ĐẠI HỌC HUẾ

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TS. Lê Ngọc Phương Qúy - PGS.TS. Nguyễn Hoàng Khánh Linh
(Đồng chủ biên)

ThS. Dương Thị Thu Hà

GIÁO TRÌNH

ĐĂNG KÝ, THỐNG KÊ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

HUẾ - 2020

MỤC LỤC

Trang

LỜI NÓI ĐẦU 1

Chương 1. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN 3

1.1. Các khái niệm liên quan 3

1.1.1. Khái niệm bất động sản 3

1.1.2. Khái niệm đăng ký đất đai và bất động sản 3

1.2. Mục đích, vai trò và đặc điểm của đăng ký đất đai và bất động sản 4

1.2.1 Mục đích của đăng ký đất đai và bất động sản 5

1.2.2. Vai trò của đăng ký đất đai và bất động sản 5

1.2.3. Đặc điểm của đăng ký đất đai và bất động sản 5

1.3. Nguyên tắc và yêu cầu của đăng ký đất đai và bất động sản 6

1.3.1 Nguyên tắc của đăng ký đất đai và bất động sản 6

1.3.2. Yêu cầu của đăng ký đất đai và bất động sản 6

1.4. Đối tượng và cơ quan thực hiện đăng ký đất đai và bất động sản 7

1.4.1. Đối tượng thực hiện đăng ký đất đai và bất động sản 7

1.4.2. Cơ quan thực hiện đăng ký đất đai và bất động sản 7

1.5. Khái quát lịch sử đăng ký đất đai và bất động sản 8

1.5.1. Giai đoạn trước năm 1980 9

1.5.2. Giai đoạn sau năm 1980 đến trước khi có Luật đất đai năm 2013 9

1.5.3. Giai đoạn từ khi có Luật đất đai năm 2013 đến nay 12

Chương 2. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN 17

2.1. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai và bất động sản lần đầu 17

2.1.1. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai khi được Nhà nước giao đất để quản lý 17

2.1.2. Trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản 19

2.2. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai và bất động sản 25

2.2.1. Trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất 25

2.2.2. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp 28

2.2.3. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản 31

2.2.4. Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản 36

2.2.5. Trình tự, thủ tục thay đổi thông tin trong quá trình sử dụng đất, sở hữu bất động sản 38

2.2.6. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất 41

2.2.7. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất 46

2.2.8. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản của vợ hoặc chồng thành quyền sử dụng, quyền sở hữu chung 49

2.2.9. Trình tự, thủ tục chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản 52

2.2.10. Trình tự, thủ tục thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản 55

Chương 3. QUY ĐỊNH VỀ GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH 60

3.1. Các quy định về giấy chứng nhận 60

3.1.1. Khái niệm Giấy chứng nhận 60

3.1.2. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận 60
3.1.3. Thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận 61
3.1.4. Quy định về việc thể hiện thông tin trên Giấy chứng nhận 62
3.1.5. Quy định về chỉnh lý Giấy chứng nhận 77
3.2. Các quy định về hồ sơ địa chính 81
3.2.1. Khái niệm hồ sơ địa chính 81
3.2.2. Nguyên tắc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính 81
3.2.3. Thẩm quyền lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính 82
3.2.4. Quy định cụ thể về lập, cập nhật, chỉnh lý các tài liệu trong hồ sơ địa chính 82
Chương 4. THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI 118
4.1. Khái niệm và mục đích của thống kê, kiểm kê đất đai 118
4.1.1. Khái niệm thống kê, kiểm kê đất đai 118
4.1.2. Mục đích của thống kê, kiểm kê đất đai 118
4.2. Yêu cầu và nguyên tắc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai 119
4.2.1. Yêu cầu thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai 119
4.2.2 Nguyên tắc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai 119
4.3. Nội dung thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai 120
4.3.1. Nội dung thực hiện thống kê đất đai 120
4.3.2. Nội dung thực hiện kiểm kê đất đai 120
4.4. Phương pháp thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai 121
4.4.1. Phương pháp thực hiện thống kê đất đai 121
4.4.2. Phương pháp thực hiện kiểm kê đất đai 121
4.5. Hệ thống chỉ tiêu và bảng biểu thống kê, kiểm kê đất đai 121
4.5.1. Hệ thống chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai 121
4.5.2. Hệ thống bảng biểu thống kê, kiểm kê đất đai 126
4.6. Thời điểm và thời gian thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai 128
4.6.1. Thời điểm và thời gian thực hiện thống kê đất đai 128
4.6.2. Thời điểm và thời gian thực hiện kiểm kê đất đai 128
4.7. Cơ quan thực hiện, phê duyệt và công bố kết quả thống kê, kiểm kê đất đai 129
4.8. Trình tự thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai 130
4.8.1. Trình tự thực hiện thống kê đất đai 130
4.8.2. Trình tự thực hiện kiểm kê đất đai 131
4.9. Hồ sơ giao nộp kết quả thống kê, kiểm kê đất đai 135
4.9.1. Hồ sơ giao nộp kết quả thống kê đất đai 135
4.9.2. Hồ sơ giao nộp kết quả kiểm kê đất đai 136
4.10. Lưu trữ, quản lý và cung cấp dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai 137
4.11. Giới thiệu phần mềm thống kê, kiểm kê đất đai 137
PHỤ LỤC 144

DANH MỤC HÌNH

Hình 1. Sơ đồ trình tự, thủ tục đăng ký đất đai khi được Nhà nước giao đất để quản lý 18
Hình 2. Sơ đồ trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản 25
Hình 3. Sơ đồ trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất 27
Hình 4. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đồng loạt 30
Hình 5. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản 35
Hình 6. Sơ đồ trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản .. 38
Hình 7. Sơ đồ trình tự, thủ tục thay đổi thông tin trong quá trình sử dụng đất, sở hữu bất động sản 41
Hình 8. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền 43
Hình 9. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền 46
Hình 10. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất 48
Hình 11. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản của vợ hoặc chồng thành quyền sử dụng, quyền sở hữu chung 51
Hình 12. Sơ đồ trình tự, thủ tục chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản 54
Hình 13. Giao diện màn hình làm việc của phần mềm TK Desktop 138
Hình 14. Danh mục lớp trong cửa sổ phần mềm TKDesktop 139
Hình 15. Cửa sổ Command Line (dòng câu lệnh) trong phần mềm TKDesktop 139
Hình 16. Cửa sổ thuộc tính trong phần mềm TKDesktop 140
Hình 17. Menu chính (Main menu) trong phần mềm TKDesktop 140
Hình 18. Menu Bản đồ trong phần mềm TKDesktop 141
Hình 19. Menu Chỉnh sửa trong phần mềm TKDesktop 141
Hình 20. Menu Văn bản trong phần mềm TKDesktop 141
Hình 21. Menu Đánh dấu trong phần mềm TKDesktop 141
Hình 22. Menu Dữ liệu trong phần mềm TKDesktop 141
Hình 23. Menu Bản đồ trong phần mềm TKDesktop 142
Hình 24. Menu Thống kê trong phần mềm TKDesktop 142
Hình 25. Menu Cấu hình trong phần mềm TKDesktop 142
Hình 26. Menu Status Bar trong phần mềm TKDesktop 142

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Tài liệu và căn cứ cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính 101

DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT

TT	Từ viết tắt	Chú thích
1	BM	Biểu mẫu
2	BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
3	CP	Chính phủ
4	ĐC	Địa chính
5	ĐK	Điều kiện
6	GCN	Giấy chứng nhận
7	HSĐC	Hồ sơ địa chính
8	NĐ	Nghị định
9	NN	Nhà nước
10	QĐ	Quyết định
11	QSDĐ	Quyền sử dụng đất
12	SDĐ	Sử dụng đất
13	SXNN	Sản xuất nông nghiệp
14	TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
15	TT	Thông tư
16	UBND	Uỷ ban nhân dân
17	VBHN	Văn bản hợp nhất
18	VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai

LỜI NÓI ĐẦU

Đất đai đóng vai trò vô cùng quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển của mỗi hình thái kinh tế xã hội. Ở Việt Nam, Nhà nước vừa đóng vai trò quản lý thống nhất đối với đất đai và vừa thay mặt chủ sở hữu thực hiện một số quyền năng về chiếm hữu và định đoạt. Các quyền năng này được Nhà nước thực hiện bằng việc xác lập các chế độ pháp lý về quản lý và sử dụng đất đai và thông qua hệ thống Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Trong các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, (1) Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, (2) Thống kê, kiểm kê đất đai được xem là hai nội dung quan trọng cho việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đảm bảo hoàn thiện hồ sơ địa chính và cập nhật các biến động trong quá trình sử dụng đất nhằm quản lý nguồn thu cho ngân sách Nhà nước thông qua các loại thuế liên quan đến đất đai.

Đăng ký, thống kê đất đai và bất động sản là môn học chuyên ngành bắt buộc trong Chương trình đào tạo kỹ sư của các chuyên ngành Quản lý đất đai, chuyên ngành Bất động sản do vậy giáo trình này là tài liệu hữu ích phục vụ việc học tập và giảng dạy của sinh viên, học viên cao học. Bên cạnh đó, đây sẽ là tài liệu tham khảo cho các cán bộ, các cơ quan chuyên môn về lĩnh vực quản lý đất đai.

Giáo trình này đáp ứng đầy đủ các quy định về chuẩn đầu ra cho môn học Đăng ký, thống kê đất đai và bất động sản. Cụ thể, trang bị cho sinh viên những kiến thức tổng hợp và chuyên sâu về trình tự thủ tục đăng ký đất đai và bất động sản, quy định về Hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận và thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai. Bên cạnh đó, giúp sinh viên có kỹ năng kỹ năng phân tích và vận dụng đúng các văn bản pháp luật và chính sách của Nhà nước trong công tác Đăng ký, thống kê đất đai và bất động sản. Đồng thời, sẽ giúp sinh viên hình thành và phát triển kĩ năng vận dụng các kiến thức đăng ký, thống kê đất đai và bất động sản vào việc xử lý những tình huống cụ thể trong thực tế.

Nội dung giáo trình gồm bốn chương sau đây:

Chương 1: **Tổng quan về công tác đăng ký đất đai và bất động sản** (TS. Lê Ngọc Phương Quý, PGS.TS Nguyễn Hoàng Khánh Linh). Trong chương 1 trình bày các khái niệm, mục đích, vai trò, yêu cầu, đặc điểm, nguyên tắc, đối tượng và cơ quan thực hiện đăng ký đất đai và bất động sản, đồng thời khái quát lịch sử quá trình đăng ký đất đai và bất động ở Việt Nam từ trước đến nay.

Chương 2: **Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai và bất động sản** (TS. Lê Ngọc Phương Quý, Th.s Dương Thị Thu Hà). Trong chương này giới thiệu các trình tự thủ tục thực hiện đăng ký đất đai, bất động sản lần đầu và biến động.

Chương 3: **Quy định về Giấy chứng nhận và Hồ sơ địa chính (**PGS.TS Nguyễn Hoàng Khánh Linh, Th.s Dương Thị Thu Hà). Chương 3 cung cấp các kiến thức về quy định lập, cập nhật, chỉnh lý Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính

Chương 4: **Thống kê, kiểm kê đất đai** (TS. Lê Ngọc Phương Quý, PGS.TS Nguyễn Hoàng Khánh Linh). Trong chương 4, trình bày các khái niệm, quy định chung về thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai, các trình tự thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai ở các cấp.

Bên cạnh đó, ở mỗi chương nhóm tác giả đưa ra các câu hỏi hướng dẫn ôn tập nhằm củng cố kiến thức đã học và định hướng thảo luận. Giáo trình phục vụ việc giảng dạy và học tập trong một thời gian nhất định, khi có thay đổi về chính sách, luật, quy định có liên quan nhóm tác giả sẽ chịu trách nhiệm cập nhật, bổ sung theo những văn bản quy phạm pháp luật được ban hành.

Đây là giáo trình được biên soạn lần đầu nên không thể tránh khỏi những sai sót và khiếm khuyết, rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của quý bạn đọc, đồng nghiệp và các nhà khoa học. Mọi ý kiến phản ánh, góp ý xin được gửi đến địa chỉ email lengocphuong-quy@huaf.edu.vn hoặc nhklinh@hueuni.edu.vn.

Xin chân thành cảm ơn!

TM nhóm tác giả

Lê Ngọc Phương Quý

Chương 1

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

Đất đai đóng vai trò vô cùng quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển của mỗi hình thái kinh tế xã hội. Ở Việt Nam, đất đai là tài sản thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Đăng ký đất đai và bất động sản mang tính đặc thù của công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Nội dung chương 1 tập trung giới thiệu hai vấn đề chính như sau: Thứ nhất, tổng quan về công tác đăng ký đất đai và bất động sản, bao gồm các vấn đề: khái niệm, mục đích, vai trò, đặc điểm, nguyên tắc, yêu cầu, đối tượng và cơ quan thực hiện đăng ký đất đai và bất động sản. Thứ hai, khái quát lịch sử đăng ký đất đai và bất động sản ở Việt Nam qua các thời kỳ.

1.1. CÁC KHÁI NIỆM LIÊN QUAN

1.1.1. Khái niệm bất động sản

Theo điều 105, Bộ Luật dân sự năm 2015 [12], tài sản là đối tượng của quyền sở hữu, bao gồm động sản và bất động sản. Trong đó, bất động sản là một loại tài sản đặc biệt, quyết định (QĐ) đến nguồn lực phát triển kinh tế, xã hội và đảm bảo an ninh quốc phòng của một quốc gia.

Theo điều 107, Bộ Luật dân sự năm 2015 [12], *Bất động sản bao gồm đất đai; nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; các tài sản khác do pháp luật quy định.*

Như vậy, bất động sản bao gồm đất đai, tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, tài sản gắn liền với đất đai dựa trên kết quả của hoạt động lao động do con người tạo ra và được xác định bởi vị trí địa lý của đất.

1.1.2. Khái niệm đăng ký đất đai và bất động sản

Đăng ký đất đai và bất động sản là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Công tác này đã được luật hoá và phát triển qua từng giai đoạn lịch sử, gắn liền với thể chế chính trị và công tác quản lý NN về đất đai. Hệ thống hồ sơ địa chính dạng hỗn hợp địa bạ và bằng khoán trong giai đoạn phong kiến và dưới thời kỳ Pháp thuộc là một trong những bước tiến quan trọng, góp phần hình thành và hoàn thiện công tác đăng ký đất đai và bất động sản ở hiện tại.

Theo khoản 15, điều 3, Luật đất đai 2013 [11], *đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và 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 đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.*

Đăng ký đất đai là hoạt động bắt buộc đối với người sử dụng đất (SDĐ) và người được giao đất để quản lý. Tuy nhiên, đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện căn cứ theo yêu cầu của chủ sở hữu. Đăng ký đất đai được thực hiện theo hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau. Đăng ký đất đai và bất động sản bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động [7].

1.1.2.1. Đăng ký đất đai và bất động sản lần đầu

Theo khoản 2, điều 3, Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT ngày 28 tháng 2 năm 2022 quy định về hồ sơ địa chính (sau đây gọi chung là Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT) [2], *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 đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.*

Khoản 3, điều 95, Luật đất đai 2013 [11] quy định đăng ký đất đai và bất động sản lần đầu được thực hiện đối với các trường hợp sau:

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

1.1.2.2. Đăng ký biến động đất đai và bất động sản

Theo khoản 3, điều 3, Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT [2], *Đăng ký biến động đất đai và bất động sản 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.*

Khoản 4, điều 95, Luật đất đai năm 2013 [11] quy định đăng ký biến động được thực hiện đối với các trường hợp sau:

- 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 pháp luật về đất đai.
- 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 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 hoà giải thành về tranh chấp đất đai được uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định hành chính 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

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

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

1.2. MỤC ĐÍCH, VAI TRÒ VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

1.2.1 Mục đích của đăng ký đất đai và bất động sản

1.2.1.1. Đối với Nhà nước

Đăng ký đất đai và bất động sản nhằm xác nhận hiện trạng và quyền sở hữu của đất đai và bất động sản. Các tài liệu trong hồ sơ địa chính cũng là căn cứ để thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp cho các mục đích sử dụng đất. Cơ sở dữ liệu đã xây dựng sẽ góp phần quan trọng trong việc thực hiện quản lý tài chính về đất đai; bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; thanh tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai và góp phần xây dựng, hoàn thiện hệ thống thông tin đất đai thống nhất. Từ đó, nhà nước sẽ có cơ sở để lập, điều chỉnh và thực hiện các chủ trương, chính sách, chương trình có liên quan đến đất đai và bất động sản phục vụ phát triển kinh tế - xã hội [7, 10].

1.2.1.2. Đối với người sử dụng đất, người sở hữu bất động sản

Đăng ký đất đai và bất động sản là tiền đề để xác định quyền và nghĩa vụ của người SDĐ, 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. Người sử dụng đất, chủ sở hữu bất động sản sẽ được nhà nước ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính và được cấp giấy chứng nhận. Từ đó, người sử dụng đất, chủ sở hữu bất động sản sẽ có căn cứ để thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Mặt khác, người sử dụng đất, chủ sở hữu bất động sản sẽ xác định được nghĩa vụ và quyền lợi đối với thửa đất, bất động sản, yên tâm đầu tư, kinh doanh và sản xuất trên thửa đất đã được nhà nước giao, cho thuê [7, 10].

1.2.2. Vai trò của đăng ký đất đai và bất động sản

Đăng ký đất đai và bất động sản là cơ sở để bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Mặt khác, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Như vậy, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý thông qua các cơ quan lập pháp và hành pháp từ trung ương đến cấp cơ sở. Nhà nước thực hiện quyền định đoạt của chủ sở hữu, quy định và đảm bảo việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất đai và bất động sản. Thông qua việc bắt buộc người sử dụng đất phải tiến hành đăng ký và xây dựng hồ sơ địa chính, nhà nước nắm được thông tin đất đai và thực hiện quyền chiếm giữ, quản lý, kiểm soát toàn bộ đất

đai trong cả nước. Trên cơ sở đó, quy định trách nhiệm pháp lý giữa nhà nước và người sử dụng đất trong việc chấp hành pháp luật đất đai và đảm bảo sự quản lý thống nhất của nhà nước.

Đăng ký đất đai và bất động sản là công cụ của công tác quản lý nhà nước về đất đai. Đối tượng nghiên cứu khoa học quản lý nhà nước về đất đai là nghiên cứu các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình quản lý nhà nước về đất đai, bất động sản; nghiên cứu những vấn đề về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng; các quan hệ xã hội bao gồm quan hệ về sở hữu đất đai, sử dụng đất đai, quan hệ phân phối các sản phẩm tạo ra do sử dụng đất. Đối tượng nghiên cứu được chia làm hai nhóm, bao gồm: các chủ thể quản lý và sử dụng đất đai và đất đai, bất động sản. Nhà nước sẽ gián tiếp quản lý đất đai và bất động sản thông qua hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và bất động sản. Thông qua đăng ký đất đai và bất động sản, các cơ quan quản lý nhà nước sẽ xác nhận được hiện trạng và xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai, bất động sản đầy đủ, thống nhất từ trung ương đến địa phương. Từ đó, nhà nước quản lý chặt chẽ toàn bộ quỹ đất và bất động sản trong phạm vi lãnh thổ, phục vụ các mục tiêu, chiến lược phát triển kinh tế, xã hội [13].

1.2.3. Đặc điểm của đăng ký đất đai và bất động sản

Đăng ký đất đai và bất động sản mang tính đặc thù của công tác quản lý NN về đất đai. Đăng ký đất đai và bất động sản là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đai được quy định tại điều 22, Luật đất đai 2013. Yêu cầu của công tác quản lý NN về đất đai đòi hỏi phải đăng ký, thống kê đất đai từ cơ sở đến trung ương. Theo Khoản 1, Điều 95, Luật đất đai 2013, Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người SDĐ và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Hoạt động đăng ký đất đai và bất động sản nhằm thiết lập mối quan hệ pháp lý giữa NN và chủ SDĐ. Mặt khác, dựa trên công tác đăng ký đất đai và bất động sản, các cơ quan quản lý NN sẽ xây dựng được bộ cơ sở dữ liệu về đất đai và bất động sản. Bộ cơ sở dữ liệu này sẽ là công cụ hỗ trợ đắc lực trong việc ra các QĐ liên quan đến công tác quản lý NN về đất đai nói riêng, ngành và lĩnh vực nói chung. Hoạt động đăng ký đất đai và bất động sản được thực hiện bởi các cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường theo các cấp hành chính.

Đăng ký đất đai và bất động sản được thực hiện với đối tượng đặc biệt. Đối tượng thực hiện của đăng ký đất đai và bất động sản là đất đai, nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng và các tài sản khác gắn liền với đất. Trong thực tế, quá trình SDĐ đai và bất động sản luôn có sự biến động về thông tin của chủ SDĐ, diện tích, mục đích SDĐ,… Vì vậy, hoạt động đăng ký đất đai và bất động sản phải được thực hiện thường xuyên, kịp thời và phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành [13, 14].

1.3. NGUYÊN TẮC VÀ YÊU CẦU CỦA ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

1.3.1 Nguyên tắc của đăng ký đất đai và bất động sản

Nguyên tắc đăng nhập hồ sơ: có nghĩa là một biến động về quyền đối với bất động sản sẽ chưa có hiệu lực pháp lý nếu chưa được đăng nhập vào sổ đăng ký đất đai.

Nguyên tắc đồng thuận: người được đăng ký với tư cách là chủ thể đối với quyền phải đồng ý với việc đăng nhập các thông tin đăng ký hoặc thay đổi các thông tin đã đăng ký trước đây trong hồ sơ đăng ký.

Nguyên tắc công khai: hồ sơ đăng ký đất đai được công khai cho mọi người có thể tra cứu, kiểm tra. Các thông tin đăng ký phải chính xác và tính pháp lý của thông tin phải được pháp luật bảo vệ.

Nguyên tắc chuyên biệt hóa:

- Trong đăng ký, chủ thể (người có quyền cần đăng ký) và đối tượng (đất đai, bất động sản) phải được xác định một cách rõ ràng, đơn nghĩa, bất biến về pháp lý.

- Việc chuyên biệt hóa các đối tượng đăng ký có vai trò quan trọng đối với việc xác định chủ quyền về pháp lý của các chủ thể cụ thể đối với tài sản cụ thể. Việc chuyên biệt hóa tài sản đăng ký đạt được trên cơ sở định nghĩa rõ ràng và mô tả chính xác đơn vị đăng ký.

- Các hệ thống đăng ký đất đai hiện đại lấy thửa đất làm đơn vị đăng ký. Thửa đất một cách chuyên biệt là lĩnh vực của đo đạc và bản đồ. Việc xác định một cách chuyên biệt các chủ thể thường được thực hiện thông qua việc dùng tổ hợp các thông tin nhân thân như họ và tên, ngày sinh, mã số thẻ căn cước, mã số đăng ký công dân, tên, địa chỉ, mã số xác định một tổ chức… Tuy nhiên, tính chuyên biệt hóa đối với các đối tượng đăng ký cũng không phải bao giờ cũng được thỏa mãn đầy đủ, đặc biệt là đối với chủ thể tập thể của các quyền được đăng ký (chủ sở hữu, chủ sử dụng).

Việc tuân thủ những nguyên tắc trên đảm bảo cho hệ thống đăng ký đất đai thực sự có hiệu lực và hiệu quả, làm đơn giản hóa các giao dịch và giảm bớt những khiếu kiện về chủ quyền đối với đất đai [6, 13, 15].

1.3.2. Yêu cầu của đăng ký đất đai và bất động sản

Đăng ký đất đai và bất động sản được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đất đai và các quy định của pháp luật hiện hành. Cơ quan đăng ký và người được giao đất để quản lý, sử dụng khi thực hiện việc đăng ký đất đai và bất động sản phải đảm bảo đúng quy định về đối tượng và cơ quan thực hiện, thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục và thời gian thực hiện.

Đăng ký đất đai và bất động sản phải được thực hiện triệt để, kịp thời. Hoạt động đăng ký đất đai và bất động sản phải được thực hiện ngay sau khi chủ SDĐ được cơ quan NN có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép thực hiện biến động đất đai và bất động sản. Bên cạnh đó, cơ quan đăng ký phải tiến hành cập nhật kịp thời các thông tin biến động vào HSĐC và cơ sở dữ liệu đất đai nhằm góp phần quản lý chặt chẽ và chi tiết đến từng thửa đất [8, 9, 16].

1.4. ĐỐI TƯỢNG VÀ CƠ QUAN THỰC HIỆN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

1.4.1. Đối tượng thực hiện đăng ký đất đai và bất động sản

Theo điều 5, Luật đất đai 2013, Người SDĐ được NN giao đất, cho thuê đất, quản lý đất, công nhận quyền SDĐ, nhận chuyển quyền SDĐ được xác định là đối tượng thực hiện đăng ký đất đai, bao gồm:

- Tổ chức trong nước gồm cơ quan NN, 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 được NN cho phép hoạt động.

- 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 (CP) Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên CP, cơ quan đại diện của tổ chức liên CP.

- 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 [11].

1.4.2. Cơ quan thực hiện đăng ký đất đai và bất động sản

Theo khoản 1, điều 37, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết Luật đất đai 2013 (sau đây gọi chung là Nghị định 43/2014/NĐ-CP) và khoản 23, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (sau đây gọi chung là Nghị định 01/2017/NĐ-CP) và Quyết định 1686/2021//QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 08 năm 2021 của BTNMT về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của BTNMT (sau đây gọi chung là Quyết định 1686/QĐ-BTNMT) [1, 4, 5] quy định thẩm quyền thực hiện như sau:

- Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) hoặc Văn phòng đăng ký quyền SDĐ cấp tỉnh (đối với các địa phương chưa thành lập VPĐKĐĐ) thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư.

- Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc Văn phòng đăng ký quyền SDĐ cấp huyện (đối với các địa phương chưa thành lập VPĐKĐĐ) thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì UBND cấp xã 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 GCN thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến VPĐKĐĐ.

- Địa phương đã tổ chức Bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo Quyết định của UBND cấp tỉnh.

1.5. KHÁI QUÁT LỊCH SỬ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

1.5.1. Giai đoạn trước năm 1980

Lịch sử cách mạng giải phóng dân tộc và phát triển kinh tế của Việt Nam có mối quan hệ chặt chẽ với các vấn đề quản lý và SDĐ. Trong bối cảnh đó, hệ thống đăng ký đất đai và bất động sản cũng được hình thành và phát triển qua từng giai đoạn lịch sử, gắn liền với thể chế chính trị và công tác quản lý NN về đất đai. Trước năm 1980, lịch sử Việt Nam nói chung, lịch sử đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đai nói riêng được chia làm ba giai đoạn chính, bao gồm: giai đoạn phong kiến; giai đoạn kháng chiến chống thực dân Pháp; giai đoạn kháng chiến chống đế quốc Mỹ và thống nhất đất nước.

Trong giai đoạn phong kiến, công tác đạc điền và quản lý điền địa được hình thành sơ khai từ thế kỷ VI dưới triều đại nhà Lý, Trần và dần hoàn thiện dưới triều đại nhà Hồ, Lê, Nguyễn. Năm 1428, nhằm mục đích quản lý đất đai trong cả nước và thu thuế, nhà Lê tiến hành thống kê và lập hệ thống sổ ruộng đất hay còn gọi là *Địa bạ Hồng Đức*. Năm 1490, thành lập tập bản đồ quốc gia hay còn gọi là *Bản đồ Hồng Đức* nhằm phục vụ công tác quản lý địa giới hành chính. Trên cơ sở kế thừa và phát triển hệ thống đăng ký đất đai của nhà Lê, hệ thống đăng ký đất đai của nhà Nguyễn được đánh giá là hoàn chỉnh nhất trong thời kỳ phong kiến Việt Nam. Từ năm 1805 đến năm 1836, nhà Nguyễn đã tiến hành công trình đo đạc thành lập địa bạ trên quy mô toàn quốc gồm 29 tỉnh từ Cao Bằng đến Hà Tiên và hệ thống HSĐC gồm Sổ địa bạ thời Gia Long hay Sổ địa bộ thời Minh Mạng được lập thành ba bản. Một bản nộp tại Bộ Hộ, một bản nộp tại Dinh Bố chánh và một bản để tại xã, được cập nhật theo kỳ hạn hàng năm *(tiểu tu điền bạ)* và năm năm *(đại tu điền bạ)*.

Trong thời kỳ Pháp thuộc, Việt Nam bị chia thành ba kỳ, bao gồm Bắc Kỳ, Trung Kỳ và Nam Kỳ với các chế độ cai trị và đăng ký đất đai tương đối khác nhau. Có bốn hình thức sở hữu bất động sản được pháp luật công nhận và bảo hộ bao gồm: sở hữu của các pháp nhân công; sở hữu của các pháp nhân tư; sở hữu chung và sở hữu tư nhân. Tại Nam Kỳ, Pháp thực hiện chế độ quản thủ địa bộ dựa trên cơ sở kế thừa và điều chỉnh địa bộ thời Minh Mạng. Sổ địa bộ ghi nhận thêm thông tin về các chứng thư chuyển quyền, lập quyền, huỷ quyền và án toà, đồng thời có bản đồ giải thửa được lập kèo theo. Hệ thống bản đồ địa chính được đo vẽ lại ở Nam Kỳ vào năm 1871 và hoàn thành ở quy mô toàn quốc vào năm 1939. Trong đó, các lô đất của từng chủ đất sẽ được thể hiện trên một trang của Sổ điền thổ bao gồm các thông tin về tên chủ sở hữu, diện tích, vị trí giáp ranh và các thông tin khác. Chủ đất được cấp bằng khoán điền thổ (GCN) sau khi đăng ký kèm theo trích lục địa bộ. Tại Trung kỳ, hoạt động đăng ký đất đai áp dụng theo chế độ quản thủ địa chính với hồ sơ được lập gồm: bản đồ giải thửa được Sở Quản thụ địa chính đo vẽ với tỉ lệ 1/2000, có đánh số và tính diện tích cho các thửa đất; sổ địa bộ; sổ điền chủ bộ và tài chủ bộ. Tại Bắc kỳ, áp dụng chế độ điền thổ, Pháp tiến hành đo vẽ bản đồ giải thửa chính xác và đo lược đồ đơn giản. Hồ sơ sau khi đo đạc, đăng ký bao gồm: bản đồ giải

thửa, sổ địa chính, sổ điền chủ, mục lục các thửa, mục lục điền chủ và sổ khai báo ghi các biến động. Thông qua hệ thống đăng ký bất động sản, chính quyền cai trị của thực dân Pháp đã cơ bản thiết lập được cơ sở dữ liệu về đất đai, từ đó làm cơ sở cho việc quản lý xã hội và triển khai chính sách khai thác, bóc lột thuộc địa.

Trong giai đoạn kháng chiến chống đế quốc Mỹ, Việt Nam bị chia cắt thành hai miền Nam và Bắc. Trong bối cảnh đó, đăng ký đất đai tại hai miền cũng chịu sự quản lý của hai chế độ khác nhau với các đặc điểm riêng biệt. Ở miền Bắc, Hiến pháp năm 1959 ghi nhận và bảo vệ 3 hình thức sở hữu đất đai là: sở hữu toàn dân, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân. NN chịu trách nhiệm chính trong việc tạo lập bất động sản, công trình xây dựng và không quy định việc cấp GCN quyền sở hữu đối với bất động sản. Về tổ chức, do sự phát triển của quan hệ ruộng đất ở nông thôn và củng cố quan hệ sản xuất xã hội chủ nghĩa, ngành Quản lý ruộng đất được thiết lập theo Nghị định số 70-CP và Nghị định số 71-CP ngày 09/12/1960 của Hội đồng Bộ trưởng, chuyển từ Bộ Tài chính sang Bộ Nông nghiệp. Hoạt động chủ yếu của đăng ký đất đai giai đoạn này là tổ chức các cuộc điều tra nhanh về đất nông nghiệp phục vụ yêu cầu kế hoạch hóa và hợp tác hóa nông nghiệp, tính thuế ruộng đất. Ở miền Nam, kế thừa và cải cách chế độ điền thổ của thực dân Pháp, chính quyền Việt Nam Cộng hòa đã thực hiện song song hai chế độ đăng ký đất đai thông qua Sắc lệnh 1925 và Sắc lệnh 124-CTNT. Trong đó, đăng ký đất đai theo *Tân chế độ điền thổ* dựa trên Sắc lệnh 1925 được đánh giá là hiệu quả và hoàn thiện nhất. Tuy nhiên hệ thống này đòi hỏi số lượng tài liệu và sổ sách với kích thước lớn, khó sử dụng và bảo quản, do đó chỉ thực hiện chủ yếu tại Đồng bằng Sông Cửu Long. Hệ thống hồ sơ thiết lập theo chế độ này bao gồm: bản đồ giải thửa chính xác đến từng thửa đất; sổ điền thổ lập theo đơn vị bất động sản; sổ mục lục lập theo tên chủ ghi số hiệu tất cả thửa đất; hệ thống phiếu tra cứu tên chủ sở hữu theo thứ tự bảng chữ cái A, B, C; hệ thống hồ sơ bất động sản lập cho từng bằng khoán. Hồ sơ được lập thành hai bộ, lưu tại Ty Điền địa và xã sở tại. Chủ sở hữu được cấp một bằng khoán điền thổ. Song song với tân chế độ điền thổ, chế độ *Quản thủ điền địa* theo sắc lệnh 124-CTNT được thực hiện đối với những khu vực chưa triển khai tân chế độ điền thổ. Chế độ quản thủ điền địa về cơ bản tương tự chế độ điền thổ áp dụng tại Bắc kỳ thời Pháp thuộc. Hệ thống hồ sơ thiết lập gồm: sổ điền bộ được lập theo thứ tự thửa, mỗi trang sổ lập 5 thửa; sổ điền chủ lập theo chủ sở hữu, mỗi chủ một trang; sổ mục lục tên chủ để tra cứu. Hồ sơ được lập thành hai bộ, lưu giữ thống nhất và chủ sở hữu được cấp chứng thư kiến điền.

Sau khi đất nước thống nhất, CP nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ban hành Nghị định 404/NĐ-CP về việc thành lập hệ thống quản lý ruộng đất trực thuộc Hội đồng Bộ trưởng và UBND các cấp có trách nhiệm giúp CP thống nhất quản lý ruộng đất trong cả nước. Năm 1980, Hội đồng Bộ trưởng đã ban hành Chỉ thị 299/TTg về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất. Hệ thống tài liệu đất đai trong giai đoạn này chủ yếu gồm: bản đồ giải thửa được đo đạc bằng thước dây, bàn đạc cải tiến hoặc chỉnh lý các bản đồ cũ và sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất. Trong đó, thông tin về người SDĐ trên sổ sách chỉ phản ảnh theo hiện trạng không thể tra cứu đến cơ sở pháp lý và lịch sử SDĐ.

Tóm lại, ở mỗi giai đoạn lịch sử, tuỳ vào các thể chế và chính sách cai trị của từng chế độ, đăng ký đất đai cũng có những đặc điểm và cách thức triển khai khác nhau. Tuy nhiên, mục

tiêu chung của hoạt động đăng ký đất đai trong giai đoạn này nhằm phục vụ công tác quản lý đất đai, thu thuế đất và bảo vệ quyền sở hữu của chủ đất [3, 6, 17].

1.5.2. Giai đoạn sau năm 1980 đến trước khi có Luật đất đai năm 2013

Từ sau năm 1980 công tác đăng ký đất đai bắt đầu được luật hoá và trở thành một trong những nội dung bắt buộc trong công tác quản lý NN về đất đai. QĐ 201-CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 về việc thống nhất quản lý đất đai và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước và Chỉ thị 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất năm 1980 đã tạo tiền đề cho việc thực hiện đăng ký đất đai trong cả nước. Năm 1981, Tổng cục Quản lý ruộng đất đã ban hành QĐ 56/ĐKTK ngày tháng năm 1981 về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất. Theo QĐ này, trình tự đăng ký đất đai được quy định rõ ràng, chặt chẽ trên nền kế thừa và bổ sung cách thực hiện của chế độ cũ. Hội đồng đăng ký thống kê ruộng đất được thiết lập ở cấp xã với nhiệm vụ xác định ranh giới hành chính xã, xét duyệt đơn đăng ký đất đai và lập sổ sách đăng ký của xã. Hồ sơ của xã được đăng ký và cấp GCN với điều kiện đã được Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt. Hệ thống hồ sơ đất đai được quy định khá chi tiết gồm 14 loại mẫu giấy tờ khác nhau, bao gồm: biên bản xác định ranh giới hành chính; sổ dã ngoại; biên bản và các kết quả chi tiết kiểm tra, đo đạc ngoài đất, trong phòng; phiếu thửa; đơn đăng ký quyền sử dụng đất; bản kê khai ruộng đất của tập thể; bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp; sổ đăng ký ruộng đất cho cá nhân, tổ chức; sổ mục kê; biểu tổng hợp diện tích đất ở (theo tự khai); biểu tổng hợp diện tích khoanh bao trên bản đồ; biểu thống kê diện tích ruộng đất; mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản đồ địa chính; thông báo công khai hồ sơ đăng ký đất; biên bản kết thúc công khai hồ sơ; sổ khai báo biến động; trích sao khai báo biến động; trích lục bản đồ kèm theo trích sao khai báo biến động. Tuy nhiên, trong bối cảnh phải tập trung khắc phục hệ quả của chiến tranh để lại, các yêu cầu đăng ký đất đai theo quy định đã được đơn giản hoá. Cụ thể, tài liệu cơ bản của hồ sơ đất đai chỉ bao gồm 3 loại chính: bản đồ giải thửa; sổ đăng ký ruộng đất và sổ mục kê đất. Các hồ sơ này được lưu giữ tại hai cấp xã và huyện nhằm mục đích theo dõi, quản lý biến động đất đai. Thông tin đất đai được thể hiện trong hồ sơ bao gồm các thông tin về hình thể đường ranh thửa đất trên bản đồ; họ tên và địa chỉ của chủ sở hữu hoặc sử dụng; số hiệu thửa đất; tờ bản đồ; diện tích, loại đất, hạng đất. Nhìn chung, hệ thống sổ sách đăng ký đất đai giai đoạn này chỉ mang tính chất điều tra và phản ánh nguyên hiện trạng SDĐ. Phần lớn các khu dân cư còn xảy ra tình trạng đo bao và để người dân tự khai, không xác định được vị trí sử dụng cụ thể trên bản đồ, hồ sơ. Hoạt động cấp GCN chưa được thực hiện.

Cùng với sự ra đời của Luật đất đai năm 1987, QĐ 201/ĐKTK ngày 14 tháng 07 năm 1989 về việc ban hành QĐ cấp Giấy chứng nhận quyền SDĐ và Thông tư 302/ĐKTK ngày 28/10/1989 hướng dẫn thi hành QĐ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền SDĐ. Năm 1990, bên cạnh công tác đăng ký đất, hoạt động cấp GCN, thể hiện thông tin vào bản đồ địa chính và ghi vào sổ địa chính bắt đầu được triển khai trên phạm vi cả nước. Tuy nhiên, do chất lượng hồ sơ thiết lập theo Chỉ thị 299/TTg còn tồn tại nhiều bất cập và sai sót, hệ thống chính sách đất đai đang trong quá trình đổi mới. Vì vậy, công việc triển khai cấp Giấy chứng nhận quyền SDĐ tại các địa phương, nhất là các tỉnh phía Bắc và duyên hải miền Trung được diễn ra rất chậm. Đặc biệt do chính sách chưa ổn định, văn bản hướng dẫn thi hành chưa triển khai kịp thời, nhiều địa phương đã tự quy định biểu mẫu và tiến hành cấp các loại Giấy chứng nhận quyền SDĐ tạm thời cho người SDĐ.

Để khắc phục tình trạng trên, Hiến pháp năm 1992, Luật đất đai năm 1993 với sự thừa nhận chính thức thị trường quyền SDĐ nói riêng và thị trường bất động sản nói chung đã đặt nền móng cho việc sửa đổi và hoàn thiện cơ chế đăng ký đất đai. Năm 1994, Tổng cục địa chính được thành lập với chức năng quản lý NN về đất đai và đo đạc, bản đồ trong phạm vi toàn quốc. Trong thời kỳ này, tồn tại song song hai hệ thống đăng ký đất đai, bao gồm một hệ thống đăng ký quyền SDĐ thuộc ngành địa chính và một hệ thống đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền SDĐ ở tại đô thị thuộc ngành xây dựng. Từ năm 1993 đến 2001, NN đã ban hành nhiều văn bản nhằm mục tiêu hoàn thiện và đơn giản hoá trình tự, thủ tục đăng ký đất đai và đẩy nhanh công tác cấp Giấy chứng nhận quyền SDĐ. Một số văn bản pháp lý quan trọng trong giai đoạn này bao gồm: Thông tư 346/1998/TT- TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998 hướng dẫn thống nhất thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 sửa đổi thủ tục đăng ký biến động đất đai, chỉnh lý đơn giản HSĐC và thay thế Thông tư 346/1998/TT-TCĐC.

Luật đất đai năm 2003 được ban hành nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước và khắc phục những vướng mắc, khó khăn trong công tác quản lý NN về đất đai. Trên cơ sở đó, hoạt động đăng ký, thống kê đất đai tiếp tục được điều chỉnh và quy định chi tiết thông qua các văn bản quy phạm pháp luật. Theo Luật đất đai 2003, đăng ký, thống kê đất đai và bất động sản được tiến hành thống nhất thông qua hệ thống Văn phòng đăng ký quyền SDĐ. GCN đối với quyền SDĐ và quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc cấp một mẫu chung, thống nhất cho mọi loại đất và tài sản gắn liền với đất với tên gọi: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là Giấy chứng nhận- GCN). Hệ thống hoá HSĐC, và xây dựng cơ sở dữ liệu thông tin đất đai dạng số phục vụ cho sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội và an ninh quốc phòng trên quy mô toàn quốc. Nhìn chung hệ thống đăng ký đất đai và bất động sản trong giai đoạn này đã đạt được những thành quả tương đối. Tuy nhiên, bên cạnh những mục tiêu đã đạt được, đăng ký đất đai trong giai đoạn này cũng tồn tại một số hạn chế nhất định.

Theo quy định của Luật đất đai 2003, NN chỉ tiến hành *"ghi nhận quyền SDĐ hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào HSĐC nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người SDĐ" [26].* Điều này dẫn tới tình trạng một bộ phận thửa đất không đủ điều kiện không được ghi nhận vào HSĐC và cơ sở dữ liệu đất đai. Bên cạnh đó, cơ sở dữ liệu về đất đai được xây dựng và quản lý ở hai cấp tỉnh và huyện dẫn tới tình trạng không thống nhất trong lưu giữ HSĐC và quản lý thông tin về đất đai. Một số địa phương vẫn sử dụng cơ sở dữ liệu dạng giấy từ chế độ cũ do thiếu nhân vật lực trong công tác đo đạc, lập HSĐC. Các quy định hiện hành về trình tự, thủ tục đăng ký và cấp GCN còn phức tạp, công tác xác minh nguồn gốc SDĐ gặp nhiều khó khăn do yếu tố lịch sử và chế độ cũ. Cơ chế hoạt động của mô hình Văn phòng đăng ký quyền SDĐ ở cấp tỉnh và huyện kém hiệu quả, thiếu sự phối hợp với các cơ quan có liên quan như thuế, tài chính, xây dựng. Trong bối cảnh đó, việc tiếp tục cải thiện về khung pháp lý liên quan đến công tác đăng ký đất đai và bất động sản, cấp GCN là việc làm cần thiết trong công tác quản lý NN về đất đai [3, 6, 17].

1.5.3. Giai đoạn từ khi có Luật đất đai năm 2013 đến nay

Đáp ứng yêu cầu của thực tiễn quản lý NN về đất đai, chế định về đăng ký đất đai và bất động sản tiếp tục được bổ sung, hoàn thiện trong Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản dưới luật. Chương VII, Luật đất đai năm 2013 quy định cụ thể về công tác đăng ký đất đai và bất động sản, cấp GCN với 12 điều, từ điều 95 đến điều 106. Bao gồm 10 vấn đề cụ thể như sau: (i) Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (ii) HSĐC; (iii) GCN; (iv) Nguyên tắc cấp GCN; (v) Các trường hợp cấp GCN; (vi) Cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức, cơ sở tôn giáo đang SDĐ có hoặc không có giấy tờ về quyền SDĐ; (vii) Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao; (viii) Cấp GCN đối với tài sản gắn liền với đất; (ix) Thẩm quyền cấp GCN; (x) Đính chính, thu hồi GCN đã cấp.

Bên cạnh đó, NN cũng ban hành các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan nhằm hoàn thiện công tác đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm: Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 6 tháng 1 năm 2017 của CP sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 1 năm 2017 của BTNMT Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của CP; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của BTNMT quy định về việc cấp GCN; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của BTNMT quy định về HSĐC của BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014; Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của BTNMT về bản đồ địa chính; Thông tư 75/2015/TT-BTNMT ngày 28/12/2015 của BTNMT Quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai; Thông tư 05/2017/TT-BTNMT ngày 25 tháng 4 năm 2017 của BTNMT quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai. Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT ngày 12 tháng 9 năm 2019 quy định về GCN. Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT ngày 12 tháng 9 năm 2019 quy định về HSĐC.

Trên cơ sở đó, đăng ký đất đai là hoạt động bắt buộc và được thực hiện đối với mọi trường hợp SDĐ, bao gồm các trường hợp không đủ điều kiện cấp GCN và các trường hợp người được giao đất để quản lý đất. Đối với đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Luật đất đai 2013 cũng bổ sung quy định chi tiết về các trường hợp đăng ký lần đầu và đăng ký biến động; hình thức đăng ký điện tử; các quy định về cấp GCN; thống kê, kiểm kê đất đai và chuẩn hoá cơ sở dữ liệu địa chính. Hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai một cấp trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường được triển khai nhằm thay thế những bất cập của mô hình Văn phòng đăng ký quyền SDĐ. Nội dung chi tiết sẽ được trình bày tại các chương tiếp theo trong giáo trình này.

