|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG --------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc ----------------** |
| Số: 29/2004/TT-BTNMT | *Hà Nội, ngày 01 tháng 11 năm 2004* |

**THÔNG TƯ**

VỀ VIỆC HƯỚNG DẪN LẬP, CHỈNH LÝ, QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

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

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

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

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

**I. QUY ĐỊNH CHUNG**

**1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

1.1. Thông tư này hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; quy định mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện các thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai.

Mẫu các văn bản, hợp đồng dân sự giữa các bên tham gia thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất được quy định trong Thông tư liên tịch giữa Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc chứng nhận của Công chứng nhà nước và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn khi thực hiện các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất.

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

**2. Nội dung hồ sơ địa chính**

2.1. Hồ sơ địa chính gồm bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai.

2.2. Bản đồ địa chính là bản đồ về các thửa đất, được lập để mô tả các yếu tố tự nhiên của thửa đất và các yếu tố địa hình có liên quan đến sử dụng đất.

Nội dung bản đồ địa chính gồm các thông tin về thửa đất gồm vị trí, kích thước, hình thể, số thứ tự, diện tích, mục đích sử dụng đất; về hệ thống thủy văn gồm sông, ngòi, kênh, rạch, suối; về hệ thống thủy lợi gồm hệ thống dẫn nước, đê, đập, cống; về đường giao thông gồm đường bộ, đường sắt, cầu; về khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín; về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới và chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc giới và ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình; về điểm tọa độ địa chính, địa danh và các ghi chú thuyết minh.

Trường hợp thửa đất quá nhỏ hoặc cần xác định rõ ranh giới thửa đất thì lập sơ đồ thửa đất kèm theo bản đồ địa chính để thể hiện chính xác hơn về ranh giới thửa đất, hình dạng, kích thước, chiều dài cạnh thửa, tọa độ đỉnh thửa, diện tích chiếm đất của tài sản gắn liền với đất, địa giới hành chính, chỉ giới quy hoạch, ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình.

2.3. Sổ địa chính là sổ ghi về người sử dụng đất, các thửa đất của người đó đang sử dụng và tình trạng sử dụng đất của người đó. Sổ địa chính được lập để quản lý việc sử dụng đất của người sử dụng đất và để tra cứu thông tin đất đai có liên quan đến từng người sử dụng đất.

Nội dung sổ địa chính bao gồm:

a) Người sử dụng đất gồm tên, địa chỉ và thông tin về chứng minh nhân dân, hộ chiếu, hộ khẩu, quyết định thành lập tổ chức, giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức kinh tế, giấy phép đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài;

b) Các thửa đất mà người sử dụng đất sử dụng gồm mã thửa, diện tích, hình thức sử dụng đất (sử dụng riêng hoặc sử dụng chung), mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

c) Ghi chú về thửa đất và quyền sử dụng đất gồm giá đất, tài sản gắn liền với đất (nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây lâu năm, rừng cây), nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện, tình trạng đo đạc lập bản đồ địa chính, những hạn chế về quyền sử dụng đất (thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa có quyết định thu hồi, thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, thuộc địa bàn có quy định hạn chế diện tích xây dựng);

d) Những biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất gồm những thay đổi về thửa đất, về người sử dụng, về chế độ sử dụng đất, về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.4. Sổ mục kê đất đai là sổ ghi về thửa đất, về đối tượng chiếm đất nhưng không có ranh giới khép kín trên tờ bản đồ và các thông tin có liên quan đến quá trình sử dụng đất. Sổ mục kê đất đai được lập để quản lý thửa đất, tra cứu thông tin về thửa đất và phục vụ thống kê, kiểm kê đất đai. Nội dung sổ mục kê đất đai bao gồm:

a) Thửa đất gồm số thứ tự thửa, tên người sử dụng đất hoặc người được giao đất để quản lý, diện tích, mục đích sử dụng đất và những ghi chú về thửa đất (khi thửa đất thay đổi, giao để quản lý, chưa giao, chưa cho thuê, đất công ích, v.v.);

b) Đối tượng có chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất hoặc có hành lang bảo vệ an toàn như đường giao thông; hệ thống thủy lợi (dẫn nước phục vụ cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước, đê, đập); công trình khác theo tuyến; sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến; khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên bản đồ gồm tên đối tượng, diện tích trên tờ bản đồ; trường hợp đối tượng không có tên thì phải đặt tên hoặc ghi ký hiệu trong quá trình đo đạc lập bản đồ địa chính.

2.5. Sổ theo dõi biến động đất đai là sổ để ghi những biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất. Nội dung sổ theo dõi biến động đất đai gồm tên và địa chỉ của người đăng ký biến động, thời điểm đăng ký biến động, số thứ tự thửa đất có biến động, nội dung biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng (thay đổi về thửa đất, về người sử dụng, về chế độ sử dụng đất, về quyền của người sử dụng đất, về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

**3. Thửa đất**

3.1. Thửa đất là đối tượng chủ yếu trong quản lý đất đai, được thể hiện cụ thể trong hồ sơ địa chính.

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

a) Ranh giới thửa đất trên thực địa được xác định bằng các cạnh thửa là đường nối giữa các mốc giới tại các đỉnh thửa liền kề; mốc giới trên thực địa được xác định bởi các dấu mốc, cọc mốc;

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

3.3. Thửa đất được xác lập như sau:

a) Thửa đất đã được hình thành trong quá trình sử dụng đất mà người sử dụng đất đang sử dụng;

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

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

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

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

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

Trường hợp ranh giới thửa đất là đường ranh giới tự nhiên có độ rộng mà không thuộc thửa đất thì phải ghi rõ độ rộng của đường ranh giới đó.

