Xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề	- Sổ địa chính	- Hồ sơ về việc xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề; - Giấy chứng nhận đã xác nhận việc xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề
6	Đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	- Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận đã xác nhận đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp; - Hồ sơ thủ tục đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã kiểm tra đủ điều kiện quy định
7	Cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (trừ trường hợp quy định tại Điểm 8 của Bảng này)	- Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận đã cấp lại; - Hồ sơ thủ tục đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận bị mất đã kiểm tra đủ điều kiện quy định
8	Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận do đo đạc lại, dồn điền đổi thửa	- Sổ địa chính; - Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai	- Giấy chứng nhận cấp đổi; - Hồ sơ thủ tục đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận bị mất đã kiểm tra đủ điều kiện quy định

STT	Trường hợp cập nhật, chỉnh lý	Tài liệu phải cập nhật, chỉnh lý	Căn cứ để cập nhật, chỉnh lý
9	Nhà nước thu hồi đất	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai; - Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận thu hồi hoặc đã chỉnh lý diện tích thu hồi; - Hồ sơ thu hồi đất
10	Đính chính nội dung Giấy chứng nhận	- Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận đã được đính chính; - Biên bản kiểm tra xác định nội dung sai sót trên Giấy chứng nhận đã cấp
11	Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất)	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai; - Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận đã cấp (nếu có); - Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, quyết định huỷ Giấy chứng nhận đã cấp; - Hồ sơ thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã kiểm tra đủ điều kiện quy định
12	Thay đổi mục đích sử dụng đất hiện trạng mà chưa đăng ký biến động theo quy định	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai	- Hồ sơ thanh tra, kiểm tra sử dụng đất hàng năm; - Tài liệu điều tra, kiểm kê đất đai đã được nghiệm thu công nhận
13	Thay đổi thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính mà người sử dụng đất không cấp đổi Giấy chứng nhận	- Sổ địa chính	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai đã được kiểm tra nghiệm thu

2.3.2. Lập sổ theo dõi biến động và chỉnh lý biến động trên các tài liệu hồ sơ địa chính

2.3.2.1. Sổ theo dõi biến động đất đai

2.3.2.1.1. Khái niệm, mục đích lập sổ

- Khái niệm: Sổ theo dõi biến động đất đai là sổ ghi những trường hợp đăng ký biến động đất đai đã được chỉnh lý trên sổ địa chính.

- Mục đích lập: Sổ theo dõi biến động đất đai dùng để theo dõi tình hình đăng ký biến động về sử dụng đất, làm cơ sở để thực hiện thống kê diện tích đất đai hàng năm.

2.3.2.1.2. Nguyên tắc lập sổ

- Sổ ghi đối với tất cả các trường hợp đã được chỉnh lý trên sổ địa chính.
- Thứ tự ghi vào sổ theo thứ tự thời gian thực hiện việc đăng ký biến động.
- Nội dung thông tin vào sổ được ghi theo nội dung đã chỉnh lý trên sổ địa chính.

2.3.2.2. *Trình tự, thời gian cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính*

* Trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thường xuyên, kê cả đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính như sau:

- Nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số gắn với quá trình thực hiện thủ tục đăng ký theo trình tự:

+ Cập nhật thông tin đăng ký và quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền quản lý đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) sau khi tiếp nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Cập nhật kết quả chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất và sổ mục kê đất đai đối với trường hợp phải đo đạc địa chính.

+ Cập nhật kết quả kiểm tra hồ sơ sau khi hoàn thành kiểm tra theo thẩm quyền.

+ Cập nhật thông tin về thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất sau khi nhận được chứng từ nộp nghĩa vụ tài chính hoặc văn bản của cơ quan thẩm quyền về việc ghi nợ hoặc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Kiểm tra việc cập nhật, chỉnh lý; trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập hoặc chỉnh lý.

- Nơi chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định như sau:

+ Trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu hoặc đăng ký biến động thì cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và sao Giấy chứng nhận để lưu trước khi trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

+ Trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà người sử dụng đất không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận, đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý thì cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau khi hoàn thành việc kiểm tra hồ sơ theo thẩm quyền.

- Chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính thửa đất và chỉnh lý sổ mục kê đất đối với trường hợp thu hồi một phần thửa đất theo diện tích đất đã bàn giao trên thực địa.

- Xác nhận việc thu hồi vào Giấy chứng nhận đã cấp để lưu; trường hợp thu hồi một phần thửa đất thì quét hoặc sao Giấy chứng nhận đã xác nhận thu hồi đất để lưu.

- Cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính. Nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì kiểm tra việc cập nhật thông tin; trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã chỉnh lý.

* Trường hợp được giao đất, cho thuê đất (kể cả thông qua đấu giá quyền sử dụng đất) thì cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau khi đã bàn giao đất trên thực địa theo trình tự:

- Kiểm tra, chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính thửa đất và sổ mục kê đất đai cho thống nhất với hiện trạng bàn giao đất trên thực địa.

- Cập nhật thông tin đăng ký từ hồ sơ giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất đã thực hiện vào sổ địa chính.

- Quét hoặc sao và nhập bổ sung thông tin vào hồ sơ địa chính về Giấy chứng nhận đã ký để lưu trước khi trao cho người được cấp.

- Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập đối với nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

* Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất thì thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính gắn với quá trình thực hiện thủ tục theo trình tự:

- Cập nhật thông tin về tình trạng mất Giấy chứng nhận vào sổ địa chính sau khi tiếp nhận đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

- Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã chỉnh lý đối với nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

3. Thống kê, kiểm kê đất đai

3.1. Khái quát chung về thống kê, kiểm kê đất đai

3.1.1. Khái niệm thống kê, kiểm kê đất đai

3.1.1.1. Khái niệm

- Thống kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê.

- Kiểm kê đất đai là việc Nhà nước tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê.

Vậy: Thống kê, kiểm kê đất đai là việc tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính (đối với thống kê) hoặc trên thực địa có đối chiếu với số liệu từ hồ sơ địa chính (đối với kiểm kê) về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê, kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê, kiểm kê.

3.1.1.2. Mục đích, yêu cầu thống kê, kiểm kê đất đai

* Mục đích

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và làm cơ sở để quản lý, sử dụng đất đạt hiệu quả.

- Cung cấp thông tin, số liệu, tài liệu làm căn cứ để lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Làm cơ sở đề xuất việc điều chỉnh chính sách, pháp luật về đất đai.

- Cung cấp số liệu để xây dựng niên giám thống kê các cấp và phục vụ nhu cầu thông tin đất đai cho các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, nghiên cứu khoa học, giáo dục và đào tạo và các nhu cầu khác của Nhà nước và xã hội.

* Yêu cầu

Quá trình thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai phải đảm bảo chính xác.

Yêu cầu chính xác cả về số lượng, cả về nội dung. Để số liệu chính xác cần phải đảm bảo:

+ Số liệu điều tra, thu thập trong quá trình thống kê, kiểm kê đất đai phải phản ánh trung thực, khách quan tình hình tự nhiên kinh tế xã hội về đất đai của đơn vị điều tra thống kê.

+ Người làm công tác thống kê, kiểm kê đất đai phải trung thực, xác định đúng các chỉ tiêu mục đích sử dụng và các chỉ tiêu người sử dụng đất, quản lý đúng quy định.

+ Quá trình tính toán, tổng hợp có khoa học và trung thành với số liệu thu thập được.

- Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai phải đầy đủ: Yêu cầu này đòi hỏi quá trình thu thập tài liệu, số liệu phải đầy đủ, chi tiết đến từng thửa đất, từng mục đích sử dụng và từng đối tượng sử dụng, quản lý. Tính đầy đủ là: đầy đủ cả về số lượng, cả về nội dung.

- Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai phải kịp thời. Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai luôn gắn với một thời điểm nhất định, phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai. Số liệu thống kê, kiểm kê còn là cơ sở để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của nhà nước. Như vậy việc điều tra thu thập số liệu, tài liệu trong thống kê, kiểm kê đất đai phải đúng với thời gian quy định, có như vậy mới phát huy được tác dụng của quá trình thống kê. Tính kịp thời về số liệu giúp cho nhà nước đề xuất các biện pháp đúng đắn phù hợp với thực tế, đảm bảo đất đai sử dụng tiết kiệm, hiệu quả và hợp lý.

3.1.2. Nguyên tắc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai

- Loại đất, đối tượng sử dụng đất, đối tượng quản lý đất được thống kê, kiểm kê theo hiện trạng sử dụng tại thời điểm thống kê, kiểm kê.

+ Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng tại thời điểm thống kê, kiểm kê chưa thực hiện theo các quyết định này thì thống kê, kiểm kê theo hiện trạng đang sử dụng; đồng thời phải

thống kê, kiểm kê riêng theo quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa thực hiện để theo dõi, quản lý.

+ Trường hợp mục đích sử dụng đất hiện trạng đã thay đổi khác với mục đích sử dụng đất trên hồ sơ địa chính thì kiểm kê theo hiện trạng đang sử dụng, đồng thời kiểm kê thêm các trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất đó.

- Trường hợp đất đang sử dụng vào nhiều mục đích thì ngoài việc thống kê, kiểm kê theo mục đích sử dụng chính, còn phải thống kê, kiểm kê thêm các trường hợp sử dụng đất kết hợp vào các mục đích khác. Mục đích sử dụng đất chính được xác định theo quy định tại Điều 11 của Luật Đất đai 2013 và Điều 3 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Số liệu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất được tổng hợp thống nhất từ bản đồ đã sử dụng để điều tra, khoanh vẽ đối với từng loại đất của từng loại đối tượng sử dụng đất, đối tượng được Nhà nước giao quản lý đất (sau đây gọi là bản đồ kết quả điều tra kiểm kê) theo quy định tại Thông tư này.

- Diện tích các khoanh đất tính trên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê đất đai phường, thị trấn theo đơn vị mét vuông (m^2); số liệu diện tích trên các biểu thống kê, kiểm kê đất đai thể hiện theo đơn vị hecta (ha); được làm tròn số đến hai chữ số thập phân sau dấu phẩy (0,01ha) đối với cấp xã; làm tròn số đến một chữ số thập phân sau dấu phẩy (0,1ha) đối với cấp huyện và làm tròn số đến 01ha đối với cấp tỉnh và cả nước.

3.1.3. Thời điểm thực hiện và nộp báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai

3.1.3.1. Thời điểm thực hiện và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai

- Thời điểm thống kê đất đai định kỳ hàng năm được tính đến hết ngày 31 tháng 12 hàng năm (trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai).

- Thời điểm hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai định kỳ hàng năm được quy định như sau:

+ Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) hoàn thành và nộp báo cáo kết quả lên Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) trước ngày 01 tháng 02 năm sau.

+ Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn thành và nộp báo cáo kết quả lên Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) trước ngày 16 tháng 02 năm sau.

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 01 tháng 3 năm sau.

+ Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành và báo cáo kết quả lên Thủ tướng Chính phủ trước ngày 31 tháng 3 năm sau.

3.1.3.2. Thời điểm thực hiện và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

- Thời điểm kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất định kỳ 05 năm được tính đến hết ngày 31 tháng 12 của năm có chữ số tận cùng là 4 và 9.

- Thời điểm hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất định kỳ 05 năm được quy định như sau:

+ Ủy ban nhân dân phường, thị trấn hoàn thành và nộp báo cáo kết quả lên Ủy ban nhân dân cấp huyện trước ngày 01 tháng 6 của năm sau.

+ Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn thành và nộp báo cáo kết quả lên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 15 tháng 7 của năm sau.

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 01 tháng 9 của năm sau.

+ Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành và nộp báo cáo kết quả lên Thủ tướng Chính phủ trước ngày 01 tháng 11 của năm sau.

3.1.4. Trách nhiệm thực hiện, thẩm quyền phê duyệt và công bố kết quả thống kê, kiểm kê đất đai

3.1.4.1. Trách nhiệm thực hiện, thẩm quyền phê duyệt và công bố kết quả thống kê đất đai

- Thống kê đất đai của phường, thị trấn do UBND phường, thị trấn tổ chức thực hiện; công chức địa chính phường, thị trấn có trách nhiệm thực hiện và ký xác nhận các biểu thống kê đất đai; Chủ tịch UBND phường, thị trấn phê duyệt các biểu thống kê và báo cáo kết quả thống kê đất đai gửi UBND cấp huyện.

- Thống kê đất đai của cấp huyện do Phòng Tài nguyên và Môi trường giúp UBND cấp huyện thực hiện; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận các biểu thống kê đất đai; Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt biểu thống kê số 01/TKĐĐ và ký báo cáo kết quả thống kê đất đai gửi UBND cấp tỉnh.

- Thống kê đất đai của cấp tỉnh do Sở Tài nguyên và Môi trường giúp UBND cấp tỉnh tổ chức thực hiện; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận các biểu thống kê đất đai; Chủ tịch UBND cấp tỉnh phê duyệt biểu thống kê số 01/TKĐĐ và báo cáo kết quả thống kê đất đai gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3.1.4.2. Trách nhiệm thực hiện, thẩm quyền phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

- Kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của phường, thị trấn do UBND phường, thị trấn tổ chức thực hiện; công chức địa chính phường, thị trấn có trách nhiệm thực hiện và ký xác nhận các biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Chủ tịch UBND phường, thị trấn phê duyệt các biểu kiểm kê, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả kiểm kê đất đai gửi UBND cấp huyện.

- Kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện do Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận các biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Chủ

tịch UBND cấp huyện ký duyệt biểu kiểm kê đất đai số 01/TKĐĐ, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả kiểm kê đất đai gửi Ủy ban nhân cấp tỉnh.

- Kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp tỉnh do Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận các biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Chủ tịch UBND cấp tỉnh ký duyệt biểu kiểm kê đất đai số 01/TKĐĐ, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả kiểm kê đất đai gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3.2. Hệ thống chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai

3.2.1. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai về loại đất

3.2.1.1. Phân loại chỉ tiêu

Chỉ tiêu loại đất thống kê, kiểm kê được phân loại theo mục đích sử dụng đất và được phân chia từ khái quát đến chi tiết theo quy định như sau:

* Nhóm đất nông nghiệp, bao gồm:

- Đất sản xuất nông nghiệp gồm đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm.

- Trong đất trồng cây hàng năm gồm các loại: Đất trồng lúa (gồm đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng lúa nước còn lại và đất trồng lúa nương); đất trồng cây hàng năm khác (gồm đất bằng trồng cây hàng năm khác và đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác).

- Đất lâm nghiệp gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

- Đất nuôi trồng thủy sản.

- Đất làm muối.

- Đất nông nghiệp khác.

* Nhóm đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan.

- Đất quốc phòng; Đất an ninh.

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội; đất xây dựng cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao; đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ; đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác.

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp; đất cụm công nghiệp; đất khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông; đất thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng; đất khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải; đất công trình công cộng khác.

- Đất cơ sở tôn giáo.
- Đất cơ sở tín ngưỡng.
- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối.
- Đất có mặt nước chuyên dùng.
- Đất phi nông nghiệp khác.

* Nhóm đất chưa sử dụng gồm đất bằng chưa sử dụng; đất đồi núi chưa sử dụng; núi đá không có rừng cây.

3.2.1.2. Giải thích chỉ tiêu loại đất

Giải thích và cách xác định chỉ tiêu loại đất được thể hiện ở bảng sau:

Số thứ tự	Loại đất
Giải thích cách xác định	
1	Nhóm đất nông nghiệp
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm
1.1.1.1	Đất trồng lúa
1.1.1.1.1	Đất chuyên trồng lúa nước
Đất chuyên trồng lúa nước là ruộng trồng lúa nước (gồm cả ruộng bậc thang), hàng năm cấy trồng từ hai vụ lúa trở lên, kể cả trường hợp có luân canh, xen canh với cây hàng năm khác hoặc có khó khăn đột xuất mà chỉ trồng cấy được một vụ hoặc không sử dụng trong thời gian không quá một năm.	
1.1.1.1.2	Đất trồng lúa nước còn lại
Đất trồng lúa nước còn lại là ruộng trồng lúa nước (gồm cả ruộng bậc thang), hàng năm chỉ trồng được một vụ lúa, kể cả trường hợp trong năm có thuận lợi mà trồng thêm một vụ lúa hoặc trồng thêm cây hàng năm khác hoặc do khó khăn đột xuất mà không sử dụng trong thời gian không quá một năm.	
1.1.1.1.3	Đất trồng lúa nương
Đất trồng lúa nương là đất chuyên trồng lúa trên sườn đồi, núi dốc từ một vụ trở lên, kể cả trường hợp trồng lúa không thường xuyên theo chu kỳ và trường hợp có luân canh, xen canh Với cây hàng năm khác.	
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác

<p>Đất trồng cây hàng năm khác là đất trồng các cây hàng năm (trừ đất trồng lúa), gồm chủ yếu để trồng rau, màu, cây thuốc, mía, đay, gai, cói, sả, dâu tằm, đất trồng cỏ hoặc cỏ tự nhiên có cải tạo để chăn nuôi gia súc.</p> <p>Đất trồng cây hàng năm khác bao gồm đất bằng trồng cây hàng năm khác và đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác.</p>	
1.1.1.2.1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác
<p>Đất bằng trồng cây hàng năm khác là đất bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên để trồng cây hàng năm khác.</p>	
1.1.1.2.2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác
<p>Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là đất trồng cây hàng năm khác trên sườn đồi, núi dốc, kể cả trường hợp trồng cây hàng năm khác không thường xuyên nhưng theo chu kỳ.</p>	
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm
<p>Các loại cây lâu năm bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cây công nghiệp lâu năm: Gồm các cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch không phải là gỗ, được dùng để làm nguyên liệu cho sản xuất công nghiệp hoặc phải qua chế biến mới sử dụng được như chè, cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, ca cao, dừa, v.v; - Cây ăn quả lâu năm: Gồm các cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch là quả để ăn tươi hoặc kết hợp chế biến; - Vườn tạp là vườn trồng xen lẫn nhiều loại cây lâu năm hoặc cây lâu năm xen lẫn cây hàng năm mà không được công nhận là đất ở; - Các loại cây lâu năm khác không phải đất trồng cây công nghiệp lâu năm và cây ăn quả lâu năm, chủ yếu là cây lấy gỗ, lấy bóng mát, tạo cảnh quan trong các đô thị, khu dân cư nông thôn. <p>Trường hợp đất trồng cây lâu năm có kết hợp nuôi trồng thủy sản, kinh doanh dịch vụ thì ngoài việc thống kê theo mục đích trồng cây lâu năm còn phải thống kê thêm theo các mục đích khác là nuôi trồng thủy sản, sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (trường hợp sử dụng đồng thời vào cả hai mục đích khác thì thống kê theo cả hai mục đích đó).</p>	
1.2	Đất lâm nghiệp
1.2.1	Đất rừng sản xuất
<p>Đất rừng sản xuất là đất sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.</p>	
1.2.2	Đất rừng phòng hộ
<p>Đất rừng phòng hộ là đất để sử dụng vào mục đích phòng hộ đầu nguồn, bảo vệ đất, bảo vệ nguồn nước, bảo vệ môi trường sinh thái, chắn gió, chắn cát, chắn sóng ven biển theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.</p>	
1.2.3	Đất rừng đặc dụng
<p>Đất rừng đặc dụng là đất để sử dụng vào mục đích nghiên cứu, thí</p>	

<p>nghiệm khoa học, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, vườn rừng quốc gia, bảo vệ di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo vệ môi trường sinh thái theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.</p>	
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản
<p>Đất nuôi trồng thủy sản là đất được sử dụng chuyên vào mục đích nuôi, trồng thủy sản nước lợ, nước mặn và nước ngọt.</p>	
1.4	Đất làm muối
<p>Đất làm muối là ruộng muối để sử dụng vào mục đích sản xuất muối.</p>	
1.5	Đất nông nghiệp khác
<p>Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh.</p>	
2	Nhóm đất phi nông nghiệp
2.1	Đất ở
2.1.1	Đất ở tại nông thôn
<p>Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các xã, trừ đất ở tại khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển các quận, thành phố, thị xã, thị trấn nhưng hiện tại vẫn thuộc xã quản lý.</p>	
2.1.2	Đất ở tại đô thị
<p>Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn, kể cả đất ở tại các khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển các quận, thành phố, thị xã, thị trấn nhưng hiện tại vẫn do xã quản lý.</p>	
2.2	Đất chuyên dùng
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan
<p>Đất xây dựng trụ sở cơ quan là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở hoặc văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.</p>	
2.2.2	Đất quốc phòng
<p>Đất quốc phòng là đất được sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; đất sử dụng xây dựng căn cứ quân sự; đất sử dụng xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng; đất sử dụng làm ga, cảng quân sự; đất xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng; đất sử dụng xây dựng kho tàng quân sự; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, nhà công vụ của quân đội; đất xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ</p>	

Quốc phòng quản lý.	
<p>Trường hợp đất quốc phòng được phép kết hợp sử dụng vào các mục đích phụ gồm sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì ngoài việc thống kê vào mục đích quốc phòng phải thống kê theo mục đích phụ là đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.</p>	
2.2.3	Đất an ninh
<p>Đất an ninh là đất được sử dụng vào nơi đóng quân, trụ sở làm việc; đất sử dụng xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về an ninh; đất xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho an ninh; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, nhà công vụ của công an; đất xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Công an quản lý.</p> <p>Trường hợp đất an ninh được phép kết hợp sử dụng vào các mục đích phụ gồm sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì ngoài việc thống kê vào mục đích an ninh phải thống kê theo mục đích phụ là đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.</p>	
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp
2.2.4.1	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp
<p>Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp là đất xây dựng trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp trực thuộc cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp; tổ chức kinh tế; trụ sở của tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp (trừ các cơ sở văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, dịch vụ xã hội).</p>	
2.2.4.2	Đất xây dựng cơ sở văn hóa
<p>Đất xây dựng cơ sở văn hóa là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình về văn hóa bao gồm: Quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, nhà văn hoá, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của các đoàn nghệ thuật, nhà bán sách, báo, văn hoá phẩm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, nhà hát và các công trình văn hóa khác.</p>	
2.2.4.3	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội
<p>Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình dịch vụ xã hội gồm: khu nuôi dưỡng người già, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn; cơ sở chuyên dịch vụ tổ chức lễ cưới và các cơ sở dịch vụ xã hội khác được Nhà nước cho phép hoạt động.</p>	
2.2.4.4	Đất xây dựng cơ sở y tế
<p>Đất cơ sở y tế là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình về y</p>	

tế bao gồm: bệnh viện, nhà hộ sinh, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh, cơ sở phục hồi chức năng; nhà an dưỡng, cơ sở điều trị cho người bị nhiễm HIV/AIDS và các cơ sở y tế khác được nhà nước cho phép hoạt động; kể cả phần diện tích để làm văn phòng, làm nơi kinh doanh, dịch vụ như phòng khám, chữa bệnh chất lượng cao theo yêu cầu, nhà bán thuốc, nhà nghỉ, nhà hàng, bãi gửi xe có thu tiền thuộc phạm vi cơ sở y tế (trừ cơ sở y tế do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý).

2.2.4.5	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo
---------	--

Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình phục vụ giáo dục và đào tạo bao gồm: nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường phổ thông, trường trung học chuyên nghiệp, trường cao đẳng, trường đại học, học viện, cơ sở dạy nghề và các cơ sở giáo dục và đào tạo khác; kể cả phần diện tích làm văn phòng, ký túc xá cho học sinh, sinh viên, làm nơi bán đồ dùng học tập, nhà hàng, bãi đỗ xe và các khu chức năng khác thuộc phạm vi cơ sở giáo dục và đào tạo (trừ cơ sở giáo dục và đào tạo do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý).

2.2.4.6	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao
---------	-------------------------------------

Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình phục vụ thể dục thể thao bao gồm: sân vận động, sân gôn, bể bơi, cơ sở tập luyện, huấn luyện, thi đấu thể dục thể thao, kể cả phần diện tích làm văn phòng, nơi bán vé, bán đồ lưu niệm, bán dụng cụ thể dục thể thao, khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng, bãi đỗ xe và các khu chức năng khác thuộc phạm vi cơ sở thể dục thể thao (trừ cơ sở thể dục thể thao do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý).

2.2.4.7	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ
---------	--

Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình nghiên cứu khoa học và công nghệ (trừ đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản).

2.2.2.8	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao
---------	-------------------------------

Đất xây dựng cơ sở ngoại giao là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở của các đại sứ quán, lãnh sự quán, văn phòng đại diện của các tổ chức ngoại giao nước ngoài, các tổ chức phi Chính phủ có chức năng ngoại giao; cơ sở ngoại giao đoàn do Nhà nước quản lý.

2.2.2.9	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác
---------	--

Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học và các công trình sự nghiệp khác.

2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp
-------	--

2.2.5.1	Đất khu công nghiệp
---------	---------------------

Đất khu công nghiệp là đất chuyên sản xuất hàng công nghiệp và thực

hiện các dịch vụ cho sản xuất công nghiệp được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.	
2.2.5.2	Đất cụm công nghiệp
Đất cụm công nghiệp là đất để xây dựng tập trung các cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, cơ sở dịch vụ phục vụ sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập.	
2.2.5.3	Đất khu chế xuất
Đất khu chế xuất là đất khu công nghiệp chuyên sản xuất hàng xuất khẩu, thực hiện dịch vụ cho sản xuất hàng xuất khẩu và hoạt động xuất khẩu được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.	
2.2.5.4	Đất thương mại, dịch vụ
Đất thương mại, dịch vụ là đất sử dụng xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế).	
2.2.5.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là đất làm mặt bằng để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp nằm độc lập ngoài các cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung (kể cả sân kho và nhà kho của tổ chức kinh tế) và các công trình khác phục vụ cho sản xuất.	
2.2.5.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản
Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản là đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản gắn liền với khu vực khai thác khoáng sản, đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản; trừ khoáng sản là đất, đá, cát, sỏi sử dụng để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh.	
2.2.5.7	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm
Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm là đất để khai thác nguyên liệu đất, đá, cát, sỏi và đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh gắn liền với khu vực khai thác.	
2.2.6	Đất sử dụng vào mục đích công cộng
2.2.6.1	Đất giao thông
Đất giao thông là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình giao thông bao gồm đường sắt, đường tàu điện, đường bộ (kể cả đường tránh, đường cứu nạn, đường trong khu dân cư và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người, cầu, cống, kè, vỉa hè, tường chắn, hệ thống thoát nước, hệ thống thông tin, tín hiệu, hệ thống cấp điện phục vụ cho giao thông đường sắt, đường tàu điện, đường bộ, đường thủy và đường hàng không, hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất); điểm dừng xe,	

điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, bến phà, bến ô tô, bãi đỗ xe, ga đường sắt; cảng đường thủy nội địa, bến cảng, cảng cá và công trình đường thủy khác; cảng hàng không (kể cả đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước hoạt động thường xuyên và đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, khu vực cất, hạ cánh và sân đỗ tàu bay; cơ sở kinh doanh dịch vụ như văn phòng, nhà làm việc, nhà kho, sân kho, cơ sở chế biến thức ăn phục vụ hành khách, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng phương tiện giao thông, khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng thuộc phạm vi cảng hàng không, cảng đường thủy, ga đường sắt, ga tàu điện, bến xe ô tô).