Tóm lại, trong bất kỳ giai đoạn lịch sử nào, hoạt động đăng ký đất đai và bất động sản luôn được chính quyền ở các chế độ khác nhau duy trì, kế thừa và bổ sung, điều chỉnh. Mục đích chính nhằm hướng tới xây dựng hệ thống đăng ký đất đai và bất động sản hoàn thiện, thống nhất và tiệm cận dần với xu thế chung của toàn thế giới.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 1

Câu 1. Trình bày khái niệm và vai trò của đăng ký đất đai và bất động sản.

Câu 2. Trình bày các trường hợp đăng ký đất đai và bất động sản.

Câu 3. Trình bày nguyên tắc thực hiện đăng ký đất đai và bất động sản.

Câu 4. Trình bày đối tượng và thẩm quyền thực hiện đăng ký đất đai và bất động sản.

Câu 5. Trình bày tóm tắt quá trình đăng ký đất đai và bất động sản.ở Việt Nam qua các giai đoạn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO CHƯƠNG 1

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021). Quyết định số 1686/2021/QĐ-BTNMT ngày 30/08/2021 Về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-BTNMT ngày 28/02/2022 Quy định về Hồ sơ địa chính.
3. Nguyễn Đình Bồng (2012). Quản lý đất đai ở Việt Nam (1945 – 2010), NXB Chính trị - Quốc gia, Hà Nội.
4. Chính phủ (2014). Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết Luật đất đai 2013.
5. Chính phủ (2017). Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
6. Nguyễn Trọng Đợi (2009). Giáo trình Hệ thống Hồ sơ địa chính, Trường Đại học Quy Nhơn.
7. Trần Quang Huy (2012). Giáo trình luật đất đai, NXB Công an nhân dân.
8. Ngân hàng thế giới (2011). Sửa đổi Luật đất đai để thúc đẩy phát triển bền vững ở Việt Nam: Bản tóm tắt các khuyến nghị chính sách ưu tiên rút ra từ các nghiên cứu của ngân hàng thế giới, Ngân hàng thế giới.
9. Nguyễn Minh Tuấn (2011). Đăng ký bất động sản và những vấn đề lý luận và thực tiễn, NXB Chính trị - Quốc gia.
10. Đặng Anh Quân (2011). Hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật Việt Nam và Thuỵ Điển, Luận án tiến sĩ luật học, Đại học Luật Hà Nội.
11. Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2013), Luật đất đai 2013 số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
12. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2015), Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.
13. Lê Đình Thắng (2005). Giáo trình Đăng ký thống kê đất đai, NXB Hà Nội.

14. Nguyễn Mạnh Tuấn (2011). Đăng ký Bất động sản những vấn đề lý luận và thực tiễn, NXB Chính trị Quốc Gia – Sự thật.
15. Đặng Hùng Võ, Nguyễn Đức Khả (2007), Cơ sở địa chính, Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Hà Nội.
16. Đặng Hùng Võ, Nguyễn Văn Thắng (2013). Cải thiện Quản trị đất đai tại Việt Nam: Triển khai khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF), Ngân hàng thế giới.
17. Vũ Văn Phúc (2013). Những vấn đề về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong giai đoạn hiện nay, NXB Chính trị - Quốc gia.

Chương 2

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

Trong chương này tập trung giới thiệu đến người học các trình tự, thủ tục đăng ký đất đai và bất động sản. Người học sẽ nắm được và hiểu sâu quy định điều kiện thực hiện, đối tượng và cơ quan thực hiện, thành phần hồ sơ, các bước thực hiện và thời gian thực hiện của hai trình tự thủ tục đăng ký đất đai và bất động sản lần đầu và mười trình tự thủ tục đăng ký biến động đất đai và bất động sản.

2.1. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN LẦN ĐẦU

2.1.1. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai khi được Nhà nước giao đất để quản lý

2.1.1.1. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Theo điều 8 Luật đất đai 2013; khoản 2, điều 60, Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Quyết định 1686/2021/QĐ-BTNMT [1, 5, 7] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện đối với cộng đồng dân cư được giao đất quản lý.

- VPĐKĐĐ thực hiện đối với đối tượng:

+ UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

+ UBND xã, phường, thị trấn quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

+ Tổ chức được giao quản lý công trình công cộng (công trình công cộng bao gồm công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm).

+ Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao và các hình thức khác theo quy định của pháp luật đầu tư.

+ Tổ chức được giao quản lý đất có mặt nước của các sông và đất có mặt nước chuyên dùng.

+ Tổ chức được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan NN có thẩm quyền thu hồi.

2.1.1.2. Thành phần hồ sơ

Theo khoản 4, điều 8, thông tư 24/2014/TT-BTNMT và khoản 19, điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT quy định thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký cấp GCN theo mẫu số BM 10 (Phụ lục).

- Văn bản của cơ quan NN có thẩm quyền về việc giao đất để quản lý (nếu có).

- Sơ đồ hoặc trích đo địa chính (ĐC) thửa đất, khu đất được giao quản lý (nếu có).

2.1.1.3. Trình tự thực hiện

Theo điều 71, Nghị định 43/2014/NĐ-CP [1] quy định trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và tiếp nhận hồ sơ

- Người được NN giao quản lý đất nộp hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện :

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên biểu mẫu BM 10 (Phụ lục) và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo biểu mẫu BM 07 (Phụ lục), thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

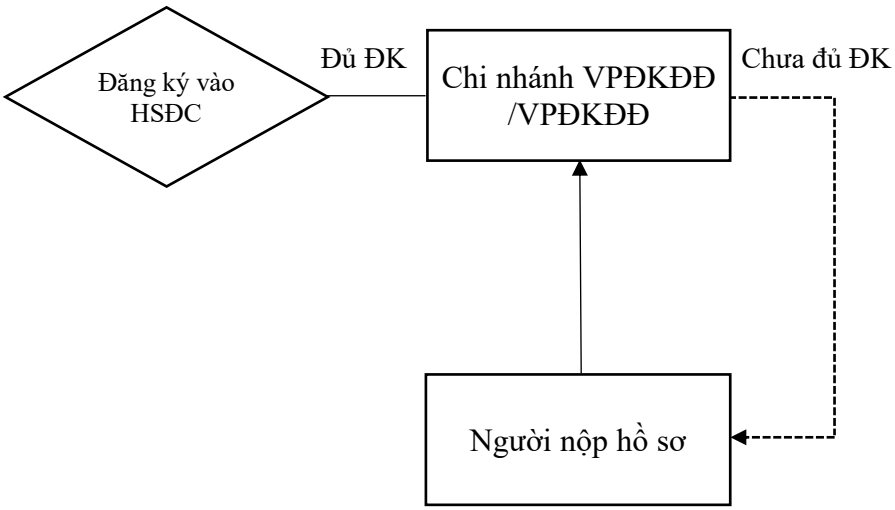
Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ hoặc 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:

- Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất

- Cập nhật thông tin thửa đất, đăng ký vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có).



Hình 1. Sơ đồ trình tự, thủ tục đăng ký đất đai khi được Nhà nước giao đất để quản lý

2.1.1.4. Thời gian thực hiện

Theo điểm đ, khoản 2, điều 61, Nghị định 01/2017/NĐ-CP quy định thời gian thực hiện như sau:

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài

chính của người sử dụng đất và không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

2.1.2. Trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản

2.1.2.1. Điều kiện thực hiện

Tại điều 100, Luật đất đai 2013 và điều 10, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP [5, 6,7] quy định điều kiện thực hiện của hộ gia đình, cá nhân như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân đang SDĐ ổn định mà có một trong các loại giấy tờ về quyền SDĐ quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, điều 100, Luật đất đai 2013; điều 18, điều 20, điều 22, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, khoản 9, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP thì được cấp GCN và không phải nộp tiền SDĐ.

- Hộ gia đình, cá nhân đang SDĐ có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, điều 100, Luật đất đai 2013; điều 18, điều 20, điều 22, Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 9, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền SDĐ có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 (ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành) chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền SDĐ theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp GCN và không phải nộp tiền SDĐ.

- Hộ gia đình, cá nhân được SDĐ theo bản án hoặc QĐ của Tòa án nhân dân, QĐ thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, QĐ giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan NN có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp GCN; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Hộ gia đình, cá nhân đang SDĐ được NN giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 (ngày Luật đất đai 1993 có hiệu lực thi hành) đến ngày 01 tháng 07 năm 2014 mà chưa được cấp GCN thì được cấp GCN; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Hộ gia đình, cá nhân đang SDĐ trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại điều 100, Luật đất đai 2013, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã SDĐ ổn định, không có tranh chấp thì được cấp GCN và không phải nộp tiền SDĐ.

- Hộ gia đình, cá nhân đang SDĐ không có các giấy tờ quy định tại điều 100, Luật đất đai 2013 nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 (ngày Luật đất đai 2003 có hiệu lực thi hành) và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch SDĐ, quy hoạch chi tiết xây

dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan NN có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp GCN.

- Hộ gia đình, cá nhân SDĐ có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác do đã có điều chỉnh quy hoạch SDĐ, quy hoạch xây dựng được cơ quan NN có thẩm quyền phê duyệt thì người đang SDĐ được xem xét cấp GCN khi đất đó sử dụng ổn định và không có tranh chấp và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 mà không có Ban quản lý rừng thì người đang SDĐ lấn, chiếm được NN giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được cấp GCN khi đất đó sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 thuộc quy hoạch SDĐ cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì UBND cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai xây dựng công trình đó. Người đang SDĐ vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi NN thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng SDĐ và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

- Hộ gia đình, cá nhân lấn, chiếm đất trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang SDĐ được xem xét cấp GCN. Trường hợp diện tích đất này vẫn được xác định giao cho nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng thì UBND cấp tỉnh thu hồi đất lấn, chiếm để trả lại cho nông trường, lâm trường.

- Hộ gia đình, cá nhân lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích SDĐ thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 mà chưa được cơ quan NN có thẩm quyền cho phép. Nếu đang SDĐ không thuộc trường hợp quy định tại điều 61, điều 62, Luật đất đai 2013 thì UBND cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch SDĐ; người đang SDĐ được xem xét cấp GCN.

- Hộ gia đình, cá nhân đang SDĐ nông nghiệp do tự khai hoang trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 mà đất đó phù hợp với quy hoạch SDĐ đã được cơ quan NN có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được NN công nhận quyền SDĐ theo hạn mức do UBND cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do UBND cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê.

- Hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang SDĐ được cấp GCN đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại khoản 1 và khoản 2, điều 20, Nghị định 43/2014/NĐ-CP và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

b. Đối với cộng đồng dân cư

b. Đối với cộng đồng dân cư

Tại khoản 5, điều 100, Luật đất đai 2013 [7] quy định điều kiện thực hiện của cộng đồng dân cư như sau:

- Cộng đồng dân cư đang SDĐ có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3, điều 131, Luật đất đai 2013 và đất đó không có tranh chấp, được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp GCN.

c. Đối với tổ chức sử dụng đất

Tại khoản 1, 2, 3, điều 102, Luật đất đai 2013 và điều 25, Nghị đinh 43/2014/NĐ-CP [5, 7] quy định điều kiện thực hiện của tổ chức sử dụng đất như sau:

- Tổ chức sử dụng đất cần tự rà soát, kê khai hiện trạng SDĐ và báo cáo UBND cấp tỉnh nơi có đất theo biểu mẫu BM 17, BM 18 (Phụ lục).

- Chỉ cấp GCN đối với diện tích sử dụng đúng mục đích, đúng diện tích được NN cho phép.

- Trường hợp có giấy tờ về quyền SDĐ mà trong giấy tờ không ghi thời hạn SDĐ hoặc có ghi thời hạn SDĐ nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn SDĐ được xác định theo quy định tại điều 126, Luật Đất đai 2013 và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp SDĐ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày có QĐ giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp SDĐ từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau.

d. Đối với cơ sở tôn giáo

Tại khoản 4, điều 102, Luật đất đai 2013 và điều 28, Nghị định 43/2014/NĐ-CP [5, 7] quy định điều kiện thực hiện của cơ sở tôn giáo như sau:

- Cơ sở tôn giáo được NN cho phép hoạt động.

- Cơ sở tôn giáo sử dụng đất không có tranh chấp.

- Nguồn gốc sử dụng đất không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 07 năm 2004.

- Đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì vốn để trồng rừng, tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng rừng hoặc tiền nộp cho NN khi được giao rừng có thu tiền không có nguồn gốc từ ngân sách NN.

2.1.2.2. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Theo điều 5 và khoản 1, 2, điều 105, Luật đất đai 2013; khoản 19, điều 1, Nghị định 148/2020/NĐ-CP; Quyết định 1686/2021/QĐ-BTNMT [1, 5, 7] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và UBND cấp huyện có thẩm quyền quyết định đối với đối tượng thực hiện 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 SDĐ ở tại Việt Nam. Bên cạnh đó, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nếu có nhu cầu thì nộp hồ sơ tại UBND cấp xã.

- VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và UBND cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định đối với đối tượng tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh

nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được uỷ quyền hoặc phân cấp thực hiện: Sở TN&MT đối với trường hợp người SDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Cơ quan phối hợp thực hiện: UBND cấp xã, cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp, cơ quan thuế, Phòng TN&MT, Sở TN&MT.

2.1.2.3. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký, cấp GCN theo mẫu số BM 10 (Phụ lục) và đính kèm biểu mẫu BM 11, BM 12, BM 13 (Phụ lục) nếu có.

- Một trong các loại giấy tờ về quyền SDĐ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, điều 100, Luật đất đai 2013; điều 18, điều 20, điều 22, Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 9, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

- Giấy xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng đối với trường hợp cộng đồng dân cư đang SDĐ.

- Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp tài sản là nhà ở quy định tại điều 31, Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

- Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng quy định tại điều 32, Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

- Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đối với trường hợp chứng nhận tài sản rừng sản xuất là rừng trồng quy định tại điều 33, Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

- Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu cây lâu năm đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu cây lâu năm quy định tại điều 34, Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

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

- Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc QĐ 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 đối với trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề.

2.1.2.4. Trình tự thực hiện

Theo điều 70, Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 5] quy định trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và tiếp nhận hồ sơ

- Người SDĐ nộp hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào Sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên biểu mẫu BM 10 (Phụ lục) và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo biểu mẫu BM 07 (Phụ lục), thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì UBND cấp xã thực hiện:

- Thông báo cho Chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện trích đo ĐC thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo ĐC thửa đất do người SDĐ nộp (nếu có) đối với nơi chưa có bản đồ địa chính.

- Kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng SDĐ, hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận nguồn gốc và thời điểm SDĐ, tình trạng tranh chấp đất, sự phù hợp với quy hoạch đối với trường hợp không có giấy tờ hợp lệ về quyền SDĐ; xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sở hữu tài sản; 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 đối với nhà ở, công trình xây dựng; 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.

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm SDĐ tại trụ sở UBND cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất theo biểu mẫu BM 13 (Phụ lục) trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ theo biểu mẫu BM 14, BM 15 (Phụ lục).

- Trường hợp nộp hồ sơ tại Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thì Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thực hiện các công việc như sau:

+ Gửi hồ sơ đến UBND cấp xã để lấy ý kiến xác nhận hiện trạng SDĐ, hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận nguồn gốc và thời điểm SDĐ, tình trạng tranh chấp đất, sự phù hợp với quy hoạch đối với trường hợp không có giấy tờ hợp lệ về quyền SDĐ; xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sở hữu tài sản; 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 đối với nhà ở, công trình xây dựng; 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; xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm SDĐ; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai theo biểu mẫu BM 14, BM 15 (Phụ lục).

+ Trích lục bản đồ ĐC hoặc trích đo ĐC thửa đất ở nơi chưa có bản đồ ĐC hoặc đã có bản đồ ĐC nhưng hiện trạng ranh giới SDĐ đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo ĐC thửa đất do người SDĐ 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 GCN vào đơn đăng ký.

+ Gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý NN đối với loại tài sản đăng ký đối với 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 theo quy định theo biểu mẫu BM 16 (Phụ lục).

- Cơ quan quản lý NN đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc.

- Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thực hiện các công việc sau:

+ Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có).

+ Gửi số liệu ĐC 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 TN&MT để trình ký cấp GCN.

Bước 3: Ký Giấy chứng nhận

Cơ quan TN&MT thực hiện các công việc sau:

+ Kiểm tra hồ sơ và lập tờ trình UBND cấp huyện hoặc UBND cấp tỉnh ký và cấp GCN.

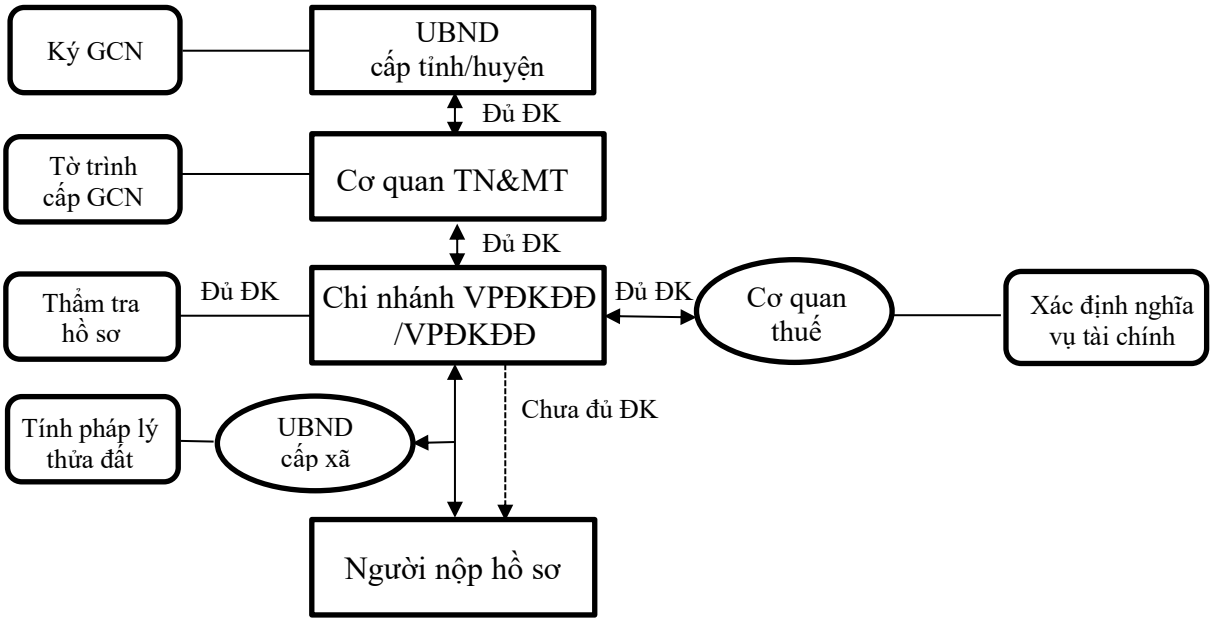
+ Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ.

Bước 4: Trao Giấy chứng nhận

Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thực hiện:

- Cập nhật bổ sung việc cấp GCN vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trao GCN cho người được cấp GCN đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính (hoặc đã ký hợp đồng thuê đất hoặc được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính) hoặc gửi GCN cho UBND cấp xã để trao cho người được cấp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại cấp xã.



Hình 2. Sơ đồ trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản

2.1.2.5. Thời gian thực hiện

Theo khoản 40, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP và Quyết định 1686/2021/QĐ-BTNMT [1,6] quy định thời gian thực hiện như sau:

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDĐ và không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp SDĐ có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người SDĐ, chủ sở hữu bất động sản trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

2.2. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

2.2.1. Trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất

2.2.1.1. Điều kiện thực hiện

a. Điều kiện thực hiện tách thửa đất

- Theo khoản 31, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP [6], UBND cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

- Đối với đất ở tại nông thôn: theo khoản 2, điều 143, Luật đất đai 2013 [7], căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, UBND cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

- Đối với đất ở tại đô thị: theo khoản 4, điều 144, Luật đất đai 2013 [7], căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương, UBND cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở.

b. Điều kiện thực hiện hợp thửa đất

- Các thửa đất phải có cùng mục đích sử dụng đất. Trường hợp hai thửa đất không có cùng mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

- Các thửa đất phải liền kề nhau.

- Phần diện tích thửa đất sau khi hợp thửa không được vượt quá hạn mức theo quy định. Nếu ngoài hạn mức, người sử dụng đất phải thực hiện các quy định của pháp luật đất đai về sử dụng đất ngoài hạn mức.

2.2.1.2. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Theo điều 5; khoản 2, điều 60 và khoản 1, khoản 3, khoản 4, điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 2, điều 17, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNTM và Quyết định 1686/2021/QĐ-BTNMT [1, 2, 5] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện và Sở TN&MT hoặc VPĐKĐĐ (trường hợp được Sở TN&MT ủy quyền) có thẩm quyền cấp GCN đối với đối tượng 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. Bên cạnh đó, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nếu có nhu cầu thì nộp hồ sơ tại UBND cấp xã.

- VPĐKĐĐ thực hiện và Sở TN&MT hoặc VPĐKĐĐ (trường hợp được Sở TN&MT ủy quyền) có thẩm quyền cấp GCN đối với đối tượng tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư và tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2.2.1.3. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1686/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa đất theo biểu mẫu BM 22 (Phụ lục).

- Bản gốc GCN đã cấp.

Đối với hồ sơ khi thực hiện thủ tục tách thửa đất từ GCN đã cấp chung cho nhiều thửa đất để cấp riêng một GCN:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo biểu mẫu BM 20 Phụ lục.

- Bản gốc GCN đã cấp.

2.2.1.4. Trình tự thực hiện

Theo điều 75, Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Quyết định 1686/2021/QĐ-BTNMT [1, 5] quy định trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và tiếp nhận hồ sơ

- Người SDĐ nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc địa điểm theo nhu cầu đối với những địa phương mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết và trả kết quả giải quyết thủ tục theo nhu cầu về địa điểm.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên biểu mẫu BM 22 (Phụ lục) và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo biểu mẫu BM 07 (Phụ lục) và thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận và xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

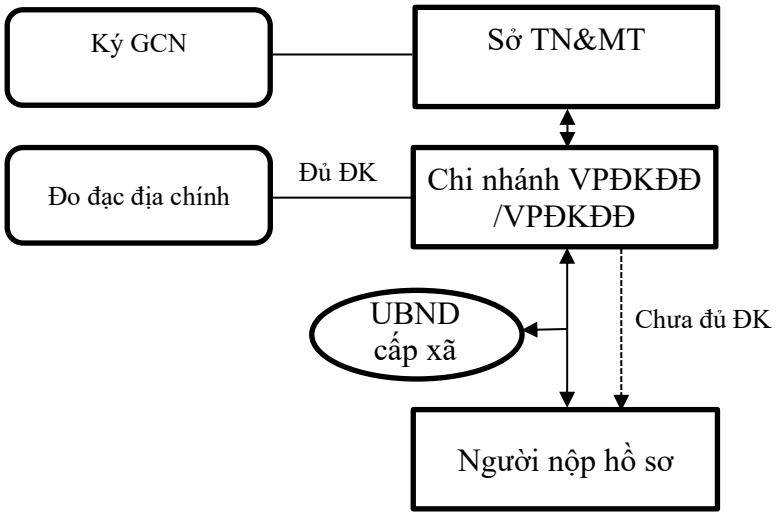
Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

- Đo đạc ĐC để chia tách thửa hoặc hợp thửa đất.

- Gửi hồ sơ đến Sở TN&MT ký GCN.

- Cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trao GCN cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.



Hình 3. Sơ đồ trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất

2.2.1.5. Thời gian thực hiện

Theo khoản 40, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP và Quyết định 1686/2021/QĐ-BTNMT [1,6] quy định thời gian thực hiện như sau:

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDĐ và không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp SDĐ có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu bất động sản trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

2.2.2. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện "dồn điền đổi thửa" đồng loạt

2.2.2.1. Điều kiện thực hiện

Theo điều 188, điều 190, Luật đất đai 2013 [7] quy định điều kiện thực hiện chuyển đổi quyền SDĐ nông nghiệp như sau:

- Phải có GCN.

- Đất không có tranh chấp.

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- Thửa đất nông nghiệp chuyển đổi phải trong cùng một xã, phường, thị trấn.

2.2.2.2. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Theo khoản 2, điều 60 và khoản 1, khoản 3, khoản 4, điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 2, điều 17, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNTM và Quyết định 1686/2021/QĐ-BTNMT [1, 2, 4] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và Sở TN&MT hoặc VPĐKĐĐ (trường hợp được Sở TN&MT ủy quyền) có thẩm quyền cấp GCN cho các đối tượng hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư SDĐ. Bên cạnh đó, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nếu có nhu cầu thì nộp hồ sơ tại UBND cấp xã.

- Cơ quan phối hợp thực hiện: UBND cấp xã, Phòng TN&MT.

2.2.2.3. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1686/2021/QĐ-BTNMT [1] thành phần hồ sơ 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 04đ/ĐK tại Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- Bản gốc GCN đã cấp hoặc bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với trường hợp đất đang thế chấp tại tổ chức tín dụng.

- Văn bản thỏa thuận về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

- Phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của UBND cấp xã đã được UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh phê duyệt.

- Biên bản giao nhận ruộng đất theo phương án "dồn điền đổi thửa" (nếu có).

2.2.2.4. Trình tự thực hiện

Theo điều 78, Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Quyết định 1686/2021/QĐ-BTNMT [1, 4] quy định trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Lập phương án chuyển đổi

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp tự thoả thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- UBND cấp xã lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, thị trấn (bao gồm cả tiến độ thời gian thực hiện chuyển đổi) và gửi phương án đến Phòng TN&MT.

- Phòng TN&MT có trách nhiệm thẩm tra phương án trình UBND cấp huyện phê duyệt và chỉ đạo UBND cấp xã tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi ruộng đất theo phương án được duyệt.

- Sở TN&MT chỉ đạo thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nộp hồ sơ cấp đổi tại Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

Chi nhánh VPĐKĐĐ 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:

- Xác nhận nội dung thay đổi vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

- Chuẩn bị hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho người đã thực hiện xong "dồn điền đổi thửa" theo phương án được duyệt.

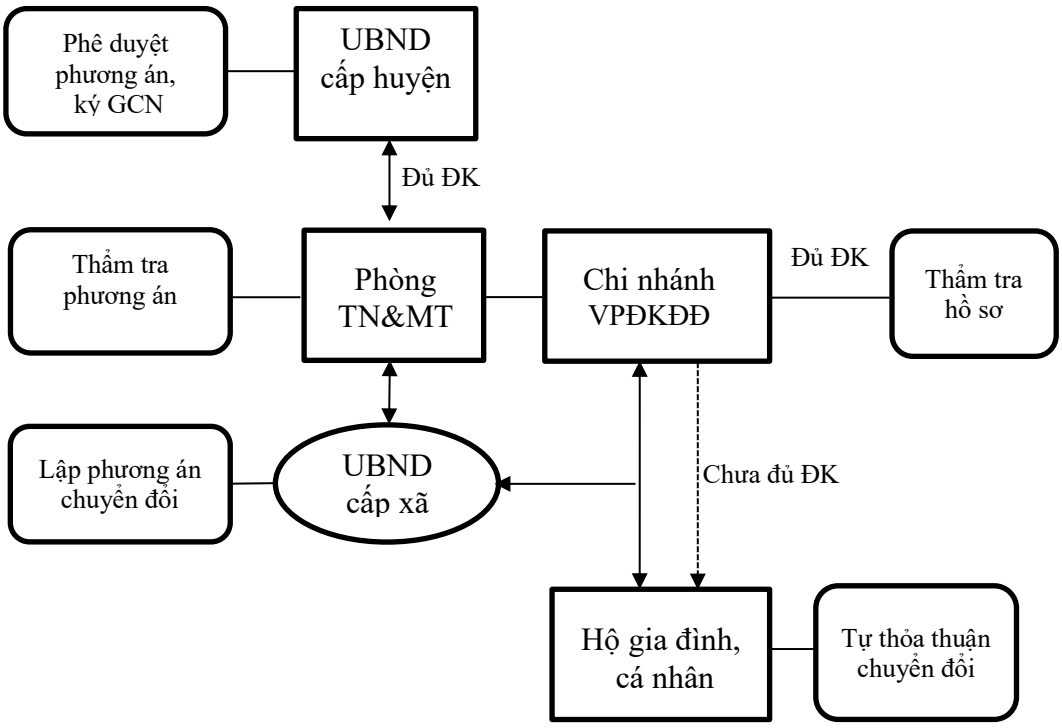
- Lập hoặc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; tổ chức trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Trường hợp người sử dụng đất đang thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất 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 giấy chứng nhận mới.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp 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 sau khi được cơ quan có

thẩm quyền ký cấp.

Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng; 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.



Hình 4. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đồng loạt

2.2.2.5. Thời gian thực hiện

Theo khoản 40, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 5] quy định thời gian thực hiện như sau:

- UBND cấp tỉnh quy định Do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không quá 50 ngày. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản

gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

2.2.3. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản

2.2.3.1. Điều kiện thực hiện

Theo điều 188, điều 189, điều 191, điều 192, điều 193, điều 194, Luật đất đai 2013 [6] điều kiện thực hiện như sau:

- Có GCN (trừ trường hợp quy định tại khoản 3, điều 186; khoản 1, điều 168, Luật đất đai 2013)

- Đất không có tranh chấp.

- Quyền SDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- Trong thời hạn SDĐ.

- Điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền SDĐ:

+ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền SDĐ đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ.

+ Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền SDĐ trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích SDĐ theo quy hoạch, kế hoạch SDĐ đã được cơ quan NN có thẩm quyền phê duyệt.

+ Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền SDĐ trồng lúa.

+ Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền SDĐ ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

- Điều kiện hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ:

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

+ Hộ gia đình, cá nhân được NN giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

+ Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số SDĐ do NN giao đất theo chính sách hỗ trợ của NN thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ sau 10 năm, kể từ ngày có QĐ giao đất.

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền SDĐ nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Có văn bản chấp thuận của cơ quan NN có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền SDĐ nông nghiệp để thực hiện dự án.

+ Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền SDĐ phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch SDĐ đã được cơ quan NN có thẩm quyền phê duyệt.

+ Người được NN giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền để NN bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc tăng hiệu quả SDĐ trồng lúa.

- Điều kiện chuyển nhượng quyền SDĐ trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

+ Việc chuyển nhượng quyền SDĐ trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải đảm bảo: Thứ nhất, được UBND cấp tỉnh cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền SDĐ dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai. Thứ hai, việc chuyển nhượng quyền SDĐ gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền SDĐ, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có).

+ Người nhận chuyển nhượng quyền SDĐ gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp, phải đáp ứng các điều kiện: Thứ nhất, có năng lực tài chính để bảo đảm việc SDĐ theo tiến độ của dự án đầu tư. Thứ hai, ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư. Thứ ba, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang SDĐ do NN giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác. Thứ tư, dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách NN.

+ Việc chuyển nhượng quyền SDĐ gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện: Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

- Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền SDĐ để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

- Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền SDĐ của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế khác trong các trường hợp sau đây:

+ Đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được NN giao có thu tiền SDĐ hoặc được NN cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do nhận chuyển nhượng quyền SDĐ.

+ Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất được NN cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

2.2.3.2. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Theo khoản 2, điều 60; khoản 1, khoản 4, điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 2, điều 17; khoản 1, điều 19, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNTM và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 2, 4] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên GCN 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 SDĐ ở tại Việt Nam. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên GCN đối với tổ chức trong nước, 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 thực hiện dự án đầu tư.

- Sở TN&MT có thẩm quyền cấp GCN đối với trường hợp cấp mới GCN. Hoặc VPĐKĐĐ có thẩm quyền cấp GCN đối với trường hợp được Sở TN&MT ủy quyền.

- Cơ quan phối hợp: UBND cấp xã, cơ quan thuế, kho bạc.

2.2.3.3. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thành phần hồ sơ gồm có:

- Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp người thừa kế quyền SDĐ, 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 SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế.

- Bản gốc GCN đã cấp.

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

- Văn bản của người SDĐ 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 SDĐ.

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo biểu mẫu BM 20 Phụ lục.

- Trường hợp người đề nghị cấp GCN đã chết trước khi được trao GCN thì người được thừa kế quyền SDĐ theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định.

- Văn bản của các thành viên trong hộ gia đình SDĐ đồng ý chuyển quyền SDĐ của hộ gia đình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

- Văn bản xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ trồng lúa.

2.2.3.4. Trình tự thực hiện

Theo điều 79, Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 4] quy định trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và nhận hồ sơ

- Người SDĐ nộp hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện quyền của người SDĐ đối với một phần thửa đất thì người SDĐ đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người SDĐ trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người SDĐ.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên biểu mẫu BM 20 (Phụ lục) và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo biểu mẫu BM 07, thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08.

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09.

Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, điều kiện thực hiện thủ tục và thực hiện các công việc sau đây:

- Thông báo cho bên chuyển quyền SDĐ và niêm yết tại UBND cấp xã về việc làm thủ tục cấp GCN cho người nhận chuyển quyền đối với trường hợp bên nhận chuyển quyền chỉ có GCN của bên chuyển quyền; gửi văn bản đề nghị xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đến UBND cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, UBND cấp xã nơi có đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa của hộ gia đình, cá nhân.

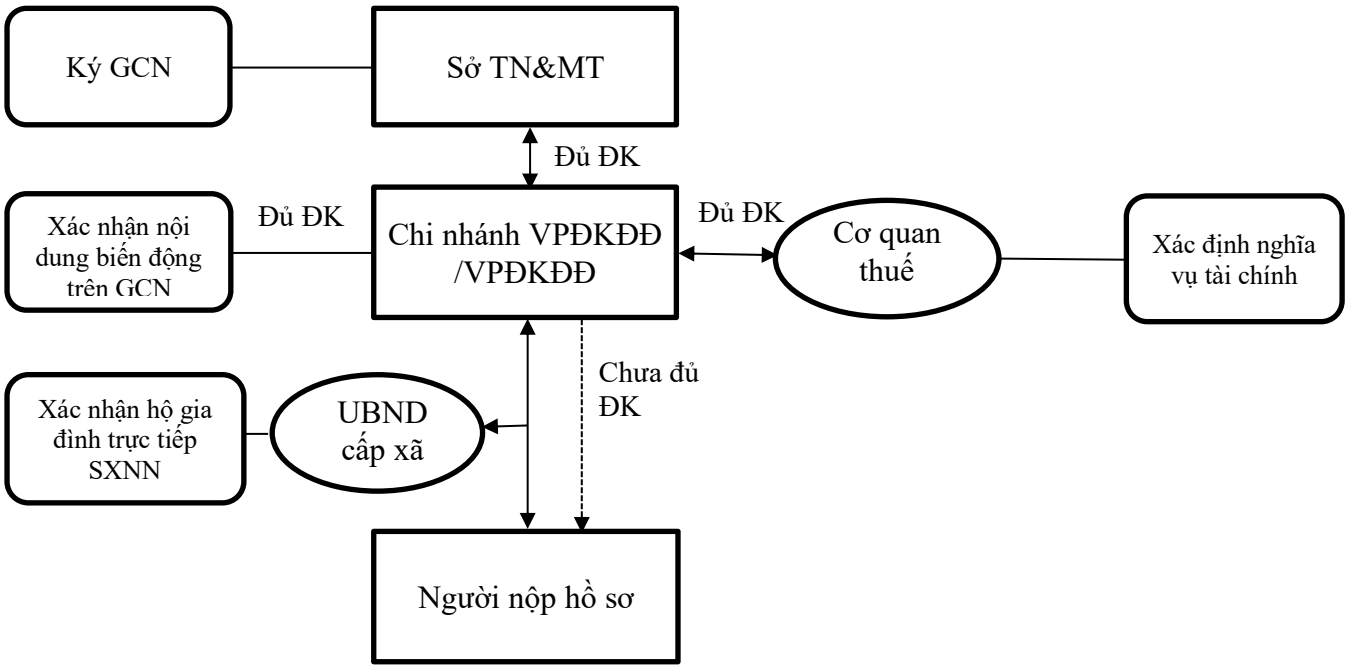
- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo biểu mẫu BM 26 (Phụ lục)

- Xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

- Trường hợp phải cấp GCN thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCN cho người SDĐ.

- Cập nhật biến động vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trao GCN cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.



Hình 5. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản

2.2.3.5. Thời gian thực hiện

Theo khoản 40, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 5] quy định thời gian thực hiện như sau:

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản là không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

- Thời gian thực hiện thủ tục cho thuê, cho thuê lại quyền SDĐ, quyền sở hữu bất động sản là không quá 03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

- Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDĐ; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp SDĐ có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người SDĐ, chủ sở hữu bất

động sản trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

2.2.4. Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản

2.2.4.1. Điều kiện thực hiện

Theo khoản 1, điều 179, Luật đất đai 2013 [6] hộ gia đình, cá nhân SDĐ thuộc một trong những loại đất sau được thế chấp quyền SDĐ tại ngân hàng:

- Đất nông nghiệp được NN giao trong hạn mức.

- Đất được NN giao có thu tiền SDĐ.

- Đất được cho thuê trả tiền đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Đất được NN công nhận quyền SDĐ.

- Đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế.

Thời điểm người SDĐ được thế chấp quyền SDĐ là sau khi:

- Có GCN.

- Trường hợp chuyển đổi quyền SDĐ nông nghiệp thì người SDĐ được thực hiện thế chấp sau khi có QĐ giao đất, cho thuê đất.

- Trường hợp nhận thừa kế quyền SDĐ được thế chấp quyền SDĐ khi có GCN hoặc đủ điều kiện để cấp GCN.

- Người SDĐ chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện thế chấp quyền SDĐ.

2.2.4.2. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Theo khoản 2, điều 60; khoản 1, điều 19, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNTM và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 2] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi vào GCN đối với đối tượng hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền mua nhà ở gắn liền với quyền SDĐ ở. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi vào GCN đối với đối tượng tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

2.2.4.3. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thành phần hồ sơ gồm có:

- Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp.

- Hợp đồng thế chấp có công chứng hoặc chứng thực theo pháp luật quy định.

- GCN hoặc một trong các loại GCN quy định tại khoản 2, điều 97, Luật đất đai 2013.

- Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở, thì người yêu cầu đăng ký phải nộp thêm các giấy tờ sau đây:

+ Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực; một trong các loại bản vẽ thiết kế thể

hiện được mặt bằng công trình của dự án trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp dự án xây dựng công trình.

+ Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực; một trong các loại Bản vẽ thiết kế thể hiện được mặt bằng của tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là công trình xây dựng khác.

+ Văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người SDĐ và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người SDĐ không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Giấy tờ chứng minh trong các trường hợp sau đây:

+ Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền.

+ Một trong các loại giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng không phải nộp phí: Hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng tín dụng có điều khoản về việc cá nhân, hộ gia đình vay vốn sử dụng vào một trong các lĩnh vực phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực); hoặc văn bản xác nhận (có chữ ký và con dấu) của tổ chức tín dụng về việc cá nhân, hộ gia đình vay vốn sử dụng vào một trong các lĩnh vực phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn.

2.2.4.4. Trình tự thực hiện

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và tiếp nhận hồ sơ

- Người SDĐ nộp hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên phiếu đăng ký thế chấp và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo biểu mẫu BM 07 (Phụ lục), thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

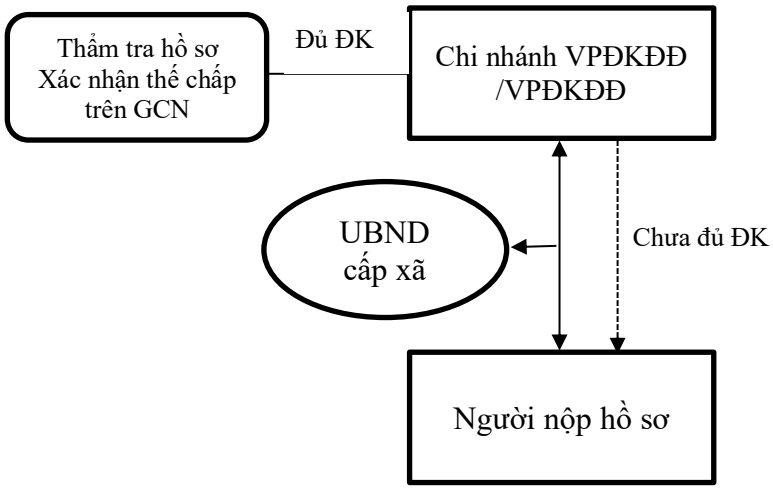
Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện

thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

- Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện thì ghi nội dung xác nhận việc thế chấp trên đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và trên GCN để trình lãnh đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ ký. Hoặc văn bản từ chối trong trường hợp không đủ điều kiện.

- Cập nhật biến động vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trao GCN cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.



Hình 6. Sơ đồ trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản

2.2.4.5. Thời gian thực hiện

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] thời gian thực hiện như sau:

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng không quá 01 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ thì hoàn thành việc đăng ký và trả kết quả ngay trong ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký thì cũng không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đăng ký hợp lệ.

2.2.5. Trình tự, thủ tục thay đổi thông tin trong quá trình sử dụng đất, sở hữu bất động sản

2.2.5.1. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Những thay đổi thông tin trong quá trình sử dụng đất, sở hữu bất động sản bao gồm thay đổi thông tin về người được cấp GCN, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất, thay đổi về nghĩa vụ tài chính, thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

Theo khoản 2, điều 60; khoản 1, khoản 4, điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP [4]; khoản 2, điều 17 và khoản 1, điều 19, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNTM và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 2] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi vào GCN đối với các đối tượng hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước

ngoài được quyền mua nhà ở gắn liền với quyền SDĐ ở. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi vào GCN đối với đối tượng tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nộp hồ sơ tại VPĐKĐĐ.

- Sở TN&MT có thẩm quyền cấp GCN đối với trường hợp cấp mới GCN. Hoặc VPĐKĐĐ có thẩm quyền cấp GCN đối với trường hợp được Sở TN&MT ủy quyền.

- Cơ quan phối hợp thực hiện: UBND cấp xã, cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng, nông nghiệp, thuế, kho bạc.

2.2.5.2. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo biểu mẫu số BM 20 (Phụ lục).

- Bản gốc GCN đã cấp.

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

+ Văn bản công nhận của cơ quan NN 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 UBND cấp xã xác nhận đối với trường hợp thay đổi người đại diện là thành viên khác trong hộ.

+ Văn bản thỏa thuận của cộng đồng dân cư được UBND cấp xã xác nhận đối với trường hợp cộng đồng dân cư đổi tên.

+ Bản sao Giấy chứng minh nhân dân mới hoặc Giấy chứng minh quân đội mới hoặc thẻ Căn cước công dân mới hoặc sổ hộ khẩu, 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 GCN.

+ 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 GCN.

+ Văn bản xác nhận của UBND cấp xã 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.

+ QĐ của cơ quan NN có thẩm quyền về việc thay đổi hạn chế về quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi trên GCN đối với trường hợp có hạn chế theo QĐ giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDĐ; trường hợp có thay đổi hạn chế theo văn bản chuyển quyền SDĐ thì phải có văn bản chấp thuận thay đổi hạn chế của người có quyền lợi liên quan, được UBND cấp xã xác nhận.

+ Bản sao một trong các giấy tờ quy định tại các điều 31, điều 32, điều 33 và điều 34, 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 GCN.

- Chứng từ về việc nộp nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp GCN đã cấp có ghi nợ hoặc chậm nộp nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp người SDĐ được miễn giảm hoặc không phải

nộp do thay đổi quy định của pháp luật.

2.2.5.3. Trình tự thực hiện

Theo điều 85, Nghị định 43/2014/NĐ-CP [4] và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và tiếp nhận hồ sơ

- Người SDĐ nộp hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên Đơn đăng ký biến động BM 20 và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo biểu mẫu BM 07 (Phụ lục), thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến VPĐKĐĐ.

Trường hợp người SDĐ có nhu cầu chuyển mục đích SDĐ kết hợp với đăng ký biến động về các nội dung của thủ tục này thì thực hiện thủ tục này đồng thời với thủ tục chuyển mục đích SDĐ.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ 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:

- Trích đo ĐC 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 GCN nhưng chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất.