3.6. Ranh giới thửa đất được xác định khi lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định như sau:

a) Trường hợp thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong đó ghi rõ tình trạng ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề thì cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm xác định ranh giới thửa đất đúng như trong giấy tờ về quyền sử dụng đất đã có và trích sao hồ sơ gửi cho người sử dụng đất và những người sử dụng đất liền kề biết. Sau mười ngày kể từ ngày nhận được trích sao hồ sơ, nếu người nhận không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì đường ranh giới thửa đất trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã có là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc có một trong các loại giấy tờ đó nhưng không ghi rõ tình trạng ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề thì khi đo vẽ bản đồ địa chính, đơn vị đo đạc dựa vào tình hình sử dụng đất cụ thể, ý kiến của những người sử dụng đất liền kề để xác định ranh giới thửa đất, lập bản mô tả về ranh giới thửa đất và gửi cho những người sử dụng đất có chung ranh giới thửa đất. Sau mười ngày kể từ ngày nhận được bản mô tả, nếu người nhận được bản mô tả không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo đường ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề như đã xác định trên bản mô tả.

c) Các cơ quan có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính và giải quyết thủ tục hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được buộc người làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấy xác nhận của người sử dụng đất liền kề. Trong trường hợp người sử dụng đất của các thửa đất liền kề vắng mặt dài ngày thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thông báo ba lần trong thời gian không quá mười ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương và địa phương về việc xác định ranh giới chung của các thửa đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau một tháng kể từ ngày thông báo cuối cùng, nếu không có đơn tranh chấp của người sử dụng đất liền kề thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo trích sao hồ sơ hoặc bản mô tả ranh giới đã lập.

d) Mọi trường hợp có đơn tranh chấp về đất đai thì phải giải quyết xong tranh chấp đó theo quy định của pháp luật về đất đai trước khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo kết quả giải quyết tranh chấp đó.

3.7. Mục đích sử dụng thửa đất

a) Mục đích sử dụng đất được xác định và sử dụng thống nhất trong cả nước bao gồm tên gọi, mã (ký hiệu), giải thích cách xác định. Phân loại mục đích sử dụng đất và giải thích cách xác định mục đích sử dụng đất được hướng dẫn cụ thể tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

b) Mục đích sử dụng đất được ghi theo tên gọi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi theo mã trong sổ địa chính bao gồm:

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp gồm:

+ "LUA" là đất trồng lúa;

+ "COC" là đất cỏ dùng vào chăn nuôi;

+ "HNK" là đất trồng cây hàng năm khác;

+ "CLN" là đất trồng cây lâu năm;

+ "RSX" là đất rừng sản xuất;

+ "RPH" là đất rừng phòng hộ;

+ "RDD" là đất rừng đặc dụng;

+ "NTS" là đất nuôi trồng thủy sản;

+ "LMU" là đất làm muối;

+ "NKH" là đất nông nghiệp khác;

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp gồm:

+ "ONT" là đất ở tại nông thôn;

+ "ODT" là đất ở tại đô thị;

+ "TS0" là đất trụ sở cơ quan;

+ "TS1" là đất trụ sở khác;

+ "SN0" là đất công trình sự nghiệp không kinh doanh;

+ "SN1" đất công trình sự nghiệp có kinh doanh;

+ "QPH" là đất quốc phòng;

+ "ANI" là đất an ninh;

+ "SKK" là đất khu công nghiệp;

+ "SKC" là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh;

+ "SKS" là đất cho hoạt động khoáng sản;

+ "SKX" là đất sản xuất vật liệu, gốm sứ;

+ "GT0" là đất giao thông không kinh doanh;

+ "GT1" là đất giao thông có kinh doanh;

+ "TL0" là đất thủy lợi không kinh doanh;

+ "TL1" là đất thủy lợi có kinh doanh;

+ "NT0" là đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh;

+ "NT1" là đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh;

+ "VH0" là đất cơ sở văn hóa không kinh doanh;

+ "VH1" là đất cơ sở văn hóa có kinh doanh;

+ "YT0" là đất cơ sở y tế không kinh doanh;

+ "YT1" là đất cơ sở y tế có kinh doanh;

+ "GD0" là đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh;

+ "GD1" là đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh;

+ "TT0" là đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh;

+ "TT1" là đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh;

+ "CH0" là đất chợ được giao không thu tiền;

+ "CH1" là đất chợ khác;

+ "LDT" là đất có di tích, danh thắng;

+ "RAC" là đất bãi thải, xử lý chất thải;

+ "TON" là đất tôn giáo;

+ "TIN" là đất tín ngưỡng;

+ "NTD" là đất nghĩa trang, nghĩa địa;

+ "MNC" là đất có mặt nước chuyên dùng;

+ "CTN" là đất cơ sở tư nhân không kinh doanh;

+ "NTT" là đất làm nhà tạm, lán trại;

+ "DND" là đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị;

c) Mục đích sử dụng đất ghi trong sổ mục kê đất đai gồm mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, mục đích sử dụng đất theo chỉ tiêu kiểm kê đất đai, mục đích sử dụng đất chi tiết theo yêu cầu của từng địa phương.

Mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được ghi bằng mã quy định tại tiết a điểm này.

Mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt được ghi bằng mã quy định tại Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Mục đích sử dụng đất theo chỉ tiêu kiểm kê đất đai được ghi như sau:

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp gồm:

+ “LUC” là đất chuyên trồng lúa nước;

+ “LUK” là đất trồng lúa nước còn lại;

+ “LUN” là đất trồng lúa nương;

+ “COT” là đất trồng cỏ;

+ “CON” là đất cỏ tự nhiên có cải tạo;

+ “BHK” là đất bằng trồng cây hàng năm khác;

+ “NHK” là đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác;

+ “LNC” là đất trồng cây công nghiệp lâu năm;

+ “LNQ” là đất trồng cây ăn quả lâu năm;

+ “LNK” là đất trồng cây lâu năm khác;

+ “RSN” là đất có rừng tự nhiên sản xuất;

+ “RST” là đất có rừng trồng sản xuất;

+ “RSK” là đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất;

+ “RSM” là đất trồng rừng sản xuất;

+ “RPN” là đất có rừng tự nhiên phòng hộ;

+ “RPT” là đất có rừng trồng phòng hộ;

+ “RPK” là đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ;

+ “RPM” là đất trồng rừng phòng hộ;

+ “RDN” là đất có rừng tự nhiên đặc dụng;

+ “RDT” là đất có rừng trồng đặc dụng;

+ “RDK” là đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng;

+ “RDM” là đất trồng rừng đặc dụng;

+ “TSL” là đất nuôi trồng thủy sản nước lợ, mặn;

+ “TSN” là đất chuyên nuôi trồng thủy sản nước ngọt;

+ “LMU” là đất làm muối;

+ “NKH” là đất nông nghiệp khác;

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

+ "SON" là đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối;

- Loại đất thuộc nhóm đất chưa sử dụng gồm:

+ "BCS" là đất bằng chưa sử dụng;

+ "DCS" là đất đồi núi chưa sử dụng;

+ "NCS" là núi đá không có rừng cây.