Đối với các công trình giao thông ngầm dưới lòng đất hoặc trên không mà không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất trên bề mặt (không phải thu hồi đất để giao xây dựng công trình giao thông) thì không thống kê vào đất giao thông.

2.2.6.2

Đất thủy lợi

Đất thủy lợi là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình thủy lợi bao gồm đê điều, hệ thống dẫn nước để cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước (kể cả hành lang bảo vệ công trình thủy lợi mà phải thu hồi đất); các công trình thủy lợi đầu mối như nhà máy nước, trạm bơm, trạm điều hành, trạm xử lý nước thải (kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng công trình thủy lợi thuộc phạm vi công trình đầu mối); kè, cống, đập và hồ chứa nước phục vụ mục đích thủy lợi là chính.

Đối với các công trình thủy lợi ngầm dưới lòng đất hoặc trên không mà không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất trên bề mặt (không phải thu hồi đất để giao xây dựng công trình thủy lợi) thì không thống kê vào đất thủy lợi.

Trường hợp đất công trình thủy lợi có kết hợp sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, kinh doanh - dịch vụ du lịch thì ngoài việc thống kê vào mục đích thủy lợi còn phải thống kê theo mục đích phụ là đất nuôi trồng thủy sản và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

2.2.6.3

Đất có di tích lịch sử - văn hoá

Đất có di tích lịch sử - văn hoá là đất có các di tích lịch sử - văn hoá đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ; kể cả diện tích mặt nước, vườn cây gắn liền Với công trình di tích lịch sử - văn hóa và diện tích làm nơi bán vé, nhà hàng, nhà bán đồ lưu niệm, bãi đỗ xe, khách sạn, nhà nghỉ và các công trình khác phục vụ tham quan du lịch nằm trong khu di tích lịch sử - văn hoá; trừ đất các di tích lịch sử văn hóa đang sử dụng vào mục đích đất ở; cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, rừng đặc dụng và các loại đất phi nông nghiệp khác.

2.2.6.4

Đất danh lam thắng cảnh

Đất danh lam thắng cảnh là đất có các danh lam, thắng cảnh đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ phục vụ cho tham quan thắng cảnh; kể cả diện tích làm nơi bán vé, nhà hàng, nhà bán đồ lưu niệm, bãi đỗ xe, khách sạn, nhà nghỉ và các công trình khác phục vụ tham quan du lịch nằm trong khu danh lam thắng

cảnh. Đối với diện tích đất có rừng thuộc các khu danh lam thắng cảnh thì thống kê vào diện tích đất rừng đặc dụng.	
2.2.6.5	Đất sinh hoạt cộng đồng
Đất sinh hoạt cộng đồng là đất làm nơi hội họp của cộng đồng dân cư thôn, làng, ấp, bản, tổ dân phố hoặc sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình dùng dùng cho hoạt động của cộng đồng như nhà văn hóa (xã, thôn), trụ sở thôn, xóm, bản, câu lạc bộ,...	
2.2.6.6	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng
Đất khu vui chơi, giải trí công cộng là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình hoặc không có công trình nhưng được xác định chủ yếu cho các hoạt động vui chơi giải trí công cộng, gồm công viên, vườn hoa, bãi tắm, và khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác (trừ cơ sở chiếu phim, rạp xiếc, nhà hát, cơ sở dịch vụ trò chơi).	
2.2.6.7	Đất công trình năng lượng
<p>Đất công trình năng lượng là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình về năng lượng bao gồm nhà máy điện và các công trình phụ trợ của nhà máy điện như bãi để nguyên liệu, nhiên liệu, chất thải, trạm biến thế, hệ thống làm mát, nhà điều hành...; công trình đập, kè, hồ chứa nước, đường dẫn nước phục vụ chủ yếu cho nhà máy thủy điện; hệ thống tải điện như cột điện, đường dây tải điện, trạm biến áp; hệ thống đường ống dẫn, kho chứa, trạm bơm xăng, dầu, khí (kể cả hành lang bảo vệ an toàn công trình năng lượng mà phải thu hồi đất); cơ sở khai thác, cơ sở chế biến xăng, dầu, khí; các công trình kinh doanh dịch vụ như văn phòng, nhà làm việc, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng công trình, thiết bị thuộc phạm vi nhà máy điện và cơ sở khai thác, cơ sở chế biến xăng, dầu, khí.</p> <p>Đối với các công trình năng lượng ngầm dưới lòng đất hoặc trên không mà không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất trên bề mặt (không phải thu hồi đất để giao xây dựng công trình năng lượng) thì không thống kê vào đất công trình năng lượng.</p> <p>Trường hợp đất công trình năng lượng có kết hợp sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, kinh doanh - dịch vụ du lịch thì ngoài việc thống kê vào mục đích năng lượng còn phải thống kê mục đích phụ là đất nuôi trồng thủy sản và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.</p>	
2.2.6.8	Đất công trình bưu chính, viễn thông
Đất công trình bưu chính, viễn thông là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình về bưu chính, viễn thông gồm hệ thống cột và đường cáp truyền thông tin; các trạm thu - phát, xử lý tín hiệu viễn thông (kể cả hành lang bảo vệ an toàn công trình bưu chính, viễn thông mà phải thu hồi đất); cơ sở giao dịch với khách hàng; các công trình kinh doanh dịch vụ như văn phòng, nhà làm việc, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng công trình, thiết bị thuộc phạm vi công trình bưu chính, viễn thông; điểm bưu điện - văn hoá xã.	

Đối với các công trình bur chính viễn thông ngầm dưới lòng đất hoặc trên không mà không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất trên bề mặt (không phải thu hồi đất để giao xây dựng công trình bur chính viễn thông) thì không thống kê vào đất công trình bur chính viễn thông.

2.2.6.9	Đất chợ
Đất chợ là đất xây dựng công trình hoặc không có công trình dành làm nơi buôn bán, trao đổi hàng hóa, trừ đất sử dụng làm trung tâm thương mại, siêu thị.	
2.2.6.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải
Đất bãi thải, xử lý chất thải là đất sử dụng làm bãi để chất thải, rác thải, làm khu xử lý chất thải, rác thải nằm ngoài các khu công nghiệp.	
2.2.6.11	Đất công trình công cộng khác
Đất công trình công cộng khác là đất xây dựng các công trình phục vụ cho cộng đồng ngoài các công trình đã quy định tại các điểm trên (từ điểm 2.2.6.1 đến 2.2.6.10).	
2.3	Đất cơ sở tôn giáo
Đất cơ sở tôn giáo là đất có các công trình tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo; đất trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.	
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng
Đất cơ sở tín ngưỡng là đất có các công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.	
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng
Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng là đất để làm nơi mai táng tập trung, đất có công trình làm nhà tang lễ và công trình để hỏa táng.	
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối
Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng tuyến không có ranh giới khép kín để tạo thành thửa đất được hình thành tự nhiên hoặc nhân tạo phục vụ cho mục đích thoát nước, dẫn nước. Trường hợp đất sông suối và mặt nước chuyên dùng có kết hợp sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, kinh doanh - dịch vụ du lịch thì ngoài việc thống kê vào mục đích chuyên dùng còn phải thống kê theo mục đích phụ là đất nuôi trồng thủy sản và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.	
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng
Đất có mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng ao, hồ, đầm có ranh giới khép kín để hình thành thửa đất, thuộc phạm vi các đô thị và các khu dân cư nông thôn hoặc ngoài khu đô thị, khu dân cư nông thôn nhưng không sử dụng chuyên vào mục đích chuyên nuôi trồng thủy	

sản, thủy điện, thủy lợi. Trường hợp sông cắt ngang các hồ chứa nước thì cần xác định phân diện tích sông theo dòng chảy liên tục; diện tích hồ sẽ không gồm phần đã tính vào diện tích sông. Trường hợp đất mặt nước chuyên dùng có kết hợp sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, kinh doanh - dịch vụ du lịch thì ngoài việc thống kê vào mục đích chuyên dùng còn phải thống kê theo mục đích phụ là đất nuôi trồng thủy sản và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.	
2.8	Đất phi nông nghiệp khác
Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở.	
3	Nhóm đất chưa sử dụng
3.1	Đất bằng chưa sử dụng
Đất bằng chưa sử dụng là đất chưa sử dụng tại vùng bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên.	
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng
Đất đồi núi chưa sử dụng là đất chưa sử dụng trên đất dốc thuộc vùng đồi, núi.	
3.3	Núi đá không có rừng cây
Núi đá không có rừng cây là đất chưa sử dụng ở dạng núi đá mà trên đó không có rừng cây.	
4	Đất có mặt nước ven biển
4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản
Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản là đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính của tỉnh, đang sử dụng để nuôi trồng thủy sản.	
4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn
Đất mặt nước ven biển có rừng là đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính đang có rừng ngập mặn.	
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác
Đất mặt nước ven biển có mục đích khác là đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính đang sử dụng làm nơi tắm biển, du lịch biển, nơi neo đậu tàu thuyền, nơi thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản biển.	

3.2.2. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai về loại đối tượng sử dụng đất; loại đối tượng được Nhà nước giao quản lý đất

3.2.2.1. Phân loại chỉ tiêu

* Chi tiêu thông kê, kiểm kê đất đai về loại đối tượng sử dụng đất bao gồm:

- Hộ gia đình, cá nhân trong nước.

- Tổ chức trong nước gồm:

+ Tổ chức kinh tế gồm các doanh nghiệp và các hợp tác xã.

+ Cơ quan, đơn vị của Nhà nước gồm cơ quan nhà nước (kể cả UBND cấp xã); tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; đơn vị quốc phòng, an ninh.

+ Tổ chức sự nghiệp công lập gồm các đơn vị sự nghiệp do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thành lập, có chức năng thực hiện các hoạt động dịch vụ công theo quy định của pháp luật.

+ Tổ chức khác gồm tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức khác (không phải là cơ quan, đơn vị của Nhà nước, tổ chức sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế).

- Tổ chức nước ngoài gồm:

+ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

+ Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; doanh nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc doanh nghiệp liên doanh giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế, cá nhân trong nước hoặc doanh nghiệp người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân trong nước sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam.

- Cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo gồm:

+ Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất để sử dụng nhằm bảo tồn bản sắc dân tộc, như đất làm đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

+ Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo.

* Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai về loại đối tượng được Nhà nước giao quản lý đất bao gồm:

- Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao quản lý đất gồm các loại: Đất chưa giao, chưa cho thuê sử dụng; đất xây dựng các công trình công cộng do Ủy ban nhân dân cấp xã trực tiếp quản lý (công trình giao thông nông thôn, thủy lợi nội đồng; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm của cấp xã); đất sông, suối trong nội bộ xã; đất mặt nước chuyên dùng không có người sử dụng; đất nông nghiệp do Nhà nước thu hồi ở khu vực nông thôn trong các trường hợp: do vi phạm pháp luật Đất đai, chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật và tự nguyện trả lại đất,

- Tổ chức phát triển quỹ đất được Nhà nước giao quản lý đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật đất đai.

- Cộng đồng dân cư và tổ chức khác được Nhà nước giao quản lý đất bao gồm:

+ Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao quản lý đối với đất lâm nghiệp để bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

+ Tổ chức được Nhà nước giao quản lý đối với đất có công trình công cộng gồm đường giao thông, cầu, cống từ liên xã trở lên; đường giao, hệ thống thoát nước, đất có mặt nước chuyên dùng trong đô thị; hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập, sông, suối liên xã trở lên; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm do các cấp huyện, tỉnh quản lý; các đảo chưa có người ở; tổ chức được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT).