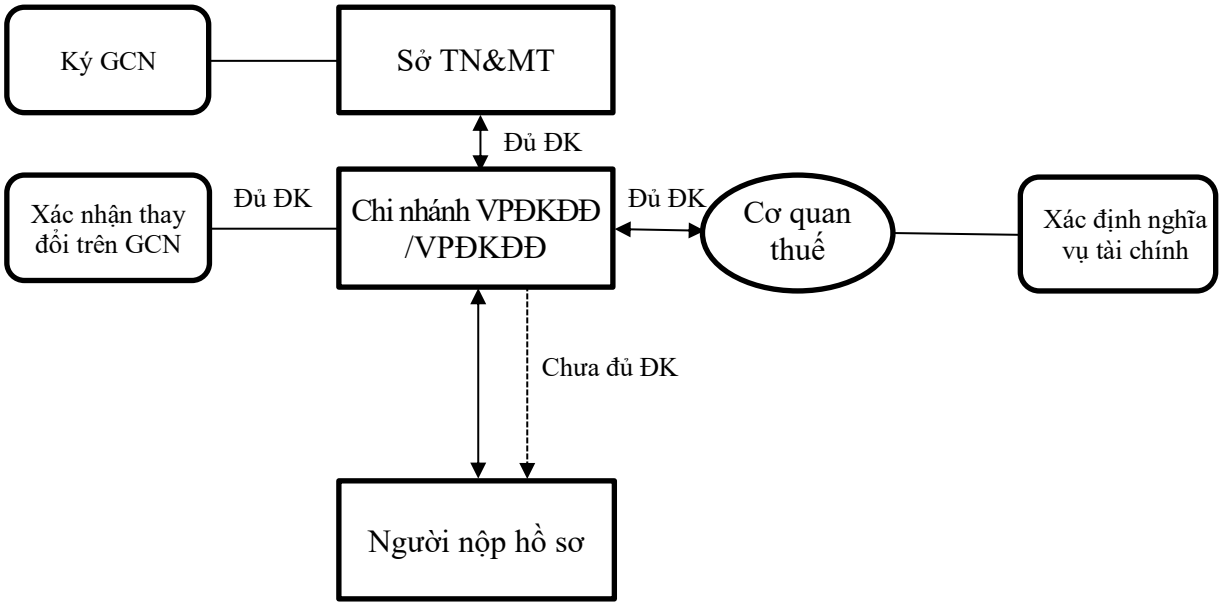
- Trường hợp đăng ký thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà hoặc công trình xây dựng mà không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý, cấp phép xây dựng theo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

- Gửi thông tin ĐC cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền SDĐ, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Xác nhận thay đổi vào GCN đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCN đối với trường hợp phải cấp lại GCN theo quy định của BTNMT; thông báo cho người SDĐ ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan TN&MT đối với trường hợp phải thuê đất.

- Cập nhật biến động vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trao GCN cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.



Hình 7. Sơ đồ trình tự, thủ tục thay đổi thông tin trong quá trình sử dụng đất, sở hữu bất động sản

2.2.5.4. Thời gian thực hiện

Khoản 40, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP [5] quy định về thời gian thực hiện như sau:

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDĐ; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp SDĐ có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người SDĐ, chủ sở hữu bất động sản trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

2.2.6. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất

2.2.6.1. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

a. Điều kiện thực hiện

Theo quy định tại điều 57, Luật đất đai 2013 [6] những trường hợp chuyển mục đích SDĐ sau phải xin phép cơ quan NN có thẩm quyền:

- Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối.

- Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm.

- Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp.

- Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

- Chuyển đất phi nông nghiệp được NN giao đất không thu tiền SDĐ sang đất phi nông nghiệp được NN giao đất có thu tiền SDĐ hoặc thuê đất.

- Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở.

- Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

b. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Theo điều 59, Luật đất đai 2013 và khoản 1, điều 60, Nghị định 43/2014/NĐ-CP [4, 6] quy định về đối tượng và cơ quan thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền như sau:

- Phòng TN&MT tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và UBND cấp huyện có thẩm quyền cấp GCN 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. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- Sở TN&MT tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và UBND cấp tỉnh có thẩm quyền cấp GCN đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư.

- Cơ quan phối hợp thực hiện: Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ

c. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất theo biểu mẫu BM 19 (Phụ lục).

- Giấy chứng nhận quyền SDĐ hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền SDĐ ở hoặc GCN.

- Văn bản thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích SDĐ đối với trường hợp tổ chức thực hiện chuyển mục đích SDĐ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền SDĐ theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách NN.

d. Trình tự thực hiện

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và kiểm tra hồ sơ

- Người SDĐ nộp hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên biểu mẫu BM 19 (Phụ lục) và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo biểu mẫu BM 07 (Phụ lục), thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

Cơ quan TN&MT có trách nhiệm thực hiện:

- Thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.

- Gửi phiếu chuyển thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

- Hướng dẫn người SDĐ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

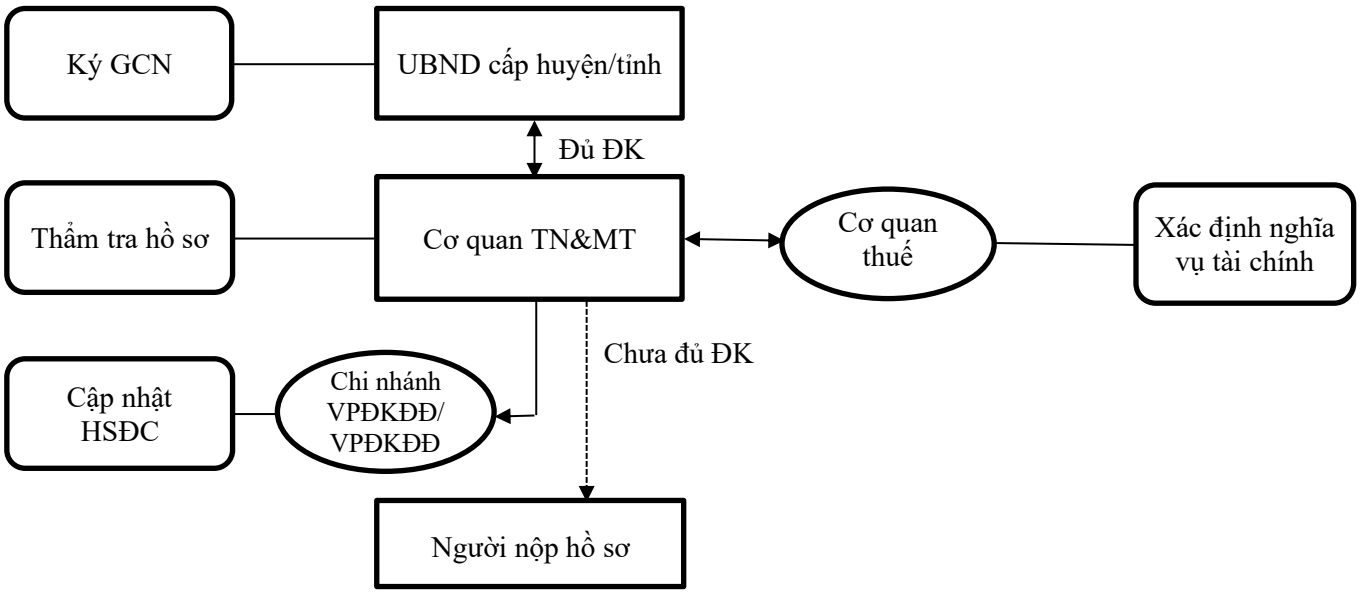
- Trình UBND cùng cấp quyết định cho phép chuyển mục đích SDĐ theo biểu mẫu BM 25 (Phụ lục).

- Chỉ đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thực hiện:

+ Cập nhật biến động vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai.

+ Trao GCN cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.



Hình 8. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

đ. Thời gian thực hiện

Theo khoản 40, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP [5] quy định về thời gian thực hiện:

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDĐ; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người SDĐ, chủ sở hữu bất động sản trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

2.2.6.2. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

a. Điều kiện thực hiện

Theo điều 11, Văn bản hợp nhất 06/VBHN-BTNMT [3] quy định các trường hợp chuyển mục đích SDĐ sau không phải xin phép cơ quan NN có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động bao gồm:

- Chuyển đất trồng cây hàng năm sang đất nông nghiệp khác gồm: đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm.

- Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản sang trồng cây lâu năm.

- Chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây hàng năm.

- Chuyển đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

- Chuyển đất thương mại, dịch vụ sang các loại đất khác thuộc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất xây dựng công trình sự nghiệp.

b. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Theo khoản 2, điều 60; khoản 1, điều 19, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNTM và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 2] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và xác nhận thay đổi trên GCN 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. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và xác nhận thay đổi trên GCN đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư.

c. Thành phần hồ sơ

Theo khoản 2, điều 11, Văn bản hợp nhất 06/VBHN-BTNMT và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 3] quy định thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo biểu mẫu BM 20 (Phụ lục).

- Giấy chứng nhận quyền SDĐ; GCN; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền SDĐ ở.

d. Trình tự thực hiện

Theo khoản 3, điều 11, Văn bản hợp nhất 06/VBHN-BTNMT và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 3] quy định trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và tiếp nhận hồ sơ

- Người sử dụng đất nộp hồ sơ theo quy định

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên biểu mẫu BM 20 (Phụ lục) và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo biểu mẫu BM 07 (Phụ lục), thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

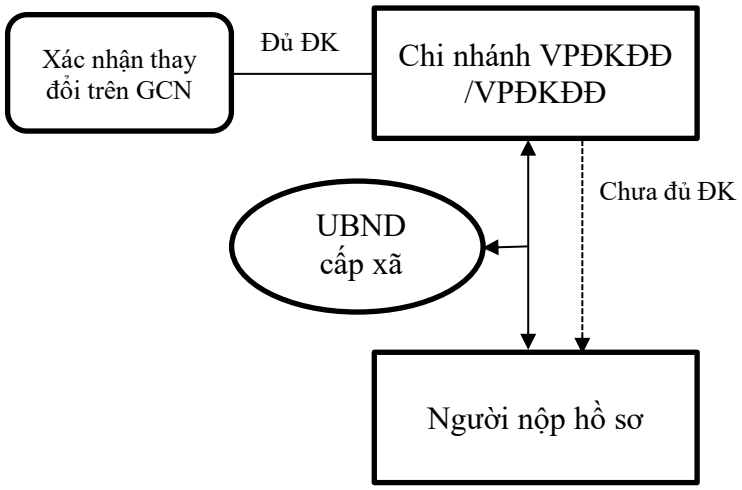
Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ**,** nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

- Kiểm tra hồ sơ; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết.

- Xác nhận vào Đơn đăng ký; xác nhận mục đích SDĐ vào GCN.

- Cập nhật biến động vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trao GCN cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.



Hình 9. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

đ. Thời gian thực hiện

Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thời gian thực hiện như sau:

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDĐ; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp SDĐ có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người SDĐ, chủ sở hữu bất động sản trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

2.2.7. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất

2.2.7.1. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Chuyển hình thức sử dụng đất bao gồm chuyển từ hình thức NN cho thuê đất thu tiền 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 pháp luật về đất đai.

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và UBND cấp huyện có thẩm quyền cấp GCN đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền SDĐ ở tại Việt Nam. Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và UBND cấp tỉnh có thẩm quyền cấp GCN đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Cơ quan phối hợp thực hiện: UBND cấp xã, cơ quan quản lý NN về nhà ở, xây dựng, nông nghiệp, cơ quan thuế, kho bạc, Sở TN&MT, Phòng TN&MT.

2.2.7.2. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo biểu mẫu số BM 20 (Phụ lục).

- Bản gốc GCN đã cấp.

- Hợp đồng thuê đất đã lập.

- 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).

- Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ Căn cước công dân, địa chỉ trên GCN đã cấp thì người SDĐ nộp thêm các giấy tờ sau đây:

+ Bản sao Giấy chứng minh nhân dân mới hoặc Giấy chứng minh quân đội mới hoặc thẻ Căn cước công dân mới hoặc sổ hộ khẩu, 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 GCN.

+ 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 GCN.

2.2.7.3. Trình tự thực hiện

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và tiếp nhận hồ sơ

- Người SDĐ nộp hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên theo biểu mẫu BM 20 (Phụ lục) và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo theo biểu mẫu BM 07 (Phụ lục), thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ 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:

- Trích đo ĐC 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 GCN nhưng chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất.

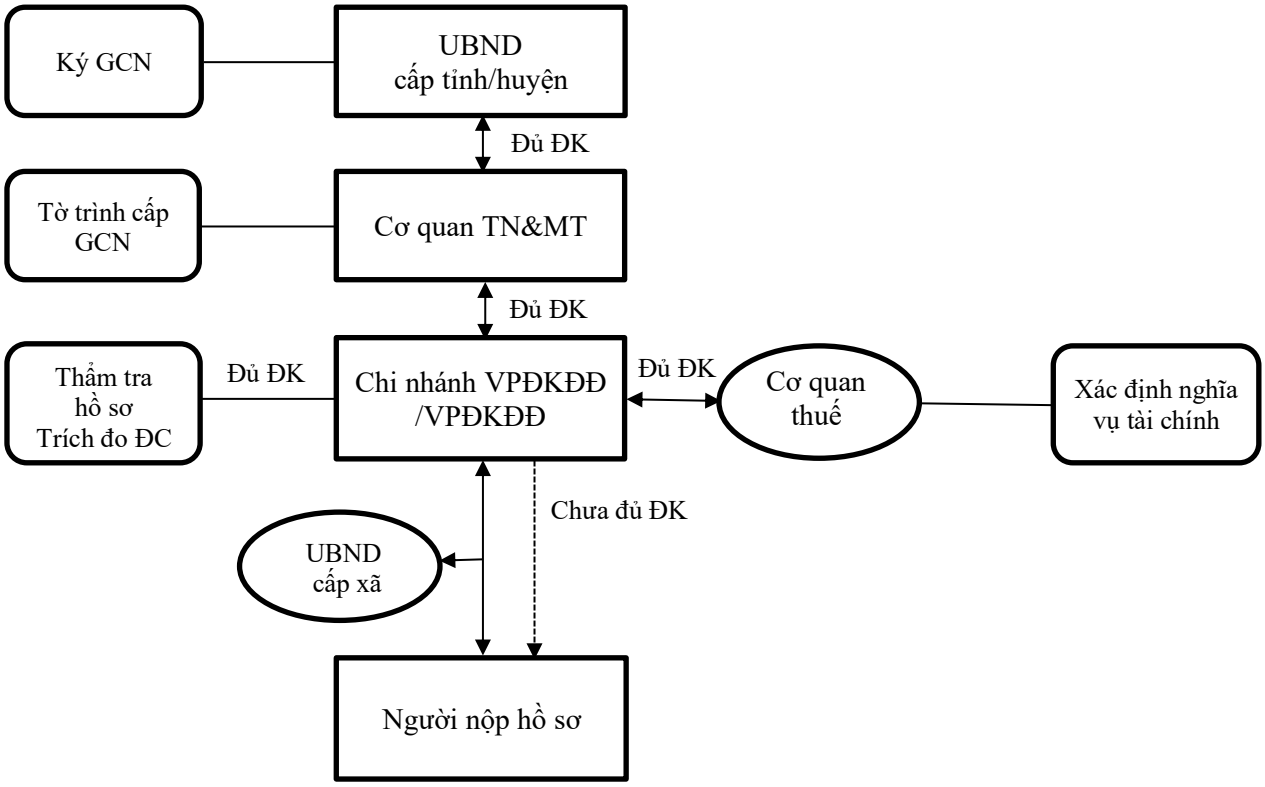
- Trình cơ quan có thẩm quyền QĐ chuyển hình thức SDĐ theo quy định.

- Gửi thông tin ĐC cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền SDĐ, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Xác nhận thay đổi vào GCN đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCN đối với trường hợp phải cấp lại GCN theo quy định; thông báo cho người SDĐ ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan TN&MT đối với trường hợp phải thuê đất.

- Cập nhật biến động vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trao GCN cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.



Hình 10. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất

2.2.7.4. Thời gian thực hiện

Theo khoản 40, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 5] quy định thời gian thực hiện như sau:

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDĐ; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người SDĐ, chủ sở hữu bất động sản trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

2.2.8. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản của vợ hoặc chồng thành quyền sử dụng, quyền sở hữu chung

2.2.8.1. Điều kiện thực hiện

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định điều kiện thực hiện thủ tục như sau:

- Phải có GCN (trừ trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền SDĐ ở tại Việt Nam).

- Phải hoàn thành thực hiện nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện thủ tục.

- Đất không có tranh chấp.

- Quyền SDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- Trong thời hạn SDĐ.

2.2.8.2. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Theo khoản 2, điều 60 và khoản 1, khoản 4, điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 2, điều 17 và khoản 1, điều 19, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNTM và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 2, 4] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên GCN đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền SDĐ ở tại Việt Nam. Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên GCN đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Sở TN&MT có thẩm quyền QĐ đối với trường hợp cấp mới GCN.

- Cơ quan phối hợp thực hiện: UBND cấp xã, cơ quan thuế, kho bạc.

2.2.8.3. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thành phần hồ sơ gồm có:

- Hợp đồng, văn bản về việc chuyển quyền SDĐ, quyền sở hữu bất động sản của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định. Trường hợp người thừa kế quyền SDĐ, quyền sở hữu bất động sản là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền SDĐ, quyền sở hữu bất động sản của người thừa kế.

- Bản gốc GCN đã cấp.

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo biểu mẫu số BM 20 (Phụ lục).

2.2.8.4. Trình tự thực hiện

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định trình tự thực hiện sau đây:

Bước 1: Nộp và tiếp nhận hồ sơ

- Người SDĐ nộp hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên theo biểu mẫu BM 20 (Phụ lục) và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo biểu mẫu BM 07 (Phụ lục), thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ 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:

- Thông báo cho bên chuyển quyền SDĐ và niêm yết tại UBND cấp xã về việc làm thủ tục cấp GCN cho người nhận chuyển quyền đối với trường hợp bên nhận chuyển quyền chỉ có GCN của bên chuyển quyền.

- Gửi văn bản đề nghị xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đến UBND cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, UBND cấp xã nơi có đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền SDĐ trồng lúa của hộ gia đình, cá nhân.

- Gửi thông tin ĐC 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 GCN đã cấp.

Trường hợp phải cấp GCN thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCN cho người SDĐ.

- Chỉnh lý, cập nhật biến động vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai.

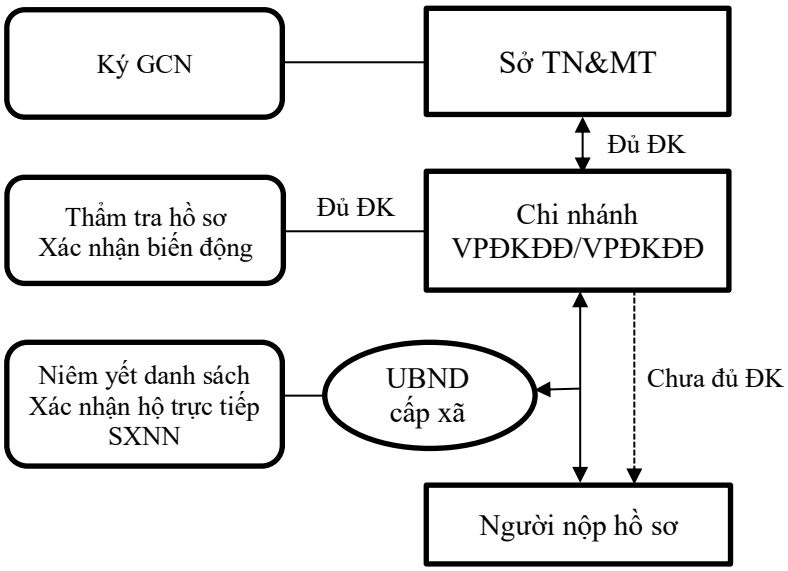
- Trao GCN cho người SDĐ hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã. Trường hợp người đề nghị cấp GCN đã chết trước khi được trao GCN thì Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thực hiện:

+Yêu cầu người được thừa kế quyền SDĐ theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp GCN đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

+ Xác nhận thừa kế vào GCN đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCN cho người được thừa kế theo quy định của BTNMT.

+ Xác nhận vào bản chính giấy tờ việc đã cấp GCN theo quy định.

+Trình Sở TN&MT ký cấp GCN hoặc ký cấp GCN đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định đối với trường hợp thửa đất gốc và diện tích đất tăng thêm đã có GCN.



Hình 11. Sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản của vợ hoặc chồng thành quyền sử dụng, quyền sở hữu chung

2.2.8.5. Thời gian thực hiện

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thời gian thực hiện như sau:

- Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chuyển quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng là không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDĐ; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp SDĐ có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người SDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

2.2.9. Trình tự, thủ tục chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản

2.2.9.1. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Chia tách quyền SDĐ, quyền sở hữu bất động sản bao gồm 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 SDĐ chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất.

Theo khoản 2, điều 60 và khoản 1, khoản 4, điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 2, điều 17 và khoản 1, điều 19, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNTM và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 2, 4] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên GCN đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền SDĐ ở tại Việt Nam. Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên GCN đối với Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Sở TN&MT có thẩm quyền QĐ đối với trường hợp cấp mới GCN.

- UBND cấp tỉnh có thẩm quyền QĐ đối với trường hợp phải ban hành QĐ thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất khi thực hiện chuyển đổi công ty; chia, tách doanh nghiệp; hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp.

- Cơ quan phối hợp thực hiện: Phòng TN&MT, Sở TN&MT, UBND cấp xã, cơ quan thuế, kho bạc.

2.2.9.2. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thành phần hồ sơ bao gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo biểu mẫu BM 20 (Phụ lục).

- Bản gốc GCN đã cấp.

- Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất hoặc chuyển giao quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người SDĐ chung, nhóm chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất.

- Văn bản chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức; sổ hộ khẩu đối với trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình; sổ hộ khẩu hoặc GCN kết hôn hoặc ly hôn đối với trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng.

- Văn bản của các thành viên trong hộ gia đình SDĐ đồng ý chuyển quyền SDĐ của hộ gia đình vào doanh nghiệp tư nhân đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định

của pháp luật đối với trường hợp hộ gia đình đưa quyền SDĐ vào doanh nghiệp.

Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ Căn cước công dân, địa chỉ trên GCN đã cấp thì người SDĐ nộp thêm các giấy tờ sau đây:

- Bản sao Giấy chứng minh nhân dân mới hoặc Giấy chứng minh quân đội mới hoặc thẻ Căn cước công dân mới hoặc sổ hộ khẩu, 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 GCN.

- 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 GCN.

2.2.9.3. Trình tự thực hiện

Theo quy định tại Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và tiếp nhận hồ sơ

- Người SDĐ nộp hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào Sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên theo biểu mẫu BM 20 (Phụ lục) và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo biểu mẫu BM 07 (Phụ lục), thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

Trường hợp thực hiện đối với một phần thửa đất thì người SDĐ đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người SDĐ trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người SDĐ.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ 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:

- Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất hoặc nhận quyền sử dụng một phần thửa đất đã cấp GCN.

- Trình cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất khi thực hiện chuyển đổi công ty; chia, tách doanh nghiệp; hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp.

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

tài chính.

- Thông báo nội dung biến động về người SDĐ cho UBND cấp huyện nơi có đất để hủy hợp đồng thuê đất đã ký với hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đưa quyền SDĐ vào doanh nghiệp.

- Xác nhận vào GCN đã cấp; trường hợp phải cấp GCN theo quy định thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCN nếu có nhu cầu.

- Cập nhật biến động vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trao GCN cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

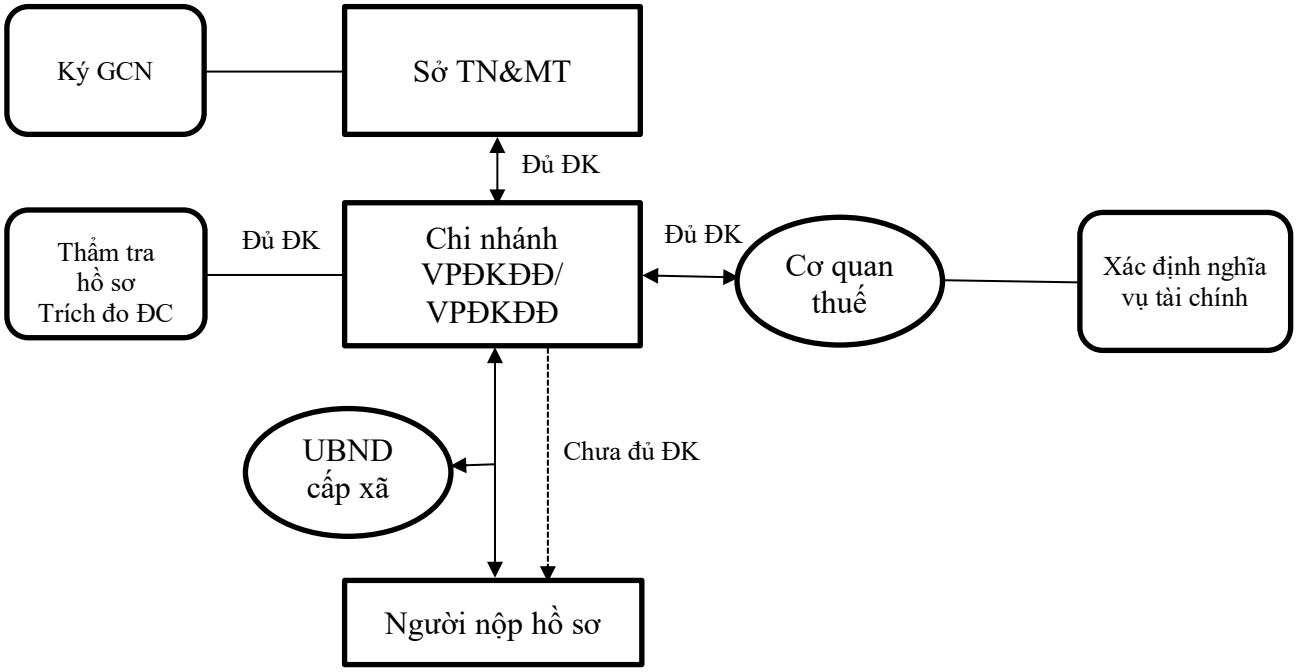
Trường hợp người đề nghị cấp GCN đã chết trước khi được trao GCN thì Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thực hiện:

+Yêu cầu người được thừa kế quyền SDĐ theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp GCN đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

+ Xác nhận thừa kế vào GCN đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCN cho người được thừa kế theo quy định của BTN&MT.

+ Xác nhận vào bản chính giấy tờ việc đã cấp GCN theo quy định.

+Trình Sở TN&MT ký cấp GCN hoặc ký cấp GCN đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định đối với trường hợp thửa đất gốc và diện tích đất tăng thêm đã có GCN.



Hình 12. Sơ đồ trình tự, thủ tục chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản

2.2.9.4. Thời gian thực hiện

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thời gian thực hiện như sau:

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDĐ; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp SDĐ có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người SDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

2.2.10. Trình tự, thủ tục thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản

2.2.10.1. Đối tượng và cơ quan thực hiện

Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản bao gồm thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định hành chính 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 Toà 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

Theo khoản 2, điều 60 và khoản 1, khoản 4, điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 2, điều 17 và khoản 1, điều 19, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNTM và Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1, 2, 4] quy định đối tượng và cơ quan thực hiện như sau:

- Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên GCN 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 SDĐ ở tại Việt Nam. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã nếu có nhu cầu.

- VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ, trực tiếp thực hiện và có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên GCN đối với tổ chức trong nước, 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 thực hiện dự án đầu tư.

- Sở TN&MT có thẩm quyền cấp GCN đối với trường hợp cấp mới GCN. Hoặc VPĐKĐĐ có thẩm quyền cấp GCN đối với trường hợp được Sở TN&MT ủy quyền.

- UBND cấp tỉnh có thẩm quyền QĐ đối với trường hợp phải ban hành QĐ thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất khi thực hiện chuyển đổi công ty; chia, tách doanh nghiệp; hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp.

- Cơ quan phối hợp thực hiện: Phòng TN&MT, Sở TN&MT, UBND cấp xã, cơ quan thuế, kho bạc.

2.2.10.2. Thành phần hồ sơ

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo biểu mẫu BM 20 (Phụ lục).

- Bản gốc GCN đã cấp, trừ trường hợp thực hiện QĐ hoặc bản án của Tòa án nhân dân, QĐ thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc thực hiện đấu giá quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được bản gốc GCN đã cấp.

- Một trong các loại giấy tờ gồm: Biên bản hòa giải thành (trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi ranh giới thửa đất thì có thêm QĐ công nhận của UBND cấp có thẩm quyền) hoặc QĐ của cơ quan NN có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo quy định của pháp luật; văn bản thỏa thuận hoặc hợp đồng thế chấp, góp vốn có nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp, góp vốn và văn bản bàn giao tài sản thế chấp, góp vốn theo thỏa thuận; QĐ hoặc bản án của Tòa án nhân dân, QĐ thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành có nội dung xác định người có quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; văn bản kết quả đấu giá quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của người SDĐ, chủ sở hữu tài sản hoặc yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án đã được thi hành.

Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ Căn cước công dân, địa chỉ trên GCN đã cấp thì người SDĐ nộp thêm các giấy tờ sau đây:

- Bản sao Giấy chứng minh nhân dân mới hoặc Giấy chứng minh quân đội mới hoặc thẻ Căn cước công dân mới hoặc sổ hộ khẩu, 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 GCN.

- 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 GCN.

2.2.10.3. Trình tự thực hiện

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định trình tự thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp và tiếp nhận hồ sơ

- Người SDĐ nộp hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ: cán bộ tiếp nhận hồ sơ ghi thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm) vào sổ tiếp nhận hồ sơ; ghi số thứ tự hồ sơ, ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên biểu mẫu BM 20 (Phụ lục) và lập phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo mẫu số BM 07 (Phụ lục), thực hiện tiếp bước 2.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ: hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM 08 (Phụ lục).

+ Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: lập phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM 09 (Phụ lục).

Trường hợp thực hiện đối với một phần thửa đất thì người SDĐ đề nghị VPĐKĐĐ thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người SDĐ trước khi nộp

hồ sơ thực hiện quyền của người SDĐ.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ.

Bước 2: Thẩm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục

Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ 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:

- Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất hoặc nhận quyền sử dụng một phần thửa đất đã cấp GCN.

- Trình cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất khi thực hiện chuyển đổi công ty; chia, tách doanh nghiệp; hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp.

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

- Thông báo nội dung biến động về người SDĐ cho UBND cấp huyện nơi có đất để hủy hợp đồng thuê đất đã ký với hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đưa quyền SDĐ vào doanh nghiệp.

- Xác nhận vào GCN đã cấp; trường hợp phải cấp GCN theo quy định thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCN nếu có nhu cầu.

- Cập nhật, chỉnh lý biến động vào HSĐC, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trao GCN cho người SDĐ hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Trường hợp người đề nghị cấp GCN đã chết trước khi được trao GCN thì Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc VPĐKĐĐ thực hiện:

+ Yêu cầu người được thừa kế quyền SDĐ theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp GCN đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

+ Xác nhận thừa kế vào GCN đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCN cho người được thừa kế theo quy định của BTNMT.

+ Xác nhận vào bản chính giấy tờ việc đã cấp GCN theo quy định.

+ Trình Sở TN&MT ký cấp GCN hoặc ký cấp GCN đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định đối với trường hợp thửa đất gốc và diện tích đất tăng thêm đã có GCN.

2.2.10.4. Thời gian thực hiện

Theo Quyết định 1668/2021/QĐ-BTNMT [1] quy định thời gian thực hiện

- UBND cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện nhưng không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy

định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDĐ; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp SDĐ có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người SDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 2

Câu 1. Trình bày sơ đồ trình tự, thủ tục đăng ký đất đai lần đầu khi được Nhà nước giao đất để quản lý?

Câu 2. Trình bày sơ đồ trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản lần đầu?

Câu 3. Trình bày sơ đồ trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất?

Câu 4. Trình bày sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản?

Câu 5. Trình bày sơ đồ trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất?

TÀI LIỆU THAM KHẢO CHƯƠNG 2

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021) Quyết định số 1668//QĐ-BTNMT ngày 30/8/2021 về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2019). Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-BTNMT ngày 12/9/2019 Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2019). Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BTNMT ngày 12/9/2019 Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BTNMT ngày 28/02/2022 Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.
5. Chính phủ (2014). Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết Luật đất đai 2013.
6. Chính phủ (2017). Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
7. Quốc hội (2013), Luật đất đai 2013 số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.

Chương 3

QUY ĐỊNH VỀ GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính là tiền đề để xác định 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. Thông qua Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính, nhà nước sẽ có cơ sở để lập, điều chỉnh và thực hiện các chủ trương, chính sách, chương trình có liên quan đến đất đai, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Nội dung chương 3 tập trung giới thiệu các quy định về Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính như sau: Thứ nhất, các quy định về Giấy chứng nhận, bao gồm các vấn đề: khái niệm, nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, các quy định về thể hiện thông tin và chỉnh lý Giấy chứng nhận. Thứ hai, các quy định về hồ sơ địa chính, bao gồm các vấn đề: khái niệm, nguyên tắc, thẩm quyền và các quy định về lập, cập nhật, chỉnh lý các tài liệu trong hồ sơ địa chính.

3.1. CÁC QUY ĐỊNH VỀ GIẤY CHỨNG NHẬN

3.1.1. Khái niệm Giấy chứng nhận

Theo Khoản 16, điều 3 Luật đất đai 2013 [4], *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.*

GCN là tên gọi chung của các loại GCN về quyền SDĐ, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền SDĐ; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền SDĐ ở; GCN theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở. GCN do BTNMT phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Mẫu GCN hiện hành gồm một tờ có 04 trang, in nền hoa văn trống đồng màu hồng cánh sen (được gọi là phôi GCN) và Trang bổ sung nền trắng. Mẫu GCN được thể hiện chi tiết tại mẫu số BM 06 (Phụ lục).

Mỗi trang của GCN có kích thước 190mm x 265mm, bao gồm các nội dung theo quy định như sau:

Trang 1 gồm Quốc hiệu, Quốc huy và dòng chữ *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* in màu đỏ; mục *"I. Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* và số phát hành GCN (số seri) gồm 02 chữ cái tiếng Việt và 06 chữ số, được in màu đen; dấu nổi của BTNMT.

Trang 2 in chữ màu đen gồm mục *"II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"*, trong đó có các thông tin về thửa đất, nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm và ghi chú; ngày tháng năm ký GCN và cơ quan ký cấp GCN; số vào sổ cấp GCN.

Trang 3 in chữ màu đen gồm mục *"III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* và mục *"IV. Những thay đổi sau khi cấp GCN"*.

Trang 4 in chữ màu đen gồm nội dung tiếp theo của mục *"IV. Những thay đổi sau khi cấp GCN"*; nội dung lưu ý đối với người được cấp GCN; Mã vạch.

Trang bổ sung GCN in chữ màu đen gồm dòng chữ *"Trang bổ sung GCN"*; số hiệu thửa đất; số phát hành GCN; số vào sổ cấp GCN và mục *"IV. Những thay đổi sau khi cấp GCN"* như trang 4 của GCN.

3.1.2. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

Theo điều 98, Luật đất đai 2013 [4], GCN được cấp dựa trên các nguyên tắc sau:

- GCN được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người SDĐ đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một GCN chung cho các thửa đất đó.

- Thửa đất có nhiều người chung quyền SDĐ, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì GCN phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền SDĐ, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 GCN; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một GCN và trao cho người đại diện.

- Người SDĐ, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận GCN sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người SDĐ, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận GCN ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

- Trường hợp quyền SDĐ hoặc quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào GCN, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền SDĐ hoặc quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà GCN đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang GCN để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

- Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ về quyền SDĐ hoặc GCN đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền SDĐ, không có tranh chấp với những người SDĐ liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi GCN diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người SDĐ không phải nộp tiền SDĐ đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền SDĐ và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền SDĐ thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp GCN theo quy định.

3.1.3. Thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận

Theo điều 105, Luật đất đai 2013 [4], thẩm quyền cấp GCN lần đầu được quy định như sau:

- UBND cấp tỉnh cấp GCN cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. UBND cấp tỉnh được ủy quyền cho Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp GCN.

- UBND cấp huyện cấp GCN cho 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 SDĐ ở tại Việt Nam.

Thẩm quyền cấp GCN khi đăng ký biến động được quy định như sau:

- Đăng ký biến động thuộc trường hợp hợp xác nhận sự thay đổi trên GCN đã cấp thì thẩm quyền thực hiện do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với đối tượng tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với đối tượng 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 SDĐ ở tại Việt Nam. Cụ thể các trường hợp sau:

+ Nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn; 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 hành chính 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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận cho người khác trong các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này hoặc chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất trong các thửa đất cấp chung một Giấy chứng nhận thì bên chuyển quyền được xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp.

+ 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.

+ Đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai.

+ Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế , khu công nghệ cao thực hiện đăng ký cho thuê, thuê lại đất; xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại đất.

+ Hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân hoặc ngược lại; chuyển đổi công ty; chia, tách, sáp nhập, hợp nhất doanh nghiệp không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên; xác nhận thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ Căn cước công dân, địa chỉ trên Giấy chứng nhận đã cấp theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; xác nhận thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ Căn cước công dân, địa chỉ trên Giấy chứng nhận đã cấp đồng thời với thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

+ Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên.

+ Thay đổi về hạn chế quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Thay đổi về nghĩa vụ tài chính đã ghi trên Giấy chứng nhận.

+ Thay đổi về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận; chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp.

+ Thay đổi thông tin về số hiệu thửa; diện tích thửa do đo đạc; tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất.

+ Chuyển mục đích sử dụng đất.

+ 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 pháp luật về đất đai.

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

+ Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận.

+ Đính chính nội dung trên Giấy chứng nhận đã cấp do có sai sót trong quá trình viết hoặc in.

+ Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất có thửa đất được tách ra để cấp riêng một Giấy chứng nhận [2].

- Đăng ký biến động thuộc trường hợp được cấp GCN thì thẩm quyền thực hiện do Sở Tài nguyên và môi trường thực hiện. Sở Tài nguyên và môi trường được phép uỷ quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện. Cụ thể các trường hợp đăng ký biến động sau:

+ Hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất mới; tách một thửa đất thành nhiều thửa đất mới phù hợp với quy định của pháp luật; thửa đất được tách ra để cấp riêng Giấy chứng nhận đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã được cấp chung cho nhiều thửa.

+ Chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

+ Người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế , khu công nghệ cao.

+ Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp khi Hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất mới; tách một

thửa đất thành nhiều thửa đất mới phù hợp với quy định của pháp luật; thửa đất được tách ra để cấp riêng Giấy chứng nhận đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã được cấp chung cho nhiều thửa.

+ Thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng hoặc của nhóm người cùng sở hữu, sử dụng;

+ Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận;

+ Thay đổi toàn bộ các thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính; thay đổi diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở do xác định lại diện tích đất ở theo quy định.

+ Giấy chứng nhận đã cấp bị hư hỏng hoặc bị mất.

+ Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà trên trang 4 của Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi.

3.1.4. Quy định về việc thể hiện thông tin trên Giấy chứng nhận

3.1.4.1. Thể hiện thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Theo điều 5, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT ngày 28 tháng 01 năm 2022 quy định về GCN (sau đây gọi chung là Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT) [1] thông tin về người SDĐ, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện tại trang 01 của GCN như sau:

a. Trường hợp chủ sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

- Cá nhân trong nước: ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi *họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân* (nếu có), *địa chỉ thường trú*.

Đối với tên và số giấy tờ nhân thân lưu ý trường hợp sau:

+ Nếu Giấy chứng minh nhân dân: ghi "GCMND số: …"**.**

+ Nếu Giấy chứng minh quân đội nhân dân thì ghi "CMQĐ số: …"**.**

+ Nếu thẻ Căn cước công dân thì ghi "TCCCD số: …"**.**

+ Nếu chưa có Giấy chứng minh nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân thì ghi "Giấy khai sinh số…".

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định: ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó *ghi họ tên, năm sinh, quốc tịch, giấy tờ nhân thân* ghi "Hộ chiếu số: ..., nơi cấp: ..., năm cấp: ..."; *địa chỉ đăng ký thường trú của người đó ở Việt Nam* (nếu có).

- Hộ gia đình: *ghi "Hộ ông" (hoặc "Hộ bà"),* sau đó ghi *họ tên, năm sinh, tên và số của giấy tờ nhân thân* của chủ hộ gia đình như quy định cá nhân trong nước; địa chỉ thường trú của hộ gia đình.

Lưu ý: Trường hợp chủ hộ gia đình không có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi người đại diện là thành viên khác của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Trường hợp chủ hộ gia đình hay người đại diện khác của hộ gia đình có vợ hoặc chồng cùng có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi cả họ tên, năm sinh của người vợ hoặc chồng đó;

- Quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của hai vợ chồng: ghi *họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân, địa chỉ thường trú của cả vợ và chồng* như trường hợp cá nhân trong nước.

- Tổ chức trong nước: ghi tên *tổ chức; tên giấy tờ, số và ngày ký, cơ quan ký giấy tờ pháp nhân* (là giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc GCN hoặc giấy phép, về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật); *địa chỉ trụ sở chính của tổ chức*.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam: ghi *tên tổ chức kinh tế là pháp nhân thực hiện dự án đầu tư; tên giấy tờ, số và ngày ký, cơ quan ký giấy tờ pháp nhân* (là giấy tờ về việc thành lập hoặc GCN, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật); *địa chỉ trụ sở chính của tổ chức tại Việt Nam*.

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao: ghi *tên tổ chức, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức.*

- Tổ chức cơ sở tôn giáo: ghi *tên của cơ sở tôn giáo và địa chỉ nơi có cơ sở tôn giáo*.

- Cộng đồng dân cư: ghi *tên của cộng đồng dân cư* (do cộng đồng dân cư xác định, được UBND cấp xã xác nhận) và *địa chỉ nơi sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.*

b. Trường hợp người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

- Quy tắc: Giấy chứng nhận sẽ được cấp riêng cho người sử dụng đất và cấp riêng cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Cách thể hiện trên Giấy chứng nhận:

+ Thông tin người SDĐ: ghi giống như quy định tại mục a phần 3.1.4.1 của Giáo trình này.

+ Thông tin chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất: ghi theo cách ghi tại mục 3.1.4.1 của Giáo trình này. Tiếp theo ghi "Sở hữu tài sản trên thửa đất... (ghi *hình thức thuê, mượn, ...*) của ... (ghi *tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cho thuê, cho mượn, …*)".

c. Trường hợp thửa đất có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất

- Quy tắc: GCN sẽ được cấp cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sau khi đã xác định được quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của từng người. Tuy nhiên, nếu giữa đối tượng này có thỏa thuận bằng văn bản chỉ cấp một GCN cho người đại diện (có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật*)* thì GCN sẽ được cấp cho người đại diện đó.

- Cách thể hiện trên Giấy chứng nhận:

+ Trường hợp cấp cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân: Trên mỗi GCN ghi thông tin đầy đủ về người được cấp GCN theo cách ghi tại mục a phần 3.1.4.1 của Giáo trình này, tiếp theo ghi "Cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (hoặc Cùng sử dụng đất hoặc Cùng sở hữu tài sản) với... *(*ghi lần lượt *tên của những người còn lại có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)*".

+ Trường hợp cấp cho người đại diện: trên GCN ghi thông tin của người đại diện theo cách ghi tại mục a phần 3.1.4.1 của Giáo trình này dòng tiếp theo ghi "Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất (hoặc "Là người đại diện cho những người cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất" hoặc "Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) gồm: ... *(*ghi lần lượt *tên của những người cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất)".*

Trường hợp có nhiều người cùng SDĐ, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi trên trang 1 không hết thì dòng cuối trang 1 ghi "và những người khác có tên tại điểm Ghi chú của GCN này". Đồng thời tại điểm Ghi chú của GCN được ghi: "Những người khác cùng sử dụng đất (hoặc cùng sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) gồm: ... (ghi lần lượt *tên của những người cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất còn lại*)".

3.1.4.2. Thể hiện thông tin về thửa đất

Theo điều 6, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT [1] cách thể hiện thông tin về thửa đất tại trang 2 của GCN như sau:

a. Thửa đất số

- Cách ghi: ghi *số hiệu của thửa đất trên bản đồ địa chính* theo quy định về thành lập bản đồ địa chính của BTNMT.

- Lưu ý: Trường hợp sử dụng bản trích đo địa chính (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính) để cấp GCN thì ghi *số hiệu thửa đất trên bản trích đo*; trường hợp trích đo địa chính một thửa đất thì số hiệu thửa đất được ghi "01".

b. Tờ bản đồ số:

- Cách ghi: ghi *số thứ tự tờ bản đồ địa chính có thửa đất cấp GCN trong phạm vi mỗi đơn vị hành chính cấp xã*.

- Lưu ý: Trường hợp sử dụng bản trích đo địa chính để cấp GCN thì ghi số hiệu tờ trích đo thửa đất.

c. Địa chỉ thửa đất:

- Cách ghi: ghi *tên khu vực; số nhà, tên đường phố (nếu có), tên đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh, nơi có thửa đất*.

- Lưu ý: tên khu vực cần ghi rõ xứ đồng, điểm dân cư, …

d. Diện tích

- Cách ghi: ghi *diện tích của thửa đất bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông (m^2), được làm tròn số đến một chữ số thập phân*.

đ. Hình thức sử dụng:

- Cách ghi:

+ Nếu toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của một người SDĐ: Ghi ″Sử dụng riêng".

+ Nếu toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của nhiều người SDĐ: Ghi "Sử dụng chung".

- Lưu ý: Nếu thửa đất ở có vườn, ao mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích cả thửa đất và có hình thức sử dụng chung, sử dụng riêng đối với từng loại đất: ghi "Sử dụng riêng" và "Mục đích sử dụng", "Diện tích đất sử dụng riêng kèm theo"; ghi "Sử dụng chung" và "Mục đích sử dụng", "Diện tích đất sử dụng chung kèm theo".

e. Mục đích sử dụng đất:

- Cách ghi: ghi thống nhất với sổ địa chính bằng tên gọi cụ thể với các loại đất.

- Lưu ý:

+ Nếu thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích thì phải ghi đầy đủ tất cả các mục đích đó. Tuy nhiên, nếu có xác định mục đích chính, mục đích phụ thì tiếp sau mục đích chính phải ghi "là chính".

+ Nếu thửa đất có nhiều người cùng sử dụng, có nhiều mục đích sử dụng khác nhau mà trong đó mỗi người SDĐ vào một mục đích nhất định thì GCN cấp cho từng người phải ghi mục đích SDĐ của người đó và ghi chú thích "thửa đất còn sử dụng vào mục đích... (ghi *mục đích SDĐ khác còn lại*) của người khác" vào điểm Ghi chú của GCN.