3.8. Nguồn gốc sử dụng thửa đất

Nguồn gốc sử dụng đất của thửa đất được xác định bằng tên gọi (mô tả nguồn gốc của thửa đất mà người sử dụng đất được quyền sử dụng). Nguồn gốc sử dụng đất được ghi bằng mã (ký hiệu) trên hồ sơ địa chính bao gồm:

a) Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà Nhà nước đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thì ghi như sau:

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

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

- "DT-TML" đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần;

- "DT-THN" đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

b) Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất nhưng trước đó không có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì căn cứ vào mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất được Nhà nước công nhận để xác định nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai như được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và ghi:

- "CN-KTT" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng;

- "CN-CTT" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- "CN-TML" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần;

- "CN-THN" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

c) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguồn gốc sử dụng đất được ghi như ghi trên giấy chứng nhận đã cấp lần đầu, sau đó ghi ký hiệu hoa thị (\*) và ghi tiếp theo:

- "NCD" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chuyển đổi quyền sử dụng đất;

- "NCN" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- "NTK" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ thừa kế quyền sử dụng đất;

- "NTC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ tặng cho quyền sử dụng đất;

- "NGV" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới;

- "NSC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chia tách quyền sử dụng chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật;

- "NTA" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân;

- "NCA" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan thi hành án;

- "NHT" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải thành đối với tranh chấp đất đai;

- "NQT" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết tranh chấp đất đai;

- "NQK" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại về đất đai;

- "NQC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết tố cáo về đất đai;

- "NTL" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất do chia tách, sáp nhập tổ chức;

- "NTB" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ;

- "NDG" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;

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

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

**4. Các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất**

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

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

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

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

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

**5. Nguyên tắc lập hồ sơ địa chính**

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

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

5.3. Hồ sơ địa chính phải bảo đảm tính thống nhất giữa bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai; thống nhất giữa bản gốc và các bản sao; thống nhất giữa hồ sơ địa chính với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

**II. MẪU HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CÁC VĂN BẢN ÁP DỤNG**

**TRONG VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH**

**VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

**1. Mẫu hồ sơ địa chính**

1.1. Mẫu sổ sách ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

a) Sổ địa chính theo Mẫu số 01/ĐK;

b) Sổ mục kê đất đai theo Mẫu số 02/ĐK;

c) Sổ theo dõi biến động đất đai theo Mẫu số 03/ĐK.

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

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

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

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04/ĐK;

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

c) Phiếu chuyển thông tin số liệu địa chính cho cơ quan thuế theo Mẫu số 07/ĐK;

d) Tờ trình Ủy ban nhân dân về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 08/ĐK;

đ) Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 09/ĐK.

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

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

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

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

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

đ) Đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 15/ĐK;

e) Đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật đối với trường hợp người thừa kế duy nhất theo Mẫu số 16/ĐK;

g) Đơn xin tách một thửa đất thành nhiều thửa đất hoặc hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất theo Mẫu số 17/ĐK;

h) Thông báo về việc cấp, chỉnh lý, cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 18/ĐK;

i) Trích sao nội dung đã chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính được lập theo Mẫu số 19/ĐK.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8. Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân theo Mẫu số 13/ĐĐ.

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

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

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

4.3. Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Mẫu số 03/TTĐĐ.

4.4. Tổng hợp kết quả cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04/TTĐĐ.

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

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

**III. LẬp hỒ sƠ ĐỊa chÍnh**

**1. Bản đồ địa chính**

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

Ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng của thửa đất thể hiện trên bản đồ địa chính được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất có thay đổi thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường phải chỉnh sửa bản đồ địa chính thống nhất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

a) Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định theo quyết định giao đất, cho thuê đất;

c) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

1.3. Đối với đất xây dựng đường giao thông, đất xây dựng hệ thống thủy lợi theo tuyến, đất xây dựng các công trình khác theo tuyến, đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín thì phải thể hiện đường ranh giới sử dụng đất trên bản đồ địa chính theo quy định tại điểm 4.2 và điểm 4.4 khoản 4 Mục I của Thông tư này.

Đối với sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến thì phải thể hiện trên bản đồ địa chính đường mép nước của mực nước trung bình và đường mép bờ cao nhất.

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

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

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

**2. Sổ mục kê đất đai**

2.1. Sổ mục kê đất đai được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn trong quá trình đo vẽ bản đồ địa chính. Thông tin thửa đất ghi trên sổ phải phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có thay đổi nội dung thông tin thửa đất so với hiện trạng khi đo vẽ bản đồ địa chính thì phải được chỉnh sửa cho thống nhất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Sổ mục kê đất đai dạng bảng gồm 200 trang, được lập chung cho các tờ bản đồ địa chính theo trình tự thời gian lập bản đồ. Kích thước sổ là 297mm x 420mm. Thông tin trên mỗi tờ bản đồ được ghi vào một phần gồm các trang liên tục trong sổ. Khi ghi hết sổ thì lập quyển tiếp theo để ghi cho các tờ bản đồ còn lại và phải bảo đảm nguyên tắc thông tin của mỗi tờ bản đồ được ghi trọn trong một quyển. Đối với mỗi phần, các trang đầu được sử dụng để ghi thông tin về thửa đất theo số thứ tự thửa, tiếp theo để cách số lượng trang bằng một phần ba (1/3) số trang đã vào sổ cho tờ bản đồ đó rồi ghi thông tin về các công trình theo tuyến, các đối tượng thủy văn theo tuyến, các khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ.

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

2.4. Việc lập, chỉnh lý sổ mục kê đất đai từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành được quy định như sau:

a) Trường hợp sổ mục kê đất đai đã lập theo bản đồ địa chính trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng để chỉnh lý biến động về sử dụng đất đối với những thửa đất đã được cấp giấy chúng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp đã lập sổ mục kê đất đai theo bản đồ địa chính nhưng chưa thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lập lại sổ mục kê đất đai theo quy định tại Thông tư này.

c) Đối với những nơi đã lập sổ mục kê đất đai mà chưa có bản đồ địa chính thì khi đo vẽ bản đồ địa chính phải lập lại sổ mục kê đất đai.