3.2.2.2. Giải thích chỉ tiêu

Chỉ tiêu đối tượng được giải thích và cách xác định chỉ tiêu được thể hiện ở bảng sau:

Số thứ tự	Người sử dụng, quản lý đất, mã (ký hiệu)
Giải thích cách xác định	
1	Người sử dụng đất - NSD
1.1	Hộ gia đình, cá nhân - GDC
Hộ gia đình, cá nhân là người sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân (trong nước), người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở.	
1.2	Tổ chức, cơ sở tôn giáo - TCC
Tổ chức, cơ sở tôn giáo là tổ chức (trong nước), cơ sở tôn giáo được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; bao gồm Ủy ban nhân dân cấp xã, tổ chức kinh tế, cơ quan đơn vị của nhà nước, tổ chức khác.	
1.2.1	Ủy ban nhân dân phường, thị trấn- UBS
Ủy ban nhân dân phường, thị trấn là người sử dụng đất được Nhà nước giao đất sử dụng vào các mục đích: đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích công ích; đất làm trụ sở Ủy ban nhân dân, Hội đồng nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức	

<p>chính trị - xã hội của cấp xã; đất được Nhà nước giao cho Ủy ban nhân dân phường, thị trấn xây dựng các công trình công cộng về văn hoá, giáo dục, y tế, thể dục - thể thao, vui chơi giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác của địa phương.</p> <p>Đối với các công trình công cộng do các tổ chức được công nhận là pháp nhân hoặc do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì không thống kê vào đối tượng Ủy ban nhân dân phường, thị trấn sử dụng.</p>	
1.2.2	Tổ chức kinh tế - TKT
<p>Tổ chức kinh tế là tổ chức trong nước (kể cả trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm) được thành lập theo Luật Doanh nghiệp, Luật Hợp tác xã sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ.</p>	
1.2.3	Cơ quan, đơn vị của Nhà nước - TCN
<p>Cơ quan, đơn vị của Nhà nước là các tổ chức trong nước sử dụng đất bao gồm: cơ quan của Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội (trừ các cơ quan cấp xã); tổ chức sự nghiệp công; đơn vị quốc phòng, an ninh.</p>	
1.2.4	Tổ chức khác - TKH
<p>Tổ chức khác là các tổ chức trong nước sử dụng đất bao gồm: Tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, cơ sở tôn giáo và các tổ chức khác không phải là cơ quan, đơn vị của Nhà nước, không phải là tổ chức kinh tế.</p>	
1.3	Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài - NNG
<p>Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài là nhà đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất; bao gồm doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.</p>	
1.3.1	Doanh nghiệp liên doanh - TLD
<p>Doanh nghiệp liên doanh là tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư nước ngoài Với tổ chức kinh tế Việt Nam thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất hoặc do phía Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất.</p>	
1.3.2	Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài - TVN
<p>Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài là tổ chức kinh tế của nhà đầu tư nước ngoài (kể cả trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất.</p>	
1.3.3	Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao - TNG
<p>Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao là cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận, cơ quan đại diện của tổ chức Liên Hợp Quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên</p>	

chính phủ được Nhà nước cho thuê đất.	
1.4	Cộng đồng dân cư - CDS
<p>Cộng đồng dân cư là cộng đồng người thiểu số sinh sống trên cùng địa bàn điểm dân cư có cùng phong tục, tập quán được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất để sử dụng nhằm bảo tồn bản sắc dân tộc; cộng đồng dân cư sinh sống trên cùng địa bàn điểm dân cư có cùng phong tục, tập quán, có chung dòng họ được nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối Với đất đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.</p>	
2	Người được giao quản lý đất - NQL
<p>Người được giao quản lý đất là tổ chức trong nước, cộng đồng dân cư, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất để quản lý; bao gồm tổ chức được giao quản lý đất, cộng đồng dân cư được giao quản lý đất.</p>	
2.1	Tổ chức được giao quản lý đất - TCQ
2.1.1	Ủy ban nhân dân phường, thị trấn- UBQ
<p>Ủy ban nhân dân phường, thị trấn là người được Nhà nước giao quản lý đất chưa giao, chưa cho thuê; đất xây dựng các công trình công cộng do Ủy ban nhân dân phường, thị trấn trực tiếp quản lý gồm (công trình giao thông, thủy lợi trong nội bộ xã; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm); đất sông suối, đất có mặt nước chuyên dùng; đất do Nhà nước thu hồi tại khu vực nông thôn trong các trường hợp qui định tại các khoản 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai 2013.</p>	
2.1.2	Tổ chức phát triển quỹ đất - TPQ
<p>Tổ chức phát triển quỹ đất là tổ chức được Nhà nước giao quản lý đất do Nhà nước thu hồi tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn đã được quy hoạch phát triển đô thị.</p>	
2.1.3	Tổ chức khác - TKQ
<p>Tổ chức khác là tổ chức được Nhà nước giao trực tiếp quản lý đất có công trình công cộng gồm đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, bến phà, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, đất có mặt nước của các sông lớn và đất có mặt nước chuyên dùng; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được Nhà nước giao quản lý đất trên các đảo chưa có người ở; doanh nghiệp được Nhà nước giao quản lý đất để thực hiện dự án đầu tư dạng xây dựng - chuyên giao (BT).</p>	
2.2	Cộng đồng dân cư - CDQ
<p>Cộng đồng dân cư là cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn điểm dân cư được giao quản lý đất lâm nghiệp để bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng.</p>	

3.2.3. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai theo khu vực tổng hợp

* Đất khu dân cư nông thôn: Gồm các loại đất thuộc khu vực được xác định sử dụng chủ yếu để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình công cộng phục vụ đời sống, sinh hoạt của người dân; đất vườn, ao gắn liền với nhà ở và các loại đất khác thuộc phạm vi ranh giới khu dân cư nông thôn trong địa giới hành chính cấp xã.

- Ranh giới của khu dân cư nông thôn được xác định theo quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, các điểm dân cư tương tự hiện có.

- Đối với trường hợp dân cư sinh sống dọc theo kênh, mương, đường giao thông hoặc dân cư ở riêng lẻ ở nơi chưa có quy hoạch hoặc nằm ngoài phạm vi quy hoạch khu dân cư nông thôn được duyệt thì chỉ thống kê diện tích thửa đất có nhà ở và vườn, ao gắn liền với nhà ở; trường hợp không xác định được phạm vi ranh giới phần đất ở và vườn, ao gắn liền thì chỉ thống kê diện tích đất ở đã được công nhận, trường hợp thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở được xác định tạm thời bằng hạn mức giao đất ở mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

* Đất đô thị: gồm các loại đất được xác định thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn; các khu đô thị mới đã hình thành trên thực tế thuộc phạm vi quy hoạch phát triển của các quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

* Đất khu công nghệ cao: gồm các loại đất thuộc khu công nghệ cao được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ để sử dụng cho các mục đích phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, nghiên cứu và ứng dụng công nghệ cao và đào tạo nhân lực công nghệ cao.

* Đất khu kinh tế: gồm các loại đất thuộc khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ để sử dụng cho các mục đích xây dựng các khu phi thuế quan, khu báo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp Với đặc điểm của từng khu kinh tế.

* Đất khu bảo tồn thiên nhiên: được xác định sử dụng vào các mục đích theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và đồng thời để bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; khu bảo tồn thiên nhiên đã được xác lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ bao gồm vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài - sinh cảnh, khu bảo vệ cảnh quan.

* Đất cơ sở bảo tồn đa dạng sinh học: được xác định sử dụng cho mục đích chăm sóc, nuôi dưỡng, cứu hộ, nhân giống loài hoang dã, cây trồng, vật nuôi, vi sinh vật và nấm đặc hữu, có giá trị; lưu giữ, bảo quản nguồn gen và mẫu vật di truyền phục vụ mục đích bảo tồn và phát triển đa dạng sinh học.

* Đất có mặt nước ven biển: là khu vực đất có mặt nước biển ngoài đường mép nước triều kiệt trung bình trong nhiều năm, không thuộc địa giới của các đơn vị hành chính cấp tỉnh và đang được sử dụng vào các mục đích, bao gồm các loại: đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản; đất mặt nước ven biển có rừng, đất mặt nước ven biển sử dụng vào mục đích khác.

3.2.4. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê tổng diện tích đất của đơn vị hành chính

* Chỉ tiêu tổng diện tích đất của đơn vị hành chính được xác định bao gồm toàn bộ diện tích các loại đất trong phạm vi đường địa giới của từng đơn vị hành chính đã được xác định theo quy định của pháp luật.

* Đối với các đơn vị hành chính tiếp giáp với biển thì diện tích của đơn vị hành chính đó bao gồm diện tích các loại đất của phần đất liền và các đảo trên biển (nếu có); được tính đến đường mép nước biển triều kiệt trung bình trong nhiều năm (gọi chung là đường mép nước biển); trường hợp chưa xác định được đường mép nước biển triều kiệt trung bình trong nhiều năm thì xác định theo đường mép nước biển triều kiệt tại thời điểm kiểm kê. Đất mặt nước ven biển ngoài đường mép nước biển đang sử dụng thì được thống kê riêng, không tổng hợp vào diện tích của đơn vị hành chính đó.

* Đối với các khu vực có tranh chấp hoặc không thống nhất về địa giới hành chính thì thực hiện thống kê, kiểm kê theo nguyên tắc sau:

- Trường hợp đường địa giới hành chính đang quản lý ngoài thực địa không thống nhất với đường địa giới hành chính thể hiện trên bản đồ địa giới hành chính đã xác định thì tổng diện tích đất của đơn vị hành chính được thống kê theo đường địa giới hành chính đang quản lý thực tế.

- Trường hợp có tranh chấp địa giới hành chính thì thực hiện như sau:

+ Việc thống kê, kiểm kê đất đai đối với khu vực tranh chấp địa giới hành chính do địa phương đang tạm thời quản lý đất khu vực tranh chấp đó thực hiện; trường hợp không xác định được bên nào đang quản lý khu vực tranh chấp thì các bên cùng thống kê, kiểm kê đối với khu vực tranh chấp.

+ Khu vực tranh chấp địa giới hành chính được thống kê, kiểm kê để xác định vị trí, diện tích theo từng loại đất, từng loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng được nhà nước giao quản lý đất vào biểu riêng, đồng thời được thể hiện rõ trong Báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

+ Diện tích khu vực tranh chấp địa giới hành chính không được thống kê, kiểm kê vào tổng diện tích đất của các đơn vị hành chính đang có tranh chấp nhưng phải được tổng hợp vào tổng diện tích đất của đơn vị hành chính cấp trên trực tiếp của các đơn vị hành chính đang có tranh chấp địa giới đó.

3.2.5. Hệ thống biểu mẫu dùng trong thống kê, kiểm kê đất đai

* Hệ thống biểu thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm:

- Biểu 01/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê diện tích đất đai: áp dụng trong thống kê và kiểm kê đất đai để tổng hợp đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng và đất có mặt nước ven biển đang sử dụng vào các mục đích.

- Biểu 02/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê diện tích đất nông nghiệp: áp dụng trong thống kê và kiểm kê đất đai để tổng hợp đối với các loại đất chi tiết thuộc nhóm đất nông nghiệp; trường hợp đất đang sử dụng vào nhiều mục đích thì biểu này chỉ tổng hợp theo mục đích sử dụng đất chính.

- Biểu 03/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê diện tích đất phi nông nghiệp: áp dụng trong thống kê và kiểm kê đất đai để tổng hợp đối với các loại đất chi tiết thuộc nhóm đất phi nông nghiệp; trường hợp đất đang sử dụng vào nhiều mục đích thì biểu này chỉ tổng hợp theo mục đích sử dụng đất chính.

- Biểu 04/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê diện tích đất theo từng đơn vị hành chính: áp dụng trong thống kê và kiểm kê đất đai để tổng hợp số liệu diện tích đất đai theo từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp của cấp thực hiện thống kê, kiểm kê (gồm cấp huyện, cấp tỉnh, vùng và cả nước).

- Biểu 05a/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê diện tích đất theo mục đích được giao, được thuê, được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa thực hiện: áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai để tổng hợp đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng tại thời điểm thống kê, kiểm kê chưa sử dụng đất theo mục đích mới. Mục đích sử dụng đất trong biểu này được tổng hợp theo mục đích sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Biểu 05b/TKĐĐ - Tổng hợp các trường hợp được giao, được thuê, được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa thực hiện: áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai để liệt kê danh sách các trường hợp được giao, được thuê, được chuyển mục đích nhưng chưa thực hiện.

- Biểu 06a/TKĐĐ - Kiểm kê diện tích đất đã chuyển mục đích sử dụng đất khác với hồ sơ địa chính: áp dụng trong kiểm kê đất đai để tổng hợp đối với các trường hợp mục đích sử dụng đất hiện trạng đã có biến động so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có và hồ sơ địa chính đang quản lý, kể cả trường hợp đã xác định hoặc chưa xác định được tình trạng pháp lý của việc chuyển mục đích sử dụng đất.

- Biểu 06b/TKĐĐ - Danh sách các trường hợp đã chuyển mục đích sử dụng đất khác với hồ sơ địa chính: áp dụng trong kiểm kê đất đai để liệt kê danh sách các trường hợp mục đích sử dụng đất hiện trạng đã có biến động so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có và hồ sơ địa chính đang quản lý, kể cả trường hợp đã xác định hoặc chưa xác định được tình trạng pháp lý của việc chuyển mục đích sử dụng đất.

- Biểu 07/TKĐĐ - Kiểm kê diện tích đất đai có sử dụng kết hợp vào mục đích khác: áp dụng trong kiểm kê đất đai để tổng hợp đối với các thửa đất sử dụng vào các mục đích chính (gồm đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm, đất lâm

nghiệp, đất ở, đất quốc phòng, đất an ninh, đất thủy lợi, đất công trình năng lượng, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng) có sử dụng kết hợp vào mục đích khác (sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản hoặc sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp).

- Biểu 08/TKĐĐ - Kiểm kê diện tích đất khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học: áp dụng trong kiểm kê đất đai để tổng hợp theo các loại đất và loại đối tượng sử dụng đất thuộc khu bảo tồn thiên nhiên và cơ sở bảo tồn đa dạng sinh học.

- Biểu 09/TKĐĐ - Kiểm kê diện tích đất trong các khu vực tổng hợp: áp dụng trong kiểm kê đất đai để tổng hợp diện tích theo các loại đất có trong các khu vực tổng hợp.

- Biểu 10/TKĐĐ - Phân tích nguyên nhân tăng, giảm diện tích của các loại đất: áp dụng để phân tích nguyên nhân tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng trong kỳ thống kê, kiểm kê đất đai.