+ Nếu thửa đất ở có vườn, ao mà một phần diện tích được công nhận là đất ở và phần còn lại được công nhận sử dụng vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp thì lần lượt ghi "Đất ở" và diện tích được công nhận là đất ở kèm theo, tiếp theo ghi lần lượt từng mục đích sử dụng đất cụ thể thuộc nhóm đất nông nghiệp và diện tích kèm theo.

g. Thời hạn sử dụng đất:

- Cách ghi:

+ Trường hợp được NN giao đất, cho thuê đất: ghi *theo QĐ giao đất, cho thuê đất*.

+ Trường hợp được NN công nhận quyền sử dụng đất: ghi *thời hạn sử dụng được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai*.

+ Trường hợp SDĐ có thời hạn: ghi "Thời hạn sử dụng đất đến ngày …/…/... (ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng)".

+ Trường hợp SDĐ ổn định lâu dài: ghi "Lâu dài".

- Lưu ý: Đối với thửa đất ở có vườn, ao, nếu diện tích đất ở được công nhận là một phần thửa đất thì *ghi thời hạn đất ở và thời hạn loại đất theo hiện trạng thuộc nhóm đất nông nghiệp đối với phần diện tích vườn, ao không được công nhận là đất ở*. Cần ghi rõ**:** "sử dụng đến ngày …/…/…. (ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng)".

h. Nguồn gốc sử dụng:

- Cách ghi:

+ Trường hợp được NN giao đất không thu tiền SDĐ: ghi "Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất".

+ Trường hợp được NN giao đất có thu tiền SDĐ: ghi "Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất".

+ Trường hợp được NN cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: ghi "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần".

+ Trường hợp được NN cho thuê đất trả tiền hàng năm: ghi "Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm".

+ Trường hợp được NN công nhận quyền SDĐ mà phải nộp tiền SDĐ kể cả hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích phi nông nghiệp thuộc ch độ giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng không phải nộp tiền hoặc được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính: ghi "Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất".

+ Trường hợp được NN công nhận quyền SDĐ thuộc chế độ giao đất không thu tiền: thì ghi "Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất".

+ Trường hợp tách thửa, hợp thửa hoặc cấp lại, cấp đổi mà mục đích SDĐ không thay đổi: ghi nguồn gốc SDĐ như trên GCN đã cấp lần đầu.

+ Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất mà phải cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền: ghi lần lượt hình thức nhận chuyển quyền (như nhận chuyển đổi; nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế; được tặng cho; nhận góp vốn; trúng đấu giá; xử lý nợ thế chấp; giải quyết tranh chấp; do giải quyết khiếu nại, tố cáo; thực hiện quyết định (hoặc bản án) của Tòa án; thực hiện quyết định thi hành án;...); ghi nguồn gốc sử dụng đất như trên Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu.

Ví dụ: "Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất".

+ Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích khác mà phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất: ghi nguồn gốc sử dụng đất theo 1 trong các hình thức sau: nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhà nước cho thuê đất trả tiền một làn cho cả thời gian thuê, nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, và đảm bảo phù hợp với hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp của người khác mà đất này thuộc chế độ giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì ghi "Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất".

Ví dụ: Tổ chức A đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân trước năm 2005, hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp Giấy chứng nhận, nay sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, khi công nhận quyền sử dụng đất sẽ ghi trên Giấy chứng nhận là "Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất"

+ Trường hợp đất chuyển mục đích SDĐ: ghi *như quy định đối với trường hợp NN giao đất có thu tiền SDĐ* (nếu người SDĐ nộp tiền *SDĐ cho việc chuyển mục đích*); ghi *theo quy định đối với trường hợp NN cho thuê đất* (nếu *người SDĐ chuyển* sang thuê đất hoặc tiếp tục thuê đất như trước khi chuyển mục đích); ghi *như trước khi chuyển mục đích SDĐ đối với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền SDĐ mà không phải nộp tiền chuyển mục đích và không phải chuyển sang thuê đất*.

+ Đất có nhiều nguồn gốc SDĐ khác nhau: lần lượt *ghi từng loại nguồn gốc và diện tích có nguồn gốc đó kèm theo*.

- Lưu ý: Trường hợp Công nhận quyền SDĐ đối với đất có nguồn gốc nhận chuyển quyền SDĐ hợp pháp của người khác mà đất này thuộc chế độ giao đất có thu tiền SDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai thì cũng ghi "Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất".

3.1.4.3. Thể hiện thông tin về nhà ở

Theo điều 7, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT [1] quy định cách thể hiện thông tin về nhà ở tại trang 2 của GCN như sau:

a. Nhà ở riêng lẻ:

- Loại nhà ở: ghi loại nhà ở cụ thể theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Diện tích xây dựng: ghi diện tích mặt bằng chiếm đất của nhà ở tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao của nhà, bằng số Ả Rập, theo đơn vị mét vuông, được làm tròn số đến một chữ số thập phân.

- Diện tích sàn: ghi bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông, được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Đối với nhà ở một tầng thì ghi diện tích mặt bằng sàn xây dựng của nhà đó. Đối với nhà ở nhiều tầng thì ghi tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng.

- Hình thức sở hữu: ghi "Sở hữu riêng" đối với trường hợp nhà ở thuộc sở hữu của một chủ; ghi "Sở hữu chung" đối với trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung của nhiều chủ; trường hợp nhà ở có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì ghi lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích kèm theo.

- Cấp (hạng) nhà ở: xác định và ghi theo quy định phân cấp nhà ở của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng.

- Thời hạn được sở hữu: ghi ngày tháng năm hết hạn được sở hữu theo hợp đồng mua bán, hoặc thời hạn thuê, mượn hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Lưu ý: Nếu không xác định thời hạn thì ghi bằng dấu "-/-".

b. Căn hộ, nhà chung cư:

- Loại nhà ở: ghi "Căn hộ chung cư số…" hoặc "Nhà chung cư".

- Tên nhà chung cư: ghi tên hoặc số hiệu của nhà chung cư, nhà hỗn hợp theo dự án đầu tư hoặc thiết kế, quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Diện tích sàn: ghi diện tích sàn xây dựng căn hộ, diện tích sử dụng căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

- Hình thức sở hữu:

+ Căn hộ thuộc sở hữu của một chủ: ghi "Sở hữu riêng".

+ Căn hộ thuộc sở hữu chung của nhiều chủ: ghi "Sở hữu chung".

+ Căn hộ có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung: ghi lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích kèm theo.

Ví dụ: Sở hữu riêng 50m^2; sở hữu chung 20m^2

- Thời hạn sở hữu:

+ Xác định thời hạn sở hữu: ghi ngày tháng năm hết hạn được sở hữu theo hợp đồng mua bán hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở.

+ Không xác định thời hạn: ghi bằng dấu "-/-".

- Hạng mục được sở hữu chung ngoài căn hộ: ghi tên từng hạng mục ngoài căn hộ chung cư và diện tích kèm theo (nếu có) mà chủ sở hữu căn hộ có quyền sở hữu chung với các chủ căn hộ khác theo hợp đồng mua, bán căn hộ đã ký.

Trường hợp nhà chung cư thuộc quyền sở hữu của một chủ thì cấp một Giấy chứng nhận cho toàn bộ nhà chung cư và thể hiện như quy định, trong đó loại nhà ở được ghi "Nhà chung cư".

Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó một phần là các căn hộ để ở và một phần dành cho mục đích thương mại, dịch vụ, văn phòng làm việc thuộc quyền sở hữu của một chủ thì cấp một Giấy chứng nhận cho toàn bộ nhà hỗn hợp và thể hiện như quy định.

Trường hợp một phần nhà chung cư (một số căn hộ, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ) thuộc quyền sở hữu của một chủ thì thể hiện loại tài sản là "Nhà hỗn hợp"; tiếp theo thể hiện tên nhà chung cư và các thông tin chi tiết về từng căn hộ, cơ sở thương mại, dịch vụ, văn phòng làm việc vào bảng dưới đây:

Loại tài sản và số hiệu	Diện tích sàn (m^2)	Hình thức sở hữu	Thời hạn sở hữu

Lưu ý: Trường hợp tại thời điểm cấp GCN mà thửa đất không có nhà ở hoặc có nhưng người SDĐ (đồng thời là chủ sở hữu tài sản) chưa có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản hoặc có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người khác hoặc có đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản nhưng không đủ điều kiện chứng nhận thì tại điểm ghi về tài sản gắn liền với đất trên trang 2 của GCN được thể hiện bằng dấu "-/-" [6].

3.1.4.4. Thể hiện thông tin về tài sản khác gắn liền với đất

Theo điều 7, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT [1] cách thể hiện thông tin về tài sản khác gắn liền với đất tại trang 2 của GCN như sau:

a. Công trình xây dựng khác:

- Loại công trình: ghi "tên công trình" theo dự án đầu tư hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy phép xây dựng của cấp có thẩm quyền.

- Hạng mục công trình: ghi theo tên các hạng mục chính trong quyết định phê duyệt dự án, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, giấy phép xây dựng hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư của cấp có thẩm quyền.

- Diện tích xây dựng: ghi diện tích mặt bằng chiếm đất của công trình tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao công trình, bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông (m^2),

được làm tròn số đến một chữ số thập phân.

- Diện tích sàn (hoặc công suất):

+ Công trình dạng nhà: ghi như quy định đối với nhà ở.

+ Công trình kiến trúc khác: ghi công suất của công trình theo QĐ đầu tư hoặc dự án đầu tư được duyệt hoặc GCN đầu tư hoặc giấy phép đầu tư.

- Hình thức sở hữu:

+ Hạng mục công trình thuộc sở hữu của một chủ: ghi "Sở hữu riêng".

+ Hạng mục công trình thuộc sở hữu chung của nhiều chủ: ghi "Sở hữu chung".

+ Hạng mục công trình có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung: ghi lần lượt "Sở hữu riêng", "Sở hữu chung" ở các dòng dưới kế tiếp; đồng thời ghi diện tích thuộc sở hữu riêng và diện tích thuộc sở hữu chung vào các dòng tương ứng ở các cột "Diện tích xây dựng", "Diện tích sàn hoặc công suất".

- Cấp công trình xây dựng: ghi theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Thời hạn được sở hữu công trình: ghi ngày tháng năm kết thúc thời hạn thuê, mượn; theo hợp đồng mua bán công trình. Nếu không xác định thời hạn thì ghi bằng dấu "-/-".

Lưu ý: Cần thể hiện thông tin chi tiết về Công trình xây dựng khác trên GCN theo bảng sau:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m^2)	Diện tích sàn (m^2) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu

b. Rừng sản xuất là rừng trồng:

- Loại rừng: ghi loại cây rừng chủ yếu được trồng.

- Diện tích: ghi diện tích có rừng thuộc quyền sở hữu của người được cấp GCN bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông;

- Nguồn gốc tạo lập:

+ Rừng được NN giao có thu tiền: ghi "Được Nhà nước giao có thu tiền".

+ Rừng được NN giao không thu tiền thì ghi "Được Nhà nước giao không thu tiền".

+ Rừng tự trồng bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách NN: ghi "Rừng tự trồng".

+ Rừng có nhiều nguồn gốc đối với từng phần diện tích khác nhau: ghi từng loại nguồn gốc và diện tích rừng theo từng nguồn gốc kèm theo.

- Hình thức sở hữu:

+ Rừng thuộc sở hữu của một chủ: ghi "Sở hữu riêng".

+ Rừng thuộc sở hữu chung của nhiều chủ: ghi "Sở hữu chung".

+ Rừng có phần diện tích thuộc sở hữu riêng và có phần diện tích thuộc sở hữu chung: ghi "Sở hữu riêng... m^2; sở hữu chung... m^2".

- Thời hạn sở hữu: ghi ngày tháng năm kết thúc thời hạn mua bán, thuê, mượn. Nếu không xác định thời hạn ghi bằng dấu "-/-".

c. Cây lâu năm

- Loại cây: ghi loại cây lâu năm được trồng. Trường hợp trồng hỗn hợp nhiều loại cây lâu năm thì ghi lần lượt các loại cây lâu năm chủ yếu được trồng.

- Diện tích: ghi diện tích trồng cây lâu năm thuộc quyền sở hữu của người được cấp GCN bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông.

- Hình thức sở hữu:

+ Thuộc sở hữu của một chủ: ghi "Sở hữu riêng".

+ Thuộc sở hữu chung của nhiều chủ: ghi "Sở hữu chung".

+ Có phần diện tích thuộc sở hữu riêng và có phần diện tích thuộc sở hữu chung: ghi "Sở hữu riêng... m^2; sở hữu chung... m^2".

- Thời hạn sở hữu: ghi ngày tháng năm kết thúc thời hạn mua bán, thuê, mượn. Trường hợp không xác định thời hạn thì ghi bằng dấu "-/-".

Lưu ý:

- Trường hợp thửa đất có cả nhà ở, công trình xây dựng, vườn cây lâu năm của cùng một chủ sở hữu, trong đó nhà ở, công trình xây dựng gồm nhiều hạng mục khác nhau thì thể hiện các nội dung cụ thể đối với từng tài sản theo quy định vào bảng sau:

Loại tài sản	Diện tích chiếm đất (m^2)	Diện tích sàn (m^2) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp hạng	Thời hạn sở hữu

Trường hợp tài sản là cây lâu năm thì tại các cột "Diện tích sàn hoặc công suất", "Cấp, hạng" ghi bằng dấu "-/-".

- Trường hợp tại thời điểm cấp GCN mà thửa đất không có tài sản khác gắn liền với đất hoặc có nhưng người SDĐ (đồng thời là chủ sở hữu tài sản) chưa có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản hoặc có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người khác hoặc có đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản nhưng không đủ điều kiện chứng nhận thì tại điểm ghi về tài sản gắn liền với đất trên trang 2 của GCN được thể hiện bằng dấu "-/-" [6].

3.1.4.5. Thể hiện thông tin Ghi chú

Theo điều 11 và khoản 2, điều 13, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT [1] quy định cách thể hiện thông tin Ghi chú tại trang 2 của GCN như sau:

- Nếu trong QĐ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDĐ, gia hạn SDĐ, hợp đồng hoặc văn bản nhận chuyển quyền SDĐ và các giấy tờ khác về quyền SDĐ theo quy định của

pháp luật về đất đai; giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có nội dung hạn chế về quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ghi nội dung hạn chế theo giấy tờ đó.

- Thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình:

+ Trường hợp toàn bộ thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được công bố, cắm mốc: ghi "Thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình... (ghi *tên của công trình có hành lang bảo vệ*)".

+ Trường hợp một phần thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được công bố, cắm mốc: ghi "Thửa đất có... m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình...".

- Chưa có bản đồ địa chính: ghi "Số hiệu và diện tích thửa đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính".

- Chủ sở hữu công trình không đồng thời là người SDĐ: ghi "Thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của người khác được ghi trên trang 1".

- Thửa đất có nhiều người cùng sử dụng, có nhiều mục đích sử dụng khác nhau, trong đó mỗi người SDĐ vào một mục đích nhất định: ghi "thửa đất còn sử dụng vào mục đích… (*ghi mục đích SDĐ khác còn lại*) của người khác".

- Thửa đất có phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất của chung nhiều người và có phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất của riêng từng người mà không tách thành thửa đất riêng: ghi *tên những người cùng sử dụng chung đối với từng phần diện tích đất sử dụng chung; tên người cùng sở hữu chung đối với từng phần diện tích tài sản gắn liền với đất chung*.

- Tài sản gắn liền với đất nằm chung trên nhiều thửa đất của nhiều người sử dụng đồng thời là chủ sở hữu chung tài sản đó: ghi "Cùng sở hữu chung… (ghi *tên loại tài sản thuộc sở hữu chung*) với… (ghi *lần lượt tên của những người khác cùng sở hữu chung tài sản*)".

- Ghi nợ nghĩa vụ tài chính:

+ Xác định số tiền nợ theo quy định pháp luật: ghi "Nợ… (ghi khoản nghĩa vụ tài chính được nợ, số tiền nợ bằng số và chữ) theo… (ghi *tên, số hiệu, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ xác định số tiền nợ*)".

+ Chưa xác định số tiền nợ theo quy định pháp luật: "Nợ… (ghi *khoản nghĩa vụ tài chính được nợ)*".

- Giảm nộp nghĩa vụ tài chính:

+ Giảm nộp tiền SDĐ: ghi "Được giảm tiền sử dụng đất… (ghi số tiền hoặc phần trăm được giảm) theo… (ghi *tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản xác định được giảm nộp tiền*)".

+ Giảm tiền thuê đất: ghi "Được giảm tiền thuê đất... (ghi số tiền hoặc phần trăm được giảm và số năm được giảm nếu có) theo… (ghi *tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản xác định được giảm nộp tiền*)".

- Miễn nộp nghĩa vụ tài chính:

+ NN giao đất có thu tiền SDĐ mà được miễn nộp tiền SDĐ: ghi "Được miễn tiền sử dụng đất theo… (ghi *tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản xác định được miễn*

nộp tiền)".

+ NN cho thuê đất mà được miễn nộp tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thuê: ghi "Được miễn tiền thuê đất theo… (ghi *tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản xác định được miễn nộp tiền*)".

3.1.4.6. Thể hiện thông tin sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Tại điều 12, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT [1] quy định thể nội dung sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện tại trang 3 mẫu GCN như sau:

a. Sơ đồ thửa đất

- Hình thể thửa đất, chiều dài các cạnh thửa.

- Số hiệu thửa hoặc tên công trình giáp ranh, chỉ dẫn hướng Bắc – Nam.

- Chỉ giới, mốc giới quy hoạch SDĐ, chỉ giới, mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình trên thửa đất cấp GCN được thể hiện bằng đường nét đứt xen nét chấm kèm theo ghi chú loại chỉ giới, mốc giới.

- Trường hợp thửa đất hợp nhất từ nhiều thửa khác có nguồn gốc, thời hạn SDĐ khác nhau hoặc có phần đất sử dụng riêng của một người và phần đất sử dụng chung của nhiều người thì thể hiện ranh giới giữa các phần đất bằng đường nét đứt xen nét chấm, kèm theo ghi chú thích theo mục đích của đường ranh giới đó.

- Trường hợp đất có nhà chung cư mà diện tích đất sử dụng chung của các chủ căn hộ là một phần diện tích của thửa đất thì phải thể hiện phạm vi ranh giới phần đất sử dụng chung đó.

Lưu ý: Không thể hiện sơ đồ thửa đất đối với trường hợp Cấp một GCN chung cho nhiều thửa đất nông nghiệp và Đất xây dựng công trình theo tuyến như Đường giao thông, đường dẫn điện, đường dẫn nước của tổ chức đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao.

b. Sơ đồ nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

- Được thể hiện bằng đường nét đứt liên tục trên sơ đồ thửa đất tại vị trí tương ứng với thực địa. Nếu đường ranh giới nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất trùng với ranh giới thửa đất thì thể hiện theo ranh giới thửa đất.

- Sơ đồ nhà ở (trừ căn hộ chung cư), công trình xây dựng thể hiện phạm vi ranh giới xây dựng (là phạm vi chiếm đất tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao) của nhà ở, công trình xây dựng.

- Trường hợp căn hộ chung cư thì thể hiện sơ đồ mặt bằng của tầng nhà chung cư có căn hộ; trong đó thể hiện vị trí, hình dáng mặt bằng theo tường bao ngoài của căn hộ (không thể hiện từng phòng trong căn hộ), ký hiệu (mũi tên) cửa ra vào căn hộ, kích thước các cạnh của căn hộ.

3.1.4.7. Thể hiện thông tin phần ký Giấy chứng nhận

Theo điều 14, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT [1] quy định thể hiện nội dung phần ký GCN tại trang 2 của GCN như sau:

- Ghi địa danh nơi cấp GCN và ngày tháng năm ký GCN.

- Trường hợp cơ quan cấp GCN là UBND cấp tỉnh, cấp huyện:

+ Nếu Chủ tịch UBND cấp tỉnh, cấp huyện ký:

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN... (tên đơn vị hành chính cấp thẩm quyền cấp giấy)
CHỦ TỊCH
Chữ ký, đóng dấu của Ủy ban nhân dân và họ tên người ký

+ Nếu Phó UBND cấp tỉnh, cấp huyện ký:

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN... (tên đơn vị hành chính cấp thẩm quyền cấp giấy)
KT. CHỦ TỊCH
PHỎ CHỦ TỊCH
Chữ ký, đóng dấu của Ủy ban nhân dân và họ tên người ký

- Trường hợp Sở TN&MT được UBND cấp tỉnh ủy quyền ký cấp GCN:

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN… (ghi tên đơn vị hành chính cấp tỉnh)
TUQ. CHỦ TỊCH
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Chữ ký, đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường và họ tên người ký

- Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp GCN theo thẩm quyền:

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG… (ghi tên đơn vị hành chính cấp tỉnh)
GIÁM ĐỐC

Chữ ký, đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường và họ tên người ký.

- Trường hợp Phó Giám đốc Sở ký GCN thì ghi như sau:

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG… (ghi tên đơn vị hành chính cấp tỉnh)
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Chữ ký, đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường và họ tên người ký

- Trường hợp VPĐKĐĐ được Sở TN&MT ủy quyền ký cấp GCN theo quy định của UBND cấp tỉnh:

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG…(ghi tên đơn vị hành chính cấp tỉnh)
TUQ. GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI… (ghi tên Văn phòng đăng ký đất đai)
Chữ ký của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai, đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường và họ tên người ký.

- Trường hợp Chi nhánh VPĐKĐĐ được Sở TN&MT ủy quyền ký cấp GCN theo quy định của UBND cấp tỉnh:

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG… (ghi tên đơn vị hành chính cấp tỉnh) ***TUQ. GIÁM ĐỐC*** ***GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI ……*** (ghi tên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) Chữ ký của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường và họ tên người ký.

3.1.4.8. Thể hiện thông tin Số vào sổ cấp GCN

Theo điều 14, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT [1] quy định thể hiện nội dung số vào sổ cấp GCN tại trang 2 của GCN như sau:

- GCN do UBND cấp huyện cấp: ghi chữ "CH", tiếp theo ghi số thứ tự vào sổ cấp GCN.

- GCN do UBND cấp tỉnh hoặc Sở TN&MT cấp: ghi chữ "CT", tiếp theo ghi số thứ tự vào sổ cấp GCN.

- GCN do Sở TN&MT cấp cho 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: ghi chữ "CS", tiếp theo ghi số thứ tự vào sổ cấp GCN.

Trong đó, số thứ tự vào sổ cấp GCN gồm 5 chữ số được lập theo từng đơn vị hành chính các cấp và được ghi tiếp theo số thứ tự GCN đã cấp trước đó (00001 là số thứ tự cấp GCN được cấp đầu tiên theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT- BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ trưởng BTNMT).

3.1.4.9. Thể hiện thông tin mã vạch GCN

Điều 15, Văn bản hợp nhất 01/VBHN-BTNMT [1] quy định về mã vạch GCN như sau:

- Vai trò: Thông tin mã vạch GCN dùng để quản lý, tra cứu thông tin về GCN và hồ sơ cấp GCN, được thể hiện tại trang 4 GCN.

- Nội dung: gồm dãy số nguyên dương, có cấu trúc dưới dạng: **MV = MX.MN.ST**

Trong đó:

+ MV: là mã vạch của GCN.

+ MX là mã đơn vị hành chính cấp xã nơi có thửa đất. MX là mã đơn vị hành chính cấp xã nơi có thửa đất, được thể hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ về danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam; trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho khu đất nằm trên nhiều đơn vị hành chính cấp xã thì ghi theo mã của xã có phần diện tích lớn nhất; trường hợp cấp huyện không có đơn vị hành chính cấp xã thì mã đơn vị hành chính cấp xã (MX) được thay thế bằng mã của đơn vị hành chính cấp huyện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ về danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam.

Trường hợp cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì ghi thêm mã của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định vào trước mã của xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc trước mã của đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất đối với

cấp huyện không có đơn vị hành chính cấp xã.

+ MN là mã của năm cấp GCN, gồm hai chữ số sau cùng của năm ký cấp Giấy chứng nhận;

+ ST là số thứ tự lưu trữ của hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai tương ứng với GCN được cấp lần đầu theo quy định về HSĐC của BTNMT.

3.1.5. Quy định về chỉnh lý Giấy chứng nhận

Theo điều 18, Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT [2] quy định việc thực hiện chỉnh lý tại Mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận" trên GCN như sau:

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

+ Chuyển toàn bộ diện tích đất, tài sản gắn liền với đất: ghi hình thức (hoặc căn cứ) chuyển quyền; tên và địa chỉ của bên nhận quyền; mã hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là mã hồ sơ thủ tục đăng ký).

Ví dụ: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn A GCMND số 020908673 và vợ là bà Nguyễn Thị B, GCMND số 020908675, địa chỉ tại số 65 đường Giải Phóng, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội; theo hồ sơ số 010656.CN.001.

+ Chuyển một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất: trên GCN của bên chuyển quyền lần lượt ghi: hình thức (hoặc lý do) chuyển quyền; loại tài sản chuyển quyền; tên và địa chỉ của bên nhận chuyển quyền; diện tích chuyển quyền và số hiệu thửa đất sau khi chia tách để chuyển quyền; mã hồ sơ thủ tục đăng ký; diện tích và số hiệu thửa đất sau khi chia tách còn lại không chuyển quyền.

Ví dụ: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn A GCMND số 020908673, địa chỉ tại số 65 đường Giải Phóng, phường Phương Mai quận Đống Đa, Hà Nội, diện tích 70m^2, số thửa 203; theo hồ sơ số 010678.CN.001; diện tích còn lại 150m^2, số thửa 204.

+ GCN đã cấp cho nhiều thửa đất mà người SDĐ chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất thì trên GCN của bên chuyển quyền lần lượt ghi: hình thức (hoặc lý do) chuyển quyền; số hiệu thửa đất chuyển quyền; tên và địa chỉ của bên nhận chuyển quyền; mã hồ sơ thủ tục đăng ký.

+ Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư để bán hoặc bán kết hợp với cho thuê đã được cấp GCN về quyền SDĐ thì khi làm thủ tục chuyển quyền cho người mua căn hộ đầu tiên, GCN đã cấp cho chủ đầu tư được ghi *"Thửa đất chuyển sang hình thức sử dụng chung"*; trường hợp khu đất làm nhà chung cư có một phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của người mua căn hộ và một phần thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật thì phải đo đạc tách thành các thửa đất riêng để cấp GCN.

Trường hợp trên GCN của Chủ đầu tư đã chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ chung cư thì khi chủ đầu tư chuyển quyền sở hữu căn hộ, trên GCN của chủ đầu tư được ghi thêm *"Đã bán căn hộ số... theo hồ sơ số...* (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

- Trường hợp xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

+ Xóa đăng ký góp vốn bằng quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất: ghi *"Xóa nội dung đăng ký góp vốn ngày .../.../... (ghi ngày đã đăng ký góp vốn trước đây);* theo hồ sơ số… *(*ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

- Trường hợp đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

+ Đăng ký thế chấp bằng quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất thì ghi *"Thế chấp bằng… (*ghi tên tài sản thế chấp là quyền SDĐ hoặc tài sản gắn liền với đất hoặc quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai) tại… (ghi tên và địa chỉ của bên nhận thế chấp*) theo hồ sơ số...* (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

+ Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thì ghi *"Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày .../.../... (*ghi ngày đã đăng ký thế chấp trước đây) *theo hồ sơ số...* (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

+ Thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất thì ghi *"Nội dung đã đăng ký thế chấp ngày .../.../... có thay đổi… (*ghi cụ thể nội dung đăng ký thế chấp trước và sau khi thay đổi) *theo hồ sơ số… (*ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*).*

- Trường hợp doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao cho thuê, cho thuê lại đất

+ Trên GCN của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng được ghi *"Cho... (ghi tên và địa chỉ bên thuê, thuê lại) thuê (hoặc thuê lại) thửa (hoặc lô) đất số... diện tích... m^2; theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

+ Trường hợp chấm dứt việc cho thuê, cho thuê lại đất thì thu hồi GCN đã cấp cho bên thuê đất; GCN của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng được ghi: *"Đã xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại QSDĐ ngày .../.../...* theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký).

- Trường hợp cho thuê đất, cho thuê lại đất:

+ Đối với trường hợp cho thuê đất, cho thuê lại đất thì trên GCN của bên cho thuê đất, cho thuê lại đất được ghi: *"Cho ...* (ghi tên và địa chỉ bên thuê đất, thuê lại đất) *thuê (thuê lại) thửa đất số ... diện tích ... m^2 đến ...* (ghi ngày tháng năm kết thúc thời hạn thuê đất, thuê lại đất), *không thuộc trường hợp nhận quyền sử dụng đất, theo hồ sơ số ...* (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

- Trường hợp thay đổi tên, thay đổi thông tin về giấy tờ pháp nhân, nhân thân, địa chỉ

+ Thay đổi tên, thay đổi thông tin về giấy tờ pháp nhân, nhân thân, địa chỉ *thì ghi "Người sử dụng đất (hoặc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất)… (*ghi cụ thể nội dung thay đổi: đổi tên, thay đổi giấy CMND, GCN đầu tư,… địa chỉ) *từ… thành… (*ghi thông tin trước và sau khi thay đổi*) theo hồ sơ số… (*ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)".*

+ Các trường hợp biến động mà không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như hộ gia đình, cá nhân SDĐ đưa quyền SDĐ vào doanh nghiệp; chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp mà không chia tách thửa đất và thực hiện xác nhận thay đổi trên GCN thì ghi *"Người sử dụng đất (hoặc Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất) đổi tên từ ... thành...* (ghi tên và giấy tờ pháp nhân trước và sau

khi chuyển đổi) *do...* (ghi hình thức thành lập hoặc chuyển đổi doanh nghiệp hoặc ...) *theo hồ sơ số...* (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký).

+ Thay đổi số hiệu thửa đất thì ghi *"Số thửa đất thay đổi lại là... do... (*ghi lý do thay đổi*)*"; thay đổi số thứ tự tờ bản đồ thì ghi *"Số mới của tờ bản đồ là... do... (*ghi lý do thay đổi*)*"; thay đổi diện tích thửa đất do đo đạc lại thì ghi *"Diện tích thửa đất đo đạc lại là... m^2".*

- Trường hợp thay đổi diện tích do sạt lở tự nhiên

+ Thay đổi một phần thửa đất thì ghi *"Sạt lở tự nhiên... m^2 theo hồ sơ số...* (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)*".

+ Toàn bộ diện tích của thửa đất trên GCN cấp chung cho nhiều thửa thì ghi *"Sạt lở tự nhiên cả thửa đất số... theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

- Trường hợp thay đổi, bổ sung về tài sản gắn liền với đất

+ Thay đổi về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên GCN (như thay đổi công năng, diện tích tài sản, hình thức sở hữu, thời hạn sở hữu,...) thì ghi "... (ghi tên tài sản đã ghi trên GCN có thay đổi) đã thay đổi... (ghi nội dung thông tin trước và sau khi thay đổi) theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

+ Trường hợp bổ sung thêm tài sản gắn liền với đất thì ghi *"Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu đối với...* (lần lượt ghi từng thông tin về tài sản được chứng nhận bổ sung)".

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất

+ Chuyển mục đích SDĐ thì ghi *"Chuyển mục đích sử dụng từ đất... thành đất... (*ghi mục đích sử dụng trước và sau khi được chuyển*) theo Quyết định số..., ngày .../.../..., hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký).*

Lưu ý: Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa và cấp GCN mới cho từng thửa đất mới sau chia tách.

Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao thì không phải thực hiện thủ tục tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người SDĐ có nhu cầu tách thửa; trường hợp không tách thửa thì ghi *"Chuyển mục đích sử dụng ... m^2 từ đất... thành đất...* (ghi mục đích sử dụng trước và sau khi được chuyển) *theo Quyết định số..., ngày .../.../..., hồ sơ số...* (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)."

- Trường hợp chuyển hình thức sử dụng đất

+ Trường hợp chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền hoặc chuyển từ 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 hoặc từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất thì ghi *"Chuyển hình thức sử dụng từ... sang... (ghi cụ thể hình thức SDĐ trước và sau khi được chuyển) từ ngày .../.../..., theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng, quyền sở hữu chung

+ Đối với trường hợp chuyển quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành của chung hai vợ chồng *ghi "Chuyển quyền... (ghi loại tài sản chuyển quyền) của... (ghi tên người chồng hoặc vợ đã chuyển quyền) thành của chung*

Ông... và vợ là Bà... (ghi tên và địa chỉ của hai vợ chồng) theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

- Trường hợp xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề

+ Trường hợp xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì trên GCN của bên nhận quyền sử dụng hạn chế được ghi "*Được quyền... (ghi nội dung quyền sử dụng hạn chế) trên thửa đất số... theo... (ghi tên văn bản xác lập quyền được sử dụng hạn chế) ngày .../.../...".*

Trên GCN của bên trao quyền sử dụng hạn chế được ghi *"Người sử dụng thửa đất số... được... (ghi nội dung quyền sử dụng hạn chế) trên thửa đất... (ghi số hiệu thửa đất của bên trao quyền sử dụng hạn chế) theo... (ghi tên văn bản xác lập quyền được sử dụng hạn chế) ngày .../.../...".*

+ Trường hợp thay đổi quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì trên GCN của các bên liên quan được ghi *"Quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đã đăng ký ngày .../.../... có thay đổi... (ghi nội dung thay đổi) theo... (ghi tên văn bản về sự thay đổi quyền hạn chế) ngày .../.../...".*

+ Trường hợp chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề: thì trên GCN của bên nhận và GCN của bên trao quyền sử dụng hạn chế được ghi "*Quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đăng ký ngày .../.../... đã chấm dứt... (ghi nội dung thay đổi) theo... (ghi tên văn bản về sự thay đổi quyền hạn chế) ngày .../.../...".*

+ Trường hợp có thay đổi nội dung hạn chế về quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất đã ghi trên GCN thì *ghi "Hạn chế về... (ghi nội dung hạn chế có thay đổi) đã thay đổi... (ghi nội dung thay đổi hoặc bị bãi bỏ của hạn chế đó) theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

- Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận

+ Đối với trường hợp NN thu hồi một phần diện tích của thửa đất đã được cấp GCN thì GCN đã cấp được ghi "Nhà nước thu hồi... m^2, diện tích còn lại là... m^2 có số hiệu thửa là..., tài sản gắn liền với đất còn lại là... (ghi đối với trường hợp đã chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất), theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

+ Trường hợp người sử dụng đất tặng cho một phần diện tích của thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp cho một thửa đất để làm đường giao thông, thủy lợi hoặc công trình công cộng khác thì Giấy chứng nhận đã cấp được ghi *"Đã tặng cho ... m^2 để làm... (đường giao thông hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác) theo... (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc tặng cho đất); diện tích còn lại là ... m^2";* trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ thửa đất thì Giấy chứng nhận đã cấp được ghi *"Đã tặng cho toàn bộ thửa đất để làm... (đường giao thông hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác) theo... (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc tặng cho đất)".*

+ Trường hợp người sử dụng đất tặng cho một phần diện tích của một hoặc một số thửa đất, tặng cho một thửa đất hoặc một số thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất để làm đường giao thông, thủy lợi hoặc công trình công cộng khác thì Giấy chứng nhận đã cấp được ghi "*Đã tặng cho ... m^2 thuộc thửa đất số ... tờ bản đồ số... (ghi lần lượt diện tích, số hiệu thửa đất, số tờ bản đồ địa chính của từng thửa đất) để làm... (đường giao thông hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác) theo... (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc*

tặng cho đất); diện tích còn lại là ... m^2 của thửa đất số ... tờ bản đồ số... (ghi lần lượt diện tích còn lại, số hiệu thửa đất, số tờ bản đồ địa chính của từng thửa đất đã tặng cho)"; trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ các thửa đất trên Giấy chứng nhận cấp chung cho nhiều thửa đất thì Giấy chứng nhận đã cấp được ghi *"Đã tặng cho toàn bộ các thửa đất để làm... (đường giao thông hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác) theo... (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc tặng cho đất)".*

- Giấy chứng nhận đã cấp phát hiện có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin trên Giấy chứng nhận *thì ghi "Nội dung... (ghi nội dung có sai sót) có sai sót, được đính chính lại là... (ghi thông tin được sửa chữa lại) theo biên bản kiểm tra ngày... của...".*

- Trường hợp thu hồi đất hoặc chuyển quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi GCN hoặc các lý do khác mà thu hồi GCN đã cấp thì trước khi đưa vào lưu trữ, VPĐKĐĐ, Chi nhánh VPĐKĐĐ hoặc Văn phòng đăng ký quyền SDĐ thực hiện bấm 01 lỗ vào GCN (xuyên qua 4 trang của GCN và các trang bổ sung, trang phụ nếu có); việc bấm lỗ không làm mất thông tin trên GCN. GCN sau khi bấm lỗ không còn giá trị pháp lý.

- Trường hợp trên Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất, có thửa đất được tách ra để cấp riêng một Giấy chứng nhận thì trên Giấy chứng nhận đã cấp ghi "*Thửa đất... (ghi số thửa, số tờ bản đồ) diện tích…m^2 được tách ra để cấp riêng Giấy chứng nhận; theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)".

3.2. CÁC QUY ĐỊNH VỀ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

3.2.1. Khái niệm hồ sơ địa chính

Theo khoản 1, điều 3, Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT [2], *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.*

HSĐC bao gồm các tài liệu dạng giấy hoặc dạng số, có giá trị pháp lý như nhau. Trong đó, nội dung của HSĐC thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người SDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, các quyền và thay đổi quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Theo điều 4, Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT [2], thành phần HSĐC được quy định căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, cụ thể như sau:

- Đối với địa phương đã xây dựng, vận hành cơ sở dữ liệu ĐC, HSĐC được lập dưới dạng số và lưu trong cơ sở dữ liệu đất đai, thành phần HSĐC sẽ bao gồm 03 loại sau: tài liệu điều tra đo đạc ĐC gồm bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai; sổ địa chính; bản lưu GCN.

- Đối với địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, HSĐC bao gồm: tài liệu điều tra đo đạc địa chính gồm bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai và bản lưu GCN lập dưới dạng giấy và dạng số (nếu có); sổ địa chính được lập dưới dạng giấy hoặc dạng số; sổ theo dõi biến động đất đai lập dưới dạng giấy.

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. Hồ sơ địa chính được lập để

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

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.

Bản lưu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN) có hai loại gồm dạng số và dạng giấy. Trong đó, bản lưu GCN dạng số được quét từ bản gốc GCN trước khi trao cho người SDĐ để lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính. Bản lưu GCN ở dạng giấy, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền SDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền SDĐ ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, GCN quyền sở hữu công trình xây dựng.

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

Theo điều 5, Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT [2], lập, cập nhật, chỉnh lý HSĐC được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- HSĐC được lập theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

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

- Nội dung thông tin trong HSĐC phải bảo đảm thống nhất với GCN được cấp và phù hợp với hiện trạng quản lý, SDĐ. Bao gồm sự thống nhất của thông tin số hiệu thửa, diện tích, loại đất giữa tài liệu đo đạc sử dụng để đăng ký và sổ mục kê đất đai; sự thống nhất của thông tin mục đích SDĐ theo quy hoạch giữa sổ mục kê đất đai với bản đồ quy hoạch SDĐ; sự thống nhất của thông tin số hiệu thửa, diện tích, loại đất giữa sổ địa chính và sổ mục kê đất đai; sự thống nhất của các thông tin đăng ký lần đầu giữa sổ địa chính với hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và bản lưu GCN hoặc bản quét GCN lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính; sự thống nhất của các thông tin đăng ký biến động giữa hồ sơ thủ tục đăng ký biến động với sổ địa chính, bản lưu (hoặc bản quét) GCN, tài liệu đo đạc sử dụng, sổ mục kê đất đai; sự thống nhất của việc chỉnh lý ranh giới, diện tích thửa đất giữa hồ sơ thủ tục đăng ký biến động đất đai với bản đồ địa chính (hoặc tài liệu đo đạc khác đã sử dụng để đăng ký).

3.2.3. Thẩm quyền lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

Theo điều 6, Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT [2], trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý HSĐC được thực hiện như sau:

Sở TN&MT 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 HSĐC ở địa phương.

VPĐKĐĐ và Chi nhánh VPĐKĐĐ căn cứ vào thẩm quyền giải quyết thủ tục đăng ký, chịu trách nhiệm 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 HSĐC các tài liệu khác ngoài bản đồ địa

chính, sổ mục kê đất đai; 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 sử dụng.

Văn phòng đăng ký quyền SDĐ các cấp thực hiện lập, cập nhật và chỉnh lý HSĐC đối với các địa phương chưa thành lập VPĐKĐĐ. Văn phòng đăng ký quyền SDĐ cấp tỉnh thực hiện lập, cập nhật, chỉnh lý HSĐC đối với các thửa đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư. Văn phòng đăng ký quyền SDĐ cấp huyện thực hiện lập, cập nhật, chỉnh lý HSĐC 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.

UBND cấp xã cập nhật, chỉnh lý bản sao tài liệu đo đạc địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đang quản lý để sử dụng phục vụ cho yêu cầu quản lý đất đai ở địa phương.

3.2.4. Quy định cụ thể về lập, cập nhật, chỉnh lý các tài liệu trong hồ sơ địa chính

3.2.4.1. Quy định cụ thể về lập các tài liệu trong Hồ sơ địa chính

a. Sổ địa chính

* Nguyên tắc lập Sổ địa chính

- Sổ địa chính được lập theo từng xã, phường, thị trấn nhằm mục đích thể hiện kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo từng thửa đất và từng đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất (sau đây gọi chung là thửa đất); thông tin của mỗi thửa đất được thể hiện vào 01 trang sổ riêng.

- Thửa đất có nhà chung cư thì thể hiện thông tin về thửa đất và nhà chung cư; kết quả đăng ký theo từng căn hộ, từng văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là căn hộ chung cư) trong từng nhà chung cư; mỗi căn hộ chung cư được thể hiện vào 01 trang riêng.

- Sau khi cập nhật Sổ địa chính cho mỗi trường hợp đăng ký, cơ quan đăng ký đất đai thực hiện việc ký vào góc trên bên phải của trang sổ địa chính theo đúng thẩm quyền quy định.

- Sổ địa chính được lập ở dạng số hoặc dạng giấy tuỳ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương. Trong đó, đối với địa phương đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, Sổ địa chính dạng số (Sổ địa chính điện tử) được lập theo mẫu số BM 01 (Phụ lục) ban hành kèm theo Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTMNT. Đối với địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, Sổ địa chính dạng giấy được lập theo quy định tại Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ trưởng BTNMT hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý HSĐC [2].

* Thể hiện thông tin trên Sổ địa chính:

Nội dung thông tin thể hiện trên Sổ địa chính bao gồm: thửa đất; người SDĐ, người được NN giao quản lý đất; quyền SDĐ, quyền quản lý đất; tài sản gắn liền với đất; tình trạng pháp lý về quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thay đổi về SDĐ, sở hữu tài sản gắn liền với đất. Cụ thể như sau:

- Thửa đất:

+ Số thửa: là *số thứ tự của thửa đất trên mỗi tờ bản đồ hoặc bản trích đo địa chính có thửa đất đó*; trường hợp bản trích đo địa chính có một thửa đất thì số hiệu thửa đất được ghi "01".

+ Số tờ bản đồ: là *số thứ tự của tờ bản đồ địa chính* hoặc *bản trích đo địa chính trong phạm vi từng đơn vị hành chính cấp xã*.

+ Địa chỉ thửa đất: *Số nhà, tên đường phố* (nếu có); *tên điểm dân cư* (thôn, làng, ấp, bản, tổ dân phố, ...) hoặc *tên khu vực, xứ đồng* (đối với thửa đất ngoài khu dân cư); *tên đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh nơi có thửa đất*.

+ Diện tích: được xác định và thể hiện trên HSĐC theo *đơn vị mét vuông (m²), làm tròn đến một chữ số thập phân*.

+ Tài liệu đo đạc sử dụng: *tên tài liệu đo đạc đã sử dụng* (bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính, ...), *ngày hoàn thành đo đạc*.

- Người sử dụng đất, người quản lý đất:

+ Căn cứ vào loại đối tượng đăng ký để thể hiện, đối với người SDĐ đăng ký thì thể hiện "Người sử dụng đất", đối với người quản lý đất thì thể hiện "Người quản lý đất". Nội dung thông tin lần lượt thể hiện tên, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân và địa chỉ.

+ Đối với nội dung thông tin tên người SDĐ, tên chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tên người quản lý đất được xác định và thể hiện theo quy định như sau:

Cá nhân trong nước: ghi "Ông" hoặc "Bà"; *họ và tên, năm sinh được ghi theo Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy chứng minh quân đội nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân khác của người đó*; trường hợp không có giấy chứng minh hoặc giấy tờ tùy thân khác thì xác định theo sổ hộ khẩu hoặc giấy khai sinh.

Cá nhân nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài: (kể cả trường hợp nhận thừa kế, tặng cho nhà, đất nhưng không thuộc đối tượng được mua nhà ở tại Việt Nam) ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi *họ tên, năm sinh, quốc tịch theo hộ chiếu*.

Hộ gia đình sử dụng đất: ghi "Hộ gia đình, gồm ông" (hoặc "Hộ gia đình, gồm bà"), sau đó ghi *họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân của chủ hộ gia đình; địa chỉ thường trú của hộ gia đình*. Trường hợp chủ hộ gia đình không có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi người đại diện là thành viên khác của hộ gia đình và cùng có quyền SDĐ chung của hộ gia đình; sau đó ghi thêm "Cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (hoặc Cùng sử dụng đất hoặc Cùng sở hữu tài sản) với … (ghi lần lượt *họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân của những thành viên còn lại trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất"*).