2.5. Yêu cầu đối với thông tin ghi trong sổ mục kê đất đai dạng bảng như sau:

a) Số thứ tự thửa đất được đánh số theo nguyên tắc quy định tại điểm 3.4 khoản 3 Mục I của Thông tư này và ghi vào sổ theo thứ tự tăng dần từ thửa số 1 đến thửa cuối cùng trên tờ bản đồ địa chính.

Các đối tượng có chiếm đất nhưng không tạo thửa đất được ghi theo từng loại đối tượng với thứ tự tăng dần từ đối tượng thứ nhất đến đối tượng cuối cùng trên tờ bản đồ địa chính, cụ thể như sau:

- Đường giao thông: D1, D2, D3, …;

- Hệ thống thủy lợi dẫn nước phục vụ cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước theo tuyến: T1, T2, T3, …;

- Các công trình khác theo tuyến: K1, K2, K3, …;

- Sông, ngòi, kênh, rạch, suối: S1, S2, S3, …;

- Khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ: C1, C2, C3, …

Trong quá trình sử dụng đất, các thửa đất mới, đường giao thông mới, hệ thống thủy lợi, công trình khác theo tuyến mới được hình thành được ghi số thứ tự tiếp theo vào các dòng kế tiếp trên trang sổ của tờ bản đồ địa chính đó.

b) Tên người sử dụng đất, người được giao đất để quản lý được ghi theo họ và tên đối với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, chủ hộ gia đình sử dụng đất; ghi tên tổ chức sử dụng đất hoặc được giao đất để quản lý theo quyết định thành lập, giấy phép đầu tư, giấy phép kinh doanh, điều ước quốc tế hoặc thoả thuận ngoại giao; ghi tên Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất được giao để sử dụng, đất được giao để quản lý; ghi tên thường gọi của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất; ghi tên nhà chung cư đối với đất xây dựng nhà chung cư; bỏ trống đối với đất chưa giao, chưa cho thuê; trường hợp đất sử dụng chung thì ghi tên tất cả mọi người sử dụng đất, trừ trường hợp nhà chung cư.

Ghi tên tổ chức được giao để quản lý đối với đường giao thông, tên công trình thủy lợi theo tuyến, tên các công trình khác theo tuyến, tên sông, ngòi, kênh, rạch, suối, tên khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới khép kín đối với các đối tượng chiếm đất nhưng không hình thành thửa đất (tên các đối tượng được ghi vào mục ghi chú).

c) Loại đối tượng sử dụng, quản lý đất được ghi bằng mã (ký hiệu) gồm: "GDC" là hộ gia đình, cá nhân, "UBS" là Ủy ban nhân dân cấp xã, "TKT" là tổ chức kinh tế trong nước, "TKH" là tổ chức khác trong nước (bao gồm cả cơ sở tôn giáo), "TLD" là doanh nghiệp liên doanh với nước ngoài, "TVN" là doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, "TNG" là tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; "TVD" là doanh nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, "CDS" là cộng đồng dân cư; loại đối tượng được Nhà nước giao đất để quản lý được ghi bằng ký hiệu gồm: "UBQ" là Ủy ban nhân dân cấp xã, "TPQ" là Tổ chức phát triển quỹ đất, "TKQ" là tổ chức khác, "CDQ" là cộng đồng dân cư.

d) Diện tích được ghi theo diện tích thửa đất bao gồm cả phần sử dụng chung và sử dụng riêng. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn với đất ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn bộ thửa đất thì phải ghi riêng diện tích đất ở được công nhận.

Đối với đường giao thông, hệ thống thủy lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến, khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín, sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến thì ghi diện tích của phần đối tượng trên tờ bản đồ.

đ) Mục đích sử dụng đất được ghi theo mã quy định tại tiết c điểm 3.7 khoản 3 Mục I của Thông tư này.

Trường hợp thửa đất có mục đích sử dụng chính được kết hợp với các mục đích phụ khác thì ghi vào sổ mục kê đất đai mục đích sử dụng chính và ghi chú về một số mục đích sử dụng phụ có ý nghĩa kinh tế, xã hội. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn thửa đất thì ghi cả mục đích sử dụng là đất ở và mục đích sử dụng của phần còn lại thuộc nhóm đất nông nghiệp phù hợp với hiện trạng.

e) Sổ mục kê đất đai được chỉnh lý theo những biến động về sử dụng đất. Khi ranh giới thửa đất không bị thay đổi mà có thay đổi về số thứ tự, diện tích, mục đích sử dụng đất thì các thay đổi đó được chỉnh lý vào phần ghi chú của thửa đất. Khi thửa đất có thay đổi ranh giới, tách thửa, hợp thửa thì thửa đất cũ bị xoá bỏ và bổ sung thửa đất mới vào trang sổ của tờ bản đồ đó.

Trường hợp các đối tượng chiếm đất mà không hình thành thửa đất như đường giao thông, hệ thống thủy lợi, các công trình khác theo tuyến, đối tượng thủy văn, khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới khép kín có thay đổi về tên gọi, diện tích thì cũng được chỉnh lý như đối với thửa đất.

2.6. Cách ghi cụ thể vào sổ mục kê đất đai được hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ.

**3. Sổ địa chính**

3.1. Sổ lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn để ghi thông tin về người sử dụng đất và thông tin về sử dụng đất của người đó đối với thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Sổ địa chính gồm 200 trang, có kích thước là 297mm x 420mm.

3.3. Người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc trường hợp mua nhà ở gắn với đất ở, tổ chức và cá nhân nước ngoài ghi vào quyển số A-1; hộ gia đình, cá nhân không có hộ khẩu thường trú tại địa phương và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở ghi vào quyển số B-1; người mua căn hộ trong nhà chung cư ghi vào quyển số C-1; người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương và cộng đồng dân cư ở địa phương ghi vào các quyển số D-1, Đ-1, E-1 trở đi, trong đó mỗi điểm dân cư hoặc cụm điểm dân cư được ghi vào một quyển riêng. Khi ghi hết các trang của sổ thì lập quyển mới tiếp theo và đánh số theo thứ tự là A-2, B-2, C-2, D-2, Đ-2, E-2, v.v.

Thứ tự ghi vào sổ địa chính theo thứ tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.4. Mỗi trang sổ để đăng ký cho một người sử dụng đất gồm tất cả các thửa đất thuộc quyền sử dụng của người đó; người sử dụng nhiều thửa đất ghi vào một trang không hết thì ghi vào nhiều trang; cuối trang ghi số trang tiếp theo của người đó, đầu trang tiếp theo của người đó ghi số trang trước của người đó; trường hợp trang tiếp theo ở quyển khác thì ghi thêm số hiệu quyển sau số trang.