- Biểu 11/TKĐĐ - Cơ cấu diện tích theo mục đích sử dụng đất và đối tượng sử dụng, quản lý đất: áp dụng để tính toán cơ cấu diện tích theo mục đích sử dụng đất và đối tượng sử dụng, quản lý đất của Biểu 03/TKĐĐ;

- Biểu 12/TKĐĐ - Biến động diện tích theo mục đích sử dụng đất: áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai để tính toán sự tăng, giảm diện tích các loại đất do chuyển mục đích sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp số liệu từ Biểu 10/TKĐĐ. Đối với số liệu thống kê thì so sánh với số liệu của kỳ thống kê trước và kỳ kiểm kê gần nhất; đối với số liệu kiểm kê thì so sánh với số liệu của 02 kỳ kiểm kê gần nhất.

- Biểu 13/TKĐĐ - So sánh hiện trạng sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất trong kỳ quy hoạch: áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai để so sánh hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai với kế hoạch sử dụng đất của năm thống kê, kiểm kê.

- Biểu 14/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê diện tích đất quốc phòng, đất an ninh: áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai để tổng hợp các loại đất đang sử dụng trong khu vực đất quốc phòng, đất an ninh.

* Nội dung, mã ký hiệu chỉ tiêu, hình thức các mẫu biểu thống kê, kiểm kê đất đai thực hiện theo quy định tại Phụ lục số 02 kèm theo Thông tư 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (gọi tắt là Thông tư 28/2014/TT-BTNMT).

* Các Biểu 01/TKĐĐ, 02/TKĐĐ và 03/TKĐĐ quy định tại Khoản 1 Điều 13 Thông tư 28/2014/TT-BTNMT ngoài việc sử dụng để thống kê, kiểm kê toàn bộ diện tích trong phạm vi địa giới hành chính, còn được sử dụng để thống kê, kiểm kê và báo cáo diện tích đất của riêng khu vực tranh chấp địa giới hành chính quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 12 của Thông tư 28/2014/TT-BTNMT.

3.3. Nội dung thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

3.3.1. Nội dung thực hiện thống kê đất đai hàng năm

- Thu thập các hồ sơ, tài liệu, số liệu liên quan đến biến động đất đai trong kỳ thống kê; số liệu kiểm kê đất đai hoặc số liệu thống kê đất đai được thực hiện trong năm trước.

- Xử lý, tổng hợp số liệu và lập các biểu thống kê đất đai ở các cấp theo quy định.

- Phân tích, đánh giá, hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, đề xuất các giải pháp tăng cường về quản lý nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Xây dựng báo cáo thống kê đất đai.

3.3.2. Nội dung thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

- Thu thập các hồ sơ, tài liệu bản đồ, số liệu về quản lý đất đai thực hiện trong kỳ kiểm kê; hồ sơ kết quả kiểm kê đất đai kỳ trước và kết quả thống kê hàng năm trong kỳ kiểm kê; chuẩn bị bản đồ phục vụ cho điều tra kiểm kê.

- Điều tra, khoanh vẽ hoặc chỉnh lý các khoanh đất theo các tiêu chí kiểm kê lên bản đồ điều tra kiểm kê; tính diện tích các khoanh đất và lập Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai. Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai thực hiện theo quy định tại Phụ lục số 03 kèm theo Thông tư này.

- Xử lý, tổng hợp số liệu và lập các biểu kiểm kê đất đai theo quy định cho từng đơn vị hành chính các cấp; xây dựng báo cáo thuyết minh hiện trạng sử dụng đất.

- Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất các cấp; xây dựng báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, tình hình biến động đất đai trong kỳ kiểm kê; đề xuất các giải pháp tăng cường về quản lý nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Xây dựng báo cáo kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

3.3.3. Báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai

- Nội dung báo cáo kết quả thống kê đất đai:

+ Tình hình tổ chức thực hiện, nguồn số liệu, tài liệu sử dụng để tổng hợp thống kê đất đai tại phường, thị trấn và đánh giá độ tin cậy của tài liệu, số liệu thu thập.

+ Đánh giá hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tình hình biến động và phân tích nguyên nhân biến động về sử dụng đất giữa năm thống kê với số liệu thống kê năm trước và số liệu kiểm kê năm gần nhất; tình hình sử dụng đất theo quyết

định được giao đất, được thuê đất, được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa thực hiện; đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

+ Đề xuất, kiến nghị biện pháp tăng cường quản lý sử dụng đất đai.

- Nội dung báo cáo kết quả kiểm kê đất đai:

- Tình hình tổ chức thực hiện; phương pháp điều tra, thu thập số liệu kiểm kê đất đai, nguồn gốc số liệu thu thập tại phường, thị trấn và đánh giá độ tin cậy của số liệu thu thập và số liệu tổng hợp; các thông tin khác có liên quan đến số liệu; nguồn tài liệu và phương pháp lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

- Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất theo các chỉ tiêu kiểm kê; đánh giá tình hình biến động và phân tích nguyên nhân biến động về sử dụng đất giữa năm kiểm kê với 02 kỳ kiểm kê gần nhất; đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ kiểm kê đất; tình hình sử dụng đất theo quyết định được giao đất, được thuê đất, được chuyển mục đích sử dụng đất; tình hình chuyển mục đích sử dụng đất khác với hồ sơ địa chính; tình hình tranh chấp địa giới hành chính (nếu có);

- Đề xuất, kiến nghị biện pháp tăng cường quản lý, sử dụng đất đai.

3.4. Phương pháp, trình tự thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

3.4.1. Phương pháp thực hiện thống kê đất đai, kiểm kê đất đai

3.4.1.1. Phương pháp thực hiện thống kê đất đai

* Phương pháp thực hiện thống kê đất đai ở phường, thị trấn như sau:

- Việc thống kê đất đai ở phường, thị trấn được thực hiện trên cơ sở tổng hợp các trường hợp biến động đất đai trong kỳ thống kê để làm căn cứ chỉnh lý số liệu thống kê, kiểm kê đất đai của năm trước.

Kết quả tổng hợp các trường hợp biến động đất đai phải được cập nhật vào Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai của từng xã.

- Đối với các xã, phường, thị trấn đã lập hồ sơ địa chính hoặc cơ sở dữ liệu đất đai và đã được cập nhật đầy đủ, thường xuyên đối với các trường hợp được giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thì việc tổng hợp các trường hợp biến động đất đai được thực hiện căn cứ vào hồ sơ địa chính, có liên hệ với tình hình thực tế sử dụng đất để tổng hợp; ngoài ra cần căn cứ vào các hồ sơ thanh tra, biên bản kiểm tra sử dụng đất của các cấp đã thực hiện trong kỳ, có liên hệ thực tế việc chấp hành các kết luận thanh tra, kiểm tra để tổng hợp bổ sung các trường hợp đã biến động chưa làm thủ tục hành chính về đất đai theo quy định.

- Đối với các xã, phường, thị trấn đã có hồ sơ địa chính hoặc cơ sở dữ liệu đất đai nhưng chưa được cập nhật, chỉnh lý đầy đủ, thường xuyên đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất trong kỳ thống kê thì việc tổng hợp các trường hợp biến động đất đai được thực hiện căn cứ vào hồ sơ địa chính

và các hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, hồ sơ thanh tra, hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai, biên bản kiểm tra sử dụng đất của các cấp trong kỳ có liên hệ tình hình sử dụng đất trên thực tế tại thời điểm thống kê để tổng hợp số liệu.

* Phương pháp tổng hợp số liệu thống kê đất đai ở các cấp, các vùng kinh tế - xã hội và cả nước được thực hiện trên máy tính điện tử bằng phần mềm thống nhất của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3.4.1.2. Phương pháp thực hiện kiểm kê đất đai

* Phương pháp thu thập thông tin hiện trạng sử dụng đất phục vụ tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai phường, thị trấn

- Thông tin hiện trạng sử dụng đất để tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai phường, thị trấn được thu thập bằng phương pháp điều tra, khoan vẽ từ hồ sơ địa chính và các hồ sơ thủ tục hành chính về đất đai, hồ sơ thanh tra, kiểm tra sử dụng đất đã thực hiện ở các cấp trong kỳ, kết hợp điều tra thực địa để rà soát chỉnh lý khu vực biến động và khoan vẽ bổ sung các trường hợp sử dụng đất chưa thể hiện trên tài liệu bản đồ sử dụng để điều tra kiểm kê.

- Kết quả điều tra, khoan vẽ phải thể hiện được các khoan đất theo các chỉ tiêu kiểm kê quy định tại Điều 9 và Điều 10 của Thông tư này lên bản đồ điều tra kiểm kê (mỗi khoan đất phải đồng nhất một loại đất, do một loại đối tượng sử dụng hoặc đối tượng được Nhà nước giao quản lý cần kiểm kê) để tính toán diện tích và tổng hợp vào Bảng liệt kê danh sách các khoan đất thống kê, kiểm kê đất đai làm cơ sở để tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Bản đồ sử dụng để điều tra kiểm kê ở phường, thị trấn được quy định như sau:

+ Địa phương có bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính cơ sở hoặc bản đồ giải thửa (cũ) thì phải được sử dụng cho điều tra kiểm kê. Trước khi sử dụng loại bản đồ này phải kiểm tra, rà soát, chỉnh lý thống nhất với hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện ở địa phương; được tổng hợp theo các khoan đất kiểm kê. Trường hợp địa phương có bản đồ địa chính ở nhiều loại tỷ lệ khác nhau thì có thể thu về cùng một tỷ lệ thống nhất để phục vụ điều tra thực địa.

+ Khu vực không có bản đồ địa chính, bản đồ địa chính cơ sở mà có ảnh vệ tinh hoặc ảnh hàng không mới chụp (trước thời điểm kiểm kê không quá 2 năm) có độ chính xác tương đương hoặc cao hơn độ chính xác bản đồ hiện trạng sử dụng đất phường, thị trấn cần thành lập thì sử dụng bình đồ ảnh vệ tinh đã được nắn chỉnh về cơ sở toán học của bản đồ hiện trạng cần thành lập; điều vẽ nội nghiệp đối với những nội dung có hình ảnh rõ nét theo yêu cầu của bản đồ kết quả điều tra kiểm kê, cập nhật chỉnh lý các yếu tố nền địa lý, đường địa giới hành chính và các yếu tố khoan đất trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất đã lập tại thời điểm gần nhất với thời điểm kiểm kê, trường hợp có sai khác giữa hình ảnh trên ảnh vệ tinh, ảnh máy bay với bản đồ hiện trạng thì chỉnh lý theo hình

ảnh của ảnh vệ tinh, ảnh máy bay, giữ nguyên các yếu tố nền ảnh ở dạng raster để phục vụ điều tra, khoanh vẽ.

+ Khu vực không có bản đồ địa chính, bản đồ địa chính cơ sở, ảnh vệ tinh hoặc ảnh hàng không mới chụp thì sử dụng bản đồ hiện trạng sử dụng đất kỳ trước để điều tra kiểm kê.

Trước khi sử dụng bản đồ hiện trạng sử dụng đất phải đối chiếu nội dung các mảnh bản đồ, lập sơ đồ bằng cách ghép các mảnh bản đồ nhằm chỉ thị việc sử dụng và tích hợp và ghép biên các mảnh bản đồ cụ thể cho điều tra kiểm kê.

+ Địa phương có bản đồ địa hình hoặc bản đồ nền địa chính ở tỷ lệ tương đương hoặc lớn hơn bản đồ hiện trạng cần thành lập, bản đồ kiểm kê rừng của ngành nông nghiệp thì được kết hợp sử dụng phục vụ cho điều tra, khoanh vẽ các khoanh đất và các đối tượng hình tuyến.

+ Các loại bản đồ sử dụng cho điều tra kiểm kê quy định trên đây phải được chuyển đổi về cơ sở toán học của bản đồ hiện trạng cần thành lập. Trường hợp bản đồ lựa chọn điều tra kiểm kê còn ở dạng giấy thì thực hiện số hóa để phục vụ cho biên tập bản đồ kết quả điều tra kiểm kê. Độ phân giải khi quét bản đồ tối thiểu phải đạt 150 dpi; bản đồ chỉ được số hóa sau khi đã nắn ảnh quét đạt các hạn sai theo quy định.

- Việc khoanh vẽ ranh giới các khoanh đất được thực hiện theo thứ tự:

+ Khoanh vẽ nội nghiệp các khoanh đất từ các sơ đồ, bản đồ của hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ thanh tra, kiểm tra sử dụng đất ở các cấp; hồ sơ kiểm kê rừng của ngành nông nghiệp đã thực hiện (nếu có).

+ Việc khoanh vẽ khoanh đất trên thực địa được thực hiện theo phương pháp quan sát trực tiếp, căn cứ vào các địa vật rõ nét có sẵn trên bản đồ và trên thực địa để xác định vị trí các khoanh đất và khoanh vẽ lên bản đồ.

+ Trường hợp xác định được kích thước, diện tích đối tượng cần khoanh vẽ thì kết quả khoanh vẽ khoanh đất phải đảm bảo phù hợp Với diện tích, kích thước đối tượng đã xác định. Trường hợp không xác định được vị trí ranh giới khoanh đất tương ứng Với yếu tố hình tuyến trên bản đồ và thực địa thì áp dụng phương pháp giao hội cạnh hoặc tọa độ vuông góc từ các điểm chi tiết rõ nét trên thực địa đã được biểu thị trên bản đồ để thể hiện các điểm góc đường ranh giới khoanh đất lên bản đồ; việc xác định chiều dài cạnh giao hội hoặc cạnh vuông góc có thể được đo bằng thước dây hoặc các dụng cụ đo khác có độ chính xác tương đương.