Hai vợ chồng có chung tài sản là quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: ghi *Họ và tên, năm sinh của cả vợ và chồng và quan hệ hôn nhân giữa hai người*. Trường hợp có văn bản thỏa thuận của hai vợ chồng chỉ ghi tên vợ hoặc tên chồng (có chứng thực của UBND cấp xã nơi đăng ký thường trú) thì *ghi tên một người theo văn bản thỏa thuận*.

Tổ chức trong nước: thì *thể hiện tên gọi đầy đủ của tổ chức theo giấy tờ về việc thành lập, công nhận hoặc đăng ký kinh doanh của tổ chức* (nếu có).

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam: thì *thể hiện tên gọi đầy đủ của pháp nhân thực hiện dự án đầu tư theo giấy phép đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh của pháp nhân*.

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao: thì *thể hiện tên gọi đầy đủ của tổ chức theo văn bản của cơ quan NN có thẩm quyền về việc giao đất, cho thuê đất hoặc về việc thành lập, cho phép hoạt động của tổ chức hoặc theo văn bản đã ký kết giữa hai Chính phủ*.

Cơ sở tôn giáo: thì *thể hiện tên gọi đầy đủ mà cơ sở tôn giáo đã đăng ký hoạt động được UBND cấp xã hoặc cơ quan quản lý NN về tôn giáo của địa phương xác nhận*.

Cộng đồng dân cư: thì *thể hiện tên gọi do cộng đồng dân cư xác định, được UBND cấp xã xác nhận*.

Trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng SDĐ, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất: (gọi chung là nhóm người SDĐ, sở hữu tài sản gắn liền với đất) thì *thể hiện tên của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân*. Trường hợp nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có văn bản thỏa thuận (được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật) cử người đại diện đứng tên thì thể hiện tên của người đại diện, sau đó ghi thêm "là đại diện cho nhóm người sử dụng đất" hoặc "là đại diện cho nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất" theo văn bản thỏa thuận.

Trường hợp có nhiều người được thừa kế theo pháp luật nhưng chưa xác định được đầy đủ những người đó: thì thể hiện *tên của những người được nhận thừa kế đã được xác định*; tiếp theo phải thể hiện "và một số người thừa kế khác chưa được xác định".

Trường hợp nhà chung cư để bán hoặc bán kết hợp cho thuê thì khi đăng ký chuyển nhượng căn hộ đầu tiên: cần phải thể hiện thêm "Cùng với các chủ sở hữu căn hộ chung cư được thể hiện chi tiết tại phần đăng ký căn hộ chung cư". Trường hợp chủ đầu tư đã bán hết diện tích nhà chung cư thì thể hiện "Của các chủ sở hữu căn hộ chung cư được thể hiện chi tiết tại phần đăng ký căn hộ chung cư".

+ Đối với nội dung thông tin giấy tờ pháp nhân (đối với tổ chức) hoặc giấy tờ nhân thân (đối với cá nhân, người đại diện hộ gia đình) được thể hiện theo quy định như sau:

Cá nhân, người đại diện hộ gia đình và vợ hoặc chồng của người đó: phải *thể hiện các thông tin về Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy chứng minh quân đội nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân* (nếu có) gồm: *Tên giấy chứng minh* (được viết tắt là GCMND hoặc GCMQĐ) hoặc *thẻ Căn cước công dân* (được viết tắt là TCCCD) và s*ố của Giấy chứng minh, thẻ Căn cước công dân*; trường hợp chưa có Giấy chứng minh và thẻ Căn cước công dân thì thể hiện *thông tin về giấy khai sinh* (tên và số giấy khai sinh).

Cá nhân nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài (mang quốc tịch nước ngoài) sở hữu nhà ở tại Việt Nam: thì phải thể hiện các thông tin *Tên giấy tờ (hộ chiếu*); *số, ngày cấp hộ chiếu và quốc tịch của người đó*. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài vừa có quốc tịch Việt Nam vừa có quốc tịch nước ngoài thì được lựa chọn *thể hiện thông tin theo hộ chiếu hoặc Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy chứng minh quân đội nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân* (nếu có).

Tổ chức trong nước: phải thể hiện các thông tin: *Loại giấy tờ; số, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ làm cơ sở xác định tên gọi của tổ chức đó* (như QĐ thành lập, QĐ công nhận hoặc giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức - nếu có).

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư: thể hiện các thông tin *Tên giấy tờ pháp nhân* (văn bản thành lập hoặc giấy phép hoạt động tại Việt Nam hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh); *số, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ.*

+ Đối với nội dung thông tin địa chỉ của người SDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất được thể hiện gồm có: *Số nhà hoặc số căn hộ* (nếu có); *tên ngõ, phố hoặc tên tổ dân phố, thôn, xóm, làng, ấp, bản; tên đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh*.

Cá nhân, hộ gia đình: thể hiện *địa chỉ theo nơi đăng ký thường trú*.

Tổ chức: thể hiện *địa chỉ theo trụ sở chính mà tổ chức đó đăng ký*.

Cá nhân nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam: thể hiện *theo địa chỉ tạm trú của người đó ở Việt Nam*

Cộng đồng dân cư: thể hiện *địa chỉ nơi sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư đó*.

Lưu ý: Trường hợp thửa đất có nhiều người cùng sử dụng chung thửa đất với người SDĐ thứ nhất. Nội dung thể hiện lần lượt từng người SDĐ (“Người thứ hai:”; “Người thứ ba:”; ...) và các thông tin về từng người được thực hiện như quy định trên.

Trường hợp thửa đất có nhiều người cùng SDĐ mà chưa xác định được hết tên người cùng sử dụng thì thể hiện thông tin của những người đã xác định và tại cuối của điểm này thể hiện: “Còn một số người cùng sử dụng đất chưa xác định”.

- Quyền sử dụng đất, quyền quản lý đất: Lựa chọn một trong hai loại quyền để thể hiện tương ứng với loại đối tượng đăng ký tại Người SDĐ/Người quản lý đất; nếu đăng ký cho người SDĐ thì thể hiện “Quyền sử dụng đất”, nếu đăng ký cho người được NN giao quản lý đất thì thể hiện “Quyền quản lý đất”.

+ Hình thức sử dụng:

Ghi “Hình thức sử dụng đất riêng” thể hiện đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của một người SDĐ (là một cá nhân hoặc một hộ gia đình, một cộng đồng dân cư, một tổ chức trong nước, một cơ sở tôn giáo, một cá nhân nước ngoài, một tổ chức nước ngoài, một người Việt Nam định cư ở nước ngoài), kể cả trường hợp quyền SDĐ chung của vợ và chồng.

Ghi “Hình thức sử dụng đất chung” thể hiện đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người SDĐ (gồm nhiều cá nhân không cùng một hộ gia đình hoặc nhiều hộ gia đình hoặc nhiều cặp vợ chồng hoặc nhiều tổ chức hoặc của cả cá nhân, hộ gia đình, tổ chức).

Trường hợp thửa đất có phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người SDĐ và có phần diện tích thuộc quyền sử dụng riêng của từng người SDĐ thì phải xác định, thể hiện từng phần diện tích đất sử dụng chung và thể hiện tên những người SDĐ chung đó kèm theo; ghi từng phần diện tích đất sử dụng riêng và ghi tên của người có quyền SDĐ riêng kèm theo.

+ Loại đất:

Loại đất thể hiện trên sổ địa chính theo mục đích SDĐ được NN giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng, cho phép chuyển mục đích SDĐ hoặc được NN giao quản lý đất. Trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà chưa được NN công nhận quyền SDĐ thì xác định và thể hiện theo loại đất hiện trạng đang sử dụng tại thời điểm đăng ký.

Trường hợp thửa đất sử dụng đồng thời vào nhiều mục đích khác nhau (không phân biệt ranh giới sử dụng giữa các mục đích) thì thể hiện lần lượt các mục đích sử dụng đó.

Ví dụ: Đất chuyên trồng lúa nước; Đất nuôi trồng thủy sản.

Trường hợp thửa đất sử dụng đồng thời vào nhiều mục đích mà trong đó có mục đích chính, mục đích phụ theo QĐ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDĐ hoặc theo đăng ký của người SDĐ thì phải ghi chú thêm "là chính" hoặc "là phụ)" trong ngoặc đơn ( ) sau từng mục đích.

Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng khác nhau mà xác định được diện tích theo từng mục đích sử dụng thì thể hiện từng mục đích sử dụng và diện tích kèm theo.

Loại đất bao gồm các nhóm đất nông nghiệp, phi nông nghiệp và chưa sử dụng.

+ Thời hạn sử dụng/quản lý:

Trường hợp SDĐ có thời hạn thì thể hiện các thông tin: *Ngày tháng năm hết hạn sử dụng đất*.

Trường hợp SDĐ ổn định lâu dài thì thể hiện là "Lâu dài".

Trường hợp thửa đất được NN giao, cho thuê hoặc công nhận quyền SDĐ đồng thời vào nhiều mục đích mà từng mục đích sử dụng có thời hạn khác nhau thì thể hiện lần lượt *thời hạn sử dụng tương ứng với từng mục đích*.

Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở thuộc khu dân cư và diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích thửa đất thì thời hạn SDĐ đối với đất ở là "Lâu dài"; thời hạn sử dụng đối với đất vườn, ao không được công nhận là đất ở được xác định thời hạn theo quy định của Luật Đất đai đối với loại đất nông nghiệp hiện đang sử dụng.

Trường hợp đăng ký đất đai mà chưa có nhu cầu cấp GCN nhưng có giấy tờ về quyền SDĐ thì xác định và ghi thời hạn SDĐ theo giấy tờ đó; trường hợp không có giấy tờ hoặc có giấy tờ về quyền SDĐ nhưng chưa xác định thời hạn thì thể hiện là "Chưa xác định". Trường hợp đăng ký đất đai mà không đủ điều kiện cấp GCN thì thể hiện là "Tạm sử dụng".

Trường hợp thửa đất có nhiều phần diện tích có thời hạn SDĐ khác nhau thì phải xác định và thể hiện thời hạn sử dụng tương ứng với từng phần diện tích đó.

Trường hợp đăng ký đất được NN giao quản lý thì thể hiện theo văn bản giao quản lý đất; trường hợp không có văn bản giao quản lý đất hoặc văn bản giao quản lý đất không thể hiện thời hạn thì thể hiện là "Không xác định".

+ Nguồn gốc sử dụng:

Trường hợp được NN giao đất không thu tiền SDĐ thì thể hiện tên gọi "Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất" và bằng mã "DG-KTT".

Trường hợp được NN giao đất có thu tiền SDĐ (kể cả trường hợp giao đất thông qua đấu giá quyền SDĐ, trường hợp mua căn hộ chung cư của nhà đầu tư được NN giao đất có thu tiền SDĐ và trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao lại đất) thì thể hiện tên gọi "Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất" và bằng mã "DG-CTT".

Trường hợp được NN cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (kể cả trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền SDĐ hoặc được NN công nhận quyền SDĐ theo hình thức thuê đất và trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê đất trả tiền thuê một lần) thì thể hiện tên gọi "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần" và bằng mã "DT-TML".

Trường hợp được NN cho thuê đất trả tiền hàng năm (kể cả trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền SDĐ hoặc được NN công nhận quyền SDĐ theo hình thức thuê đất và trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê đất trả tiền hàng năm) thì thể hiện tên gọi "Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm" và bằng mã "DT-THN".

Trường hợp được NN công nhận quyền SDĐ theo chế độ giao đất có thu tiền SDĐ (kể cả trường hợp hộ gia đình, cá nhân SDĐ ở và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không phải nộp tiền SDĐ khi cấp GCN) thì thể hiện tên gọi "Công nhận quyền như giao đất có thu tiền sử dụng đất" và bằng mã "CNQ-CTT".

Trường hợp được NN công nhận quyền SDĐ theo chế độ giao đất không thu tiền thì thể hiện tên gọi "Công nhận quyền như giao đất không thu tiền sử dụng đất" và bằng mã "CNQ-KTT".

Trường hợp tách thửa, hợp thửa, cấp lại hoặc cấp đổi GCN thì thể hiện nguồn gốc SDĐ như đã đăng ký, cấp GCN lần đầu.

Trường hợp đã đăng ký đất đai, cấp GCN nhưng chưa thể hiện nguồn gốc SDĐ thì căn cứ vào hồ sơ cấp GCN trước đây và quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm đăng ký biến động, cấp đổi cấp lại GCN để xác định và thể hiện nguồn gốc SDĐ.

Trường hợp nhận chuyển quyền SDĐ thì lần lượt thể hiện hình thức nhận chuyển quyền (đối với trường hợp nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, nhận góp vốn) hoặc thể hiện "Nhận chuyển quyền" và căn cứ nhận chuyển quyền (đối với trường hợp trúng đấu giá, xử lý nợ thế chấp, giải quyết tranh chấp, giải quyết khiếu nại hoặc tố cáo, thực hiện QĐ hoặc bản án của Tòa án nhân dân, thực hiện QĐ thi hành án,…); tiếp theo thể hiện nguồn gốc SDĐ như trên GCN đã cấp lần đầu. Các trường hợp nhận chuyển quyền được thể hiện mã chung "NCQ" kèm theo mã nguồn gốc như trên GCN đã cấp lần đầu.

Ví dụ: Nhận chuyển nhượng đất NN giao không thu tiền SDĐ thì ghi: NCQ-DG-KTT.

Nhận chuyển quyền do giải quyết tranh chấp đất NN giao có thu tiền thì ghi: NCQ-DG-CTT.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền SDĐ để sử dụng vào mục đích khác mà phải làm thủ tục chuyển mục đích SDĐ thì thể hiện nguồn gốc SDĐ theo hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính với NN sau khi được chuyển mục đích SDĐ.

Trường hợp chuyển mục đích SDĐ mà phải nộp tiền SDĐ thì thể hiện như quy định đối với trường hợp NN giao đất có thu tiền SDĐ; trường hợp chuyển mục đích SDĐ mà phải nộp tiền thuê đất thì thể hiện như quy định đối với trường hợp NN cho thuê đất; trường hợp chuyển

mục đích SDĐ mà không phải nộp tiền SDĐ và không phải chuyển sang thuê đất thì thể hiện như đã đăng ký, cấp GCN trước khi chuyển mục đích SDĐ.

Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê một lần của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế thì thể hiện "Thuê đất khu công nghiệp (hoặc cụm công nghiệp, khu chế xuất…) trả tiền một lần" và bằng mã "DT-KCN-TML".

Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê hàng năm của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế thì thể hiện "Thuê đất khu công nghiệp (hoặc cụm công nghiệp, khu chế xuất) trả tiền hàng năm" và bằng mã "DT-KCN-THN".

Trường hợp thửa đất gồm nhiều phần diện tích có nguồn gốc SDĐ khác nhau thì lần lượt thể hiện từng loại nguồn gốc và diện tích đất theo nguồn gốc đó.

Trường hợp đăng ký đối với đất đang sử dụng mà người SDĐ không có giấy tờ pháp lý về nguồn gốc SDĐ và không có nhu cầu cấp GCN hoặc không đủ điều kiện cấp GCN thì thể hiện nguồn gốc theo thực tế sử dụng gồm các thông tin: Thời điểm bắt đầu SDĐ vào mục đích đăng ký và lý do có đất sử dụng.

Ví dụ: "Sử dụng đất từ năm 1984, do tự khai phá (hoặc do Ông cha để lại, do nhận chuyển nhượng, được Nhà nước giao không thu tiền…)".

Trường hợp đăng ký đất được NN giao để quản lý thì thể hiện "Nhà nước giao đất để quản lý" và bằng mã "DG-QL".

+ Nghĩa vụ tài chính: dữ liệu nghĩa vụ tài chính thể hiện đối với các loại nghĩa vụ tài chính phải nộp gồm tiền SDĐ, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền SDĐ, lệ phí trước bạ. Nội dung dữ liệu được thể hiện trong các trường hợp như sau:

Trường hợp đã thực hiện nghĩa vụ tài chính thể hiện thông tin gồm: Loại nghĩa vụ tài chính phải nộp; số tiền phải nộp, số tiền đã nộp và ngày tháng năm nộp. Trường hợp NN cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì chỉ thể hiện: "Nộp tiền thuê đất hàng năm".

Trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính phải nộp; số tiền phải nộp (nếu đã xác định); tiếp theo thể hiện "được miễn nộp tiền theo…"(ghi tên và số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản miễn nộp tiền).

Trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính không phải nộp; tiếp theo thể hiện "theo quy định tại… (ghi tên và số hiệu văn bản quy định).

Ví dụ: Tiền sử dụng đất không phải nộp theo quy định tại Khoản 1, Điều 100, Luật đất đai 2013.

Trường hợp được giảm nghĩa vụ tài chính thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính phải nộp; số tiền phải nộp; số tiền (hoặc mức % hoặc số năm) được giảm và căn cứ pháp lý (tên và số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản giảm nghĩa vụ tài chính); số tiền đã nộp, ngày tháng năm nộp (trừ trường hợp nộp tiền thuê đất hàng năm).

Ví dụ: Tiền sử dụng đất là 300.000.000 đồng, được giảm 50% theo Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 15/10/2011 của UBND tỉnh, đã nộp 100.000.000 đồng ngày 15/10/2012, số tiền còn phải nộp: 500.000.000 đồng.

Nội dung dữ liệu đối với trường hợp được nợ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước cần thể hiện gồm: Loại nghĩa vụ tài chính được nợ; số tiền nợ (bằng số và chữ) và văn bản pháp lý xác định số tiền nợ (tên văn bản, ngày ký, cơ quan thẩm quyền ký) đối với trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền thu nghĩa vụ tài chính xác định (nếu có).

Ví dụ: "Nợ tiền sử dụng đất" hoặc "Nợ tiền sử dụng đất, số tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo Thông báo số 15/TB- CCT ngày 20/10/2013 của Chi cục thuế".

Trường hợp số tiền ghi nợ đã được xóa nợ theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền thu nghĩa vụ tài chính thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính được xóa nợ; số tiền nợ được xóa (nếu xóa một phần số tiền nợ); cơ sở pháp lý về việc xóa nợ (tên và số hiệu, ngày ký, cơ quan thẩm quyền ký văn bản).

Ví dụ: Đã được xóa nợ tiền sử dụng đất theo Quyết định số 299/QĐ-UBND ngày 15/10/2012 của UBND tỉnh Lào Cai.

Trường hợp người SDĐ đã nộp đủ số tiền ghi nợ thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành; số tiền đã nộp; chứng từ nộp tiền (tên và số hiệu, ngày ký chứng từ nộp tiền).

Ví dụ: "Đã nộp xong tiền sử dụng đất ghi nợ, số tiền nộp: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), theo Giấy nộp tiền số 006523 ngày 23/5/1998".

Trường hợp đăng ký đất đai mà chưa đề nghị cấp GCN hoặc không đủ điều kiện được cấp GCN thì thể hiện là "Chưa xác định".

Trường hợp đăng ký đất được NN giao quản lý thì thể hiện "Không xác định".

+ Hạn chế sử dụng:

Dữ liệu về hạn chế quyền SDĐ thể hiện đối với các trường hợp gồm: Thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình; trong QĐ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDĐ hoặc giấy tờ về nhận chuyển quyền sử dụng có nội dung hạn chế quyền SDĐ so với quy định của pháp luật; trường hợp đăng ký đất đai nhưng không được NN công nhận quyền SDĐ; trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thừa kế hoặc tặng cho quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Phạm vi đất bị hạn chế quyền SDĐ cần thể hiện rõ là toàn bộ thửa đất hay một phần thửa đất. Trường hợp hạn chế quyền sử dụng trên một phần thửa đất thì ngoài việc thể hiện diện tích đất có hạn chế trong sổ địa chính, còn phải thể hiện vị trí, ranh giới phần đất có hạn chế trên bản đồ, sơ đồ thửa đất.

Nội dung hạn chế quyền SDĐ thể hiện đối với các trường hợp như sau:

Trường hợp trong QĐ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDĐ hoặc các giấy tờ nhận chuyển quyền SDĐ có nội dung hạn chế quyền SDĐ thì thể hiện: "Thửa đất (hoặc Thửa đất có… m^2 (nếu một phần thửa có hạn chế)) … (ghi nội dung hạn chế theo giấy tờ hiện có) theo… (ghi tên giấy tờ có nội dung hạn chế)".

Trường hợp thửa đất hoặc một phần thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thì thể hiện: "Thửa đất (hoặc Thửa đất có… m^2 (nếu một phần thửa có hạn chế)) thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình… (ghi tên của công trình có hành lang bảo vệ)".

Trường hợp đăng ký đất đai mà không được NN công nhận quyền SDĐ thì thể hiện "Phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho đến khi NN có quyết định xử lý".

Trường hợp cá nhân hoặc hai vợ chồng hoặc một trong hai người (vợ hoặc chồng) là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thừa kế hoặc tặng cho quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và người đó chưa chuyển quyền quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi đăng ký đất cho người đó phải thể hiện hạn chế "… (ghi tên người không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở) là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam".

Trường hợp thửa đất không có hạn chế thì thể hiện: "-/-".

Ví dụ: Trường hợp trong giấy tờ về nhận thừa kế quyền SDĐ có nội dung hạn chế về việc không được chuyển nhượng quyền SDĐ: Thửa đất chỉ được sử dụng mà không được chuyển nhượng theo văn bản thừa kế ngày 15 tháng 5 năm 2013.

Trường hợp toàn bộ thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Quốc lộ 1A: Thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ 1A.

+ Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề:

Phần đăng ký của thửa đất được quyền sử dụng hạn chế trên thửa đất khác phải thể hiện "Được quyền… (ghi nội dung quyền sử dụng hạn chế) trên thửa đất số… theo… (ghi tên văn bản xác lập quyền được sử dụng hạn chế) ngày …/…/…".

Phần đăng ký của thửa đất bị hạn chế quyền sử dụng phải thể hiện: "Cho người sử dụng thửa đất số… được… (ghi nội dung quyền sử dụng hạn chế) trên thửa đất… (ghi số hiệu thửa đất của bên bị hạn chế quyền sử dụng) theo… (ghi tên văn bản xác lập quyền được sử dụng hạn chế) ngày …/…/…".

Trường hợp có giới hạn quyền sử dụng hạn chế trên một phần diện tích thửa đất thì ngoài việc thể hiện nội dung hạn chế trên sổ địa chính còn phải thể hiện vị trí, diện tích được quyền sử dụng hạn chế trên bản đồ, sơ đồ thửa đất.

Trường hợp thửa đất không có hạn chế đối với thửa đất liền kề thì thể hiện: "-/-".

- Tài sản gắn liền với đất:

+ Trường hợp tại thời điểm cấp GCN mà thửa đất không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản gắn liền với đất nhưng người SDĐ (đồng thời là chủ sở hữu tài sản) chưa có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản hoặc có đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản nhưng không đủ điều kiện chứng nhận thì tại điểm ghi về tài sản gắn liền với đất trên được thể hiện bằng dấu "-/-".

+ Tài sản thứ nhất, tài sản thứ hai hoặc đối với trường hợp có nhiều tài sản, các thông tin được thể hiện như tài sản thứ nhất.

+ Tên loại tài sản:

Trường hợp nhà ở thì thể hiện loại nhà: Nhà ở riêng lẻ; Nhà chung cư.

Trường hợp công trình xây dựng thì thể hiện tên công trình theo dự án đầu tư hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy phép xây dựng của cấp có thẩm quyền. Trường hợp công trình có nhiều hạng mục khác nhau thì lần lượt thể hiện tên từng hạng mục chính của công trình theo QĐ phê duyệt dự án, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc giấy phép xây dựng hoặc QĐ đầu tư hoặc giấy phép đầu tư.

Ví dụ: Nhà làm việc A1; Nhà xưởng chế biến gỗ.

Trường hợp rừng sản xuất là rừng trồng thì thể hiện "Rừng sản xuất là rừng trồng".

Trường hợp tài sản là cây lâu năm thì thể hiện tên loại "Cây lâu năm".

+ Đặc điểm của tài sản:

Đối với nhà ở riêng lẻ thì thể hiện các thông tin gồm:

Diện tích xây dựng: Thể hiện diện tích mặt bằng chiếm đất của nhà ở tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao của nhà bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2, được làm tròn số đến một chữ số thập phân.

Số tầng: Thể hiện tổng số tầng của nhà.

Diện tích sàn: Thể hiện bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2, được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Đối với nhà ở một tầng thì thể hiện diện tích mặt bằng sàn xây dựng của nhà đó. Đối với nhà ở nhiều tầng thì thể hiện tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng.

Kết cấu nhà ở: Thể hiện loại vật liệu xây dựng (gạch, bê tông, gỗ…), các kết cấu chủ yếu là tường, khung, sàn, mái.

Ví dụ: "Tường, khung, sàn bằng bê tông cốt thép; mái ngói".

Cấp hạng: Xác định và thể hiện theo quy định phân cấp nhà ở của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng.

Đối với nhà chung cư, nhà hỗn hợp của một chủ sở hữu đăng ký khi chưa bán căn hộ thì thể hiện như nhà ở riêng lẻ, trong đó diện tích sàn thể hiện tổng diện tích sàn xây dựng của nhà chung cư.

Trường hợp chủ đầu tư đăng ký để cấp GCN cho riêng từng căn hộ thì đăng ký cho từng căn hộ vào phần đăng ký căn hộ chung cư; tại phần đăng ký thửa đất làm nhà chung cư chỉ thể hiện phần diện tích sàn mà chủ đầu tư giữ lại sử dụng và diện tích các hạng mục mà chủ đầu tư có quyền sử dụng chung với các chủ căn hộ.

Đối với công trình xây dựng khác không phải là nhà ở thì thể hiện các thông tin theo từng hạng mục công trình chính như sau:

Diện tích xây dựng: Thể hiện diện tích mặt bằng chiếm đất của công trình tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao công trình bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2, được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Đối với công trình ngầm thì thể hiện diện tích mặt bằng xây dựng của công trình.

Diện tích sàn (hoặc công suất) được thể hiện theo quy định như sau: Đối với công trình dạng nhà thì thể hiện như quy định đối với nhà ở riêng lẻ; Đối với công trình kiến trúc khác thì thể hiện công suất của công trình theo QĐ đầu tư hoặc dự án đầu tư được duyệt hoặc GCN đầu tư hoặc giấy phép đầu tư.

Kết cấu: Thể hiện loại vật liệu xây dựng các kết cấu chủ yếu là tường, khung, sàn, mái.

Ví dụ: “Tường gạch; khung và sàn bê tông cốt thép; mái tôn”.

Số tầng: Thể hiện tổng số tầng đối với công trình dạng nhà; trường hợp công trình không phải dạng nhà thì thể hiện bằng dấu "-/-".

Đối với rừng sản xuất là rừng trồng thể hiện như sau:

Loại cây rừng: Thể hiện loại cây rừng được trồng chủ yếu; trường hợp trồng hỗn hợp nhiều loại cây thì ghi lần lượt từng loại cây chủ yếu.

Diện tích có rừng: Thể hiện diện tích có rừng thuộc quyền sở hữu của người được cấp GCN bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2.

Nguồn gốc tạo lập thể hiện như sau: Trường hợp rừng được NN giao có thu tiền thì thể hiện "Được Nhà nước giao có thu tiền, theo hồ sơ giao rừng số… (ghi số hiệu hồ sơ giao rừng lưu trữ tại cơ quan quản lý NN về lâm nghiệp - nếu có)"; Trường hợp rừng được NN giao cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không thu tiền thì thể hiện "Được Nhà nước giao không thu tiền, theo hồ sơ giao rừng số… (ghi số hiệu hồ sơ giao rừng lưu trữ tại cơ quan quản lý NN về lâm nghiệp - nếu có)"; Trường hợp rừng do người đề nghị cấp GCN tự trồng bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách NN thì thể hiện "Rừng tự trồng"; Trường hợp rừng có nhiều nguồn gốc đối với từng phần diện tích khác nhau thì lần lượt thể hiện từng loại nguồn gốc và diện tích rừng theo từng nguồn gốc kèm theo.

Đối với tài sản là cây lâu năm thể hiện như sau:

Loại cây trồng: Thể hiện loại cây lâu năm được trồng; trường hợp trồng hỗn hợp nhiều loại cây lâu năm thì thể hiện lần lượt các loại cây lâu năm chủ yếu.

Diện tích: Thể hiện diện tích trồng cây lâu năm thuộc quyền sở hữu của người được cấp GCN bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2.

+ Chủ sở hữu tài sản thứ nhất, chủ sở hữu thứ hai: Nội dung thông tin chủ sở hữu tài sản thứ nhất lần lượt thể hiện tên, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân và địa chỉ tương tự cách thể hiện về Người sử dụng/Người được giao đất quản lý. Chủ sở hữu thứ hai chỉ thể hiện đối với trường hợp tài sản có nhiều chủ cùng sở hữu. Nội dung thông tin của các chủ sở hữu được thể hiện lần lượt như đối với chủ sở hữu thứ nhất.

Trường hợp chủ sở hữu tài sản đồng thời là người SDĐ thì thể hiện thêm: “Đồng thời là người sử dụng đất”.

Trường hợp nhà chung cư để bán hoặc bán kết hợp cho thuê thì khi đăng ký bán căn hộ đầu tiên phải thể hiện thêm: “Của các chủ sở hữu căn hộ chung cư được thể hiện chi tiết tại phần đăng ký căn hộ chung cư”.

Trường hợp tài sản có nhiều chủ cùng sở hữu mà chưa xác định được hết tên người cùng sở hữu thì thể hiện thông tin của những người đã xác định được; tại điểm cuối cùng của điểm 4.1 mẫu Sổ địa chính thể hiện: “Còn một số người khác cùng sở hữu tài sản nhưng chưa xác định được”.

+ Hình thức sở hữu: Thể hiện hình thức “Sở hữu riêng” đối với trường hợp tài sản thuộc sở hữu của một chủ; thể hiện hình thức “Sở hữu chung” đối với trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của nhiều chủ; trường hợp tài sản có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì thể hiện lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích tương ứng với từng hình thức sở hữu đó.

Ví dụ: "Sở hữu riêng 250,5m^2; sở hữu chung 80,5m^2"

Trường hợp tài sản có nhiều phần sở hữu chung của các chủ khác nhau thì thể hiện tên của các chủ sở hữu kèm theo từng phần diện tích sở hữu chung.

+ Thời hạn được sở hữu:

Trường hợp mua nhà ở hoặc tài sản khác có thời hạn theo quy định của pháp luật thì thể hiện ngày tháng năm hết hạn được sở hữu theo hợp đồng mua bán hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp sở hữu tài sản gắn liền với đất trên đất thuê, mượn của người sử dụng đất khác thì thể hiện ngày tháng năm kết thúc thời hạn thuê, mượn.

Các trường hợp khác không xác định thời hạn sở hữu tài sản thì thể hiện: "-/-".

- Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

+ Thời điểm nhận hồ sơ đăng ký lần đầu: thể hiện ngày tháng năm cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu hợp lệ.

+ Thời điểm đăng ký vào sổ địa chính: thể hiện ngày tháng năm cơ quan đăng ký nhập thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào sổ địa chính.

+ Giấy tờ về nguồn gốc sử dụng, sở hữu: các loại giấy tờ pháp lý thể hiện phải được liên kết (có đường dẫn) với hồ sơ quét. Dữ liệu giấy tờ pháp lý về nguồn gốc và sự thay đổi quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thể hiện các thông tin như sau:

Các loại giấy tờ pháp lý gồm: Giấy tờ pháp lý về nguồn gốc SDĐ gồm QĐ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDĐ, gia hạn SDĐ; QĐ giao quản lý đất hoặc giấy tờ pháp lý khác quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Giấy tờ pháp lý về nguồn gốc sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; Văn bản về việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai, tài sản gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; văn bản về trúng đấu giá quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề; GCN cũ đã cấp đối với trường hợp cấp đổi GCN.

Dữ liệu về giấy tờ pháp lý gồm tên loại giấy tờ; số, ký hiệu và ngày ký, tên cơ quan ký đối với giấy tờ do cơ quan NN cấp hoặc một trong các bên liên quan là cơ quan NN ký.

Trường hợp đăng ký có nhiều loại giấy tờ pháp lý về nguồn gốc SDĐ và sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện loại tài liệu làm căn cứ trực tiếp để đăng ký, cấp GCN hoặc đăng ký biến động.

Trường hợp không có giấy tờ pháp lý về nguồn gốc SDĐ thì thể hiện "Không có giấy tờ pháp lý về nguồn gốc".

+ GCN: dữ liệu về GCN được thể hiện đối với GCN đã cấp cho người SDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp GCN đã thu hồi. Trường hợp cấp đổi, cấp lại GCN thì thể hiện theo GCN mới cấp đổi, cấp lại.

Nội dung dữ liệu gồm số phát hành (số seri của GCN) và số vào Sổ cấp GCN.

Trường hợp không được cấp GCN thì thể hiện: "Không đủ điều kiện cấp giấy".

Trường hợp người SDĐ chưa có nhu cầu cấp GCN thì thể hiện: "Chưa đề nghị cấp giấy".

Trường hợp đất được giao quản lý thì thể hiện: "Không thuộc trường hợp cấp GCN".

Số seri phát hành của GCN phải được liên kết (có đường dẫn) với bản lưu GCN (bản quét).

+ Hồ sơ thủ tục đăng ký số: thể hiện số thứ tự của hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất. Số thứ tự của hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất 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 Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT có hiệu lực thi hành. Số hồ sơ đăng ký phải được liên kết (có đường dẫn) với hồ sơ quét.

- Tài sản là căn hộ, văn phòng, cơ sở dịch vụ - thương mại trong nhà chung cư, nhà hỗn hợp được bán cho bên mua:

+ Tên tài sản: Trường hợp tài sản là căn hộ chung cư thì thể hiện "Căn hộ chung cư số…"; Trường hợp tài sản là văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư, nhà ở hỗn hợp thì thể hiện tên gọi theo mục đích sử dụng thực tế ghi trong hợp đồng mua bán.

Ví dụ: "Trung tâm thương mại", "Văn phòng làm việc".

+ Thuộc nhà chung cư: Thể hiện *tên của nhà chung cư, nhà hỗn hợp và địa chỉ* (số nhà, tên đường phố (nếu có); và tên đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh) nơi có nhà chung cư, nhà hỗn hợp….

+ Chủ sở hữu: Thể hiện các thông tin về chủ sở hữu căn hộ như quy định về dữ liệu người SDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất.

+ Diện tích sàn căn hộ: Thể hiện diện tích sàn của căn hộ, văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại (gọi chung là căn hộ) theo hợp đồng mua bán đã ký hoặc bản vẽ hoàn công đối với trường hợp của chủ đầu tư; đơn vị thể hiện bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2, được làm tròn số đến một chữ số thập phân.

+ Hình thức sở hữu căn hộ: Thể hiện hình thức "Sở hữu riêng" đối với trường hợp căn hộ thuộc sở hữu của một chủ; thể hiện hình thức "Sở hữu chung" đối với trường hợp căn hộ thuộc sở hữu chung của nhiều chủ; trường hợp căn hộ có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì thể hiện như sau: "Sở hữu riêng: … m^2 (ghi diện tích sàn căn hộ và tên chủ có quyền sở hữu riêng kèm theo); sở hữu chung:… m^2 (ghi diện tích sàn căn hộ thuộc sở hữu chung) ".

+ Hạng mục sở hữu chung ngoài căn hộ: Thể hiện lần lượt từng hạng mục mà chủ căn hộ được sở hữu chung với các chủ căn hộ khác và diện tích kèm theo từng hạng mục (nếu có) theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Ví dụ: "Hành lang chung 120m^2, phòng họp cộng đồng 100m^2, cầu thang máy".

+ Thời hạn sở hữu: Thể hiện đối với trường hợp mua nhà ở có thời hạn theo quy định của pháp luật về nhà ở, thông tin thể hiện là ngày tháng năm hết hạn được sở hữu theo hợp đồng mua bán hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở; Các trường hợp khác còn lại thì thể hiện: "-/-".

+ Quyền SDĐ chung:

Số thửa: thể hiện *số hiệu của thửa đất có tòa nhà chung cư.*

Số tờ bản đồ: thể hiện *số hiệu tờ bản đồ địa chính nơi có thửa đất làm nhà chung cư.*

Diện tích đất sử dụng chung: Thể hiện *diện tích phần đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật và được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở; đơn vị thể hiện là mét vuông (m²) làm tròn số đến một (01) chữ số thập phân*.

Tình trạng pháp lý về quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Thể hiện các thông tin như Mục đ.

b. Sổ mục kê đất đai

* Nguyên tắc lập Sổ mục kê đất đai

- Sổ mục kê đất đai được lập theo biểu mẫu BM 02 (Phụ lục) ban hành kèm theo Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về bản đồ địa chính. Sổ mục kê đất đai được lập để liệt kê các thửa đất và đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất theo kết quả đo vẽ lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, trích đo ĐC thửa đất trong phạm vi đơn vị hành chính cấp xã.

- Nội dung sổ mục kê đất đai gồm số thứ tự tờ bản đồ địa chính, mảnh trích đo địa chính; số thứ tự thửa đất, đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; tên người sử dụng, quản lý đất; mã đối tượng sử dụng, quản lý đất; diện tích; loại đất (bao gồm loại đất theo hiện trạng, loại đất theo giấy tờ pháp lý về quyền SDĐ, loại đất theo quy hoạch SDĐ đã được phê duyệt).

- Sổ mục kê đất đai được lập dưới dạng số hoặc dạng giấy đối với địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai. Sổ mục kê đất đai được lưu giữ trong cơ sở dữ liệu đất đai, được in cùng với bản đồ địa chính để lưu trữ và được sao để sử dụng đối với nơi chưa có điều kiện khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu đất đai. Việc lập sổ mục kê đất đai được thực hiện sau khi hoàn thành việc biên tập mảnh bản đồ địa chính, mảnh trích đo ĐC.

* Thể hiện nội dung trên Sổ mục kê đất đai

- Cột Tờ bản đồ số: ghi số thứ tự của tờ bản đồ địa chính, mảnh trích đo địa chính trong phạm vi đơn vị hành chính cấp xã.

- Cột Thửa đất số: ghi số thứ tự của thửa đất, đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất từ số 1 đến hết theo từng tờ bản đồ địa chính, từng mảnh trích đo địa chính.

- Cột Tên người sử dụng, quản lý đất: ghi "Ông (hoặc Bà)", sau đó ghi họ và tên người đối với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; ghi “Hộ ông (hoặc Hộ bà)”, sau đó ghi họ và tên chủ hộ đối với hộ gia đình; ghi tên tổ chức theo giấy tờ về việc thành lập, công nhận hoặc đăng ký kinh doanh, đầu tư; ghi tên thường gọi đối với cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư. Trường hợp có nhiều người SDĐ cùng sử dụng chung thửa đất (kể cả trường hợp hai vợ chồng, trừ đất có nhà chung cư) thì ghi lần lượt tên của từng người sử dụng chung vào các dòng dưới kế tiếp.

- Cột Đối tượng sử dụng, quản lý đất: ghi loại đối tượng SDĐ loại đối tượng quản lý đất bằng mã (ký hiệu) theo quy định về thống kê, kiểm kê đất đai của BTNMT.

- Cột Diện tích (cột 5 và cột 7): ghi diện tích của thửa đất theo đơn vị mét vuông (m^2) làm tròn đến một (01) chữ số thập phân; trường hợp thửa đất do nhiều người sử dụng nhưng xác định được diện tích sử dụng riêng của mỗi người thì ghi diện tích sử dụng riêng đó vào dòng tương ứng với tên người SDĐ đã ghi ở cột Tên người sử dụng, quản lý. Trường hợp đất

ở và đất nông nghiệp (vườn, ao) trong cùng một thửa thì ghi diện tích vào dòng dưới kế tiếp theo từng loại đất và ghi loại đất tương ứng vào cột Loại đất. Diện tích thửa đất được đo vẽ theo hiện trạng sử dụng thì ghi vào cột 5; diện tích thửa đất ghi trên Giấy tờ pháp lý về quyền SDĐ (là GCN hoặc QĐ giao đất, cho thuê đất hoặc giấy tờ pháp lý khác về quyền SDĐ theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) được ghi vào cột 7.

- Cột Loại đất: ghi loại đất theo hiện trạng sử dụng bằng mã quy định điểm 13, mục III của Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư quy định về bản đồ địa chính vào cột 6; ghi loại đất theo Giấy tờ pháp lý về quyền SDĐ bằng mã theo quy định tại Thông tư quy định về HSĐC vào cột 8. Trường hợp thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích thì ghi lần lượt từng mục đích, mỗi mục đích ghi một dòng; trường hợp xác định được mục đích chính thì ghi thêm mã "-C" tiếp theo mã của mục đích chính; mục đích phụ được ghi thêm mã "-P" tiếp theo mã của mục đích phụ. Thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn được đánh thêm dấu sao "*" vào góc trên bên phải của mã loại đất tại cột 8.

- Cột Ghi chú: ghi chú thích trong các trường hợp sau:

+ Trường hợp thửa đất có nhiều người cùng sử dụng thì ghi "Đồng sử dụng đất".

+ Trường hợp thửa đất sử dụng tài liệu đo đạc không phải là bản đồ địa chính thì ghi tên của loại bản đồ, sơ đồ sử dụng.

+ Trường hợp thửa đất có biến động thi ghi chú nội dung biến động theo quy định.

c. Bản đồ địa chính

- Bản đồ địa chính được lập ở các tỷ lệ 1:200, 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 và 1:10000; trên mặt phẳng chiếu hình, ở múi chiếu 3 độ, kinh tuyến trục theo từng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia VN-2000 và hệ độ cao quốc gia hiện hành.

- Các yếu tố nội dung chính thể hiện trên bản đồ địa chính bao gồm:

+ Khung bản đồ.

+ Điểm khống chế toạ độ, độ cao Quốc gia các hạng, điểm địa chính, điểm khống chế ảnh ngoại nghiệp, điểm khống chế đo vẽ có chôn mốc ổn định.

+ Mốc địa giới hành chính, đường địa giới hành chính các cấp.

+ Mốc giới quy hoạch; chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống dẫn điện và các công trình công cộng khác có hành lang bảo vệ an toàn.

+ Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất.

+ Nhà ở và công trình xây dựng khác: chỉ thể hiện trên bản đồ các công trình xây dựng chính phù hợp với mục đích sử dụng của thửa đất, trừ các công trình xây dựng tạm thời. Các công trình ngầm khi có yêu cầu thể hiện trên bản đồ địa chính phải được nêu cụ thể trong thiết kế kỹ thuật - dự toán công trình.

+ Các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất như đường giao thông, công trình thủy lợi, đê điều, sông, suối, kênh, rạch và các yếu tố chiếm đất khác theo tuyến.

+ Địa vật, công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, xã hội và ý nghĩa định hướng cao.

+ Dáng đất hoặc điểm ghi chú độ cao (khi có yêu cầu thể hiện phải được nêu cụ thể trong thiết kế kỹ thuật - dự toán công trình).

+ Ghi chú thuyết minh.

d. Bản lưu Giấy chứng nhận

- Bản lưu GCN dạng số được quét từ bản gốc GCN trước khi trao cho người SDĐ để lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính. Khi xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính mà chưa quét bản gốc GCN thì quét bản lưu GCN và khi thực hiện đăng ký biến động thì quét bản gốc GCN để thay thế.

- Địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì lập hệ thống bản lưu GCN ở dạng giấy, bao gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền SDĐ (bản màu trắng) được cơ quan có thẩm quyền ký để lưu theo quy định tại QĐ số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 và Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng BTN&MT ban hành quy định về Giấy chứng nhận quyền SDĐ.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền SDĐ ở (bản màu xanh) được cơ quan có thẩm quyền ký để lưu theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của CP về quyền sở hữu nhà ở và quyền SDĐ ở tại đô thị.

+ GCN được sao để lưu theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT và Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ trưởng BTNMT quy định về GCN.

+ Giấy chứng nhận quyền SDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền SDĐ ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, GCN quyền sở hữu công trình xây dựng do người SDĐ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động được sao theo hình thức sao y bản chính, đóng dấu của cơ quan đăng ký đất đai tại trang 1 của bản sao GCN để lưu.

đ. Sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

* Nguyên tắc lập Sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp GCN:

- Sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp GCN được lập theo Mẫu số BM 03 (Phụ lục). Căn cứ vào thẩm quyền tiếp nhận và trả kết quả theo quy định của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, số tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp GCN được lập theo các cấp hành chính, tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả. Nội dung sổ được chia thành 2 liên có nội dung giống nhau.

- Khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Phần tiếp nhận hồ sơ của Phiếu và ký vào phần người nhận hồ sơ tại Liên 2 trước khi trao cho người nộp hồ sơ; người nộp hồ sơ ký vào Phần người nộp hồ sơ tại Liên 1.

- Khi trả kết quả, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Phần Trả kết quả của Phiếu và ký vào phần người trả kết quả tại Liên 2; người nhận kết quả ký vào Phần người nhận kết quả tại Liên 1 và nộp lại Liên 2 cho cơ quan trả kết quả.

- Sau khi trả kết quả, cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả có trách nhiệm lưu giữ Liên 1 và chuyển Liên 2 cùng toàn bộ giấy tờ gốc đã nhận của người SDĐ, chủ sở hữu tài sản cho cơ quan đăng ký đất đai để lưu.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải đóng dấu treo tại phần tên cơ quan tiếp nhận và đóng dấu giáp lai vào giữa hai liên.

* Thể hiện nội dung trên Sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp GCN:

- Nội dung Sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp GCN bao gồm các thông tin sau:

+ Cột Số…../Liên 1; Số……/Liên 2: ghi số thứ tự tiếp nhận hồ sơ, ghi liên tục từ số 01 đến hết trong phạm vi đơn vị hành chính nơi lập sổ.