3.5. Nội dung thông tin về người sử dụng đất và thửa đất trên sổ địa chính được ghi theo nội dung thông tin đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Đối với thửa đất sử dụng chung (trừ nhà chung cư) thì ghi vào trang của từng người sử dụng đất và ghi diện tích vào cột 6 (sử dụng chung) mục II của trang sổ.

3.6. Việc lập, chỉnh lý sổ địa chính từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành được quy định như sau:

a) Đối với những nơi đã lập sổ địa chính trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng, trường hợp đăng ký biến động về sử dụng đất mà không tạo thửa đất mới thì thực hiện chỉnh lý biến động vào sổ địa chính đó theo hướng dẫn tại các trang đầu của mỗi quyển sổ;

b) Sổ địa chính theo quy định của Thông tư này được lập mới đối với trường hợp đăng ký quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và trường hợp đăng ký biến động về sử dụng đất mà tạo thửa đất mới.

3.7. Yêu cầu đối với thông tin ghi trong sổ địa chính như sau:

a) Thông tin về người sử dụng đất được ghi theo họ, tên, năm sinh, số chứng minh nhân dân, ngày và nơi cấp chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân; ghi họ, tên, năm sinh, số hộ chiếu, ngày và nơi cấp hộ chiếu, quốc tịch, địa chỉ tạm trú đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; ghi họ, tên, năm sinh của chủ hộ gia đình, số sổ hộ khẩu, ngày cấp sổ hộ khẩu, địa chỉ nơi đăng ký thường trú đối với hộ gia đình; ghi tên tổ chức, năm thành lập, số và ngày của quyết định thành lập hoặc số và ngày của giấy đăng ký kinh doanh hoặc số và ngày của giấy phép đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, ghi tên của tổ chức có chức năng ngoại giao phù hợp với điều ước quốc tế hoặc thoả thuận ngoại giao, địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức; ghi tên, địa chỉ theo đơn vị hành chính đối với cơ sở tôn giáo; ghi tên, địa chỉ theo đơn vị hành chính đối với cộng đồng dân cư;

b) Thông tin về thửa đất được ghi như sau:

- Ngày, tháng, năm đăng ký thửa đất vào sổ địa chính;

- Mã thửa đất gồm số thứ tự thửa đất và số thứ tự tờ bản đồ;

- Diện tích sử dụng gồm diện tích sử dụng riêng và diện tích sử dụng chung; đối với thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn bộ thửa đất thì ghi diện tích toàn bộ thửa đất và diện tích theo từng mục đích sử dụng;

- Mục đích sử dụng ghi theo quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; ghi mục đích sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đang sử dụng đất.

Một thửa đất được sử dụng vào mục đích chính và kết hợp với nhiều mục đích phụ khác phù hợp với pháp luật thì ghi mục đích chính và một số mục đích phụ có ý nghĩa kinh tế, xã hội. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn bộ thửa đất thì mục đích sử dụng chính của thửa đất là đất ở tại đô thị hoặc đất ở tại nông thôn, mục đích sử dụng phụ là mục đích sử dụng của phần diện tích còn lại thuộc nhóm đất nông nghiệp phù hợp với hiện trạng sử dụng.

Mục đích sử dụng đất được ghi bằng hệ thống ký hiệu quy định tại tiết b điểm 3.7 khoản 3 Mục I của Thông tư này;

- Thời hạn sử dụng được ghi theo quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; ghi thời hạn theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đang sử dụng đất;

- Nguồn gốc sử dụng được ghi theo quy định tại điểm 3.8 khoản 3 Mục I của Thông tư này;

- Số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi theo số trên bìa của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số vào sổ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi theo số thứ tự vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Ghi chú về thửa đất và sử dụng đất được ghi theo các nội dung sau:

+ Các mục đích sử dụng phụ có ý nghĩa kinh tế, xã hội của thửa đất,

+ Nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất được ghi nợ hoặc được chậm nộp,

+ Chưa có bản đồ địa chính được lập theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật, diện tích thửa đất chưa chính xác,

+ Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định,

+ Tài sản gắn liền với đất gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, cây lâu năm, rừng cây và diện tích chiếm đất.

Đối với nhà chung cư thì ghi thêm số tầng và số căn hộ;

- Hạn chế về quyền sử dụng đất đất đối với một phần hoặc cả thửa đất được ghi theo các nội dung sau:

+ Thuộc khu vực quy hoạch sử dụng đất mà phải thu hồi đất nhưng chưa có quyết định thu hồi,

+ Thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình,

+ Hạn chế về diện tích xây dựng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Chỉnh lý biến động về sử dụng đất được ghi theo các nội dung sau:

+ Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất,

+ Người sử dụng đất nhận quyền từ chia tách quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất; do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp pháp luật đối với tổ chức kinh tế; theo thỏa thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; theo bản án, quyết định của toà án nhân dân; quyết định của cơ quan thi hành án; theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật,

+ Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất,

+ Thửa đất bị sạt lở tự nhiên,

+ Tách thửa hoặc hợp thửa do yêu cầu quản lý hoặc nhu cầu của người sử dụng đất,

+ Người sử dụng đất được đổi tên, xin cấp lại giấy chứng nhận do bị mất, xin cấp đổi giấy chứng nhận do bị hư, hỏng,

+ Thửa đất có thay đổi mã, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền,

+ Có thay đổi giá đất đối với thửa đất,

+ Có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.8. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn cần lập trang mục lục cho mỗi quyển sổ địa chính để tiện tra cứu về người sử dụng đất.

3.9. Cách ghi cụ thể trong sổ địa chính được hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ.

**4. Sổ theo dõi biến động đất đai**

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

4.2. Sổ theo dõi biến động đất đai được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn lập, quản lý. Mỗi quyển sổ gồm 200 trang, có kích thước là 297mm x 420mm.

4.3. Việc ghi vào sổ thực hiện đối với tất cả các trường hợp đăng ký biến động về sử dụng đất đã được chỉnh lý trên sổ địa chính.

4.4. Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai theo thứ tự thời gian thực hiện việc đăng ký biến động về sử dụng đất.