* Phương pháp lập bản đồ kết quả điều tra kiểm kê của đơn vị hành chính phường, thị trấn thực hiện theo quy định sau đây:

- Bản đồ kết quả điều tra kiểm kê được lập cho từng đơn vị hành chính phường, thị trấn dưới dạng số trong hệ tọa độ VN-2000, múi chiếu 3⁰, kinh tuyến trục của từng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, trên cơ sở tích hợp, tiếp biên các tài liệu bản đồ đã được sử dụng để điều tra khoanh vẽ thực địa;

được sử dụng làm tài liệu phục vụ tính toán, tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã.

- Nội dung bản đồ kết quả điều tra kiểm kê cần thể hiện bao gồm:

+ Ranh giới và ký hiệu các khoanh đất theo chỉ tiêu kiểm kê.

+ Biên giới quốc gia và đường địa giới hành chính các cấp.

+ Thủy hệ và các đối tượng có liên quan.

+ Giao thông và các đối tượng có liên quan.

+ Cơ sở toán học gồm khung bản đồ, lưới tọa độ vuông góc, yếu tố địa hình (dáng đất, điểm độ cao và ghi chú độ cao) và các nội dung khác (trừ ranh giới thửa đất) của bản đồ đã sử dụng để điều tra kiểm kê (nếu có).

+ Các yếu tố kinh tế, xã hội.

+ Các ghi chú, thuyết minh.

- Ranh giới các khoanh đất thể hiện trên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê được phản ánh đúng theo trạng thái đã được xác định trong quá trình khoanh vẽ, không tổng hợp, không khái quát hóa, đảm bảo thể hiện vị trí, diện tích các khoanh đất với độ chính xác cao nhất theo kết quả điều tra thực địa.

- Khoanh đất trên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê phải thể hiện nhãn khoanh đất gồm số thứ tự khoanh đất; diện tích khoanh đất; mã loại đất; mã loại đối tượng sử dụng đất hoặc đối tượng quản lý đất theo hình thức như sau:

Mã loại đất Số thứ tự khoanh đất

Mã đối tượng Diện tích khoanh đất

+ Trường hợp khoanh đất có mục đích chính và mục đích phụ thì thể hiện mục đích chính trước và thể hiện mục đích phụ sau trong ngoặc đơn:

Mã loại đất chính (mã loại đất phụ) Số thứ tự khoanh đất

Mã đối tượng Diện tích khoanh đất

+ Trường hợp khoanh đất có nhiều mục đích sử dụng mà không phân biệt mục đích sử dụng chính, mục đích sử dụng phụ thì thể hiện:

Mã loại đất 1 + Mã loại đất 2 Số thứ tự khoanh đất

Mã đối tượng Diện tích khoanh đất

+ Nhãn khoanh đất được tạo dưới dạng cell. Mã ký hiệu loại đất, loại đối tượng sử dụng, đối tượng quản lý đất theo quy định tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Số thứ tự khoanh đất được thể hiện bằng số Ả Rập, từ 01 đến hết trong phạm vi toàn xã, thứ tự đánh số từ trên xuống dưới, từ trái sang phải, theo đường zích zắc (ziczac). Đối với các yếu tố chiếm đất không tạo thành thửa đất được khép vùng theo đường địa giới hành chính và được đánh số thứ tự như thửa đất.

- Trường hợp bản đồ sử dụng để điều tra kiểm kê có bản gốc dạng số thì thực hiện tích hợp, ghép biên các mảnh bản đồ dạng số; đối chiếu ranh giới khoanh đất trên bản đồ tài liệu đã được sử dụng để điều tra khoanh vẽ Với nội dung bản đồ số để xác định và thể hiện ranh giới khoanh đất trên bản đồ tích hợp dạng số.

+ Trường hợp ranh giới khoanh đất được xác định bằng phương pháp giao hội hoặc tọa độ vuông góc thì có thể chuyển vẽ lên bản đồ số đã tích hợp bằng một trong các phương pháp: Quét, số hóa các yếu tố nội dung đã khoanh vẽ ngoài thực địa cần chuyển vẽ lên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê hoặc tính tọa độ các đỉnh của khoanh đất và đưa lên bản đồ bằng cách nạp tọa độ các điểm hoặc thực hiện dựng hình bằng phương pháp giao hội hoặc tọa độ vuông góc.

- Trường hợp bản đồ sử dụng để điều tra kiểm kê không có bản gốc dạng số thì thực hiện quét, số hóa các yếu tố nội dung của bản đồ kết quả điều tra kiểm kê, tích hợp và xử lý tiếp biên trên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê dạng số.

- Thông tin bản đồ được tổ chức theo các lớp, trong đó ranh giới các khoanh đất trong cùng một hệ thống chỉ tiêu được xác định cùng lớp thông tin bản đồ. Việc phân lớp thông tin bản đồ kết quả điều tra thực hiện theo quy định về phân lớp bản đồ hiện trạng tại Phụ lục số 04 kèm theo Thông tư 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Độ chính xác số hóa, chuyển vẽ, khoanh vẽ các yếu tố nội dung của bản đồ kết quả điều tra kiểm kê thực hiện như sau:

+ Bản đồ số hóa phải bảo đảm sai số kích thước các cạnh khung trong của bản đồ sau khi nắn so với kích thước lý thuyết không vượt quá 0,2 mm và đường chéo không vượt quá 0,3 mm tính theo tỷ lệ bản đồ.

+ Sai số tương hỗ chuyển vẽ các khoanh đất không vượt quá $\pm 0,5$ mm tính theo tỷ lệ bản đồ hiện trạng.

+ Sai số chuyển vẽ vị trí các yếu tố nội dung hiện trạng sử dụng đất không được vượt quá $\pm 0,3$ mm tính theo tỷ lệ bản đồ hiện trạng.

* Tính diện tích các khoanh đất theo quy định như sau:

- Trên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê, các đối tượng cần tính diện tích (các khoanh đất, đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất) phải được khép vùng, xác định quan hệ không gian (topology).

- Trường hợp các đối tượng dạng vùng cùng kiểu (cùng kiểu đối tượng giao thông hoặc cùng kiểu đối tượng thủy văn...), giao cắt cùng mức thì đối tượng được tính theo đường ranh giới chiếm đất ngoài cùng. Trường hợp các đối tượng dạng vùng không cùng kiểu (không cùng kiểu đối tượng giao thông hoặc không cùng kiểu đối tượng thủy văn) hoặc cùng kiểu nhưng giao cắt không cùng mức thì diện tích phần giao nhau của hình chiếu thẳng đứng của các đối tượng đó trên mặt đất được tính cho đối tượng nằm trực tiếp trên mặt đất.

- Diện tích các khoanh đất được tính bằng phương pháp giải tích trên bản đồ dạng số.

Kết quả tính diện tích các khoanh đất được lập thành bảng liệt kê các khoanh đất thể hiện các thông tin: mã số khoanh đất, diện tích khoanh đất, thuộc tính khoanh đất tương ứng với chỉ tiêu kiểm kê cụ thể.

* Phương pháp tổng hợp số liệu kiểm kê thực hiện như sau:

- Số liệu kiểm kê phường, thị trấn được tổng hợp từ Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai bằng phần mềm thống nhất của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đối với các chỉ tiêu kiểm kê bằng các phương pháp phiếu điều tra trực tiếp hoặc chỉ tiêu kiểm kê theo chuyên sâu khác thực hiện gắn với kiểm kê định kỳ mà không tổng hợp được bằng phần mềm thì sử dụng công cụ tính toán truyền thống để tổng hợp và được quy định cụ thể trong từng kỳ kiểm kê.

- Số liệu kiểm kê cấp huyện, tỉnh, vùng kinh tế - xã hội và cả nước được tổng hợp từ số liệu kiểm kê của đơn vị hành chính trực thuộc bằng phần mềm thống nhất của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3.4.2. Trình tự thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai

3.4.2.1. Trình tự thực hiện thống kê

3.4.2.1.1. Công tác chuẩn bị ở các cấp như sau:

- Tổng cục Quản lý đất đai thực hiện các công việc sau:

+ Ban hành văn bản chỉ đạo thực hiện thống kê đất đai định kỳ trong trường hợp cần thiết trước thời điểm thực hiện thống kê 03 tháng.

+ Thu thập tài liệu kết quả thống kê đất đai năm trước, kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm gần nhất của cả nước; kế hoạch sử dụng đất của năm thống kê.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện chỉ đạo, thực hiện các công việc sau:

+ Ban hành văn bản chỉ đạo, đôn đốc thực hiện thống kê đất đai định kỳ trong trường hợp cần thiết trước thời điểm thống kê 01 tháng.

+ Thu thập kết quả thống kê đất đai năm trước, kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm gần nhất; hồ sơ kế hoạch sử dụng đất của năm thống kê; thu thập, rà soát, tổng hợp các trường hợp biến động đất đai đã giải quyết trong kỳ thống kê chuyển cho phường, thị trấn tổng hợp.

- Ủy ban nhân dân phường, thị trấn thực hiện các công việc sau:

+ Thu thập, đánh giá, lựa chọn tài liệu có liên quan phục vụ cho công tác thống kê đất đai gồm kết quả thống kê đất đai năm trước, kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm gần nhất; hồ sơ kế hoạch sử dụng đất của năm thống kê; hồ sơ địa chính; các hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng, hồ sơ đăng ký biến động và hồ sơ thanh tra, biên bản kiểm tra sử dụng đất đã lập ở các cấp trong kỳ.

+ Chuẩn bị biểu mẫu phục vụ thống kê.

3.4.2.1.2. Tổ chức thực hiện thống kê đất đai ở các cấp

- Ủy ban nhân dân phường, thị trấn thực hiện các công việc sau:

+ Xác định và tổng hợp các trường hợp biến động sử dụng đất trong năm thống kê, lập bảng liệt kê danh sách các trường hợp biến động vào mẫu Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai; xác định và tổng hợp danh sách các trường hợp biến động đã hoàn thành thủ tục hành chính nhưng chưa thực hiện trong thực tế; cập nhật các trường hợp thay đổi vào sổ mục kê đất đai đối với nơi có bản đồ địa chính.

+ Tổng hợp số liệu thống kê hiện trạng sử dụng đất phường, thị trấn gồm các Biểu: 01/TKĐĐ, 02/TKĐĐ, 03/TKĐĐ, 05a/TKĐĐ và 05b/TKĐĐ.

+ Phân tích số liệu thống kê hiện trạng sử dụng đất và tình hình biến động đất đai của địa phương, lập các Biểu: 10/TKĐĐ, 11/TKĐĐ và 12/TKĐĐ.

+ Xây dựng báo cáo kết quả thống kê đất đai.

+ Kiểm tra, hoàn thiện, trình duyệt, in sao và giao nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai phường, thị trấn về cấp huyện.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh chỉ đạo, thực hiện các công việc sau:

+ Tiếp nhận và kiểm tra số liệu thống kê đất đai của cấp dưới trực tiếp giao nộp. Chỉ đạo cấp dưới trực tiếp chỉnh sửa, hoàn thiện số liệu, báo cáo kết quả thống kê đất đai (nếu có).

+ Tổng hợp số liệu thống kê hiện trạng sử dụng đất cấp huyện, cấp tỉnh gồm các Biểu: 01/TKĐĐ, 02/TKĐĐ, 03/TKĐĐ, 04/TKĐĐ và 05a/TKĐĐ.

+ Phân tích số liệu thống kê, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và tình hình biến động sử dụng đất của địa phương, lập các Biểu: 10/TKĐĐ, 11/TKĐĐ; 12/TKĐĐ và 13/TKĐĐ.

+ Xây dựng báo cáo kết quả thống kê đất đai cấp huyện, cấp tỉnh.

+ Kiểm tra, hoàn thiện, trình duyệt, in sao và giao nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên cơ quan cấp trên trực tiếp theo quy định tại Điều 5 của Thông tư 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3.4.2.2. Trình tự thực hiện kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất

3.4.2.2.1. Công tác chuẩn bị ở các cấp

- Tổng cục Quản lý đất đai thực hiện các công việc sau:

+ Trước thời điểm kiểm kê đất đai 18 tháng phải hoàn thành việc xây dựng kế hoạch thực hiện trình Bộ trưởng.

+ Trước thời điểm kiểm kê đất đai 06 tháng phải hoàn thành việc xây dựng dự án kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất trình Bộ trưởng để trình Chính phủ phê duyệt.

+ Trước thời điểm kiểm kê đất đai 04 tháng phải hoàn thành việc xây dựng các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện.

+ Trước thời điểm kiểm kê đất đai 02 tháng phải hoàn thành việc tập huấn.

+ Thu thập tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; kết quả thống kê đất đai 05 năm gần nhất, kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất hai kỳ trước đó.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức, chỉ đạo thực hiện các công việc sau:

+ Trước thời điểm kiểm kê đất đai 05 tháng phải hoàn thành việc xây dựng phương án kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các cấp hành chính tại địa phương.

+ Trước thời điểm kiểm kê đất đai 03 tháng phải thành lập Ban chỉ đạo kiểm kê đất đai; hoàn thành việc xây dựng các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện kiểm kê đất đai (nếu có).

+ Trước thời điểm kiểm kê đất đai 01 tháng phải hoàn thành việc chuẩn bị nhân lực, thiết bị kỹ thuật, tài chính theo quy định và tổ chức tập huấn cho các cấp xã, huyện.