+ Phần tiếp nhận: ghi đầy đủ các nội dung về: ngày tháng năm tiếp nhận hồ sơ, tên, điện thoại, địa chỉ của người nộp hồ sơ; tên thủ tục hành chính; các giấy tờ đã tiếp nhận; ngày hẹn trả theo quy định của pháp luật đất đai.

+ Phần trả kết quả: ghi đầy đủ các nội dung về: ngày tháng năm trả kết quả, tên, địa chỉ của người nhận kết quả; Số seri và số vào sổ cấp của GCN; các giấy tờ người nhận kết quả đã nộp (bản chính); ký và ghi rõ họ tên ở phần người nộp hồ sơ và người nhận kết quả.

e. Sổ cấp Giấy chứng nhận

* Nguyên tắc lập sổ cấp Giấy chứng nhận:

- Sổ cấp GCN (sau đây gọi là sổ cấp GCN) được lập theo Mẫu số BM 04 (Phụ lục) để theo dõi, quản lý việc cấp GCN.

- Sổ cấp GCN đối với các tổ chức, 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 tại Việt Nam được lập theo đơn vị hành chính cấp tỉnh. VP ĐKĐĐ hoặc Văn phòng đăng ký quyền SDĐ cấp tỉnh lập và quản lý.

- Sổ cấp GCN đối với các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư tại nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam được lập theo đơn vị hành chính cấp xã. Chi nhánh VP ĐKĐĐ hoặc Văn phòng đăng ký quyền SDĐ cấp huyện lập và quản lý.

- GCN đã ký được vào sổ cấp GCN theo thứ tự liên tiếp tương ứng với thứ tự ký cấp GCN; nội dung thông tin của hai GCN liên tiếp được chia cách bằng một đường thẳng gạch ngang bằng mực đen.

* Thể hiện thông tin trên sổ cấp Giấy chứng nhận

- Cột Số thứ tự: ghi số thứ tự Giấy chứng nhận quyền SDĐ được cấp, ghi liên tục từ số 01 đến hết trong phạm vi đơn vị hành chính nơi lập sổ.

- Cột Tên và địa chỉ của người được cấp GCN được ghi như trên giấy đã cấp. Trường hợp có nhiều người cùng sử dụng chung thửa đất, sở hữu chung tài sản gắn liền đất và được cấp mỗi người một Giấy thì lần lượt ghi tên và địa chỉ của từng người vào các dòng dưới kế tiếp.

- Cột Số phát hành GCN: ghi mã và số thứ tự phát hành in ở góc dưới bên phải trang 1 của GCN.

- Cột Ngày ký GCN: ghi ngày tháng năm ký GCN ở dạng "…/…/…".

- Cột Ngày giao GCN: ghi ngày tháng năm giao GCN cho người được cấp GCN hoặc đại diện cơ quan nhận hồ sơ và trả kết quả; hình thức thể hiện: "…/…/…".

- Cột Họ tên, chữ ký của người nhận GCN: Người nhận GCN là đại diện cơ quan nhận hồ sơ và trả kết quả hoặc người đại diện của tổ chức ký, ghi rõ họ tên và chức danh của người ký.

- Cột Ghi chú để ghi chú thích đối với những trường hợp sau:

+ Trường hợp thu hồi GCN do NN thu hồi đất hoặc cấp GCN trái pháp luật thì gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thông tin về GCN đã hoặc thu hồi và ghi "Thu hồi GCN do... (ghi lý do thu hồi)" vào cột Ghi chú.

+ Trường hợp thu hồi GCN do tách thửa, hợp thửa, cấp đổi GCN; chuyển quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các trường hợp khác phù hợp quy định của pháp luật ghi "Thu hồi GCN do... (ghi lý do thu hồi), Cấp GCN mới số: ... (ghi số vào sổ cấp GCN)" vào cột Ghi chú.

+ Trường hợp mất GCN và cấp lại GCN mới thì gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thông tin về GCN đã mất và ghi "Mất GCN, cấp lại GCN mới số: ... (ghi số vào sổ cấp GCN)" vào cột Ghi chú.

+ Nhiều người cùng SDĐ thì ghi "Đồng quyền sử dụng đất"; trường hợp nhiều chủ cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ghi "Đồng sở hữu tài sản".

+ Trường hợp cấp giấy cho chủ sở hữu căn hộ chung cư thì ghi tên của nhà chung cư.

+ Trường hợp người nhận GCN là người được ủy quyền thì phải có giấy tờ ủy quyền và ghi chú "Được ủy quyền theo văn bản số…, ngày …/…/…".

g. Sổ theo dõi biến động đất đai

- Sổ theo dõi biến động đất đai được lập đối với những địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính. Sổ theo dõi biến động đất đai theo Mẫu số BM 05 (Phụ lục) Ban hành kèm theo Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của BTNMT hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý HSĐC.

- Nội dung sổ theo dõi biến động đất đai được ghi theo quy định sau:

+ Cột Số thứ tự: ghi số thứ tự theo trình tự thời gian vào sổ của các trường hợp đăng ký biến động về SDĐ; số thứ tự được ghi liên tục từ số 01 đến hết trong mỗi năm.

+ Cột Tên và địa chỉ của người đăng ký biến động: Trường hợp người SDĐ trực tiếp đăng ký biến động về SDĐ thì ghi họ và tên, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người SDĐ; trường hợp người đăng ký biến động về SDĐ là người đại diện cho người SDĐ thì ghi họ và tên, số chứng minh nhân dân của người đăng ký, ghi vào dòng tiếp theo "đại diện cho … (ghi tên, địa chỉ của người SDĐ)" vào dòng dưới kế tiếp.

+ Cột Thời điểm đăng ký biến động: Thời điểm đăng ký biến động là thời điểm người đăng ký nộp đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp biến động mà người SDĐ được thực hiện các quyền của mình theo quy định của pháp luật; là thời điểm cơ quan đăng ký ghi vào sổ đăng ký theo đúng quy định về trình tự, thủ tục hành chính đối với trường hợp biến động phải được phép của cơ quan NN có thẩm quyền. Thời điểm đăng ký biến động được ghi ngày tháng năm theo dạng "ngày … / … / … " và ghi giờ phút đăng ký biến động theo dạng "… (ghi giờ) g … (ghi phút)" vào dòng tiếp theo.

+ Cột Thửa đất biến động: tại cột Tờ bản đồ số ghi số thứ tự của tờ bản đồ địa chính; tại cột Thửa đất số ghi số thứ tự của thửa đất trước khi có biến động về SDĐ hoặc số thứ tự của thửa đất mới được tạo thành.

+ Cột Nội dung biến động: ghi thông tin trong trường hợp có biến động về SDĐ.

3.2.4.2. Quy định cụ thể cập nhật, chỉnh lý các tài liệu trong Hồ sơ địa chính

a. Tài liệu và căn cứ cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

Theo điều 25, Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT [2], các tài liệu HSĐC 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:

Bảng 1. Tài liệu và căn cứ cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

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 SDĐ, 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. - GCN đã cấp. - Hồ sơ giao đất, cho thuê đất; đấu giá quyền SDĐ.
2	Đăng ký đất đai được NN 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 STT 4, 5, 6 và 9 của Bảng này	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai. - Sổ địa chính	- GCN 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 SDĐ, 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. - GCN 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 SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	- Sổ địa chính	- GCN 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 GCN (trừ trường hợp quy định tại STT 8 của Bảng này)	- Sổ địa chính	- GCN đã cấp lại. - Hồ sơ thủ tục đăng ký cấp lại GCN 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
8	Trường hợp cấp đổi GCN do đo đạc lại, dồn điền đổi thửa	- Sổ địa chính. - Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai.	- GCN cấp đổi. - Hồ sơ thủ tục đăng ký cấp đổi GCN bị mất đã kiểm tra đủ điều kiện quy định.
9	NN thu hồi đất	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai. - Sổ địa chính.	- GCN thu hồi hoặc đã chỉnh lý diện tích thu hồi. - Hồ sơ thu hồi đất.
10	Đính chính nội dung GCN	- Sổ địa chính	- GCN đã được đính chính. - Biên bản kiểm tra xác định nội dung sai sót trên GCN đã cấp.
11	Thu hồi GCN đã cấp (trừ trường hợp NN thu hồi đất)	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai. - Sổ địa chính	- GCN đã cấp (nếu có). - QĐ thu hồi GCN đã cấp, QĐ hủy GCN đã cấp. - Hồ sơ thực hiện thủ tục thu hồi GCN đã kiểm tra đủ điều kiện quy định.
12	Thay đổi mục đích SDĐ 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 SDĐ 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 SDĐ không cấp đổi GCN	- Sổ địa chính	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai đã được kiểm tra nghiệm thu.

b. Thời gian cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính

Điều 26, Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTNMT [2] quy định việc cập nhật, chỉnh lý HSĐC đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; trường hợp được giao đất, cho thuê đất; trường hợp cấp lại GCN bị mất; trường hợp cấp đổi GCN hoặc đính chính GCN đã cấp phải hoàn thành trước khi trao GCN cho người được cấp và trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày ký cấp GCN hoặc ngày xác nhận thay đổi vào GCN đã cấp hoặc ngày hoàn thành việc kiểm tra hồ sơ đăng ký đối với trường hợp không có nhu cầu cấp GCN hoặc đăng ký đất được giao quản lý. Đối với trường hợp thu hồi đất, việc cập nhật, chỉnh lý phải hoàn thành trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

c. Thể hiện nội dung cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính

* Cập nhật, chỉnh lý Sổ địa chính

- Trường hợp biến động tách thửa để tạo thành các thửa đất mới thì tại phần *"Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất"* của trang đăng ký thửa đất trước khi tách ghi "Tách thành các thửa đất số ... *(ghi lần lượt số thứ tự thửa đất được tách ra từ thửa đất cũ)*,

theo hồ sơ số ... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*; lập trang sổ mới để đăng ký cho các thửa đất mới tách và tại phần "Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất" của các trang sổ địa chính mới thể hiện "Tách từ thửa đất số... *(ghi số thửa đất trước khi tách ra)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

- Trường hợp tách thửa đồng thời với chuyển quyền SDĐ thì tại phần "Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất" trên trang đăng ký đối với thửa đất mới tách ghi "Nhận chuyển nhượng *(hoặc chuyển đổi, nhận thừa kế,...)* của... *(ghi tên và địa chỉ của bên chuyển quyền)*; tách từ thửa đất số... *(ghi số thửa đất trước khi tách ra để chuyển quyền)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

- Trường hợp hợp thửa để tạo thành thửa đất mới thì tại phần "Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất" của trang đăng ký các thửa đất trước khi hợp thửa ghi "Hợp với thửa đất số …, ..., ..., thành thửa đất số... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*"; lập trang sổ mới để đăng ký cho thửa đất mới hợp và tại phần "Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất" thể hiện "Hợp từ các thửa đất số... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

- Trường hợp nhận chuyển quyền SDĐ hoặc hợp nhất quyền SDĐ đồng thời với hợp thửa đất thì tại phần "Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất" trên trang đăng ký đối với thửa đất mới hợp thành ghi "Nhận chuyển nhượng *(hoặc chuyển đổi, nhận thừa kế, ... hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất)* và hợp nhất thửa đất từ các thửa số ... của... *(ghi lần lượt số thửa và tên của bên chuyển quyền)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

- Trường hợp đăng ký biến động mà không tạo thành thửa đất mới thì cập nhật thông tin mới thay đổi vào nội dung tương ứng trên trang đăng ký của thửa đất có biến động để thay thế các thông tin cũ; tại phần "Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất" đối với thông tin thời điểm đăng ký cần thể hiện thông tin ngày tháng năm cập nhật, chỉnh lý biến động vào sổ địa chính. Về nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý thể hiện như sau:

+ Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền SDĐ thì thể hiện: "Cho… (ghi tên và địa chỉ bên thuê, thuê lại) thuê (hoặc thuê lại)… m^2 đất, theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

+ Trường hợp cho thuê tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Cho… (ghi tên và địa chỉ bên thuê) thuê… m^2 (ghi tên loại tài sản gắn liền với đất cho thuê và diện tích cho thuê nếu có), theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng *ký)".*

+ Trường hợp chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê, thuê lại quyền SDĐ thì thể hiện: *"*Cho… *(ghi tên và địa chỉ bên thuê, thuê lại)* thuê (hoặc thuê lại) thửa đất (hoặc lô) số..., diện tích… m^2, được cấp GCN số seri... và số vào sổ cấp GCN..., theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

+ Trường hợp xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền SDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Đã xóa nội dung đăng ký cho thuê, cho thuê lại… *(ghi tài sản cho thuê)* ngày …/…/… theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

+ Trường hợp đăng ký thế chấp bằng quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Thế chấp bằng… (*ghi tên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất*

hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai) tại… *(ghi tên và địa chỉ của bên nhận thế chấp*) theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)".

+ Trường hợp đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp bằng quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Nội dung đăng ký thế chấp ngày …/…/… có thay đổi… *(ghi cụ thể nội dung trước và sau khi có thay đổi*) theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

+ Trường hợp xóa đăng ký thế chấp bằng quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: *"*Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày …/…/… theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

+ Trường hợp chuyển quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất bằng hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn đối với toàn bộ thửa đất thì thể hiện: "Nhận chuyển nhượng *(hoặc chuyển đổi, nhận thừa kế,...)* của… *(ghi tên và địa chỉ của bên chuyển quyền)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

+ Trường hợp chuyển quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; QĐ hành chính của cơ quan NN có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, QĐ hoặc bản án của Tòa án nhân dân, QĐ thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền SDĐ đối với toàn bộ thửa đất thì thể hiện: "Nhận chuyển quyền theo… *(ghi căn cứ như: Thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai,...*) của… *(ghi tên và địa chỉ của bên chuyển quyền)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

+ Trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản này mà tạo thành các thửa đất mới thì tại phần đăng ký của bên chuyển quyền thể hiện thông tin: "Đã tách thành các thửa đất số… *(ghi lần lượt số thửa đất mới)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)".

Các thửa đất mới tách được đăng ký vào các trang sổ mới. Tại phần ghi sự thay đổi trên trang đăng ký đối với thửa đất mới của bên chuyển quyền được ghi: "Tách từ thửa đất số… *(ghi số thửa đất trước khi tách ra)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".* Tại phần ghi sự thay đổi trên trang đăng ký đối với thửa đất mới của bên nhận chuyển quyền thể hiện: "Nhận chuyển nhượng *(hoặc chuyển đổi, nhận thừa kế,...)* … (*ghi quyền sử dụng đất hoặc loại tài sản chuyển quyền)* của… *(ghi tên và địa chỉ của bên chuyển quyền),* tách ra từ thửa đất số… *(ghi số thửa đất trước khi tách ra để chuyển quyền),* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

+ Trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích còn lại không thay đổi số hiệu thửa đất thì tại phần ghi sự thay đổi trên trang đăng ký của bên chuyển quyền thể hiện: "Chuyển nhượng *(hoặc chuyển đổi, nhận thừa kế,...)*… (*ghi loại tài sản chuyển quyền),* cho… *(ghi tên và địa chỉ của người nhận chuyển quyền),* diện tích… m^2 *(đối với tài sản là nhà thì ghi diện tích xây dựng và diện tích sàn sử dụng),* có số thửa mới là…*(ghi số thửa đất mới tách ra để chuyển quyền)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký);* diện tích còn lại là… m^2, có số thửa là…".

+ Trường hợp xóa đăng ký góp vốn bằng quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: *"*Xóa nội dung đăng ký góp vốn ngày …/…/… theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*.

+ Chuyển quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành của chung vợ và chồng thì thể hiện: "Chuyển quyền… *(ghi tên tài sản chuyển quyền)* của… *(ghi tên người đã chuyển quyền)* thành của chung hai vợ chồng ông… và bà… *(ghi tên của hai vợ chồng)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

+ Trường hợp phân chia quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình cho thành viên hộ gia đình hoặc của nhóm người cùng sở hữu, sử dụng cho thành viên nhóm người đó theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật thì tại trang đăng ký của thửa đất trước khi phân chia thể hiện: *"*Phân chia… (*ghi tên tài sản phân chia*) cho… (*ghi tên và địa chỉ của người được phân chia),* thửa đất số… (*ghi số hiệu thửa đất được chia tách)*, diện tích… m^2 *(ghi diện tích tài sản được phân chia);* diện tích còn lại là… m^2, số thửa là… (*nếu có thay đổi)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*.

+ Trường hợp tạo thành các thửa đất mới sau khi phân chia thì tại trang đăng ký của các thửa đất mới thể hiện: "Được phân chia… (*ghi tên tài sản phân chia*) của… (*ghi tên hộ gia đình hoặc nhóm người sử dụng đất trước khi phân chia*), tách ra từ thửa đất số… *(ghi số thửa đất trước khi tách ra để chuyển quyền)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*.

+ Trường hợp người SDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đổi tên hoặc thay đổi thông tin về giấy tờ pháp nhân, nhân thân hoặc địa chỉ thì thể hiện: "Người sử dụng đất (*hoặc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất*) … *(ghi nội dung thay đổi: Đổi tên, thay đổi giấy CMND, Giấy đăng ký kinh doanh,... địa chỉ)* từ… thành… *(ghi thông tin trước và sau khi thay đổi)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*.

+ Các trường hợp biến động mà không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp; chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp mà không chia tách thửa đất và thực hiện xác nhận thay đổi trên GCN thì thể hiện: "Người sử dụng đất (hoặc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất) đổi tên từ… thành… (ghi *tên và giấy tờ pháp nhân trước và sau khi chuyển đổi*) do… (ghi *hình thức thành lập hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp*) theo hồ sơ số… (ghi *mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)".

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư để bán, để bán kết hợp cho thuê và đã được cấp GCN đối với đất thì khi đăng ký chuyển nhượng căn hộ đầu tiên, tại trang đăng ký của chủ đầu tư thể hiện: *"*Thửa đất có… m^2 (*ghi phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của các chủ căn hộ theo quy định của pháp luật)* đã chuyển sang hình thức sử dụng chung*"*.

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư đã đăng ký cấp GCN chung cho các căn hộ thì mỗi lần đăng ký bán căn hộ thể hiện: *"*Đã bán căn hộ số... theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*.

Trường hợp thay đổi quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì tại trang đăng ký của thửa đất thuộc bên trao và bên nhận quyền sử dụng hạn chế được ghi "Quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đã đăng ký ngày …/…/… có thay đổi… *(ghi nội dung thay đổi)* theo… *(ghi tên văn bản về sự thay đổi quyền hạn chế)* ngày …/…/…".

Trường hợp chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì tại trang đăng ký của thửa đất thuộc bên trao và bên nhận quyền sử dụng hạn chế được ghi "Quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đăng ký ngày …/…/… đã chấm dứt… *(ghi nội dung thay đổi)* theo… *(ghi tên văn bản về sự thay đổi quyền hạn chế)* ngày …/…/…".

Trường hợp thay đổi diện tích do sạt lở tự nhiên toàn bộ thửa đất thì ghi *"*Sạt lở tự nhiên cả thửa đất số… theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*. Trường hợp sạt lở tự nhiên một phần thửa đất thì thể hiện: "Sạt lở tự nhiên... m^2 theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*.

Trường hợp chuyển mục đích SDĐ thì thể hiện: "Chuyển mục đích sử dụng từ đất… thành đất… (ghi *mục đích sử dụng trước và sau khi được chuyển*); nguồn gốc sử dụng đất chuyển thành…; thời hạn sử dụng đến…(ghi *nguồn gốc và thời hạn sau khi chuyển mục đích có thay đổi nếu có*) theo hồ sơ số… (ghi *mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)".

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất dẫn đến tách thửa thì thể hiện: "Thửa đất đã tách thành các thửa… (ghi *số hiệu các thửa đất mới hình thành*), chuyển mục đích sử dụng thửa đất số… diện tích… m^2 (ghi *số hiệu và diện tích thửa đất chuyển mục đích sử dụng)* thành đất… (ghi *mục đích sử dụng sau khi được chuyển*), theo hồ sơ số… (ghi *mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)".

Tại trang đăng ký của thửa đất mới hình thành nhưng không chuyển mục đích SDĐ thì thể hiện: "Được tách từ thửa đất số… (ghi *số thửa đất trước khi tách*) theo hồ sơ số… (ghi *mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)".

Tại trang đăng ký của thửa đất mới hình thành mà chuyển mục đích SDĐ thì thể hiện: "Tách từ thửa số … (ghi *số thửa trước khi tách*), chuyển mục đích từ đất… thành đất … (ghi *mục đích sử dụng trước và sau khi được chuyển*) theo hồ sơ số … (ghi *mã hồ sơ thủ tục đăng ký*).

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất từ đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở sang đất ở mà không tách thửa thì thể hiện: "Chuyển mục đích sử dụng … m^2 từ đất… (ghi *mục đích sử dụng trước khi được chuyển*) thành đất ở; nguồn gốc sử dụng đất chuyển thành "Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng: Lâu dài theo hồ sơ số… (ghi *mã hồ sơ thủ tục đăng ký*).

Trường hợp gia hạn SDĐ thì thể hiện: *"*Gia hạn sử dụng đất đến ngày …/…/… theo Quyết định số... ngày …/…/…, theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*.

Trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng thì thể hiện: "Tiếp tục sử dụng đất đến ngày …/…/… theo hồ sơ số… (*ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)*"*.

Trường hợp người SDĐ chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền SDĐ hoặc chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc chuyển từ hình thức NN giao đất không thu tiền sang hình thức giao đất có thu tiền hay thuê đất thì thể hiện: "Chuyển hình thức sử dụng từ… sang hình thức ... *(ghi hình thức sử dụng đất cụ thể trước và sau khi được chuyển)* từ ngày …/…/… theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*.

Trường hợp thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã đăng ký thì thể hiện: "... *(ghi tên tài sản thay đổi)* đã thay đổi… *(ghi nội dung thông tin trước khi thay đổi và sau khi thay đổi)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất thì thể hiện "*Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu... (ghi tên tài sản chứng nhận bổ sung)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp thay đổi đối với những hạn chế về quyền SDĐ, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: *"*Hạn chế về… *(ghi nội dung hạn chế có thay đổi)* đã thay đổi… *(ghi nội dung thay đổi hoặc bị bãi bỏ của hạn chế đó)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp phát hiện có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin trong HSĐC, GCN thì thể hiện: *"*Nội dung... *(ghi nội dung có sai sót)* có sai sót, được đính chính lại là... *(ghi thông tin được sửa chữa lại)* theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp thu hồi đất thì thể hiện: "Nhà nước thu hồi đất theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp NN thu hồi một phần thửa đất thì thể hiện: "Nhà nước thu hồi… m^2, diện tích còn lại là… m^2 có số hiệu thửa là…, tài sản gắn liền với đất còn lại là…, theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì thể hiện: "Nhà nước thu hồi... m^2, diện tích còn lại là... m^2 có số hiệu thửa là…, tài sản gắn liền với đất còn lại là…, theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận để làm đường giao thông, thủy lợi hoặc công trình công cộng khác thì thể hiện: "Đã tặng cho ... m^2 để làm... (đường giao thông hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác) theo... (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc tặng cho đất), diện tích còn lại là... m^2, theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"; trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ thửa đất thì thể hiện: "Đã tặng cho toàn bộ thửa đất để làm... (đường giao thông hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác) theo... (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc tặng cho đất), theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

Trường hợp hợp thửa thì thể hiện: "Hợp với các thửa đất số… (ghi số thứ tự các thửa đất cũ hợp thành thửa đất mới) thành thửa đất số… (ghi số thứ tự thửa đất mới hợp thành) theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)". Tại trang đăng ký của thửa đất mới thì thể hiện: "Hợp từ các thửa đất số… (ghi số thứ tự các thửa đất cũ hợp thành thửa đất mới) theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

Trường hợp tách thửa thì thể hiện: "Tách thành các thửa đất số… (ghi lần lượt số thứ tự thửa đất được tách ra từ thửa đất cũ), theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)". Tại trang đăng ký của thửa đất mới được tách thì thể hiện: "Tách từ thửa đất số… (ghi số thửa đất trước khi tách ra để chuyển quyền) theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

Trường hợp trên Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất, có thửa đất được tách ra để cấp riêng một Giấy chứng nhận thì thể hiện: "Cấp sang GCN mới... (ghi số phát hành và số vào sổ của giấy chứng nhận mới) theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";

Trường hợp cấp đổi GCN thì thể hiện: *"Cấp đổi từ GCN cũ số… (ghi số phát hành và số vào sổ của GCN cũ)*, số vào sổ… theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*.

Trường hợp cấp lại GCN bị mất thì thể hiện như sau: Khi người sử dụng khai báo mất GCN thì thể hiện: "Khai báo mất GCN ngày .../.../..."; Khi cấp lại GCN bị mất thì thể hiện: "Cấp lại GCN từ GCN bị mất số… (*ghi số phát hành và số vào sổ của GCN cũ*), số vào sổ… theo hồ sơ số… *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*.

Trường hợp đo đạc lại mà dẫn đến thửa đất có thay đổi số thửa, diện tích thửa đất thì thể hiện: "… (ghi loại thông tin có thay đổi) thay đổi từ… (ghi thông tin trước khi thay đổi) thành… (thể hiện lần lượt các thông tin có thay đổi) do đo đạc lại ngày… theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

Ví dụ: Trường hợp đo đạc mà có thay đổi số thửa 30 thành số 115, diện tích thửa đất thay đổi từ 600m^2 thành 650m^2 thì ghi: "Số thửa đất thay đổi từ số 30 thành số 115; diện tích thay đổi từ 600m^2 thành 650m2 do đo đạc lại ngày 15 tháng 10 năm 2013".

Trường hợp thay đổi tên đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thể hiện: "Đổi tên… (ghi tên đơn vị hành chính trước thay đổi) thành... (ghi tên mới của đơn vị hành chính)".

Ví dụ: Trường hợp thay đổi tên đơn vị hành chính huyện Từ Liêm thành quận Bắc Từ Liêm thì ghi: "Tên huyện thay đổi từ huyện Từ Liêm thành quận Bắc Từ Liêm".

Trường hợp thay đổi diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở do xác định lại thì thể hiện: "Diện tích đất ở thay đổi từ… (ghi thông tin trước khi thay đổi) thành… (thể hiện thông tin có thay đổi); diện tích đất ... (thể hiện cụ thể diện tích các loại đất còn lại trong thửa đất sau khi xác định lại diện tích đất ở) thay đổi từ… (ghi thông tin trước khi thay đổi) thành… (thể hiện thông tin có thay đổi), theo hồ sơ số… (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

Ví dụ: Thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được cấp Giấy chứng nhận với diện tích 100m^2 đất ở, 200m^2 đất trồng cây lâu năm, 300m^2 đất trồng cây hàng năm. Nay xác định lại diện tích đất ở thành 200m^2, còn lại 100m^2 đất trồng cây lâu năm, 300m^2 đất trồng cây hàng năm thì ghi: "Diện tích đất ở thay đổi từ 100m^2 thành 200m^2, diện tích đất trồng cây lâu năm thay đổi từ 200m^2 thành 100m^2, diện tích đất trồng cây hàng năm là 300m^2, theo hồ sơ số…".

Lưu ý: Dữ liệu mã hồ sơ thủ tục đăng ký là mã để tra cứu hồ sơ thủ tục đăng ký biến động, thể hiện bằng 03 bộ mã số đặt liên tiếp nhau có dấu "chấm" ngăn cách dưới dạng (ST.MB.TB), trong đó:

+ ST là số thứ tự của hồ sơ thủ tục đăng ký là 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.

+ MB là mã của loại hình biến động được thể hiện bằng ký hiệu như sau:

STT	Trường hợp biến động	Mã
1	Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (trừ trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế), tài sản gắn liền với đất	CT
2	Doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê, cho thuê lại đất	TL
3	Xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại đất tài sản gắn liền với đất	XT

4	Thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	TC
5	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	XC
6	Chuyển đổi quyền sử dụng đất	CD
7	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	CN
8	Thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	TK
9	Tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	TA
10	Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	GP
11	Xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	XV
12	Chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận xử lý nợ thế chấp	XN
13	Chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp đất đai	GT
14	Chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai	GK
15	Chuyển quyền sử dụng cả thửa đất, tài sản gắn liền với đất theo bản án, quyết định của tòa án, quyết định của cơ quan thi hành án	GA
16	Chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo kết quả đấu giá đất	DG
17	Hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành của chung hai vợ, chồng	VC
18	Hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình cho thành viên hộ gia đình hoặc của nhóm người cùng sở hữu, sử dụng cho thành viên nhóm người đó theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật	TQ
19	Trường hợp chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp	CP
20	Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đổi tên, thay đổi thông tin về giấy tờ pháp nhân, nhân thân hoặc địa chỉ	DT
21	Chuyển đổi hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thành tổ chức kinh tế của hộ gia đình cá nhân đó mà không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	DC
22	Chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư bán căn hộ và làm thủ tục đăng ký biến động đợt đầu	BN
23	Xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề	LK
24	Thay đổi diện tích do sạt lở tự nhiên một phần thửa đất	SA
25	Chuyển mục đích sử dụng đất	CM
26	Gia hạn sử dụng đất (kể cả trường hợp tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân)	GH
27	Chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất	TG

	hoặc chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc chuyển từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sang hình thức giao đất có thu tiền hay thuê đất	
28	Thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận hoặc đã thể hiện trong cơ sở dữ liệu	TS
29	Có thay đổi đối với những hạn chế về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	HC
30	Phát hiện có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin trong hồ sơ địa chính và trên Giấy chứng nhận	SN
31	Thu hồi quyền sử dụng đất	TH
32	Tách thửa hoặc hợp thửa đất; thửa đất được tách ra để cấp riêng Giấy chứng nhận đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã được cấp chung cho nhiều thửa	TN
33	Cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất	CL
34	Trường hợp đo đạc lại thửa đất mà có thay đổi diện tích, số hiệu thửa đất, số hiệu tờ bản đồ	TD
35	Thay đổi tên đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;	DH
36	Thay đổi diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở do xác định lại	XD

+ TB là số thứ tự đăng ký biến động của mỗi hồ sơ thủ tục đăng ký đã lập được thể hiện bằng 03 chữ số, bắt đầu từ số 001.

* Cập nhật, chỉnh lý Sổ mục kê đất đai:

- Trường hợp thửa đất có thay đổi tên người sử dụng, quản lý; thay đổi loại đối tượng sử dụng, quản lý; thay đổi loại đất mà không tạo thành thửa đất mới (mang số thửa mới) thì xóa nội dung thay đổi và ghi lại nội dung mới (sau khi thay đổi) vào cột tương ứng. Tại cột **Ghi chú** ghi chú thích nội dung có thay đổi.

Ví dụ*: "thửa đất số 15 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn A"; "thửa đất số 16 chuyển mục đích sử dụng từ CLN"*.

- Trường hợp tách thửa thì gạch ngang bằng màu đỏ vào toàn bộ dòng ghi thửa đất cũ. Tại cột Ghi chú ghi "Tách thành các thửa số…". Các thửa mới tách được ghi tiếp theo vào các dòng cuối của phần sổ mục kê đất đai dành cho tờ bản đồ có thửa đất đó.

- Trường hợp chỉnh lý hợp thửa đất thì gạch ngang bằng màu đỏ vào toàn bộ dòng ghi các thửa đất cũ; ghi "Hợp thửa:". Tại cột Ghi chú ghi "Hợp thành thửa đất số...". Thửa đất mới hợp thành được ghi vào dòng cuối của phần sổ mục kê đất đai dành cho tờ bản đồ có thửa đất đó.

* Cập nhật, chỉnh lý Bản đồ địa chính

- Khi đo đạc cập nhật, chỉnh lý bản đồ địa chính được phép thực hiện bằng các phương pháp đo đạc đơn giản như: giao hộ cạnh, dóng thẳng hàng, đo bằng thước dây, chuyển vẽ từ

bản đồ quy hoạch… và sử dụng các điểm khởi tính gồm: các điểm toạ độ từ lưới khống chế đo vẽ, lưới điểm trạm đo cũ trở lên; các điểm góc thửa đất, góc công trình xây dựng chính có trên bản đồ và hiện còn tồn tại ở thực địa; độ chính xác chỉnh lý thực hiện theo quy định về độ chính xác của bản đồ địa chính.

- Điều 17, Văn bản hợp nhất 03/VBHN-BTNMT [3] quy định các trường hợp cập nhật, chỉnh lý bản đồ địa chính như sau:

+ Xuất hiện thửa đất và các đối tượng chiếm đất mới (trừ các đối tượng là công trình xây dựng và tài sản trên đất).

+ Thay đổi ranh giới thửa đất và các đối tượng chiếm đất (trừ các đối tượng là công trình xây dựng và tài sản trên đất).

+ Thay đổi diện tích thửa đất.

+ Thay đổi mục đích SDĐ.

+ Thay đổi thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất.

+ Thay đổi về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp.

+ Thay đổi về điểm tọa độ địa chính và điểm tọa độ Quốc gia.

+ Thay đổi về mốc giới và hành lang an toàn công trình.

+ Thay đổi về địa danh và các ghi chú trên bản đồ.

- Điều 17, Văn bản hợp nhất 03/VBHN-BTNMT [3] quy định nội dung chỉnh lý bản đồ địa chính như sau:

+ Chỉnh lý các thay đổi về ranh giới thửa đất.

+ Chỉnh lý số thứ tự thửa đất: Trường hợp thửa đất mới phát sinh do tách thửa, hợp thửa thì hủy bỏ số thứ tự thửa đất cũ, số thửa mới được đánh số tiếp theo số thứ tự thửa đất có số hiệu lớn nhất trong tờ bản đồ; đồng thời phải lập “Bảng các thửa đất chỉnh lý" ở vị trí thích hợp trong hoặc ngoài khung bản đồ, trừ trường hợp chỉnh lý bản đồ địa chính trong cơ sở dữ liệu địa chính. Nội dung “Bảng các thửa đất chỉnh lý" phải thể hiện số thứ tự, mã loại đất và diện tích thửa đất tách, hợp đã được chỉnh lý và số thứ tự thửa, mã loại đất và diện tích mới của thửa đất đó sau chỉnh lý.

Trường hợp NN thu hồi một phần thửa đất mà phần thu hồi không tạo thành thửa đất mới và phần diện tích còn lại không bị chia cắt thành nhiều thửa đất thì phần diện tích còn lại không thu hồi vẫn giữ nguyên số thứ tự thửa đất cũ.

* Cập nhật, chỉnh lý Sổ theo dõi biến động đất đai:

- Nội dung biến động được cập nhật và chỉnh lý tại Sổ theo dõi biến động đất đai theo biểu mẫu số BM 05 (Phụ lục) như sau:

+ Trường hợp NN giao đất, cho thuê đất thì tuỳ theo chế độ giao đất, cho thuê đất cụ thể mà ghi "được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất" hoặc "được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất" hoặc "được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm" hoặc "được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần", sau đó ghi mục đất SDĐ được giao, được thuê "để sử dụng vào mục đích … do thu hồi từ đất … (*ghi mục đích của đất thu hồi*) của … (*ghi tên người SDĐ hoặc loại đối tượng SDĐ nếu có nhiều người cùng bị thu hồi đất*".

+ Trường hợp người SDĐ cho thuê, cho thuê lại quyền SDĐ không thuộc khu công nghiệp; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền SDĐ; góp vốn bằng quyền SDĐ mà không hình thành pháp nhân mới thì ghi như sau:

Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền SDĐ không thuộc khu công nghiệp: "Cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … *(ghi tên người thuê hoặc thuê lại đất)* thuê (hoặc thuê lại) cả thửa đất (hoặc diện tích … m^2 đất)".

+ Trường hợp thế chấp bằng quyền SDĐ: "Thế chấp bằng cả thửa đất (hoặc diện tích … m^2 đất) với Ngân hàng (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) … *(ghi tên người nhận thế chấp)*".

+ Trường hợp thế chấp bằng quyền SDĐ cho người khác vay tiền (còn gọi là bảo lãnh): "Thế chấp bằng cả thửa đất (hoặc diện tích … m^2 đất) cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … *(ghi tên người được bảo lãnh)* với Ngân hàng (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) … *(ghi tên người nhận bảo lãnh)*".

+ Trường hợp góp vốn bằng quyền SDĐ (không hình thành pháp nhân mới): "Góp vốn bằng cả thửa đất (hoặc diện tích … m^2 đất) với Công ty (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) … *(ghi tên người nhận góp vốn)*".

+ Trường hợp xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền SDĐ không thuộc khu công nghiệp; xoá đăng ký thế chấp bằng quyền SDĐ; xoá đăng ký góp vốn bằng quyền SDĐ mà không hình thành pháp nhân mới thì ghi "Đã xoá đăng ký cho thuê (hoặc cho thuê lại, thế chấp, góp vốn)".

+ Trường hợp chuyển quyền SDĐ đối với cả thửa đất thì ghi như sau:

Trường hợp chuyển đổi quyền SDĐ: "Chuyển đổi cho ông (hoặc bà, hộ gia đình) … *(ghi tên người nhận chuyển đổi)*".

Trường hợp chuyển nhượng quyền SDĐ: "Chuyển nhượng cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) … *(ghi tên người nhận chuyển nhượng)*".

Trường hợp để thừa kế quyền SDĐ: "Để thừa kế cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … *(ghi tên người nhận thừa kế)*".

Trường hợp tặng cho quyền SDĐ: "Tặng cho cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … *(ghi tên người được tặng cho)*".

Trường hợp góp vốn bằng quyền SDĐ mà hình thành pháp nhân mới: "Góp vốn hình thành Công ty (hoặc tổ chức kinh tế khác) … *(ghi tên tổ chức được hình thành do góp vốn)*".

Trường hợp chuyển quyền theo bản án, QĐ của toà án; QĐ của cơ quan thi hành án: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … *(ghi tên người được nhận quyền SDĐ)* theo bản án (hoặc QĐ của Toà án hoặc QĐ của cơ quan thi hành án)".

Trường hợp chuyển quyền theo thỏa thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … *(ghi tên người được nhận quyền SDĐ)* theo thoả thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp".

Trường hợp chuyển quyền từ 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: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … *(ghi tên người được nhận quyền SDĐ)* theo thoả thuận khi tách hộ gia đình (hoặc chia tách thửa đất sử dụng chung)".

Trường hợp chuyển quyền do chia tách, sáp nhập tổ chức theo QĐ của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp với pháp luật đối với tổ chức kinh tế: "Chuyển quyền cho ... *(ghi tên tổ chức nhận quyền SDĐ)* do chia tách, sáp nhập tổ chức".

Trường hợp chuyển quyền theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được UBND cấp có thẩm quyền công nhận: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi tên người được nhận quyền SDĐ)* theo kết quả hòa giải tranh chấp đất đai".

Trường hợp chuyển quyền theo QĐ hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của UBND cấp có thẩm quyền: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi tên người được nhận quyền SDĐ)* theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai".

Trường hợp chuyển quyền theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền SDĐ phù hợp với pháp luật: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … *(ghi tên người được nhận quyền SDĐ)* theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất".

+ Trường hợp chuyển quyền SDĐ đối với một phần thửa đất thì ghi như sau:

Trường hợp chuyển đổi quyền SDĐ: "Chuyển đổi diện tích … m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình) … (ghi tên người nhận chuyển đổi); thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

Trường hợp chuyển nhượng quyền SDĐ: "Chuyển nhượng diện tích … m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) … (ghi tên người nhận chuyển nhượng); thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

Trường hợp để thừa kế quyền SDĐ: "Để thừa kế diện tích … m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … (tên người nhận thừa kế)); thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

Trường hợp tặng cho quyền SDĐ: "Tặng cho diện tích … m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … (ghi tên người được tặng cho); thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

Trường hợp góp vốn bằng quyền SDĐ mà hình thành pháp nhân mới: "Góp vốn bằng diện tích … m^2 đất hình thành Công ty (hoặc tổ chức kinh tế khác) … (ghi tên tổ chức được hình thành do góp vốn); thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

Trường hợp chuyển quyền theo bản án, QĐ của toà án; QĐ của cơ quan thi hành án: "Chuyển quyền diện tích … m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … (ghi tên người được nhận quyền SDĐ) theo bản án (hoặc QĐ của Toà án hoặc QĐ của cơ quan thi hành án); thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

Trường hợp chuyển quyền theo văn bản thỏa thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp: "Chuyển quyền diện tích … m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … (ghi tên người được nhận quyền SDĐ) theo thoả thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp; thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

Trường hợp chuyển quyền từ 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: "Chuyển quyền diện tích … m2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … (ghi tên người được nhận quyền SDĐ) theo thoả thuận khi tách hộ gia đình (hoặc phân chia thửa đất sử dụng chung)".

Trường hợp chuyển quyền do chia tách, sáp nhập tổ chức theo QĐ của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp với pháp luật đối với tổ chức kinh tế: "Chuyển quyền diện tích … m^2 cho (ghi tên tổ chức nhận quyền SDĐ) do chia tách, sáp nhập tổ chức; thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

Trường hợp chuyển quyền theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được UBND cấp có thẩm quyền công nhận: "Chuyển quyền diện tích … m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên người được nhận quyền SDĐ) theo kết quả hòa giải tranh chấp đất đai; thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

Trường hợp chuyển quyền theo QĐ hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của UBND cấp có thẩm quyền: "Chuyển quyền diện tích … m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên người được nhận quyền SDĐ) theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

Trường hợp chuyển quyền theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền SDĐ: "Chuyển quyền diện tích … m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) … (ghi tên người được nhận quyền SDĐ) theo biên bản công nhận kết quả đấu giá quyền SDĐ; thửa đất còn lại số: … ; thửa đất đã chuyển quyền số: … (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

+ Trường hợp doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp cho thuê, cho thuê lại quyền SDĐ thì ghi "Cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) … *(ghi tên người thuê hoặc thuê lại đất)* thuê (hoặc thuê lại) thửa đất số … có diện tích … m^2 *(ghi số thứ tự và diện tích thửa đất)* trong khu công nghiệp".

+ Trường hợp tách thửa đất thành nhiều thửa đất (tách thửa) thì ghi "thửa đất tách ra thành … thửa *(ghi số lượng thửa đất tách ra)*, trong đó thửa 1 có số thứ tự: … với diện tích … m^2; thửa 2 có số thứ tự: … với diện tích … m^2; thửa 3 có số thứa tự: … với diện tích … m^2; … *(ghi số thứ tự và diện tích các thửa đất hợp thành thửa đất mới)*".

+ Trường hợp hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (hợp thửa) thì ghi theo thửa đất mới hợp thành với nội dung "thửa đất hợp thành từ … thửa *(ghi số lượng thửa đất hợp thành thửa đất mới)* gồm các thửa có số thứ tự là …, ..., ... *(ghi số thứ tự các thửa đất hợp thành thửa đất mới)*".

+ Trường hợp NN thu hồi đất cả thửa đất thì ghi "Nhà nước thu hồi đất"; trường hợp NN thu hồi đất một phần thửa đất thì ghi "Nhà nước thu hồi diện tích … m^2 đất *(ghi diện tích đất bị thu hồi)*; thửa đất còn lại số … có diện tích … m^2 *(ghi số hiệu và diện tích thửa đất còn lại sau khi thu hồi)*".

+ Trường hợp NN trưng dụng đất thì ghi "Nhà nước trưng dụng đất (hoặc trưng dụng ... m^2 đất"; trường hợp NN trả lại đất sau khi hết trưng dụng thì ghi "Nhà nước trả lại đất (hoặc ... m^2 đất) sau khi hết trưng dụng".

+ Trường hợp thửa đất sạt lở tự nhiên thì ghi "Sạt lở tự nhiên cả thửa đất (hoặc diện tích … m^2 đất)".

+ Trường hợp người SDĐ đổi tên thì ghi "Người SDĐ được đổi tên là … *(ghi tên mới của người SDĐ)*".

+ Trường hợp cấp lại, cấp đổi GCN thì ghi "Cấp lại Giấy CN QSDĐ do bị mất có số phát hành là … (hoặc Cấp đổi Giấy CN QSDĐ do bị rách nát (hoặc bị ố nhoè) có số phát hành là … ".

+ Trường hợp thay đổi mục đích SDĐ, thời hạn SDĐ, chuyển từ hình thức được NN cho thuê đất sang giao đất có thu tiền thì ghi "Mục đích sử dụng sau khi thay đổi là … (hoặc Thời hạn sử dụng sau khi thay đổi là … hoặc Chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền)".

3.2.5. Quản lý hồ sơ địa chính

3.2.5.1. Phân cấp quản lý hồ sơ địa chính

a. 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.

b. 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 cấp xã (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 cấp xã.

3.2.5.2. 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 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.

Lưu ý: Hệ thống hồ sơ 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 TT 24/2014/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành.

- Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính:

+ 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.

+ 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.

Việc quản lý, bảo đảm an toàn cho hồ sơ địa chính dạng giấy và thiết bị nhớ được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ quốc gia.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 3

Câu 1. Trình bày khái niệm và nguyên tắc cấp GCN.

Câu 2. Trình bày khái niệm và thành phần của HSĐC.

Câu 3. Trình bày nguyên tắc và thẩm quyền thực hiện lập, cập nhật, chỉnh lý HSĐC.

Câu 4. Trình bày tài liệu và căn cứ cập nhật, chỉnh lý HSĐC.

Câu 5. Trình bày quy định về phân cấp quản lý HSĐC.

TÀI LIỆU THAM KHẢO CHƯƠNG 3

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-BTNMT ngày 28/01/2022 Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-BTNMT ngày 28/02/2022 Quy định về Hồ sơ địa chính.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Văn bản hợp nhất số 03/VBHN-BTNMT ngày 28/02/2022 Quy định về Bản đồ địa chính.
4. Quốc Hội (2013), Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.