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

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

a) Họ, tên và địa chỉ của người đăng ký biến động về sử dụng đất;

b) Thời điểm đăng ký biến động ghi chính xác đến phút;

c) Mã thửa của thửa đất có biến động hoặc mã thửa của thửa đất mới được tạo thành;

d) Nội dung biến động ghi các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất chuyển quyền (hoặc nhận quyền) từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất khi có thay đổi về quyền sử dụng chung theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất, theo bản án, quyết định của toà án, quyết định của cơ quan thi hành án, theo thỏa thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp với pháp luật đối với tổ chức kinh tế, theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận, theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; người sử dụng đất có nhu cầu hoặc cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có yêu cầu tách thửa, hợp thửa đất; Nhà nước thu hồi đất hoặc trưng dụng đất; thửa đất sạt lở tự nhiên; người sử dụng đất đổi tên; người sử dụng đất xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất có thay đổi mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền.

4.7. Cách ghi cụ thể vào sổ đăng ký biến động đất đai được hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ.

**5. Trách nhiệm lập và nghiệm thu hồ sơ địa chính**

5.1. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức việc lập hồ sơ địa chính.

5.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm triển khai việc lập hồ sơ địa chính gốc và làm hai (02) bản sao từ bản gốc để gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được phép thuê dịch vụ tư vấn trong việc đo đạc địa chính, chỉnh lý tư liệu đo đạc và bản đồ, lập bản đồ địa chính, lập sổ mục kê đất đai; phải trực tiếp thực hiện việc lập sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai và chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Trường hợp chưa lập bản đồ địa chính mà đang có các loại bản đồ, sơ đồ khác thì Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định việc sử dụng hoặc chỉnh lý trước khi đưa vào sử dụng để lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5.3. Hồ sơ địa chính phải được nghiệm thu, xác nhận trước khi đưa vào quản lý, sử dụng theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm nghiệm thu, xác nhận bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính sau khi lập xong để đưa vào sử dụng;

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

c) Nội dung kiểm tra, nghiệm thu thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**IV. ChỈnh lý hỒ sƠ ĐỊa chÍnh**

**1. Trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính**

1.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc.

1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

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

2.1. Việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện dựa trên các căn cứ sau:

a) Hồ sơ đăng ký biến động về sử dụng đất lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Thông báo của Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với biến động về sử dụng đất theo Mẫu số 18/ĐK;

2.2. Việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính được thực hiện căn cứ vào nội dung Bản trích sao nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật theo Mẫu số 19/ĐK do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến.

**3. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp không tạo thửa đất mới**

3.1. Việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào những mục có nội dung thay đổi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ghi nội dung thay đổi vào các mục tương ứng trong sổ địa chính, sổ mục kê đất đai và ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai; trường hợp thửa đất bị sạt lở tự nhiên thì phải chỉnh sửa lại ranh giới thửa đất trên bản đồ địa chính;

b) Đối với trường hợp cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cấp để ghi vào sổ địa chính số phát hành và số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp Văn phòng chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) lập Thông báo thể hiện đầy đủ nội dung đã chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 18/ĐK ban hành kèm theo Thông tư này và gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Thông báo theo Mẫu số 18/ĐK do Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi tới để ghi nội dung thay đổi vào các mục tương ứng trong sổ địa chính, sổ mục kê đất đai và ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai; trường hợp thửa đất bị sạt lở tự nhiên thì phải chỉnh sửa lại ranh giới thửa đất trên bản đồ địa chính; trường hợp cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi vào sổ địa chính số phát hành và số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**4. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp có tạo thửa đất mới từ đất chưa sử dụng hoặc từ đất đã thu hồi**

4.1. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì căn cứ vào bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới và các thửa đất có liên quan, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

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

b) Bổ sung thửa đất mới vào sổ mục kê đất đai;

c) Nếu người sử dụng đất chưa có tên trong sổ địa chính thì lập trang mới trong sổ địa chính cho người đó. Nếu người sử dụng đất đã có tên trong sổ địa chính thì ghi bổ sung thông tin về thửa đất mới vào trang sổ địa chính của người đó;

d) Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

4.2. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp thì việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi Thông báo kèm theo bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới và các thửa đất có liên quan cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào các tài liệu quy định tại tiết a điểm này thực hiện các công việc quy định tại điểm 4.1 khoản này.

**5. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp có tạo thửa đất mới do tách thửa hoặc hợp thửa**

5.1. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính các thửa đất có thay đổi (trên trích lục hoặc trích đo phải thể hiện đường ranh giới của các thửa đất cũ, thể hiện cụ thể kích thước các cạnh và tọa độ các đỉnh của thửa đất mới lập), bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất cũ và bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các thửa đất mới, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

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

b) Bổ sung thửa đất mới vào sổ mục kê đất đai; gạch bỏ các thửa đất cũ bị loại bỏ;

c) Gạch bỏ thông tin về các thửa đất cũ đã bị loại bỏ trong sổ địa chính. Lập trang mới trong sổ địa chính cho người sử dụng thửa đất mới nếu người đó chưa có tên trong sổ địa chính; ghi bổ sung thông tin về thửa đất mới vào trang sổ địa chính của người sử dụng thửa đất mới nếu người đó đã có tên trong sổ địa chính;

d) Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

5.2. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi Thông báo kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính các thửa đất có thay đổi (trên trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính phải thể hiện đường ranh giới của các thửa đất cũ bị loại bỏ, thể hiện cụ thể kích thước các cạnh và tọa độ các đỉnh của thửa đất mới lập), bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất cũ và bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các thửa đất mới cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào các tài liệu quy định tại tiết a điểm này thực hiện các công việc quy định tại điểm 5.1 khoản này.

**6. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp thu hồi đất**

6.1. Trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính các thửa đất bị thu hồi, bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất bị thu hồi, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Đánh dấu đường ranh giới của các thửa đất bị thu hồi trên bản đồ địa chính;

b) Gạch bỏ thông tin về các thửa đất bị thu hồi và sơ đồ các thửa đất bị thu hồi trong sổ mục kê đất đai đối với trường hợp đất đó được giao cho người sử dụng mới; ghi chú vào vị trí của các thửa đất bị thu hồi trong sổ mục kê đất đai đối với trường hợp đất đó giao cho tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân xã quản lý;

c) Gạch bỏ thông tin về các thửa đất cũ bị thu hồi trong sổ địa chính;

d) Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

6.2. Trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi Thông báo kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính các thửa đất bị thu hồi, bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với các thửa đất bị thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào các tài liệu quy định tại tiết a điểm này thực hiện các công việc quy định tại điểm 6.1 khoản này.