+ Trước thời điểm kiểm kê đất đai 01 tháng phải hoàn thành việc thu thập, đánh giá, lựa chọn loại các tài liệu đất đai có liên quan phục vụ cho điều tra kiểm kê gồm hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; kết quả thống kê đất đai 05 năm gần nhất, kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất hai kỳ trước đó; thu thập, rà soát, tổng hợp các trường hợp biến động đất đai đã giải quyết trong kỳ kiểm kê ở cấp tỉnh chuyển cho phường, thị trấn đối với trường hợp chưa gửi thông báo chính lý biến động cho cấp xã.

+ Chuẩn bị bản đồ dạng số phục vụ cho điều tra kiểm kê, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất ở các cấp theo phương án được duyệt chuyển cho các cấp xã, huyện thực hiện.

+ Rà soát phạm vi địa giới hành chính; xác định các trường hợp đường địa giới hành chính cấp tỉnh đang có tranh chấp hoặc không thống nhất giữa hồ sơ địa giới với thực địa; làm việc với Ủy ban nhân dân của các đơn vị hành chính liên quan để thống nhất xác định phạm vi kiểm kê và chỉ đạo cho các cấp huyện, xã thực hiện.

+ Phổ biến, quán triệt nhiệm vụ đến các ngành, các cấp và tuyên truyền cho người dân về chủ trương, kế hoạch kiểm kê.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức, chỉ đạo thực hiện các công việc sau.

+ Xây dựng kế hoạch, phương án kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và tổ chức chỉ đạo thực hiện trên địa bàn cấp huyện.

+ Chuẩn bị nhân lực, thiết bị kỹ thuật, tài chính theo quy định để phục vụ cho kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

+ Thu thập, đánh giá, lựa chọn các tài liệu đất đai có liên quan phục vụ kiểm kê đất đai gồm hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; kết quả thống kê

đất đai 05 năm gần nhất, kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất hai kỳ trước đó; thu thập, rà soát, tổng hợp các trường hợp biến động đất đai đã giải quyết trong kỳ kiểm kê chuyên cho phường, thị trấn đối với trường hợp chưa gửi thông báo chỉnh lý biến động cho cấp xã.

+ Phổ biến, quán triệt nhiệm vụ đến các ngành, các cấp và tuyên truyền cho người dân về chủ trương, kế hoạch thực hiện kiểm kê đất đai.

+ Rà soát phạm vi địa giới hành chính; xác định các trường hợp đang có tranh chấp địa giới hoặc không thống nhất giữa hồ sơ địa giới với thực địa; làm việc với Ủy ban nhân dân của các đơn vị hành chính liên quan để thống nhất xác định phạm vi kiểm kê và chỉ đạo các xã thực hiện.

- Ủy ban nhân dân phường, thị trấn tổ chức thực hiện các công việc sau:

+ Xây dựng kế hoạch, phương án kiểm kê đất đai trên địa bàn xã.

+ Chuẩn bị nhân lực, thiết bị kỹ thuật phục vụ cho kiểm kê đất đai.

+ Thu thập các tài liệu, số liệu về đất đai hiện có phục vụ cho kiểm kê gồm các loại bản đồ phục vụ cho điều tra khoanh vẽ hiện trạng; hồ sơ địa chính; các hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng, hồ sơ đăng ký biến động đất đai, hồ sơ thanh tra, kiểm tra sử dụng đất; hồ sơ quy hoạch sử dụng đất; kết quả thống kê đất đai của 05 năm gần nhất, kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất hai kỳ trước đó và các hồ sơ, tài liệu đất đai khác có liên quan.

+ Rà soát, đối chiếu, đánh giá khả năng sử dụng, lựa chọn các tài liệu, số liệu, bản đồ thu thập để sử dụng cho kiểm kê.

+ In ấn bản đồ, biểu mẫu phục vụ cho điều tra, kiểm kê.

+ Rà soát phạm vi địa giới hành chính; trường hợp đường địa giới hành chính phường, thị trấn đang có tranh chấp hoặc không thống nhất giữa hồ sơ địa giới với thực địa thì làm việc với UBND của các đơn vị hành chính liên quan để thống nhất xác định phạm vi kiểm kê.

+ Phổ biến, quán triệt nhiệm vụ đến các cán bộ và tuyên truyền cho người dân về chủ trương, kế hoạch kiểm kê.

+ Rà soát, chỉnh lý, cập nhật thông tin hiện trạng sử dụng đất từ hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ thanh tra, kiểm tra trong kỳ kiểm kê đất đai vào bản đồ sử dụng để điều tra kiểm kê.

+ Rà soát, thu thập ý kiến để xác định các khu vực có biến động trên thực địa trong kỳ kiểm kê cần chỉnh lý bản đồ, cần điều tra bổ sung, khoanh vẽ ngoại nghiệp.

3.4.2.2.2. Tổ chức thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất ở các cấp

- Ủy ban nhân dân phường, thị trấn tổ chức thực hiện các công việc sau:

+ Điều tra, khoan vẽ thực địa để bổ sung, chỉnh lý các khoan đất theo các chỉ tiêu kiểm kê quy định tại các Điều 9, 10 và 11 của Thông tư 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Chuyển vẽ, xử lý tiếp biên, đóng vùng các khoan đất lên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê dạng số và đóng vùng các khoan đất theo yêu cầu của kiểm kê chuyên sâu; tính diện tích các khoan đất.

+ Lập Bảng liệt kê danh sách các khoan đất thống kê, kiểm kê đất đai từ kết quả điều tra thực địa.

+ Tổng hợp số liệu hiện trạng sử dụng đất phường, thị trấn gồm các Biểu: 01/TKĐĐ, 02/TKĐĐ, 03/TKĐĐ, 05a/TKĐĐ, 06a/TKĐĐ, 05b/TKĐĐ, 06b/TKĐĐ, 07/TKĐĐ, 08/TKĐĐ và 09/TKĐĐ.

+ Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và tình hình biến động đất đai, lập các Biểu: 10/TKĐĐ, 11/TKĐĐ và 12/TKĐĐ; xây dựng báo cáo thuyết minh hiện trạng sử dụng đất.

+ Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã, xây dựng báo cáo thuyết minh.

+ Xây dựng báo cáo kết quả kiểm kê đất đai.

+ Kiểm tra, nghiệm thu kết quả kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp xã.

+ Hoàn thiện, trình duyệt, in sao và giao nộp báo cáo kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất về cấp huyện.

- UBND cấp huyện, cấp tỉnh tổ chức, chỉ đạo, thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của từng cấp gồm các công việc sau:

+ Kiểm tra, giám sát, đôn đốc, hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện ở các cấp.

+ Tiếp nhận và kiểm tra thẩm định kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp dưới giao nộp. Chỉ đạo chỉnh sửa, hoàn thiện số liệu, báo cáo kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất (nếu có).

+ Tổng hợp số liệu hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện, cấp tỉnh gồm các Biểu: 01/TKĐĐ, 02/TKĐĐ, 03/TKĐĐ, 04/TKĐĐ, 05a/TKĐĐ, 06a/TKĐĐ, 07/TKĐĐ, 08/TKĐĐ và 09/TKĐĐ.

+ Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và tình hình biến động đất đai của địa phương, lập các Biểu: 10/TKĐĐ, 11/TKĐĐ, 12/TKĐĐ và 13/TKĐĐ; xây dựng báo cáo thuyết minh hiện trạng sử dụng đất.

+ Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện, cấp tỉnh và xây dựng báo cáo thuyết minh.

+ Xây dựng Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện, cấp tỉnh.

+ Kiểm tra, nghiệm thu kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện, cấp tỉnh.

+ Hoàn thiện, trình duyệt, in sao và giao nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai.

4. Giới thiệu cơ sở dữ liệu đất đai

4.1. Khái quát chung về cơ sở dữ liệu đất đai

4.1.1. Khái niệm cơ sở dữ liệu đất đai

Cơ sở dữ liệu đất đai là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

4.1.2. Nội dung cơ sở dữ liệu đất đai

Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia gồm:

- Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai.
- Cơ sở dữ liệu địa chính.
- Cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai.
- Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Cơ sở dữ liệu giá đất.
- Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai.
- Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.
- Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

4.1.3. Mô hình cơ sở dữ liệu đất đai

4.1.3.1. Dữ liệu không gian

Dữ liệu không gian là dữ liệu mô tả về vị trí, hình dạng, kích thước của các đối tượng địa lý.

Trong cơ sở dữ liệu đất đai dữ liệu không gian bao gồm các thông tin không gian và được thể hiện trên hệ thống bản đồ như: bản đồ địa hình; bản đồ hiện trạng sử dụng đất; bản đồ quy hoạch sử dụng đất; bản đồ địa chính...

4.1.3.2. Dữ liệu thuộc tính

Dữ liệu thuộc tính là dữ liệu mô tả về những đặc điểm, tính chất của các đối tượng địa lý.

Trong hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu thuộc tính bao gồm tất cả các thông tin liên quan đến đất đai được thu thập, điều tra thực địa, các loại sổ sách tài liệu, các hồ sơ, các số liệu điều tra cơ bản...chúng được tổng hợp dưới các dạng bảng biểu. Cơ sở dữ liệu được phân chia thành các cấp toàn quốc, tỉnh, huyện, xã

4.1.4. Dữ liệu địa chính

4.1.4.1. Khái niệm dữ liệu địa chính

Cơ sở dữ liệu địa chính là tập hợp thông tin có cấu trúc dữ liệu địa chính (gồm dữ liệu không gian địa chính, dữ liệu thuộc tính địa chính và các dữ liệu khác có liên quan) được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thường xuyên bằng phương tiện điện tử.

Dữ liệu không gian địa chính là dữ liệu về vị trí, hình thể của thửa đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất; dữ liệu về hệ thống thủy văn, hệ thống thủy lợi; hệ thống đường giao thông; dữ liệu về điểm không ché; dữ liệu về biên giới, địa giới; dữ liệu về địa danh và ghi chú khác; dữ liệu về đường chỉ giới và mốc giới quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông và các loại quy hoạch khác, chỉ giới hành lang an toàn bảo vệ công trình.

Dữ liệu thuộc tính địa chính là dữ liệu về người quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tổ chức và cá nhân có liên quan đến các giao dịch về đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; dữ liệu thuộc tính về thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; dữ liệu về tình trạng sử dụng đất của thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; dữ liệu về quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; dữ liệu giao dịch về đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Phương tiện điện tử là phương tiện hoạt động dựa trên công nghệ điện, điện tử, kỹ thuật số, từ tính, truyền dẫn không dây, quang học, điện từ hoặc công nghệ tương tự.

4.1.4.2. Nội dung của dữ liệu địa chính

- Nhóm dữ liệu về người: gồm dữ liệu người quản lý đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, người có liên quan đến các giao dịch về đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Nhóm dữ liệu về thửa đất: gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính của thửa đất.

- Nhóm dữ liệu về tài sản gắn liền với đất: gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính của nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Nhóm dữ liệu về quyền: gồm dữ liệu thuộc tính về tình trạng sử dụng của thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hạn chế quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; giao dịch về đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Nhóm dữ liệu về thủy hệ: gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về hệ thống thủy văn và hệ thống thủy lợi.

- Nhóm dữ liệu về giao thông: gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về hệ thống đường giao thông.

- Nhóm dữ liệu về biên giới, địa giới: gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về mốc và đường biên giới quốc gia, mốc và đường địa giới hành chính các cấp.

- Nhóm dữ liệu về địa danh và ghi chú: gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về vị trí, tên của các đối tượng địa danh sơn văn, thủy văn, dân cư, biển đảo và các ghi chú khác.

- Nhóm dữ liệu về điểm không chế tọa độ và độ cao: gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về điểm không chế tọa độ và độ cao trên thực địa phục vụ đo vẽ lập bản đồ địa chính.

- Nhóm dữ liệu về quy hoạch: gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về đường chỉ giới và mốc giới quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông và các loại quy hoạch khác; chỉ giới hành lang an toàn bảo vệ công trình.

4.2. Khai thác sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai

4.2.1. Khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu đất đai

4.2.1.1. Các hình thức khai thác cơ sở dữ liệu đất đai

- Tra cứu trực tuyến trên mạng.
- Trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, bảng giá đất.
- Sao thông tin chiết xuất từ cơ sở dữ liệu đất đai vào thiết bị nhớ.

4.2.1.2. Nội dung thông tin cung cấp

* Trường hợp tra cứu trực tuyến tự do trên mạng, nội dung thông tin gồm có:

- Thông tin thuộc tính địa chính gồm: số hiệu thửa, số hiệu tờ bản đồ địa chính; diện tích; mục đích sử dụng đất được giao, được thuê hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng; đã đăng ký hay chưa đăng ký; đã cấp Giấy chứng nhận hay chưa cấp Giấy chứng nhận.

- Thông tin quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt gồm: sơ đồ không gian quy hoạch khu vực có thửa đất; mục đích sử dụng đất theo quy hoạch.

- Bảng giá đất đã công bố.

* Trường hợp cung cấp thông tin dữ liệu đất đai theo nhu cầu được thực hiện như sau:

- Đối với người sử dụng đất có nhu cầu thì được cung cấp các thông tin về dữ liệu đất đai đối với thửa đất thuộc quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu có trong cơ sở dữ liệu đất đai.

- Ủy ban nhân dân, cơ quan quản lý đất đai, Thanh tra nhà nước, Tòa án nhân dân các cấp có nhu cầu sử dụng thông tin đất đai để thực hiện nhiệm vụ được giao thì được cung cấp các thông tin dữ liệu đất đai có trong cơ sở dữ liệu đất đai.