Chương 4

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Thống kê, kiểm kê đất là một trong 15 nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai. Việc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai giúp nhà nước nắm được hiện trạng quỹ đất. Trong chương này tập trung giới thiệu hai vấn đề chính như sau: (1) giới thiệu các khái niệm, mục đích, yêu cầu, nguyên tắc, nội dung, các phương pháp, thời gian, cơ quan thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai (2) giới thiệu phần mềm thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai.

4.1. KHÁI NIỆM VÀ MỤC ĐÍCH CỦA THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

4.1.1. Khái niệm thống kê, kiểm kê đất đai

Thống kê, kiểm kê đất đai là một trong những công cụ quan trọng của NN nhằm tổng hợp hiện trạng quỹ đất phục vụ nhu cầu xây dựng, phát triển toàn bộ nền kinh tế - xã hội quốc gia. Thông qua kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, NN nắm được các thông tin quan trọng về đất đai, bao gồm: diện tích, đối tượng SDĐ, mục đích SDĐ, nguồn gốc SDĐ và thực trạng SDĐ tại thời điểm thực hiện thống kê, kiểm kê. Với ý nghĩa đó, thống kê, kiểm kê đất đai đã được luật hoá và là một trong 15 nội dung quản lý NN về đất đai.

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 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.

Kiểm kê đất đai bao gồm kiểm tra đất đai định kỳ và kiểm kê đất đai chuyên đề. Trong đó, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện 05 năm một lần. Kiểm kê đất đai chuyên đề là việc kiểm kê chuyên sâu về một hoặc một số chỉ tiêu loại đất, loại đối tượng SDĐ, đối tượng được giao quản lý đất và các nội dung khác có liên quan theo yêu cầu của quản lý NN về đất đai trong từng thời kỳ. Nội dung, phạm vi thực hiện kiểm kê đất đai chuyên đề được thực hiện theo QĐ của Thủ tướng CP hoặc Bộ trưởng BTNMT. Do đó, trong phạm vi giới hạn của giáo trình này, nội dung của Chương 4 chỉ tập trung vào thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ định kỳ (sau đây gọi chung là thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ).

4.1.2. Mục đích của thống kê, kiểm kê đất đai

Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện nhằm mục đích đánh giá được thực trạng tình hình quản lý, SDĐ và đề xuất các biện pháp tăng cường quản lý, nâng cao hiệu quả SDĐ. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai là căn cứ để NN đánh giá thực trạng tình hình SDĐ của từng đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh, các vùng kinh tế - xã hội và cả nước. Trên cơ sở đó, NN nắm được tình hình quản lý, SDĐ của các cấp trong giai đoạn thống kê, kiểm kê, đồng thời đánh giá được sự biến động đất đai so với chu kỳ 05 năm, 10 năm trước và đề xuất cơ chế, chính sách, biện pháp nhằm tăng cường quản lý nhà nước về đất đai, nâng cao hiệu quả SDĐ.

Bên cạnh đó, thống kê, kiểm kê đất đai là căn cứ để lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch SDĐ. Dựa trên kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, NN sẽ tiến hành lập quy hoạch, kế hoạch

SDĐ các cấp cho giai đoạn tiếp theo và xây dựng chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.

Thống kê, kiểm kê đất đai là cơ sở đề xuất điều chỉnh chính sách, pháp luật về đất đai. Thông qua việc phân tích, đánh giá kết quả và hiệu quả SDĐ do sự tác động của Luật đất đai và hệ thống chính sách, pháp luật. NN sẽ có căn cứ để kịp thời điều chỉnh, bổ sung pháp luật, chính sách phù hợp với tình hình thực tế quản lý và SDĐ.

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, các nhu cầu khác của NN và xã hội.

4.2. YÊU CẦU VÀ NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

4.2.1. Yêu cầu thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai

Thống kê, kiểm kê đất đai phải được thực hiện đầy đủ, chính xác, đúng thời gian. Bên cạnh đó, cần đảm bảo tính khách quan, trung thực và phản ánh thực tế SDĐ.

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

Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện dựa trên các nguyên tắc sau đây: thứ nhất loại đất, loại đối tượng SDĐ, đối tượng quản lý đất và các chỉ tiêu khác được thống kê, kiểm kê phải theo đúng hiện trạng tại thời điểm thống kê, kiểm kê.

Đối với trường hợp đã có QĐ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDĐ nhưng tại thời điểm thống kê, kiểm kê chưa SDĐ theo QĐ thì thống kê, kiểm kê theo loại đất, loại đối tượng SDĐ ghi trong QĐ; đồng thời phải thống kê, kiểm kê theo hiện trạng sử dụng vào biểu mẫu BM 35 (Phụ lục) và BM 36 (Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT [1] để theo dõi, quản lý theo quy định của pháp luật đất đai; trừ trường hợp đã có QĐ giao đất, cho thuê đất nhưng chưa được bàn giao đất trên thực địa vẫn được thống kê, kiểm kê theo hiện trạng sử dụng.

Đối với trường hợp mục đích SDĐ hiện trạng đã thay đổi khác với mục đích SDĐ trên HSĐC thì kiểm kê theo hiện trạng đang sử dụng, đồng thời kiểm kê theo mục đích được ghi trên HSĐC và tổng hợp các trường hợp này vào biểu mẫu BM 37 (Phụ lục) và biểu mẫu BM 38 (Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT để kiểm tra, thanh tra, xử lý theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa theo quy định tại điều 4, Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của CP về quản lý, SDĐ trồng lúa [3] và khoản 11, điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của CP về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai [4] thì vẫn thống kê, kiểm kê theo loại đất trồng lúa; đồng thời kiểm kê diện tích đất trồng lúa đã chuyển đổi cơ cấu cây trồng vào biểu mẫu BM 32 (Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

Đối với trường hợp đất đang sử dụng vào nhiều mục đích thì ngoài việc thống kê, kiểm kê theo mục đích SDĐ chính, còn phải thống kê, kiểm kê thêm theo mục đích SDĐ kết hợp vào biểu mẫu BM 39 (Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT. Mục đích

SDĐ chính được xác định theo quy định tại điều 11, Luật đất đai 2013 [5]; điều 3, Nghị định 43/2014/NĐ-CP [2]; khoản 1, điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP [4].

Số liệu kiểm kê đất đai định kỳ được tổng hợp từ kết quả điều tra, khoanh vẽ, lập bản đồ kiểm kê đất đai đối với toàn bộ diện tích trong phạm vi địa giới hành chính của đơn vị kiểm kê. Số liệu thống kê đất đai hàng năm được tổng hợp từ bản đồ kiểm kê đất đai đã được chỉnh lý đối với các trường hợp biến động đã thực hiện xong thủ tục hành chính về đất đai trong năm thống kê theo quy định.

Diện tích các khoanh đất tính trên bản đồ kiểm kê đất đai cấp xã 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 hécta (ha); được làm tròn số đến hai chữ số thập phân sau dấu phẩy (0,01 ha) đối với cấp xã, làm tròn số đến một chữ số thập phân sau dấu phẩy (0,1 ha) đối với cấp huyện và làm tròn số đến 01 ha đối với cấp tỉnh và cả nước.

4.3. NỘI DUNG THỰC HIỆN THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

4.3.1. Nội dung thực hiện thống kê đất đai

Thống kê đất đai bao gồm 06 nội dung:

- Thu thập các hồ sơ, tài liệu, bản đồ, 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.

- Rà soát, cập nhật, chỉnh lý các biến động đất đai trên bản đồ kiểm kê đất đai.

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

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

- Xây dựng báo cáo thống kê đất đai.

- Phê duyệt, in sao và ban hành kết quả thống kê đất đai.

4.3.2. Nội dung thực hiện kiểm kê đất đai

Kiểm kê đất đai bao gồm 07 nội dung sau đây:

- Thu thập các hồ sơ, tài liệu, bản đồ, số liệu liên quan đến biến động đất đai 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 chỉ tiêu kiểm kê để lập bản đồ kiểm kê đất đai; tính diện tích các khoanh đất và lập Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai theo quy định tại biểu mẫu BM 49 (Phụ lục) kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- 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 SDĐ.

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

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

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

- Phê duyệt, in sao và ban hành kết quả kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng SDĐ

4.4. PHƯƠNG PHÁP THỰC HIỆN THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

4.4.1. Phương pháp thực hiện thống kê đất đai

Thống kê đất đai được thực hiện theo phương pháp sau đây:

- Thống kê đất đai được thực hiện ở cấp xã trên cơ sở rà soát, đối chiếu bảng tổng hợp các trường hợp biến động đã thực hiện xong thủ tục hành chính về đất đai trong năm thống kê với thực tế SDĐ để cập nhật, chỉnh lý bản đồ kiểm kê đất đai và tổng hợp số liệu thống kê đất đai.

- Đối với số liệu thống kê đất đai ở các cấp, các vùng kinh tế - xã hội và cả nước, số liệu này được tổng hợp và thực hiện trên máy tính điện tử bằng phần mềm thống kê, kiểm kê của BTNMT.

- Đối với xã chưa có điều kiện cập nhật, chỉnh lý bản đồ kiểm kê đất đai dạng số thì UBND cấp xã rà soát, đối chiếu bảng tổng hợp các trường hợp biến động đã thực hiện xong thủ tục hành chính về đất đai trong năm thống kê với thực tế SDĐ. Đồng thời xác nhận thông tin hiện trạng sử dụng từng thửa đất vào bảng tổng hợp các trường hợp biến động và gửi về Phòng TN&MT để thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý bản đồ kiểm kê đất đai dạng số và tổng hợp số liệu thống kê đất đai bằng phần mềm kiểm kê đất đai.

4.4.2. Phương pháp thực hiện kiểm kê đất đai

Phương pháp thực hiện kiểm kê đất đai như sau:

- Tương tự như thống kê đất đai, kiểm kê đất đai cũng được thực hiện ở cấp xã trên cơ sở điều tra khoanh vẽ, chỉnh lý các khoanh đất theo từng loại đất, loại đối tượng SDĐ, đối tượng quản lý đất vào bản đồ sử dụng cho điều tra kiểm kê. Kết quả khoanh vẽ chỉnh lý lập thành bản đồ kiểm kê đất đai ở cấp xã để tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ.

- Bản đồ hiện trạng SDĐ được lập theo từng đơn vị hành chính các cấp, vùng kinh tế - xã hội và cả nước để thể hiện sự phân bố các loại đất tại thời điểm kiểm kê đất đai.

- Bản đồ hiện trạng SDĐ cấp xã được thành lập trên cơ sở tổng hợp, khái quát hóa nội dung của bản đồ kiểm kê đất đai.

- Bản đồ hiện trạng SDĐ cấp huyện và tỉnh được lập trên cơ sở tiếp biên, tổng hợp, khái quát hóa nội dung bản đồ hiện trạng SDĐ của các đơn vị hành chính trực thuộc. Bản đồ hiện trạng SDĐ các vùng kinh tế - xã hội được lập trên cơ sở tổng hợp, khái quát nội dung bản đồ hiện trạng SDĐ của các đơn vị hành chính cấp tỉnh.

- Bản đồ hiện trạng SDĐ cả nước được lập trên cơ sở tổng hợp, khái quát nội dung bản đồ hiện trạng SDĐ của các vùng kinh tế - xã hội.

4.5. HỆ THỐNG CHỈ TIÊU VÀ BẢNG BIỂU THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

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

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

Theo điều 8, Thông tư 27/2018/TT-BTNMT [1], chỉ tiêu loại đất thống kê, kiểm kê được phân loại dựa trên mục đích SDĐ, được phân chia từ tổng thể đến chi tiết và có mã loại đất theo biểu mẫu BM 30 (Phụ lục) theo quy định của Luật đất đai 2013. Cụ thể như sau:

a. Nhóm đất nông nghiệp

- Đất sản xuất nông nghiệp gồm đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm. Trong đất trồng cây hàng năm bao 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 bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; trong đó gồm đất có rừng tự nhiên, đất có rừng trồng và đất đang được sử dụng để bảo vệ, phát triển rừng.

- Đất nuôi trồng thủy sản.

- Đất làm muối.

- Đất nông nghiệp khác.

b. Nhóm đất phi nông nghiệp

- 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.

c. Nhóm đất chưa sử dụng

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

d. Đất có mặt nước ven biển

Đất có mặt nước ven biển bao gồm đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản; đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn; đất mặt nước ven biển sử dụng vào mục đích khác.

4.5.1.2. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai về loại đối tượng SDĐ và loại đối tượng được Nhà nước giao quản lý đất

a. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai về loại đối tượng sử dụng đất

- Hộ gia đình, cá nhân trong nước.

- Tổ chức trong nước, bao gồm:

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

+ Cơ quan, đơn vị của NN: cơ quan NN (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 NN, 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 NN, tổ chức sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế).

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài, bao gồm:

+ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài: 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: cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được CP Việt Nam thừa nhận.

+ Cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên CP, cơ quan đại diện của tổ chức liên CP.

+ Cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, bao gồm:

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền SDĐ ở.

+ Doanh nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

+ 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 của người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền SDĐ của tổ chức, cá nhân trong nước SDĐ để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam.

- Cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo, bao 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 cộng đồng người Việt Nam có chung dòng họ được NN giao đất hoặc công nhận quyền SDĐ, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền SDĐ 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 được NN cho phép hoạt động.

b. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai về loại đối tượng được NN giao quản lý đất

- UBND cấp xã được NN giao quản lý đất gồm các loại: Đất chưa giao, chưa cho thuê sử dụng; đất xây dựng các công trình công cộng do UBND cấp xã trực tiếp quản lý (công trình giao thông nông thôn, thủy lợi nội đồng; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm tại các xã, thị trấn); đất sông, suối trong nội bộ xã; đất mặt nước chuyên dùng không có người sử dụng; đất nông nghiệp do NN thu hồi của hộ gia đình, cá nhân ở khu vực nông thôn trong các trường hợp quy định tại khoản 1, điều 64, các điểm a, b, c và d, khoản 1, điều 65 của Luật Đất đai 2013 [5].

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

- Cộng đồng dân cư và tổ chức khác được NN giao quản lý đất, bao gồm: Cộng đồng dân cư được NN giao quản lý đối với đất lâm nghiệp để bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp; tổ chức được NN giao quản lý đối với đất có công trình công cộng gồm đường giao thông (đường trong đô thị và đường từ liên xã trở lên), cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp nước, 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 NN giao đất để thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao.

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

Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai theo khu vực tổng hợp được thực hiện theo 08 khu vực, cụ thể như sau:

- Đất khu dân cư nông thôn: kiểm kê 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 các xã, trừ 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: kiểm kê các loại đất thuộc khu công nghệ cao được thành lập theo QĐ của Thủ tướng CP 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: kiểm kê các loại đất thuộc khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu được thành lập theo QĐ của Thủ tướng CP, đã được cơ quan NN có thẩm quyền giao đất cho Ban

quản lý khu kinh tế để quản lý và giao lại đất, cho thuê đất sử dụng vào 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 nông nghiệp công nghệ cao: kiểm kê đối với khu vực, dự án SDĐ để sản xuất nông nghiệp được áp dụng công nghệ mới, tiên tiến, bao gồm: công nghiệp hóa (cơ giới hóa), tự động hóa quá trình sản xuất; ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ sinh học vào lai tạo giống, sản xuất, bảo quản, chế biến sản phẩm nông nghiệp đạt hiệu quả kinh tế cao trên một đơn vị diện tích và phát triển bền vững trên cơ sở canh tác hữu cơ.

- Đất đô thị: thống kê, kiểm kê các loại đất 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 bảo tồn thiên nhiên: kiểm kê đất các khu bảo tồn thiên nhiên (gồm vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài - sinh cảnh, khu bảo vệ cảnh quan) đã được xác lập theo QĐ của Thủ tướng CP, Chủ tịch UBND cấp tỉnh.

- Đất cơ sở bảo tồn đa dạng sinh học: kiểm kê đất các cơ sở 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 ngập nước: kiểm kê đất vùng đầm lầy, than bùn và vùng đất ngập nước thường xuyên khác hoặc đất ngập nước theo mùa; kể cả các vùng biển có độ sâu không quá 6 mét khi ngấn nước thủy triều thấp nhất đang được sử dụng vào các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp và bảo tồn thiên nhiên.

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

- Chỉ tiêu thống kê, kiểm 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; được tính đến đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm; trường hợp chưa xác định được đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm thì xác định theo đường mép nước biển thấp nhất tại thời điểm kiểm kê. Đất mặt nước ven biển ngoài đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm đang được sử dụng vào các mục đích thì được thống kê riêng, không tổng hợp vào tổng diện tích của đơn vị hành chính đó.

- Đối với các khu vực không có tranh chấp địa giới hành chính, nhưng có sự không thống nhất giữa đường địa giới hành chính đang quản lý ngoài thực địa với đường địa giới hành chính thể hiện trên bản đồ địa giới hành chính đã được phê duyệt thì tổng diện tích đất của đơn vị hành chính được thống kê, kiểm kê theo đường địa giới hành chính đang quản lý thực tế.

- Đối với các khu vực có tranh chấp địa giới hành chính, địa phương đang tạm thời quản lý đất khu vực tranh chấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai đối với khu vực đang tranh chấp; trường hợp các bên đều tự nhận đang quản lý khu vực tranh chấp

thì thỏa thuận để một trong các bên thực hiện hoặc các bên cùng thực hiện thống kê, kiểm kê khu vực tranh chấp. Diện tích khu vực tranh chấp địa giới hành chính không tổng hợp vào tổng diện tích đất của các đơn vị hành chính đang có tranh chấp mà tổng hợp thành biểu riêng theo từng loại đất, từng loại đối tượng SDĐ, đối tượng được NN giao quản lý đất và thể hiện rõ diện tích khu vực tranh chấp này trong báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương. Diện tích khu vực tranh chấp này được tổng hợp vào tổng diện tích của đơn vị hành chính cấp trên.

4.5.2. Hệ thống bảng biểu thống kê, kiểm kê đất đai

Theo điều 12, Thông tư 27/2018/TT-BTNMT [1], hệ thống biểu thống kê và kiểm kê đất đai bao gồm 19 biểu. Cụ thể như sau:

Biểu 01/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất đai: Biểu mẫu BM 30 (Phụ lục) áp dụng trong thống kê và kiểm kê đất đai định kỳ để tổng hợp chung 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 định kỳ diện tích đất nông nghiệp: Biểu mẫu BM 31 (Phụ lục) áp dụng trong thống kê và kiểm kê đất đai định kỳ 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 SDĐ chính.

Biểu 02a/TKĐĐ - Kiểm kê định kỳ diện tích đất trồng lúa đã chuyển đổi cơ cấu cây trồng theo quy định: Biểu mẫu BM 32 (Phụ lục) áp dụng trong kiểm kê đất đai định kỳ để tổng hợp đối với các loại đất trồng lúa đã chuyển đổi cơ cấu cây trồng theo quy định tại điều 4, Nghị định số 35/2015/NĐ-CP và khoản 11, điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

Biểu 03/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất phi nông nghiệp: Biểu mẫu BM 33 (Phụ lục) áp dụng trong thống kê và kiểm kê đất đai định kỳ 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 SDĐ chính.

Biểu 04/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất phân theo từng đơn vị hành chính: Biểu mẫu BM 34 (Phụ lục) áp dụng trong thống kê và kiểm kê đất đai định kỳ 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 05/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất đã được giao, được thuê, được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa thực hiện: Biểu mẫu BM 35 (Phụ lục) áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ để tổng hợp đối với các trường hợp đã có QĐ và đã được bàn giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDĐ, nhưng tại thời điểm thống kê, kiểm kê chưa SDĐ theo QĐ. Mục đích SDĐ trong biểu này được tổng hợp theo hai loại đất: Loại đất theo mục đích được NN giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích SDĐ và loại đất theo hiện trạng đang sử dụng.

Biểu 05a/TKĐĐ - Tổng hợp các trường hợp được giao, được thuê, được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa thực hiện: Biểu mẫu BM 36 (Phụ lục) áp dụng trong thống kê,

kiểm kê đất đai định kỳ để liệt kê danh sách các trường hợp được giao, được thuê, được chuyển mục đích nhưng chưa thực hiện.

Biểu 06/TKĐĐ - Kiểm kê định kỳ diện tích đất đã chuyển mục đích sử dụng khác với hồ sơ địa chính: Biểu mẫu BM 37 (Phụ lục) áp dụng trong kiểm kê đất đai định kỳ để tổng hợp đối với các trường hợp mục đích SDĐ hiện trạng đã có biến động so với giấy tờ về quyền SDĐ hiện có và HSĐC đang quản lý, kể cả trường hợp đã thực hiện thủ tục hành chính về đất đai nhưng chưa cập nhật chỉnh lý HSĐC. Mục đích SDĐ trong biểu này được tổng hợp theo hai loại: Loại đất theo HSĐC và loại đất theo hiện trạng đang sử dụng.

Biểu 06a/TKĐĐ - Danh sách các trường hợp đã chuyển mục đích sử dụng đất khác với hồ sơ địa chính: Biểu mẫu BM 38 (Phụ lục) áp dụng trong kiểm kê đất đai định kỳ để liệt kê danh sách các trường hợp mục đích SDĐ hiện trạng đã có biến động so với giấy tờ về quyền SDĐ hiện có và HSĐC đang quản lý, kể cả trường hợp đã thực hiện thủ tục hành chính về đất đai nhưng chưa cập nhật chỉnh lý HSĐC.

Biểu 07/TKĐĐ - Kiểm kê định kỳ diện tích đất có sử dụng kết hợp vào mục đích khác: Biểu mẫu BM 39 (Phụ lục) áp dụng trong kiểm kê đất đai định kỳ 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 định kỳ diện tích đất khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học: Biểu mẫu BM 40 (Phụ lục) áp dụng trong kiểm kê đất đai định kỳ để tổng hợp theo các loại đất và loại đối tượng SDĐ thuộc khu bảo tồn thiên nhiên và cơ sở bảo tồn đa dạng sinh học.

Biểu 09/TKĐĐ - Kiểm kê định kỳ diện tích đất ngập nước: Biểu mẫu BM 41 (Phụ lục) áp dụng trong kiểm kê đất đai định kỳ để tổng hợp theo các loại đất và loại đối tượng SDĐ có ngập nước thường xuyên hoặc theo mùa.

Biểu 10/TKĐĐ - Kiểm kê định kỳ diện tích đất trong các khu vực tổng hợp: Biểu mẫu BM 42 (Phụ lục) áp dụng trong kiểm kê đất đai định kỳ để tổng hợp diện tích theo các loại đất có trong các khu vực tổng hợp.

Biểu 11/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất đô thị: Biểu mẫu BM 43 (Phụ lục) sử dụng cho cấp huyện, tỉnh và cả nước để tổng hợp số liệu thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ đối với đất đô thị theo quy định tại khoản 5, điều 10, Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

Biểu 12/TKĐĐ - Phân tích nguyên nhân tăng, giảm diện tích của các loại đất: Biểu mẫu BM 44 (Phụ lục) 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 13/TKĐĐ - Cơ cấu diện tích theo mục đích sử dụng đất và đối tượng sử dụng, quản lý đất: Biểu mẫu BM 45 (Phụ lục) áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ để tính toán cơ cấu diện tích theo mục đích SDĐ và đối tượng sử dụng, quản lý đất của Biểu 01/TKĐĐ.

Biểu 14/TKĐĐ - Biến động diện tích theo mục đích sử dụng đất: Biểu mẫu BM 46 (Phụ lục) áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ để tính toán sự tăng, giảm diện tích các

loại đất do chuyển mục đích SDĐ trên cơ sở tổng hợp số liệu từ Biểu 12/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 15/TKĐĐ - So sánh hiện trạng sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất: Biểu mẫu BM 47 (Phụ lục) áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ để so sánh hiện trạng SDĐ với kế hoạch SDĐ của năm thống kê, kiểm kê đất đai và so sánh diện tích chuyển mục đích SDĐ trong kỳ theo thống kê, kiểm kê với diện tích chuyển mục đích SDĐ theo kế hoạch SDĐ được duyệt.

Biểu 16/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất quốc phòng, đất an ninh: Biểu mẫu BM 48 (Phụ lục) áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ để tổng hợp các loại đất đang sử dụng trong khu vực đất quốc phòng, đất an ninh.

4.6. THỜI ĐIỂM VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

4.6.1. Thời điểm và thời gian thực hiện 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 gian thực hiện và thời điểm nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai định kỳ hàng năm được quy định như sau:

- UBND cấp xã triển khai thực hiện từ ngày 15 tháng 11 hàng năm (trong thời gian thực hiện phải tiếp tục tổng hợp cả các trường hợp biến động đất đai đến ngày 31 tháng 12); hoàn thành và nộp báo cáo kết quả lên UBND cấp huyện trước ngày 16 tháng 01 năm sau.

- UBND cấp huyện hoàn thành và nộp báo cáo kết quả lên UBND cấp tỉnh trước ngày 01 tháng 02 năm sau.

- UBND cấp tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả về BTNMT trước ngày 16 tháng 02 năm sau.

- BTNMT hoàn thành và báo cáo kết quả lên Thủ tướng CP trước ngày 16 tháng 3 năm sau.

Trong trường hợp thời gian hoàn thành và nộp báo cáo kết quả của Uỷ ban nhân dân cấp huyện và Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh trùng với thời gian nghỉ Tết Nguyên đán thì việc nộp báo cáo kết quả được lùi thời gian bằng số ngày được nghỉ Tết Nguyên đán theo quy định.

4.6.2. Thời điểm và thời gian thực hiện kiểm kê đất đai

Thời điểm kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ định kỳ 05 năm được tính đến hết ngày 31 tháng 12 của năm có chữ số tận cùng là 4 và 9. Thời gian thực hiện và thời điểm nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ định kỳ 05 năm được quy định như sau:

- UBND cấp xã triển khai thực hiện từ ngày 01 tháng 8 năm kiểm kê (trong thời gian thực hiện phải tiếp tục tổng hợp cả các trường hợp biến động đất đai đến ngày 31 tháng 12); hoàn thành và nộp báo cáo kết quả lên UBND cấp huyện trước ngày 16 tháng 01 của năm sau.

- UBND cấp huyện hoàn thành và nộp báo cáo kết quả lên UBND cấp tỉnh trước ngày 01 tháng 3 của năm sau.

- UBND cấp tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả về BTNMT trước ngày 16 tháng 4 của năm sau.

- BTNMT hoàn thành và báo cáo kết quả lên Thủ tướng CP trước ngày 16 tháng 6 của năm sau.

Trong trường hợp thời gian hoàn thành và nộp báo cáo kết quả của Uỷ ban nhân dân cấp huyện và Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh trùng với thời gian nghỉ Tết Nguyên đán thì việc nộp báo cáo kết quả được lùi thời gian bằng số ngày được nghỉ Tết Nguyên đán theo quy định.

4.7. CƠ QUAN THỰC HIỆN, PHÊ DUYỆT VÀ CÔNG BỐ KẾT QUẢ THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Theo điều 7, Thông tư 27/2018/TT-BTNMT [1] quy định cơ quan thực hiện, phê duyệt và công bố kết quả thống kê, kiểm kê đất đai như sau:

- UBND cấp xã tổ chức thực hiện thống kê đất đai, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp xã. Công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm giúp UBND cấp xã thực hiện và ký xác nhận các biểu thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp xã. Chủ tịch UBND cấp xã phê duyệt các biểu thống kê, kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng SDĐ và báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp xã gửi UBND cấp huyện.

- Phòng TN&MT giúp UBND cấp huyện tổ chức thực hiện thống kê đất đai, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp huyện. Trưởng phòng TN&MT ký xác nhận các biểu thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp huyện. Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt Biểu mẫu BM 30 (Phụ lục) - Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất đai, bản đồ hiện trạng SDĐ và báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp huyện gửi Ủy ban nhân cấp tỉnh.

- Sở TN&MT giúp UBND cấp tỉnh tổ chức thực hiện thống kê đất đai, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp tỉnh. Giám đốc Sở TN&MT ký xác nhận các biểu thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp tỉnh. Chủ tịch UBND cấp tỉnh phê duyệt Biểu mẫu BM 30 (Phụ lục) - Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất đai, bản đồ hiện trạng SDĐ và báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp tỉnh gửi BTNMT.

- Văn phòng Đăng ký đất đai và các chi nhánh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Phòng TN&MT rà soát, tổng hợp các thửa đất có biến động về đất đai đã thực hiện xong thủ tục hành chính trong kỳ thống kê, kiểm kê đất đai gửi UBND cấp xã để thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai (trừ các đơn vị cấp xã đã xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và được sử dụng đồng bộ ở các cấp). Đồng thời giúp Sở TN&MT thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai của cấp tỉnh.

- Tổng cục Quản lý đất đai giúp Bộ trưởng BTNMT thực hiện thống kê đất đai, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ của cả nước. Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai ký xác nhận các biểu thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng SDĐ của cả nước. Bộ trưởng BTNMT phê duyệt báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cả nước trình Thủ tướng CP, ký QĐ công bố kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cả nước. Tổng cục Quản lý đất đai chủ trì tổ chức thực hiện và tổng hợp, báo cáo Bộ trưởng BTNMT phê duyệt, công bố kết quả kiểm kê đất đai chuyên đề của cả nước hoặc trình Bộ trưởng BTNMT báo cáo Thủ tướng

CP phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê đất đai chuyên đề của cả nước đối với trường hợp kiểm kê đất đai chuyên đề theo QĐ của Thủ tướng CP.

4.8. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

4.8.1. Trình tự thực hiện thống kê đất đai

Theo điều 19, Thông tư 27/2018/TT-BTNMT [1] trình tự thực hiện thống kê đất đai bao gồm 04 bước sau:

Bước 1. Công tác chuẩn bị

- Tổng cục Quản lý đất đai chịu trách nhiệm 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 02 tháng. Thu thập các tài liệu kết quả thống kê đất đai năm trước, kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ năm gần nhất của cả nước; kế hoạch SDĐ của năm thống kê.

- UBND cấp tỉnh, cấp huyện 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 của kỳ kiểm kê gần nhất; hồ sơ kế hoạch SDĐ của năm thống kê. Rà soát, tổng hợp các thửa đất có biến động về loại đất và loại đối tượng SDĐ, đối tượng quản lý đất đã thực hiện xong thủ tục hành chính về đất đai trong năm thống kê từ HSĐC và các hồ sơ thủ tục về đất đai liên quan gửi UBND cấp xã trước ngày 15 tháng 11 để thực hiện thống kê đất đai hàng năm (trừ các đơn vị cấp xã đã xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai sử dụng đồng bộ ở các cấp); trường hợp sau ngày gửi bản tổng hợp các trường hợp biến động mà phát sinh các trường hợp biến động mới thì phải gửi bổ sung chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 của năm thống kê.

- UBND cấp xã tiến hành thu thập, đánh giá, lựa chọn tài liệu, dữ 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 bản đồ hiện trạng SDĐ năm gần nhất; hồ sơ kế hoạch SDĐ của năm thống kê; HSĐC; văn bản thông báo chỉnh lý HSĐC, bản tổng hợp các trường hợp biến động do Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đến đối với các trường hợp được giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, biến động về SDĐ trong kỳ thống kê. Chuẩn bị biểu mẫu phục vụ thống kê theo quy định.

Bước 2. Rà soát, tổng hợp số liệu hiện trạng sử dụng đất cấp xã

- UBND cấp xã tiến hành rà soát thực tế các trường hợp đã được cơ quan NN có thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDĐ và đăng ký biến động đất đai để xác định và chỉnh lý bản đồ khoanh đất đối với các trường hợp biến động về loại đất, loại đối tượng SDĐ, đối tượng quản lý đất trong năm thống kê; xác nhận các trường hợp biến động đã hoàn thành thủ tục hành chính nhưng chưa thực hiện trong thực tế vào bảng tổng hợp các trường hợp biến động do Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đến.

- Tổng hợp số liệu thống kê hiện trạng SDĐ cấp xã gồm các Biểu: 01/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 30 Phụ lục), 02/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 31 Phụ lục), 03/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 33 Phụ lục), 05/TKĐĐ và 05a/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 35, BM 36 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng SDĐ và tình hình biến động đất đai của địa phương, lập các Biểu: 12/TKĐĐ, 13/TKĐĐ và 14/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 44, BM 45, BM 46 Phụ lục).

- 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 cấp xã về cấp huyện.

Bước 3. Tổng hợp kết quả thống kê đất đai cấp huyện và cấp tỉnh

Trên cơ sở báo cáo kết quả thống kê đất đai cấp xã, UBND cấp huyện, cấp tỉnh tiến hành 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.

- Tổng hợp số liệu thống kê hiện trạng SDĐ cấp huyện, cấp tỉnh gồm các Biểu: 01/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 30 Phụ lục), 02/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 31 Phụ lục), 03/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 33 Phụ lục), 04/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 34 Phụ lục); 05/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 35 Phụ lục) và 11/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 43 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Phân tích số liệu thống kê, đánh giá hiện trạng SDĐ và tình hình biến động đất đai của địa phương, lập các Biểu: 12/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 44 Phụ lục), 13/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 45 Phụ lục), 14/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 46 Phụ lục) và 15/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 47 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- 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.

Bước 4. Công bố kết quả thống kê đất đai của cả nước

Dựa trên kết quả thống kê đất đai cấp tỉnh, Tổng cục Quản lý đất đai thực hiện các công việc sau:

- Tiếp nhận và kiểm tra, xử lý số liệu, báo cáo kết quả thống kê đất đai của cấp tỉnh; chỉ đạo cấp tỉnh chỉnh sửa, hoàn thiện số liệu, báo cáo.

- Tổng hợp số liệu thống kê hiện trạng SDĐ của các vùng và cả nước gồm các Biểu: Biểu 01/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 30 Phụ lục), Biểu 02/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 31 Phụ lục), Biểu 03/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 33 Phụ lục), Biểu 04/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 34 Phụ lục); Biểu 05/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 35 Phụ lục) và Biểu 11/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 43 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Phân tích số liệu thống kê, đánh giá hiện trạng SDĐ và tình hình biến động đất đai các vùng và cả nước, lập các Biểu 12/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 44 Phụ lục), Biểu 13/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 45 Phụ lục), Biểu 14/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 46 Phụ lục) và Biểu 15/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 47 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Xây dựng Báo cáo kết quả thống kê đất đai của cả nước.

- Kiểm tra, hoàn thiện, trình duyệt, in sao, gửi báo cáo Thủ tướng CP kết quả thống kê đất đai của các vùng và cả nước.

- Trình Bộ trưởng QĐ công bố kết quả thống kê đất đai của cả nước.

4.8.2. Trình tự thực hiện kiểm kê đất đai

Theo điều 20, Thông tư 27/2018/TT-BTNMT [1] trình tự thực hiện thống kê đất đai bao gồm 04 bước sau:

Bước 1. Công tác chuẩn bị

- Tổng cục Quản lý đất đai thực hiện việc xây dựng dự án kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ để Bộ trưởng trình Thủ tướng CP phê duyệt trước thời điểm kiểm kê đất đai 04 tháng và xây dựng kế hoạch thực hiện và các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện trình Bộ trưởng phê duyệt. Trước thời điểm kiểm kê đất đai 02 tháng phải hoàn thành việc tập huấn nghiệp vụ cho các địa phương và thu thập tài liệu quy hoạch, kế hoạch SDĐ; kết quả thống kê đất đai 05 năm gần nhất, kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ hai kỳ trước.

- UBND cấp tỉnh tổ chức, chỉ đạo thực hiện và hoàn thành trước thời điểm kiểm kê đất đai 02 tháng đối với các công việc sau: xây dựng phương án kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ của các cấp hành chính tại địa phương; thành lập Ban chỉ đạo kiểm kê đất đai và chuẩn bị nhân lực; chuẩn bị thiết bị kỹ thuật, tài chính theo quy định và tổ chức tập huấn cho các cấp xã, huyện; thu thập, đánh giá, lựa chọn các tài liệu đất đai có liên quan phục vụ cho điều tra kiểm kê gồm hồ sơ quy hoạch, kế hoạch SDĐ, kết quả thống kê đất đai 05 năm gần nhất, kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ hai kỳ trước; chuẩn bị bản đồ, dữ liệu dạng số để phục vụ cho điều tra kiểm kê, lập bản đồ hiện trạng SDĐ ở cấp xã theo phương án được duyệt; rà soát, tổng hợp các thửa đất có biến động về loại đất, loại đối tượng SDĐ, đối tượng quản lý đất trong kỳ kiểm kê đất đai từ HSĐC và các hồ sơ thủ tục về đất đai liên quan theo biểu mẫu BM 50 (Phụ lục) của Thông tư 27/2018/TT-BTNMT gửi UBND cấp xã trước ngày 01 tháng 8 của năm kiểm kê đất đai để thực hiện kiểm kê đất đai; trường hợp sau ngày gửi bản tổng hợp các trường hợp biến động mà phát sinh các trường hợp biến động mới thì phải tổng hợp và gửi bổ sung chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 của năm kiểm kê; rà soát phạm vi địa giới hành chính cấp tỉnh để xác định các trường hợp đường địa giới hành chính đang có tranh chấp hoặc không thống nhất giữa hồ sơ địa giới với thực địa và làm việc với UBND của các đơn vị hành chính liên quan để thống nhất xác định phạm vi, trách nhiệm kiểm kê của từng bên và chỉ đạo cho UBND 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.

- UBND cấp huyện tổ chức, chỉ đạo thực hiện và hoàn thành trước thời điểm kiểm kê đất đai 01 tháng đối với các công việc sau: xây dựng phương án, kế hoạch thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ trên địa bàn cấp huyện; chuẩn bị nhân lực, thiết bị kỹ thuật, tài chính theo quy định phục vụ cho kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ; phân công trách nhiệm và sự phối hợp giữa các lực lượng thực hiện; 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 SDĐ; kết quả thống kê đất đai 05 năm gần nhất, kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ hai kỳ trước; phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai rà soát, tổng hợp các trường hợp biến động về đất đai đã thực hiện xong thủ tục hành chính trong kỳ kiểm kê đất đai thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện theo biểu mẫu BM 50 (Phụ lục) của Thông tư 27/2018/TT-BTNMT chuyển cho UBND cấp xã trước ngày 01 tháng 8 năm kiểm kê đất đai để thực hiện kiểm kê đất đai; đồng thời tiếp tục tổng hợp các trường hợp biến động đất đai đã thực hiện xong thủ tục hành chính đến ngày 31 tháng 12 của năm kiểm kê để gửi bổ sung cho UBND cấp xã thực hiện

kiểm kê đất đai; 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 cấp huyện để xác định các trường hợp đang có tranh chấp địa giới hoặc không thống nhất giữa hồ sơ địa giới với thực địa và làm việc với UBND của các đơn vị hành chính liên quan để thống nhất xác định phạm vi, trách nhiệm kiểm kê đất đai của từng bên và chỉ đạo UBND cấp xã thực hiện.

- UBND cấp xã tổ chức thực hiện và hoàn thành trước thời điểm kiểm kê đất đai đối với các công việc sau: xây dựng phương án, kế hoạch thực hiện kiểm kê đất đai trên địa bàn xã; chuẩn bị nhân lực, thiết bị kỹ thuật phục vụ cho kiểm kê đất đai; phân công trách nhiệm cho các lực lượng tham gia hực hiện; phổ biến, quán triệt nhiệm vụ đến các cán bộ và tuyên truyền cho người dân về chủ trương, kế hoạch kiểm kê; thu thập các tài liệu, số liệu về đất đai hiện có phục vụ cho kiểm kê gồm các loại bản đồ, dữ liệu phục vụ cho điều tra khoanh vẽ hiện trạng; HSĐC; thông báo chỉnh lý biến động và trích lục bản đồ, sơ đồ kèm theo; hồ sơ thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong SDĐ; kết quả thống kê đất đai của 05 năm gần nhất, kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ hai kỳ trước đó; bảng tổng hợp các trường hợp biến động trong kỳ kiểm kê do Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đến 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; rà soát phạm vi ranh giới hành chính trên bản đồ sử dụng cho điều tra kiểm kê để chỉnh lý thống nhất với bản đồ biên giới, bản đồ địa giới hành chính mới nhất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp đường địa giới hành chính cấp xã đang có tranh chấp hoặc không thống nhất giữa hồ sơ địa giới với thực địa thì UBND của các đơn vị hành chính cấp xã có liên quan làm việc để thống nhất xác định phạm vi, trách nhiệm kiểm kê đất đai của từng bên; in ấn tài liệu phục vụ cho kiểm kê đất đai, ngoại trừ bản đồ phục vụ điều tra; rà soát, thu thập thông tin 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.

Bước 2. Rà soát, tổng hợp số liệu hiện trạng sử dụng đất cấp xã

- UBND cấp xã tiến hành rà soát khoanh vẽ, chỉnh lý nội nghiệp vào bản đồ, dữ liệu sử dụng cho điều tra kiểm kê đối với các trường hợp có biến động đã thực hiện thủ tục hành chính về đất đai và biên tập tổng hợp các thửa đất thành các khoanh đất; in ấn bản đồ phục vụ điều tra khoanh vẽ ngoại nghiệp.

- Điều tra, khoanh vẽ thực địa để bổ sung, chỉnh lý các khoanh đất về ranh giới; loại đất theo mục đích chính, mục đích phụ; đối tượng SDĐ, đối tượng quản lý đất; xác định các trường hợp có QĐ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDĐ nhưng chưa thực hiện và các trường hợp SDĐ không đúng mục đích; các khu vực cần thống kê theo chỉ tiêu tổng hợp.

- Chuyển vẽ, xử lý tiếp biên, đóng vùng các khoanh đất và cập nhật thông tin loại đất, loại đối tượng SDĐ lên bản đồ kiểm kê đất đai dạng số theo chỉ tiêu kiểm kê chi tiết, chỉ tiêu tổng hợp và chỉ tiêu kiểm kê chuyên đề; biên tập bản đồ và tính diện tích các khoanh đất.

- Lập Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất kiểm kê đất đai từ kết quả điều tra thực địa.

- Tổng hợp số liệu hiện trạng SDĐ cấp xã gồm các Biểu 01/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 30 Phụ lục), Biểu 02/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 31 Phụ lục), Biểu 02a/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 32 Phụ lục), Biểu 03/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 33 Phụ lục), 05/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 35 Phụ

lục), Biểu 05a/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 36 Phụ lục), Biểu 06/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 37 Phụ lục), Biểu 06a/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 38 Phụ lục), Biểu 07/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 39 Phụ lục), Biểu 08/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 40 Phụ lục), Biểu 09/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 41 Phụ lục) và Biểu 10/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 42 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng SDĐ, biến động đất đai và tình hình quản lý đất đai của địa phương, lập các Biểu 12/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 44 Phụ lục), Biểu 13/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 45 Phụ lục) và Biểu 14/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 46 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Lập bản đồ hiện trạng SDĐ cấp xã và xây dựng báo cáo thuyết minh.

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

- Kiểm tra, nghiệm thu kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp xã.

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

Bước 3. Tổng hợp kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện và cấp tỉnh

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

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

- Phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong việc kiểm kê đất quốc phòng, đất an ninh và tiếp nhận, kiểm tra thống nhất kết quả kiểm kê đất quốc phòng, đất an ninh gửi UBND cấp xã tổng hợp.

- Tiếp nhận và kiểm tra kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ 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 SDĐ.

- Tổng hợp số liệu hiện trạng SDĐ của cấp huyện, cấp tỉnh gồm các Biểu 01/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 30 Phụ lục), Biểu 02/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 31 Phụ lục), Biểu 02a/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 32 Phụ lục), Biểu 03/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 33 Phụ lục), Biểu 04/TKĐĐ (Biểu BM mẫu 34 Phụ lục), Biểu 05/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 35 Phụ lục), Biểu 06/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 37 Phụ lục), Biểu 07/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 39 Phụ lục), Biểu 08/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 40 Phụ lục), Biểu 09/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 41 Phụ lục), Biểu 10/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 42 Phụ lục), và Biểu 11/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 43 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng SDĐ, biến động đất đai và tình hình quản lý đất đai của địa phương, lập các Biểu 12/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 44 Phụ lục), Biểu 13/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 45 Phụ lục) và Biểu 14/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 46 Phụ lục) và Biểu 15/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 47 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Lập bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp huyện, cấp tỉnh và xây dựng báo cáo thuyết minh kèm theo.

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

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

- Hoàn thiện, trình duyệt, in sao và giao nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai lên cấp trên trực tiếp theo quy định.

Bước 4. Công bố kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước.

Dựa trên kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp tỉnh, Tổng cục quản lý đất đai tiến hành các công việc sau:

- Kiểm tra, giám sát, đôn đốc, hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện ở các địa phương.

- Tiếp nhận và kiểm tra, xử lý kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp tỉnh giao nộp; chỉ đạo cấp tỉnh chỉnh sửa, hoàn thiện số liệu, báo cáo kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ của địa phương.

- Tổng hợp số liệu hiện trạng SDĐ các vùng và cả nước, gồm các Biểu 01/TKĐĐ (Biểu BM 30 Phụ lục), Biểu 02/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 31 Phụ lục), Biểu 02a/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 32 Phụ lục), Biểu 03/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 33 Phụ lục), Biểu 04/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 34 Phụ lục), Biểu 05/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 35 Phụ lục), Biểu 06/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 37 Phụ lục), Biểu 07/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 39 Phụ lục), Biểu 08/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 40 Phụ lục), Biểu 09/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 41 Phụ lục), Biểu 10/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 42 Phụ lục), và Biểu 11/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 43 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng SDĐ, biến động đất đai và tình hình quản lý đất đai của địa phương, lập các Biểu 12/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 44 Phụ lục), Biểu 13/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 45 Phụ lục); Biểu 14/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 46 Phụ lục) và Biểu 15/TKĐĐ (Biểu mẫu BM 47 Phụ lục) được ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Lập bản đồ hiện trạng SDĐ vùng, cả nước và xây dựng báo cáo thuyết minh hiện trạng SDĐ.