6.3. Trường hợp thu hồi một phần diện tích thửa đất thì thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định tại khoản 5 Mục này sau khi làm thủ tục tách thửa.

**7. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp xây dựng đường giao thông, hệ thống thủy lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến**

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

7.2. Ghi tên công trình và diện tích sử dụng đất vào sổ mục kê đất đai.

7.3. Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

**8. Việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính**

8.1. Sau khi chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Bản trích sao thể hiện đầy đủ nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (Bản trích sao nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật được lập theo Mẫu số 19/ĐK ban hành kèm theo Thông tư này).

8.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thực hiện chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính đang quản lý theo đúng Bản trích sao nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến.

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

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định sau:

9.1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc thực hiện.

9.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện.

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

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

**10. Biên tập lại bản đồ địa chính**

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

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

11.1. Sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới hoặc chỉnh lý, Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp Văn phòng chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có trách nhiệm gửi Thông báo theo quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Mục này theo thời hạn quy định tại Chương XI của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

11.2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý theo thẩm quyền, nhận được hồ sơ biến động về sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến, nhận được Thông báo do Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc và gửi Bản trích sao hồ sơ địa chính gốc đã chỉnh lý, cập nhật cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

11.3. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản trích sao hồ sơ địa chính gốc đã chỉnh lý, cập nhật do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

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

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

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

b) Trường hợp thành lập đơn vị hành chính mới đối với cấp xã thì lập lại hồ sơ địa chính mới cho đơn vị hành chính đó.

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

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

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

b) Trường hợp điều chỉnh địa giới hành chính của cấp xã thì gạch bỏ các thửa đất đã chuyển sang đơn vị hành chính khác trong hồ sơ địa chính gốc và bản sao hồ sơ địa chính của xã nơi có đất trước khi điều chỉnh địa giới hành chính và bổ sung thông tin về các thửa đất đã chuyển đến vào hồ sơ địa chính gốc và bản sao hồ sơ địa chính của xã nơi có đất sau khi điều chỉnh địa giới hành chính.

**13. Chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với trường hợp lập mới bản đồ địa chính**

13.1. Lập mới sổ mục kê đất đai trong quá trình lập mới bản đồ địa chính;

13.2. Chỉnh lý sổ địa chính theo mã, diện tích của thửa đất phù hợp với bản đồ địa chính lập mới;

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

13.4. Đối với những địa phương có điều kiện thì khuyến khích việc lập lại sổ địa chính và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi lập mới bản đồ địa chính.

**14. Chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với trường hợp thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo chủ trương "dồn điền đổi thửa"**

Chỉnh lý hồ sơ địa chính khi triển khai việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn toàn xã, phường, thị trấn theo chủ trương "dồn điền đổi thửa" được thực hiện theo quy định sau đây:

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

14.2. Lập mới sổ mục kê đất đai trong quá trình chỉnh lý hoặc lập mới bản đồ địa chính;

14.3. Lập mới sổ địa chính;

14.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thửa đất được hình thành trong quá trình chuyển đổi quyền sử dụng đất.

**V. QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH**

**1. Trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính**

1.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính gốc và các tài liệu có liên quan sau đây:

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

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

c) Thông báo về nội dung đã chỉnh lý hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ kèm theo Thông báo đó do Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi đến để chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc.

1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm quản lý bản sao hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan sau đây:

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

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

c) Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến để chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

1.3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm quản lý bản sao hồ sơ địa chính; Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến để chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

**2. Phân loại, sắp xếp hồ sơ địa chính**

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

a) Bản đồ địa chính;

b) Sổ địa chính;

c) Sổ mục kê đất đai;

d) Sổ theo dõi biến động đất đai;

đ) Thông báo về nội dung đã chỉnh lý hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ kèm theo, Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo;

e) Các giấy tờ có liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất, bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi đối với từng thửa đất;

g) Các tài liệu khác.

2.2. Các loại tài liệu quy định tại điểm 2.1 khoản này do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quản lý được sắp xếp theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn. Trong đó các giấy tờ nói tại tiết đ điểm 2.1 khoản này được sắp xếp theo thứ tự thời gian; các giấy tờ nói tại tiết e điểm 2.1 khoản này được sắp xếp theo mã thửa đất.

**3. Bảo quản hồ sơ địa chính**

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

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

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

**4. Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính**

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

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

4.2. Bảo quản trong thời hạn 5 năm đối với giấy tờ thông báo công khai các trường hợp đủ điều kiện, trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thông báo về nội dung đã chỉnh lý hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ kèm theo; Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo.

**5. Tổng hợp báo cáo tình hình lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

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

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

**VI. LẬP VÀ CHỈNH LÝ, QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH DẠNG SỐ**

**1. Hồ sơ địa chính dạng số**

1.1. Hồ sơ địa chính dạng số là hệ thống thông tin được lập trên máy tính chứa toàn bộ thông tin về nội dung bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai quy định tại Thông tư này (sau đây gọi là hệ thống thông tin đất đai).

1.2. Hệ thống thông tin đất đai phải bảo đảm các điều kiện tối thiểu sau:

a) Chỉnh lý, cập nhật được nội dung thông tin của bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ đăng ký biến động đất đai theo quy định của Thông tư này trong hệ thống thông tin đất đai;

b) Từ hệ thống thông tin đất đai trên máy vi tính in ra được bản đồ địa chính theo tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định; sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai theo mẫu quy định tại Thông tư này; trích lục bản đồ địa chính hoặch trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính của thửa đất hoặc một nhóm thửa đất liền kề nhau; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định;

c) Tìm được thông tin về thửa đất khi biết thông tin về người sử dụng đất, tìm được thông tin về người sử dụng đất khi biết thông tin về thửa đất; tìm được thông tin về thửa đất và thông tin về người sử dụng đất trong khu vực dữ liệu về sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai khi biết vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính, tìm được vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính khi biết thông tin về thửa đất, người sử dụng đất trong khu vực dữ liệu về sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ đăng ký biến động đất đai;

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

đ) Dữ liệu trong hệ thống thông tin đất đai được lập theo đúng chuẩn dữ liệu đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định.