- Các tổ chức, cá nhân khác có nhu cầu thì được cung cấp các thông tin dữ liệu đất đai có trong cơ sở dữ liệu đất đai trừ các thông tin dữ liệu thửa đất sau đây:

+ Tên cơ quan, đơn vị quốc phòng, an ninh.

+ Thông tin về giấy tờ pháp nhân, nhân thân và địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Thông tin tọa độ thửa đất.

+ Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận (dữ liệu quét Giấy chứng nhận và các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất).

+ Hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4.2.1.3. Trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin

- Tổng cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cung cấp thông tin về giá đất, quy hoạch sử dụng đất, thống kê, kiểm kê đất đai; Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện cung cấp thông tin về giá đất, quy hoạch sử dụng đất, thống kê, kiểm kê đất đai trong phạm vi cấp quản lý.

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm quyền cung cấp thông tin về địa chính thửa đất theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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: tra cứu thông tin; 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 hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính, trừ các thông tin thuộc danh mục bí mật nhà nước không được phép công bố.

4.2.2. Cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai

4.2.2.1. Căn cứ cập nhật cơ sở dữ liệu về đất đai

* Cơ sở dữ liệu địa chính được cập nhật theo các căn cứ sau:

- Hồ sơ giao đất hoặc hồ sơ cho thuê đất, hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận được lập sau khi xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Hồ sơ thu hồi đất.

- Hồ sơ đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận, cấp lại Giấy chứng nhận bị mất; đính chính nội dung ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp.

- Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thành lập mới hoặc điều chỉnh địa giới hoặc đổi tên đơn vị hành chính liên quan đến thửa đất, tài sản gắn liền với đất.

* Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai được cập nhật, chỉnh lý bổ sung theo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố.

* Cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất được cập nhật, chỉnh lý theo kết quả điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trong kỳ hoặc kết quả lập quy hoạch sử dụng đất của kỳ tiếp theo đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

* Cơ sở dữ liệu giá đất được cập nhật, chỉnh lý về những thay đổi theo các căn cứ sau:

- Bảng giá đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, công bố.
- Hồ sơ giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất.
- Văn bản điều chỉnh giá thuê đất.

4.2.2.2. Mức độ, tần suất thực hiện cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai

- Đối với cơ sở dữ liệu địa chính, việc cập nhật, chỉnh lý thông tin được thực hiện liên tục, thường xuyên ngay trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai đối với mỗi trường hợp và phải được hoàn thành trước khi trao Giấy chứng nhận cho người được cấp Giấy chứng nhận.

- Đối với cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai được tổng hợp trong quá trình thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ và được cập nhật chính thức vào cơ sở dữ liệu trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố.

- Đối với cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất được cập nhật, chỉnh lý trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với cơ sở dữ liệu giá đất được cập nhật, chỉnh lý trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bảng giá đất, hồ sơ giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất, hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện.

4.2.2.3. Trách nhiệm kiểm tra việc cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai

Các đơn vị làm nhiệm vụ xây dựng, tích hợp cơ sở dữ liệu theo đơn vị hành chính cấp xã phải có trách nhiệm kiểm tra, rà soát lại toàn bộ thông tin đã được phát hiện, chỉnh sửa và cập nhật vào hiện trạng hồ sơ địa chính trước khi nhập chính thức vào cơ sở dữ liệu đất đai. Kết quả cập nhật phải cho phép các biến động tiếp theo được thực hiện trực tiếp trên hệ thống cơ sở dữ liệu ngay sau khi sản phẩm được nghiệm thu và đưa vào vận hành tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện vận hành bản sao cơ sở dữ liệu tổ chức kiểm tra thường xuyên đối với cơ sở dữ liệu địa chính và cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đã được cập nhật. Tỷ lệ kiểm tra tối thiểu 10% số trường hợp cập nhật, chỉnh lý.

5. Một số tình huống trong đăng ký, thống kê đất đai

5.1. Tình huống trong đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất

5.1.1. Câu hỏi thảo luận

Câu 1:

Nêu thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu? Trách nhiệm của UBND phường, thị trấn trong việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Câu 2:

Cho biết thủ tục đăng ký biến động đất đai cho trường hợp chuyển quyền sử dụng đất? UBND phường, thị trấn có trách nhiệm gì trong công tác đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất?

Câu 3:

Anh (chị) cho biết:

- Thành phần của hồ sơ địa chính
- Trách nhiệm của UBND phường, thị trấn trong việc lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính?

Câu 4:

Trách nhiệm của UBND phường, thị trấn trong quá trình thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai?

Câu 5:

Trình bày phương pháp thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai

5.1.2. Bài tập tình huống

Tình huống 1:

Hộ ông Trần Văn Mạnh ở thị trấn A huyện B tỉnh K từ năm 1962 khi tham gia vào hợp tác xã nông nghiệp X, được hợp tác xã chia cho 540 m² đất 5% (thuộc quỹ đất phát triển kinh tế gia đình). Thửa đất thuộc tờ bản đồ số 2, thửa số 40 và mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thửa đất bên cạnh thửa đất ở của gia đình. Năm 1982 gia đình ông xây dựng nhà ở trên thửa đất trên. Hiện nay thửa đất gia đình đang sử dụng, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đã phê duyệt.

Theo tình huống trên anh (chị) hãy cho biết

- Mục đích sử dụng của thửa đất có được công nhận là mục đích đất ở không? Vì sao?
- Gia đình ông Mạnh muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất trên vậy ông cần phải làm những thủ tục gì để được cấp giấy chứng nhận?

Tình huống 2:

Hộ ông Nguyễn Xuân Thành ở phường K thị xã D tỉnh N. Năm 1988 được nhà nước giao cho thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10, diện tích 160 m², để ông làm nhà ở. Năm 1995 khi đo đạc lại, thửa đất của hộ ông có diện tích 190 m² tăng 30 m² so với giấy tờ giao đất. Hiện nay thửa đất gia đình đang sử dụng không có tranh chấp.

Anh (chị) hãy cho biết cách xử lý tình huống trên. Nếu gia đình ông Thành được cấp giấy chứng nhận thì gia đình ông cần thực hiện những thủ tục gì?

Tình huống 3:

Hộ ông Mai Xuân Hải ở Phường Q thị xã M tỉnh H được thừa kế thừa số 100, tờ bản đồ số 09 diện tích 540, thửa đất có nhà ở nhưng bản đồ 299 ghi thửa đất trên là đất vườn (đất trồng cây lâu năm khác). Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là đất vườn.

Căn cứ vào tình huống trên anh (chị) hãy cho biết

- Hộ ông Hải khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có chuyển mục đích sử dụng thành đất ở được không?

- Nếu chuyển được. hãy cho biết thủ tục thực hiện chuyển đổi mục đích cho trường hợp trên?

Tình huống 4:

Ông Hoàng Công Tuấn ở phường Q thị xã P tỉnh H, năm 1981 có mua một thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12, diện tích 360 m², mục đích sử dụng là đất ở. Hai bên chỉ viết giấy tờ tay và có xác nhận của UBND xã. Đến năm 1990 ông Tuấn cho con trai tên là Hoàng Công Mong không viết giấy tờ gì nhưng để lại giấy tờ viết tay đã làm năm 1981. Năm 1998 ông Mong chuyển nhượng thửa đất cho ông: Nguyễn Văn Toàn, hai bên viết giấy tay và trao lại giấy viết tay năm 1981 cho ông Toàn. Hỏi:

- Ông Toàn có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không?

- Ông Toàn muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì ông Toàn phải thực hiện thủ tục như thế nào?

Tình huống 5:

Hộ ông Cao Xuân Thành ở thị trấn N huyện K tỉnh Z chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 15 tờ bản đồ số 5, diện tích 250 m² cho ông Nguyễn Văn Khai, người cùng khối. Thửa đất này có trên bản đồ 299 và có tên ông Thành trong sổ địa chính. Hỏi hồ sơ chuyển nhượng gồm những loại giấy tờ gì? Cho biết trình tự thực hiện?

Tình huống 6:

Hộ ông: Mai Văn Đông ở phường X thị xã Y tỉnh K có một thửa đất số 42 tờ bản đồ số 18 diện tích 560 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông sinh được 6 người con: 3 trai, 3 gái. Đến nay các con ông đều có gia đình, ông muốn chia thửa đất trên thành 4 phần, 3 phần cho 3 người con trai, một phần của ông. Hỏi:

- Việc ông Đông phân chia tài sản như trên có phù hợp với pháp luật không? Nếu được, hãy cho biết trình tự, thủ tục tặng cho của ông Đông?

Tình huống 7:

Hộ ông Nguyễn Thành Nam ở phường A thị xã B tỉnh K có một thửa đất số 20 tờ bản đồ số 10 diện tích 200 m² có mục đích trồng cây lâu năm khác, thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông muốn chuyển mục đích sử dụng thành đất ở. Hỏi:

- Trường hợp trên có phải xin phép chuyển mục đích hay không xin phép chuyển mục đích?

- Hãy cho biết trình tự thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất của hộ ông Nam?

Tình huống 8:

Số liệu của một thị trấn X huyện K tỉnh Y được thể hiện ở bảng sau:

Tờ bản đồ số 01:

STTT đất	Họ và tên	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng
1	Hộ ông Nguyễn Văn Lan	1584,2	LUC
4	Nhà văn hóa khối 1	450,0	DVH
3	Hộ bà Trần Thị Mai	650,0	ODT = 150 m ² , LNK = 500 m ²
6	Hộ ông Lê Văn Hùng	487,5	LUK
2	Hộ bà Mai Thị Mơ Hộ ông Trần Văn Ngọc	12546,2	TSN
5	Đất chưa sử dụng	256,0	BCS

Hãy vào sổ mục kê đất đai cho các trường hợp trên?

Tình huống 9:

Số liệu về đất đai của hộ ông Nguyễn Xuân Hương ở thị trấn Q huyện M tỉnh K đang sử dụng như sau:

Số tờ bản đồ	Số thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Nguồn gốc	Thời hạn SD	Ghi chú
1	20	1235	LUK	DG-KTT	1/6/2025	Đã cấp GCN

Số tờ bản đồ	Số thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Nguồn gốc	Thời hạn SD	Ghi chú
4	15	458	LUC	Đất thuê		Đất công ích
3	120	200	ODT	DG-CTT	Lâu dài	Đã cấp GCN

Anh (chị) hãy lập sổ địa chính cho trường hợp trên.

Tình huống 10:

Số liệu đất đai của thị trấn X huyện K tỉnh Y năm 2013 được thể hiện ở bảng sau:

Tờ bản đồ số 02:

STTT đất	Họ và tên	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng
1	Hộ ông Nguyễn Văn Lan	1584.2	LUC
4	Nhà văn hóa khối 1	450	DVH
3	Hộ bà Trần Thị Mai	650	ODT = 200 m ² , LNK=450 m ²
6	Hộ ông Lê Văn Hùng	487,5	LUK
2	Hộ bà Mai Thị Mơ Hộ ông Trần Văn Ngọc	12546,2	TSN
5	Chưa sử dụng	256	BCS
7	Ông Nguyễn Xuân Mạnh	176	ODT

Trong năm 2014 đã có biến động như sau:

- Thửa đất số 7 ông Mạnh đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho hộ ông: Nguyễn Mạnh Tùng

- Thửa đất số 3 bà Mai cho con trai là Lê Văn Lợi 250 m² (ODT = 100 m²; LNK =150 m²).

Từ số liệu trên anh (chị) hãy thực hiện:

- Lập sổ mục kê đất đai.

- Chính lý sổ mục kê cho trường hợp nêu trên.

5.2. Tình huống trong thống kê, kiểm kê đất đai.

Số liệu thu thập được tổng hợp ở thị trấn A huyện B tỉnh K được thể hiện ở bảng sau:

DT (ha)	Mục đích sử dụng)	Đối tượng sử dụng, quản lý	DT (ha)	Mục đích sử dụng	Đối tượng sử dụng, quản lý
252.7	LUC	GDC=210, UBS=	224.8	LNK	GDC=197, UBQ=
135.6	LUK	GDC=112, UBQ=	67	BHK	GDC
1.5	TSC	UBS	158	NHK	GDC=120, UBQ=

DT (ha)	Mục đích sử dụng)	Đối tượng sử dụng, quản lý	DT (ha)	Mục đích sử dụng	Đối tượng sử dụng, quản lý
2.6	SKC	TKT	580	RPT	TKH=340, UBQ=
45.5	RSK	TKH	0.8	DYT	Trạm y tế thị trấn
5.3	DRA	TKH	14.6	TSN	GDC =4.6; UBS =
14.5	SKX	TKT	25.0	DGT	UBQ=15, TKQ=10
47.6	BCS	UBQ	126	DCS	UBQ
0.6	DVH	Nhà văn hóa thị trấn	0.4	TIN	Nhà thờ họ
1.1	Nhà thờ tôn giáo khối 5 + 6		2.4	NTD	UBND thị trấn
44.5	COC;	UBS = 20; TKT=?	12	SKS	TKT = 8; GDC =4

Hãy thực hiện lập biểu 02-TKĐĐ; 03-TKĐĐ và 01-TKĐĐ

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai 2013.

2. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.

3. Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về Hồ sơ địa chính.

5. Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

6. Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 06 năm 2014 quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai

7. Thông tư số 04/2013/TT-BTNMT ngày 24 tháng 04 năm 2013 quy định về xây dựng xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.