1.3. Nhà nước khuyến khích các địa phương chủ động đầu tư để chuyển hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy sang hệ thống hồ sơ địa chính dạng số theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**2. Trách nhiệm lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính dạng số**

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm thực hiện việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính dạng số; cung cấp hồ sơ địa chính dạng số thay thế bản sao hồ sơ địa chính trên giấy cho Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai của địa phương.

**3. Điều kiện lập hồ sơ địa chính dạng số thay thế cho hồ sơ địa chính trên giấy**

Việc lập, cung cấp hồ sơ địa chính dạng số thay thế cho hồ sơ địa chính trên giấy chỉ thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

3.1. Có đủ máy vi tính (phần cứng và phần mềm), các thiết bị ngoại vi cần thiết đáp ứng yêu cầu lập, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai;

3.2. Có cán bộ chuyên môn đủ năng lực để sử dụng thành thạo máy vi tính và phần mềm về hệ thống thông tin đất đai.

**4. Nội dung việc lập, quản lý và khai thác hệ thống thông tin đất đai**

4.1. Lập cơ sở dữ liệu đất đai từ hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy gồm cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính và cơ sở dữ liệu các thuộc tính của thửa đất, người sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được kết nối với nhau bằng thông tin mã thửa đất;

4.2. Tổ chức việc quản lý cơ sở dữ liệu bằng phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu được lựa chọn phù hợp với chức năng quản lý hệ thống thông tin đất đai;

4.3. Lựa chọn các phần mềm ứng dụng phù hợp để xử lý, tìm kiếm, thống kê, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, người sử dụng đất trong cơ sở dữ liệu đất đai để phục vụ nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và cung cấp thông tin đất đai theo yêu cầu của quản lý đất đai và nhu cầu thông tin của cộng đồng;

4.4. Tổ chức kết nối hệ thống thông tin đất đai của địa phương vào mạng thông tin quản lý hành chính của địa phương, vào mạng thông tin đất đai quốc gia và kết nối với các mạng thông tin chuyên ngành có liên quan như mạng thông tin về đầu tư, mạng thông tin về giá đất, mạng thông tin về tài sản gắn liền với đất, mạng thông tin về thuế, mạng thông tin về ngân hàng, v.v.

**5. Yêu cầu đối với phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu đất đai**

5.1. Bảo đảm nhập liệu, quản lý, cập nhật được đầy đủ nội dung thông tin đất đai theo quy định tại Thông tư này;

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

5.3. Bảo đảm yêu cầu về an toàn dữ liệu;

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

5.5. Thuận tiện, nhanh chóng cho việc khai thác các thông tin đất đai dưới các hình thức tra cứu trên mạng; trích lục bản đồ địa chính đối với từng thửa đất; trích sao sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đối với từng thửa đất hoặc từng chủ sử dụng đất; tổng hợp thông tin đất đai; sao thông tin đất đai vào thiết bị nhớ của máy tính;

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

**6. Yêu cầu đối với việc nhập dữ liệu đất đai**

6.1. Dữ liệu đất đai đưa vào cơ sở dữ liệu từ việc số hoá bản đồ địa chính hoặc kết quả đo vẽ thành lập bản đồ địa chính bằng công nghệ số, nhập dữ liệu từ bàn phím theo dữ liệu trên sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, số theo dõi biến động đất đai hoặc trực tiếp từ quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động về sử dụng đất.

6.2. Dữ liệu đất đai được chỉnh lý, cập nhật từ bàn phím theo bản đồ địa chính đã chỉnh lý trên giấy hoặc theo số liệu đo đạc địa chính bằng công nghệ số, theo số liệu chỉnh lý, cập nhật sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai hoặc trực tiếp trong quá trình đăng ký biến động về sử dụng đất.

**7. Mối quan hệ giữa hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số**

Việc tổ chức hệ thống thông tin đất đai đáp ứng mục tiêu chính là tạo điều kiện để nâng cao hiệu lực và hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, cải cách thủ tục hành chính về quản lý đất đai, được sử dụng hàng ngày trong công tác quản lý. Trong quá trình xây dựng hệ thống thông tin đất đai vẫn phải có đủ hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy theo quy định của Thông tư này. Hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy mới có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.

Hệ thống hồ sơ địa chính dạng số sẽ thay thế hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy tại thời điểm Chính phủ có quyết định tính pháp lý của các văn bản điện tử trong hệ thống hành chính nhà nước.

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

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

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

a) Tra cứu thông tin;

b) Trích lục bản đồ địa chính đối với từng thửa đất;

c) Trích sao sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đối với từng thửa đất hoặc từng chủ sử dụng đất;

d) Tổng hợp thông tin đất đai;

đ) Sao thông tin hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính.

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

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

b) Tổ chức được khai thác thông tin dưới các hình thức quy định tại điểm 1.1. khoản này.

**2. Trách nhiệm cung cấp thông tin đất đai**

2.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới các hình thức quy định tại điểm 1.1. khoản 1 Mục này.

2.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới các hình thức quy định tại tiết a, b, c và d điểm 1.1 khoản 1 Mục này.

2.3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới hình thức quy định tại tiết a điểm 1.1 khoản 1 Mục này.

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

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

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

a) Tiền sử dụng thông tin;

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Tiền thu được từ việc cung cấp thông tin đất đai do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thu là nguồn thu ngân sách của xã, phường, thị trấn đó.

3.4. Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về giá tiền sử dụng thông tin và tiền dịch vụ cung cấp thông tin đất đai sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Tài chính.

**4. Thủ tục cung cấp thông tin đất đai**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**1. Trách nhiệm thực hiện**

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

1.2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tập trung chỉ đạo để hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nhất vào cuối năm 2005; chỉ đạo việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư này.

1.3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; cán bộ địa chính có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc tổ chức triển khai thực hiện Thông tư này.

**2. Hiệu lực thi hành**

2.1. Thông tư này thay thế Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Thủ tướng và các Phó Thủ tướng (để báo cáo), - Văn phòng Quốc hội, - Văn phòng Chủ tịch nước, - Văn phòng Chính phủ, - Văn phòng Trung ương Đảng, - Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao, - Tòa án Nhân dân tối cao, - Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP, - Cơ quan Trung ương của các đoàn thể,  - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TƯ, - Cục Kiểm tra văn bản của Bộ Tư pháp, - Các đơn vị thuộc Bộ TN và MT, - Các Sở Tài nguyên và Môi trường,  - Công báo, - Lưu VT, ĐKTKĐĐ, ĐĐ, PC. | **BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG     Mai Ái Trực** |