- Xây dựng báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của cả nước trình Bộ trưởng phê duyệt; báo cáo Thủ tướng CP kết quả kiểm kê đất đai của các vùng và cả nước.

- Nghiệm thu kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ của các vùng và cả nước.

- Trình Bộ trưởng QĐ công bố kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDĐ của cả nước.

- In ấn và phát hành kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDĐ.

4.9. HỒ SƠ GIAO NỘP KẾT QUẢ THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

4.9.1. Hồ sơ giao nộp kết quả thống kê đất đai

Hồ sơ giao nộp kết quả thống kê đất đai gồm 04 cấp:

- Hồ sơ giao nộp kết quả thống kê đất đai cấp xã:

+ Bản đồ kiểm kê đất đai cấp xã đã được cập nhật chỉnh lý biến động (01 bộ dạng số) và bản tổng hợp các trường hợp biến động đất đai trong năm đã được UBND cấp xã rà soát thực tế, xác nhận (01 bộ giấy).

+ Biểu số liệu thống kê đất đai (01 bộ giấy và 01 bộ số).

+ Báo cáo kết quả thống kê đất đai (01 bộ giấy).

- Hồ sơ giao nộp kết quả thống kê đất đai cấp huyện:

+ Bản đồ kiểm kê đất đai cấp xã đã được cập nhật chỉnh lý biến động (01 bộ dạng số).

+ Biểu số liệu thống kê đất đai cấp xã (01 bộ số). Biểu số liệu thống kê đất đai cấp huyện (01 bộ giấy và 01 bộ số).

+ Báo cáo kết quả thống kê đất đai cấp huyện (01 bộ giấy và 01 bộ số).

- Hồ sơ giao nộp kết quả thống kê đất đai cấp tỉnh:

+ Biểu số liệu thống kê đất đai cấp xã, huyện (01 bộ số).

+ Biểu số liệu thống kê đất đai cấp tỉnh (01 bộ giấy và 01 bộ số).

+ Báo cáo kết quả thống kê đất đai cấp tỉnh (01 bộ giấy và 01 bộ số).

- Hồ sơ giao nộp kết quả thống kê đất đai của các vùng và cả nước:

+ Biểu số liệu thống kê đất đai (dạng giấy).

+ Báo cáo kết quả thống kê đất đai (dạng giấy).

4.9.2. Hồ sơ giao nộp kết quả kiểm kê đất đai

Hồ sơ giao nộp kết quả kiểm kê đất đai gồm 04 cấp:

- Hồ sơ giao nộp kết quả kiểm kê đất đai cấp xã:

+ Bản đồ kiểm kê đất đai cấp xã file diện tích tạo vùng kết nối dữ liệu của bản đồ và bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai kèm theo (01 bộ số).

+ Bảng tổng hợp các trường hợp biến động trong kỳ kiểm kê do VPĐKĐĐ gửi đến đã được UBND cấp xã rà soát thực tế, xác nhận (01 bộ giấy).

+ Biểu số liệu kiểm kê đất đai (01 bộ giấy và 01 bộ số - nếu có).

+ Bản đồ hiện trạng SDĐ và Báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng SDĐ (01 bộ giấy và 01 bộ số khuôn dạng *.DGN; file diện tích tạo vùng).

+ Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai (01 bộ giấy).

- Hồ sơ giao nộp kết quả kiểm kê đất đai cấp huyện:

+ Bản đồ kiểm kê đất đai và Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai kèm theo (01 bộ số).

+ Biểu số liệu kiểm kê đất đai cấp xã (01 bộ giấy và 01 bộ số).

+ Bản đồ hiện trạng SDĐ cấp xã (01 bộ số).

+ Biểu số liệu kiểm kê đất đai cấp huyện (01 bộ giấy và 01 bộ số).

+ Bản đồ hiện trạng SDĐ cấp huyện và Báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng SDĐ (01 bộ giấy và 01 bộ số).

+ Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai cấp huyện (01 bộ giấy và 01 bộ số).

+ Báo cáo thuyết minh hiện trạng SDĐ (01 bộ giấy và 01 bộ số).

- Hồ sơ giao nộp kết quả kiểm kê đất đai cấp tỉnh:

+ Bản đồ kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng SDĐ cấp xã và Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai kèm theo (01 bộ số).

+ Biểu số liệu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng SDĐ cấp huyện (01 bộ số).

+ Biểu số liệu kiểm kê đất đai cấp tỉnh (01 bộ giấy và 01 bộ số).

+ Bản đồ hiện trạng SDĐ cấp tỉnh và Báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng SDĐ (01 bộ giấy và 01 bộ số).

+ Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai cấp tỉnh (01 bộ giấy và 01 bộ số).

+ Báo cáo thuyết minh hiện trạng SDĐ (01 bộ giấy và 01 bộ số).

- Hồ sơ giao nộp kết quả kiểm kê đất đai của các vùng, cả nước:

+ Biểu số liệu kiểm kê đất đai của cả nước và các vùng phân theo tỉnh (01 bộ giấy).

+ Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của cả nước (01 bộ giấy).

+ Bản đồ hiện trạng SDĐ cả nước (01 bộ giấy).

4.10. LƯU TRỮ, QUẢN LÝ VÀ CUNG CẤP DỮ LIỆU THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Việc lưu trữ, quản lý và cung cấp dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện như sau:

- Tài liệu kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của các cấp xã, huyện, tỉnh và cả nước dạng giấy và dạng số được quản lý, lưu trữ lâu dài. Đồng thời, bản đồ sử dụng để điều tra kiểm kê đã cập nhật, chỉnh lý biến động dạng giấy được quản lý đến thời điểm công bố kết quả kiểm kê đất đai.

- Biểu số liệu, báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng SDĐ của cấp xã được lưu tại UBND cấp xã và Phòng TN&MT. Bên cạnh đó, bản đồ kiểm kê đất đai cấp xã dạng số được lưu tại UBND cấp xã, cơ quan TN&MT cấp huyện, cấp tỉnh và BTNMT. Ngoài ra, bản đồ sử dụng để điều tra kiểm kê đã cập nhật, chỉnh lý biến động dạng giấy được quản lý tại UBND cấp xã.

- Tài liệu thống kê, kiểm kê đất đai của cấp huyện được lưu tại Phòng TN&MT và Sở TN&MT.

- Tài liệu thống kê, kiểm kê đất đai của cấp tỉnh được lưu tại Sở TN&MT và BTNMT.

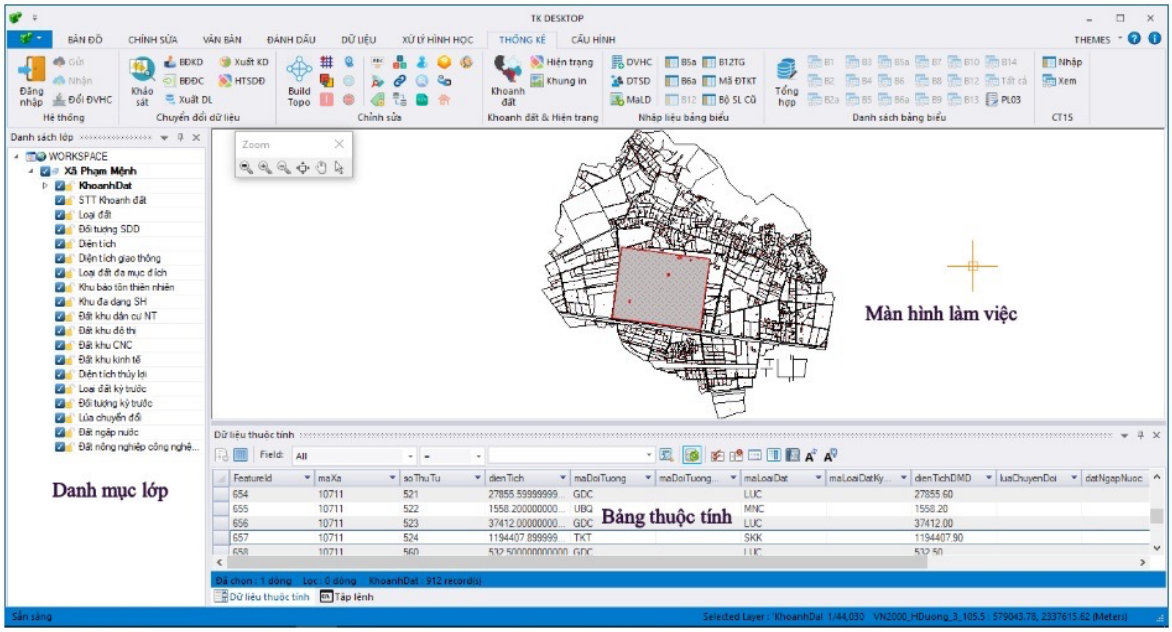
- Tài liệu thống kê, kiểm kê đất đai của vùng và cả nước được lưu tại BTNMT.

4.11. GIỚI THIỆU PHẦN MỀM THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Việc thống kê, kiểm 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 BTNMT. Năm 2019, Tổng cục Quản lý đất đai đã chỉnh sửa, nâng cấp hoàn thiện phần mềm thống kê, kiểm kê đất đai TK05 thành phần mềm TKDesktop

TKDesktop là một phần mềm công cụ để hỗ trợ xây dựng, biên tập và chỉnh sửa dữ liệu, hiển thị bản đồ thống kê, kiểm kê đất đai trên máy tính cá nhân. Phần mềm có thể thực hiện các nhiệm vụ phân tích địa lý phức tạp, tạo các bản đồ chuyên đề trên các trường thuộc tính ở bên trong dữ liệu của người sử dụng và có nhiều tính năng mạnh khác như kết hợp, chia tách đối tượng, tạo vùng đệm và chuyển đổi (conversion) giữa các đối tượng vùng, đường, điểm… Người dùng có thể tương tác qua lại giữa đối tượng hình học và dữ liệu thuộc tính một cách trực quan.

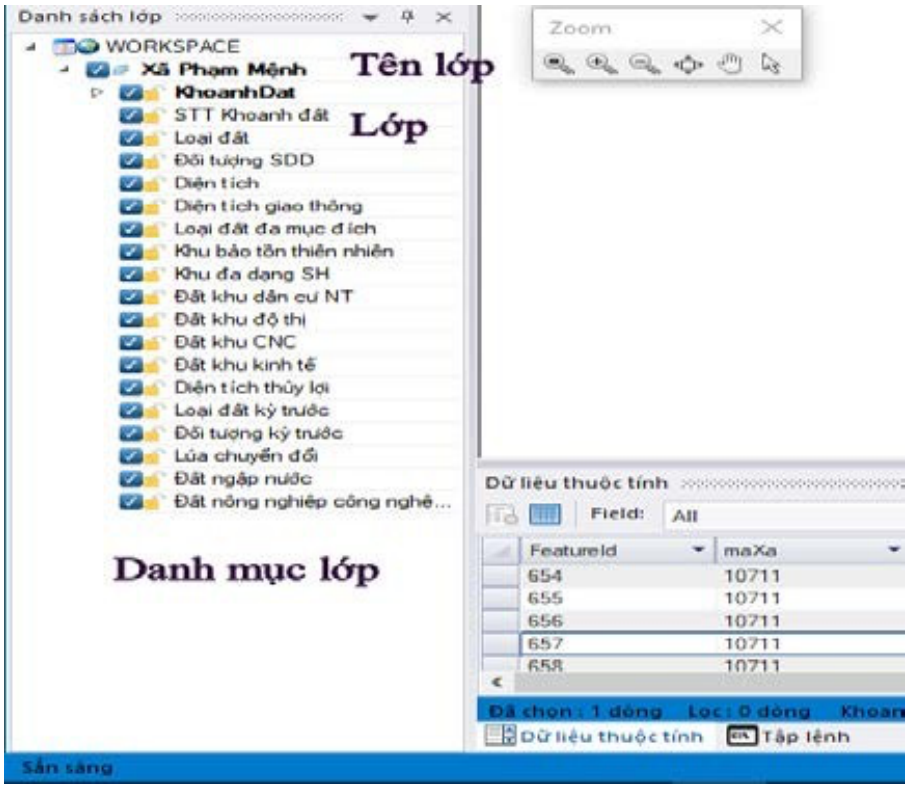
Ngoài ra, người dùng có thể thực hiện các câu lệnh truy vấn dữ liệu thuộc tính (SQL Query) hoặc theo các ràng buộc của dữ liệu không gian (SQL Spatial), xây dựng các mạng lưới Topo hoặc phân đoạn cho các lớp dữ liệu đường. Phần mềm TKDESKTOP giúp người dùng kiểm tra tính chính xác (Validate topology) của dữ liệu bản đồ bằng nhiều luật topo được xây dựng sẵn.



Hình 13. Giao diện màn hình làm việc của phần mềm TK Desktop

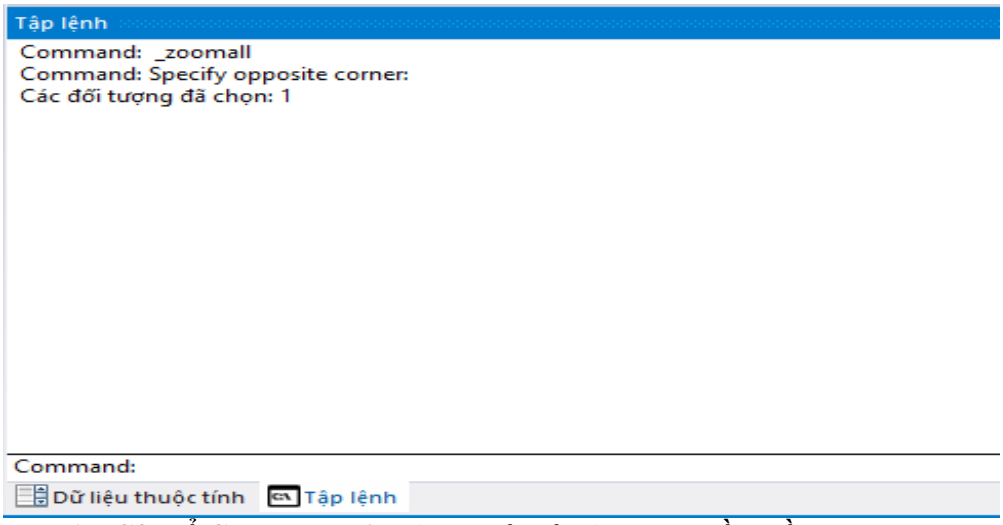
Màn hình giao diện chính (hình 13) làm việc của phần mềm TK Desktop bao gồm 05 nội dung sau đây:

- Cửa sổ Workspace (danh mục lớp) (hình 14) dùng để hiển thị toàn cảnh cấu trúc của một dữ liệu (database). Là nơi để quản lý những thông tin về những tên danh mục, mỗi tên danh mục chứa các lớp do người dùng tạo, … Từ cửa sổ Workspace, bạn có thể thực hiện các thao tác chi tiết như: thêm, xóa, sửa với từng tên danh mục và lớp,… Ngoài ra người dùng cũng có thể sử dụng kéo để thay đổi vị trí của các lớp.



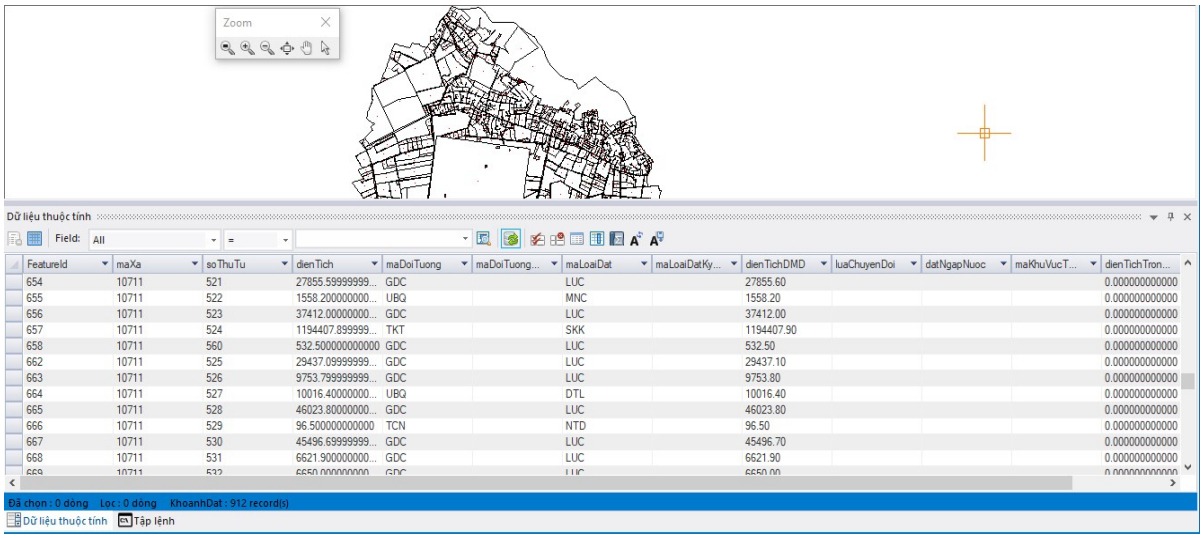
Hình 14. Danh mục lớp trong cửa sổ phần mềm TKDesktop

- Cửa sổ câu lệnh (Command line): cửa số câu lệnh là nơi để làm việc với bản đồ chính bằng dòng lệnh. Ví dụ như dịch chuyển, khung bao, chọn, xóa….



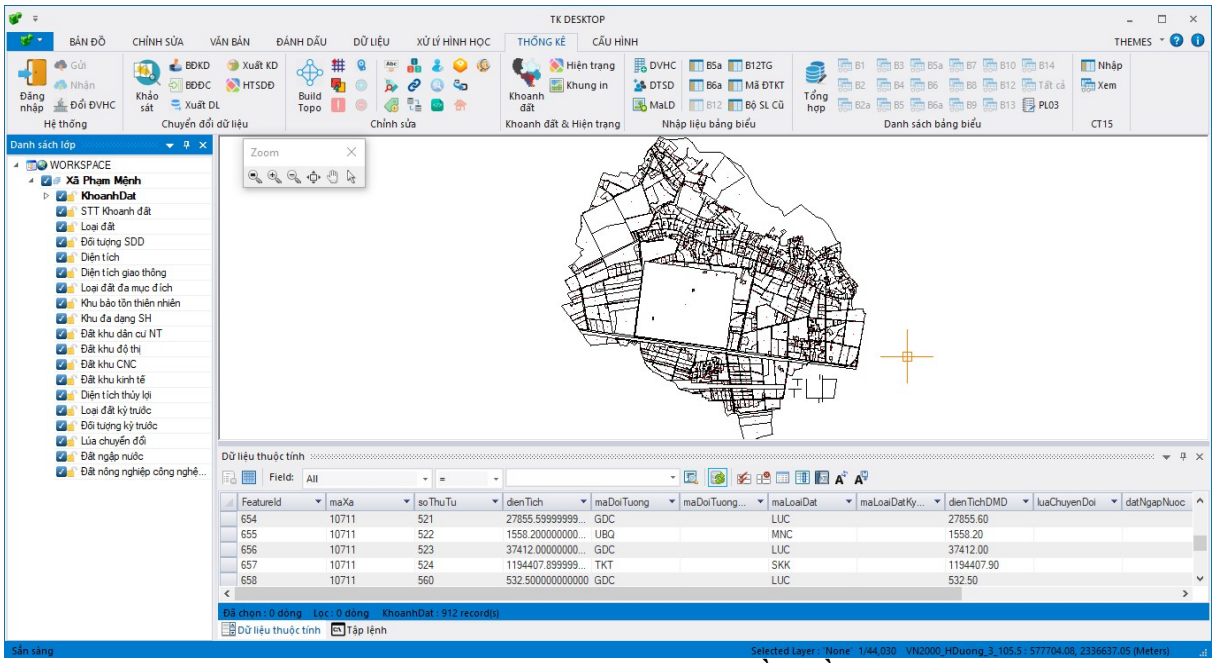
Hình 15. Cửa sổ Command Line (dòng câu lệnh) trong phần mềm TKDesktop

- Cửa sổ dữ liệu thuộc tính (hình 16): dữ liệu thuộc tính là nơi hiển thị thông tin thuộc tính (phi hình học) của một lớp hoạt động hiện hành (Actived). Để thao tác trên dữ liệu thuộc tính, người sử dụng chỉ cần click chuột trái và nhập liệu bình thường, nếu người sử dụng muốn chỉnh sửa cần phải chọn menu tác vụ như sao chép, cắt, dán, xóa...



Hình 16. Cửa sổ thuộc tính trong phần mềm TKDesktop

- Thanh Menu chính (Main Menu): Menu chính là nơi tập trung tất cả những thao tác để người sử dụng có thể làm việc với bản đồ, cơ sở dữ liệu, vẽ, cấu hình, chỉnh sửa thuộc tính, … Trong Menu chính có các menu sau: bản đồ, chỉnh sửa, văn bản, đánh dấu, dữ liệu, xử lý hình học, thống kê, cấu hình (hình 18).

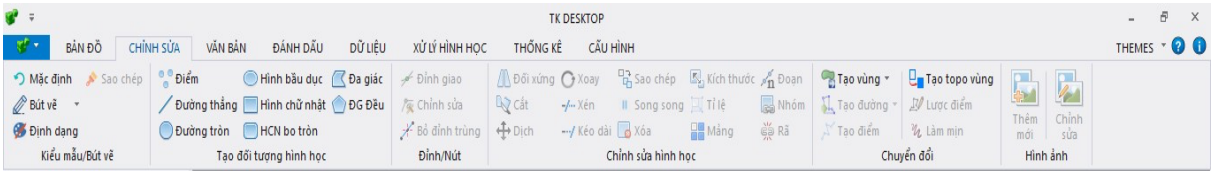


Hình 17. Menu chính (Main menu) trong phần mềm TKDesktop

+ Menu Bản đồ (hình 18): là nơi tập trung những tác vụ chính và thường sử dụng dạng có thể thao tác trên bản đồ một cách thuận tiện nhất như: Tạo mới (New) hoặc mở một bản đồ có sẵn (mở), hay những thao tác khác như. Dịch chuyển, phóng to, thu nhỏ, dịch về tâm, xem tất cả bản đồ. Bên cạnh đó, trong menu bản đồ còn có chức năng quản lý thông tin về Danh mục, lớp hiện hành, …

Hình 18. Menu Bản đồ trong phần mềm TKDesktop

+ Menu Chỉnh sửa (hình 19): chứa các tác vụ liên quan đến đối tượng hình học bao gồm các thao tác về kiểu mẫu, vẽ đường thẳng, đường tròn hay điểm, vẽ thêm mới một đa giác, hình bầu dục, hình chữ nhật, hình chữ nhật bo tròn, chèn hay chỉnh sửa các đối tượng hình học, chèn và chỉnh sửa cho đối tượng hình ảnh. Ngoài ra, còn có các tác vụ tạo vùng, tạo đường, tạo điểm.



Hình 19. Menu Chỉnh sửa trong phần mềm TKDesktop

+ Menu Văn bản (hình 20): là nơi chứa các tác vụ để thao tác trên các đối tượng Văn bản, các thao tác về định dạng của văn bản, chèn văn bản, canh lề văn bản, chỉnh sửa văn bản và thao tác liên quan đến đánh nhãn văn bản.

Hình 20. Menu Văn bản trong phần mềm TKDesktop

+ Menu Đánh dấu (hình 21): là nơi chứa các tác vụ để chọn các đối tượng, các operator trên các đối tượng đã chọn.

Hình 21. Menu Đánh dấu trong phần mềm TKDesktop

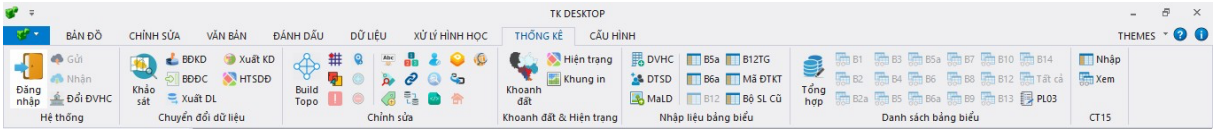
+ Menu Dữ liệu (hình 22): là nơi chứa các tác vụ để thực thi những công việc liên quan đến Dữ liệu như Nhập/xuất (Map Info, Map Shape file, TKDesktop File), Hay các hoạt động truy vấn ở Dữ liệu (truy vấn SQL), và xây dựng mạng lưới, …

Hình 22. Menu Dữ liệu trong phần mềm TKDesktop

+ Menu Xử lý hình học (hình 23): là nơi chứa các tác vụ liên quan đến các toán tử trên vùng, tạo vùng đệm, các thao tác về trích xuất từ đối tượng hình học khác nhau, kiểm lỗi vùng Topo.

Hình 23. Menu Bản đồ trong phần mềm TKDesktop

+ Menu Thống kê (hình 24): là nơi thao tác, chỉnh sửa cập nhật hiển thị báo biểu liên quan đến công tác thống kê, kiểm kê đất đai. Trong Menu Thống kê, người dùng có thể chuyển đổi dữ liệu bản đồ khoanh đất, chuyển đổi bản đồ địa chính, hỗ trợ xuất lớp dữ liệu bản đồ ra file *.dgn theo đúng các lớp trên bản đồ. Bên cạnh đó, sau khi người dùng biên tập hoàn chỉnh bản đồ kiểm kê, bản đồ hiện trạng SDĐ phần mềm hỗ trợ chức năng xuất dữ liệu ra bản đồ để giao nộp sản phẩm. Ngoài ra, sau khi biên tập chỉnh lý xong dữ liệu từ bản đồ kiểm kê người dùng có thể thực hiện tổng hợp số liệu để tạo ra các số liệu báo cáo, bảng biểu, phụ lục thống kê, kiểm kê đất đai theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT về thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và thành lập bản đồ hiện trạng SDĐ.



Hình 24. Menu Thống kê trong phần mềm TKDesktop

+ Menu Cấu hình (hình 25): là nơi tùy chỉnh những lựa chọn cần thiết cho các ứng dụng, bản đồ và CSDL như: Bật tắt các cửa sổ làm việc (Windows), tùy chỉnh (Options), Bắt hút (Snap) và Hệ Tọa Độ (Projection).

Hình 25. Menu Cấu hình trong phần mềm TKDesktop

- Status Bar (hình 26): là nơi hiển thị một số thông tin hiện hành của dữ liệu bản đồ như: Selected Layer, scale, tọa độ.

Hình 26. Menu Status Bar trong phần mềm TKDesktop

Phần mềm TKDesktop có thể tạo được các bản đồ chuyên đề trên các trường thuộc tính ở bên trong dữ liệu của người SDĐ và có nhiều tính năng mạnh khác như kết hợp, chia tách đối tượng, tạo vùng đệm và chuyển đổi giữa các đối tượng vùng, đường, điểm…Người dùng có thể tương tác quan lại giữa đối tượng hình học và dữ liệu thuộc tính một cách trực quan.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 4

Câu 1. Trình bày khái niệm, mục đích và yêu cầu cầu của thống kê, kiểm kê đất đai.

Câu 2. Trình bày nguyên tắc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai.

Câu 3. Trình bày nội dung và thời điểm thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai.

Câu 4. Trình bày các bước thực hiện thống kê đất đai.

Câu 5. Trình bày các bước thực hiện kiểm kê đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO CHƯƠNG 4

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2018). Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
2. Chính phủ (2014). Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết Luật đất đai 2013.
3. Chính phủ (2015). Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/04/2015 của chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.
4. Chính phủ (2017). Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
5. Quốc Hội (2013), Luật đất đai 2013 ngày 29/11/2013

PHỤ LỤC
DANH MỤC MẪU SỔ VÀ VĂN BẢN, GIẤY TỜ ÁP DỤNG TRONG VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mã hiệu	Tên mẫu
I. Mẫu sổ	
BM 01	Sổ địa chính (điện tử và dạng giấy)
BM 02	Sổ Mục kê đất đai (dạng số và dạng giấy)
BM 03	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
BM 04	Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
BM 05	Sổ theo dõi biến động đất đai
BM 06	Mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
II. Mẫu văn bản về tiếp nhận và hẹn trả kết quả	
BM 07	Mẫu Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
BM 08	Mẫu Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
BM 09	Mẫu Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
III. Mẫu văn bản, giấy tờ áp dụng trong 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	
BM 10	Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
BM 11	Danh sách người sử dụng chung thửa đất, chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất
BM 12	Danh sách các thửa đất của cùng một người sử dụng, người được giao quản lý
BM 13	Danh sách tài sản gắn liền với đất trên cùng một thửa đất
BM 14	Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất
BM 15	Danh sách công khai kết quả kiểm tra 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
BM 16	Phiếu lấy ý kiến về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
BM 17	Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo
BM 18	Thống kê các thửa đất (kèm theo Báo cáo rà soát hiện trạng quản lý, sử dụng đất)
BM 19	Đơn xin giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
IV. Mẫu văn bản, giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	
BM 20	Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất
BM 21	Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
BM 22	Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất
BM 23	Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

Mã hiệu	Tên mẫu
BM 24	Quyết định về việc gia hạn sử dụng đất của Ủy ban nhân dân
BM 25	Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
BM 26	Phiếu chuyển thông tin thuế
BM 27	Tờ khai thuế thu nhập cá nhân
BM 28	Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất
BM 29	Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
V. Biểu mẫu, văn bản, giấy tờ áp dụng trong thống kê, kiểm kê đất đai	
BM 30	Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất đai
BM 31	Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất nông nghiệp
BM 32	Kiểm kê định kỳ diện tích đất trồng lúa đã chuyển đổi cơ cấu cây trồng theo quy định
BM 33	Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất phi nông nghiệp
BM 34	Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất phân theo đơn vị hành chính
BM 35	Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất đã được giao, được thuê, được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa thực hiện
BM 36	Tổng hợp các trường hợp được giao, được thuê, được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa thực hiện
BM 37	Kiểm kê định kỳ diện tích đất đã chuyển mục đích sử dụng khác với hồ sơ địa chính
BM 38	Danh sách các trường hợp đã chuyển mục đích sử dụng đất khác với hồ sơ địa chính
BM 39	Kiểm kê định kỳ diện tích đất có sử dụng kết hợp vào mục đích khác
BM 40	Kiểm kê định kỳ diện tích đất khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học
BM 41	Kiểm kê định kỳ diện tích đất ngập nước
BM 42	Kiểm kê định kỳ diện tích đất trong các khu vực tổng hợp
BM 43	Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất đô thị
BM 44	Phân tích nguyên nhân tăng, giảm diện tích của các loại đất
BM 45	Cơ cấu diện tích theo mục đích sử dụng đất và đối tượng sử dụng, quản lý đất
BM 46	Biến động diện tích theo mục đích sử dụng đất
BM 47	So sánh hiện trạng sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất
BM 48	Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất quốc phòng, đất an ninh
BM 49	Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai
BM 50	Tổng hợp các trường hợp biến động trong kỳ thống kê, kiểm kê đất đai

BM 01

Chữ ký điện tử

SỔ ĐỊA CHÍNH (ĐIỆN TỬ)
PHẦN ĐĂNG KÝ THỬA ĐẤT

I - Thửa đất			
1.1	Số thửa:	1.2	Số tờ bản đồ:
1.3	Địa chỉ thửa đất:		
1.4	Diện tích (m^2):		
1.5	Tài liệu đo đạc sử dụng:		
II - Người sử dụng đất/Người được Nhà nước giao quản lý đất			
2.1	Người thứ nhất		
	- Tên:		
	- Giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân:		
	- Địa chỉ:		
2.2	Người thứ hai *(ghi đối với trường hợp có nhiều người cùng sử dụng đất):*		
III - Quyền sử dụng đất/Quyền quản lý đất			
3.1	Hình thức sử dụng:		
3.2	Loại đất:		
3.3	Thời hạn sử dụng:		
3.4	Nguồn gốc sử dụng: Mã:		
3.5	Nghĩa vụ tài chính:		
3.6	Hạn chế sử dụng:		
3.7	Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề:		
IV - Tài sản gắn liền với đất			
4.1	Tài sản thứ nhất:		
a)	Đặc điểm của tài sản:		
b)	Chủ sở hữu:		
	Hình thức sở hữu:		
	Thời hạn sở hữu:		
c)	Chủ sở hữu thứ hai:		
4.2	Tài sản thứ hai *(ghi đối với trường hợp có nhiều tài sản):*		
V - Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất			
5.1	Thời điểm nhận hồ sơ đăng ký lần đầu: ngày …/.../…		
5.2	Thời điểm đăng ký vào sổ địa chính: ngày …/.../…		
5.3	Giấy tờ về nguồn gốc sử dụng, sở hữu:		
5.4	Giấy chứng nhận: Số seri: , Số vào sổ cấp GCN:		
5.5	Hồ sơ thủ tục đăng ký số:		

VI - Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất	
Thời điểm đăng ký	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

SỔ ĐỊA CHÍNH (ĐIỆN TỬ)
PHẦN ĐĂNG KÝ CĂN HỘ, VĂN PHÒNG, CƠ SỞ DỊCH VỤ - THƯƠNG MẠI TRONG NHÀ CHUNG CƯ, NHÀ HỖN HỢP

Chữ ký điện tử

I - Tên tài sản:	
II - Thuộc nhà chung cư:	
III - Chủ sở hữu:	
3.1	Chủ sở hữu thứ nhất:
	- Tên:
	- Giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân:
	- Địa chỉ:
3.2	Chủ sở hữu thứ hai:
IV - Diện tích sàn căn hộ:	
V - Hình thức sở hữu căn hộ:	
VI - Hạng mục được sở hữu chung ngoài căn hộ:	
VII - Thời hạn sở hữu:	
VIII - Quyền sử dụng đất chung:	
8.1	Số thứ tự thửa:
8.2	Số thứ tự tờ bản đồ:
8.3	Diện tích đất sử dụng chung:
IX - Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	
9.1	Thời điểm đăng ký lần đầu: ngày …/.../…
9.2	Thời điểm đăng ký vào sổ địa chính: ngày …/.../…
9.3	Giấy chứng nhận: Số seri: , Số vào sổ cấp GCN:
9.4	Giấy tờ về nguồn gốc sử dụng, sở hữu:
	Hồ sơ đăng ký số:

X - Thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất	
Thời điểm đăng ký	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Ban hành kèm theo Thông tư
số: 09/2007/TT-BTNMT
ngày 02/8/2007
của Bộ Tài nguyên
và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

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

SỔ
ĐỊA CHÍNH

TỈNH:.....**Mã:** | | |

HUYỆN: .....**Mã:** | | | |

XÃ:.....**Mã:** | | | | | |

Quyển số: | | |

....., ngày..... tháng..... năm.....
GIÁM ĐỐC
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký, đóng dấu)

....., ngày..... tháng..... năm.....
GIÁM ĐỐC
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
(Ký, đóng dấu)

I - NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Hộ ông Nguyễn Văn Hai, sinh năm 1956, sổ Hộ khẩu số 013579 cấp ngày 13/5/1995
Địa chỉ: Thôn Hữu Thiện, xã Mỹ Hà, Huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

II - THỬA ĐẤT

Ngày tháng năm vào sổ	Số thứ tự thửa đất	Số thứ tự tờ bản đồ	Diện tích sử dụng (m^2)		Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Số phát hành GCN QSDĐ	Số vào sổ cấp GCN QSDĐ
			Riêng	Chung					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1-10-07	~~*31*~~	~~*3*~~	~~*275,4*~~				~~*CNQ*~~	~~*AA000157*~~	~~*H.00346*~~
			~~*125,2*~~		~~*ONT*~~	~~*Lâu dài*~~			
			~~*150,2*~~		~~*CLN*~~	~~*10-2045*~~			
	34	*3*	*362,7*		*LUA*	*5-2015*	*ĐG-KTT*	~~*AA000158*~~	~~*H.00347*~~
	9	*7*	*218,1*		*HNK*	*5-2015*	*ĐG-KTT*	*AA000159*	*H.00348*
	~~*12*~~	~~*7*~~	~~*200,9*~~		~~*CLN*~~	~~*10-2045*~~	~~*ĐG-KTT*~~	~~*AA000160*~~	~~*H.00349*~~
	215	*11*	*357,5*		*NTS*	*8-2015*	*ĐT-THN*	*AA000161*	*H.00350*
	105	*00*		*25000,0*	*RPH*	*2043*	*ĐG-KTT*	*AA000162*	*H.00351*
15-6-08	*32*	*3*	*600,3*		*CLN*	*8-2045*	*CNQ*	*AA125173*	*H.01701*
13-5-09	*312*	*7*	*130,9*		*CLN*	*10-2045*	*ĐG-KTT*	*AB001624*	*H.01863*
10-2-10	*301*	*3*	*175,4*				*CNQ*	*AB013570*	*H.03739*
			125,2		*ONT*	*Lâu dài*			
			50,2		*CLN*				

III - NHỮNG THAY ĐỔI TRONG QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GHI CHÚ

Số TT thửa đất	Ngày tháng năm	Nội dung ghi chú hoặc biến động và căn cứ pháp lý
~~*31*~~	~~*01-10-2007*~~	~~*Nợ tiền sử dụng đất theo Thông báo số 035/TB-CCT ngày 25/9/2007 của Chi cụ Thuế huyện)*~~
12	*01-10-2007*	*100 m^2 thuộc quy hoạch mở rộng đường theo Quyết định xét duyệt quy hoạch sử dụng đất số 385/QĐ-UB ngày 15/3/2003 của Uỷ ban nhân dân huyện.*
9	*01-10-2004*	*Cả thửa đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn quốc lộ 5 theo Nghị định số 172/1999/NĐ-CP ngày 7/12/1999.*
34	*10-01-2008*	*Khai báo GCNQSDĐ bị mất ngày 05/01/2005 .*
34	*11-3-2008*	*Cấp lại GCN số AB125763, số vào sổ 08971 theo hồ sơ số 01235.021405.CL.VP*
12	*13-5-2009*	*Nhà nước thu hồi 70 m^2 theo hồ sơ số 01235.021892.CL.VP , phần còn lại có số thứ tự thửa 312.*
31	*10-02-2010*	*Đã nộp tiền sử dụng đất là 35 (Ba mươi lăm) triệu* theo Hóa đơn thu tiền *số 357/HĐTT ngày 08/2/2007.Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ba 100m^2 theo hồ sơ số 01235.022592.CL.VP*
~~*34*~~	~~*10-5-2010*~~	~~*Thế chấp GCN QSD Đ tại Ngân hàng thương mại Hà Nội theo hồ sơ số 01235.084410.CL.VP .*~~

Chuyển tiếp trang số: ....

BM 02

Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

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

SỔ MỤC KÊ ĐẤT ĐAI

TỈNH:.....**Mã:** | | |

HUYỆN: .....**Mã:** | | | |

XÃ:.....**Mã:** | | | | | |

Quyển số: | | | |

Lập cho các tờ bản đồ số: .....

....., ngày..... tháng..... năm.....
GIÁM ĐỐC
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký, đóng dấu)

....., ngày..... tháng..... năm.....
GIÁM ĐỐC
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
(Ký, đóng dấu)

Mẫu trang sổ Mục kê đất đai (các trang từ 04 đến 200)

Số thứ tự tờ bản đồ*: 05*

Trang số: ..012 ..

Số thứ tự thửa đất	**Tên người sử dụng, quản lý**	**Loại đối tượng**	**Diện tích (m^2)**	**Mục đích sử dụng**				**Ghi chú**			
				Cấp GCN	**Quy hoạch**	**Kiểm kê**	**Chi tiết**	Số TT thửa	Nội dung thay đổi	Số TT thửa	Nội dung thay đổi
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
~~*1*~~	~~*Hộ ông*~~	~~*GDC*~~	~~*1550,7*~~	~~HNK~~	~~CSK~~	~~BHK~~		*1*	*Tách*		
2	~~*Nguyễn*~~		*805,7*	LUA	LUA	LUC		*2*	*thành*		
-	~~*Bá Ơn*~~	GDC	*305,7*					*5*	*thửa:*		
-		GDC	*500,0*					*6*	*557,*		
3	*Hộ bà*	GDC	*320,0*						*558*		
	Lê Thị		*120,0*	ONT*	ONT*	ONT*			*Chuyển*		
	Hải		*200,0*	CLN*	CLN*	LNQ*	*Xoài*		*quyền*		
4	~~*Bà*~~	GDC	*1500,5*	HNK	CHN	BHK			*cho*		
5	~~*Nguyễn*~~	UBS	*3000,0*			LUC			*Mai*		
6	~~*Thị*~~	UBQ	*500,6*			BCS			*Chí*		
...	~~*Tuyết*~~	...	...	...	...	...	...		*Thanh*		
556	*Bà*	GDC	*300,5*	LUA	LUA	LUK			*Đất*		
	Nguyễn			NTS	NTS	TSN	*Tôm*		*NN*		
	Thị								*công*		
	Tuyết								*ích*		
									Giao		
									QL,		
	Hộ bà								*Chưa*		
	Lê Thị								*G-CT*		
	Đào										
	UBND										
	xã										
	UBND										
	xã										
	...										
	Ông										
	Phan										
	Thanh										
	Hải										

557 *558*	*Hộ ông Nguyễn Bá Ơn Công ty TNHH Thanh Bình*	GDC TKT	*1000,0* *550,7*	HNK SKC	CSK CSK	BHK SKC					

BM 03

……..	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
(Tên cơ quan tiếp nhận)	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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

TỈNH:
……. **Mã:** | | |

HUYỆN: …….
Mã: | | | |

XÃ:
……
Mã: | | | | |

Quyển số: | | |

……..	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
(Tên cơ quan tiếp nhận)	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

PHIẾU TIẾP NHẬN VÀ TRẢ KẾT QUẢ ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Số: ……..…/Liên 1

I. PHẦN TIẾP NHẬN

Ngày ….. tháng ….. năm ……,…….....

Nhận hồ sơ của: ……. .....

ĐT: …….....

Địa chỉ:…… .....

Hồ sơ thủ tục: …….....

Gồm các giấy tờ:…….....

Ngày hẹn trả: …… .....

II. PHẦN TRẢ KẾT QUẢ

Ngày ….. tháng ….. năm …….....

Trả kết quả cho: …….. .....

Địa chỉ: …….. .....

Giấy chứng nhận: Số seri: …… Số vào sổ cấp: ……..…..

Người nhận kết quả đã nộp giấy tờ *(bản gốc)* gồm: .....

……

……

… .....

Người nộp hồ sơ	**Người nhận kết quả**
(Ký □ên và ghi tên)	*(Ký tên và ghi tên)*

……..	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
(Tên cơ quan tiếp nhận)	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

PHIẾU TIẾP NHẬN VÀ TRẢ KẾT QUẢ ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Số: ……/Liên 2

I. PHẦN TIẾP NHẬN

Ngày ….. tháng ….. năm ……,…….....

Nhận hồ sơ của: ……. .....

ĐT: …….....

Địa chỉ:…… .....

Hồ sơ thủ tục: …….....

Gồm các giấy tờ:…….....

Ngày hẹn trả: …… .....

II. PHẦN TRẢ KẾT QUẢ

Ngày ….. tháng ….. năm …….....

Trả kết quả cho: …….. .....

Địa chỉ: …….. .....

Giấy chứng nhận: Số seri: …… Số vào sổ cấp: ……..…..

Người nhận kết quả đã nộp giấy tờ *(bản gốc)* gồm: .....

……

……

… .....

Lưu ý: Khi nhận kết quả, phải nộp lại Phiếu này cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

Người nộp hồ sơ	**Người nhận kết quả**
(Ký tên và ghi tên)	*(Ký tên và ghi tên)*

BM 04

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

SỔ

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

TỈNH: …… **Mã:** | | |

HUYỆN:…… **Mã:** | | | |

XÃ: …… **Mã:** | | | | | |

Quyển số: | | | |

Mẫu trang sổ cấp Giấy chứng nhận

Trang số: …….

Số thứ tự	Tên và địa chỉ của người được cấp GCN	Số phát hành GCN	Ngày ký GCN	Ngày giao GCN	Họ tên, chữ ký của người nhận GCN	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
01	*Hộ ông Nguyễn Văn An* *Số 121-Đại La, Đồng Tâm, Hai Bà Trưng*	*BA000130*	*12/11/2009*	*15/11/2009*		
~~*02*~~	~~*Ông Triệu Việt Hải*~~ *Số 132-Đại La, Đồng Tâm, Hai Bà Trưng*	~~*BA000131*~~	~~*12/11/2009*~~	~~*15/11/2009*~~		*Thu hồi GCN do Nhà nước thu hồi đất*
03	*- Ông Nguyễn Văn Thích* *Số 153-Đại La, Đồng Tâm, Hai Bà Trưng* *- Ông Nguyễn Văn Thịnh* *Số 153-Đại La, Đồng Tâm, Hai Bà Trưng* *- Bà Nguyễn Thị Hảo* *Số 132-Đại La, Đồng Tâm, Hai Bà Trưng*	*BA000147* *BA000148* *BA000149*	*12/11/2009* *12/11/2009* *12/11/2009*	*16/11/2009* *16/11/2009* *16/11/2009*		*Đồng quyền sử dụng đất*
04	*Bà Nguyễn Thị Nga* *Số 153 đường Đại La, phường Đồng Tâm, Quận Hai Bà Trưng*	*BA000251*	*12/11/2009*	*16/11/2009*		*Nhà chung cư A15*

BM 05

Ban hành kèm theo Thông tư
số 09/2007/TT-BTNMT
ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên
và Môi trường hướng dẫn lập,
chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

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

SỔ
THEO DÕI BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI

TỈNH:.....**Mã:** ☐☐

HUYỆN: .....**Mã:** ☐☐☐

XÃ:.....**Mã:** ☐☐☐☐☐

Quyển số: ☐☐☐

Mẫu trang sổ theo dõi biến động đất đai (các trang từ 04 – 200)

Số thứ tự	Tên và địa chỉ của người đăng ký biến động	Thời điểm đăng ký biến động	Thửa đất biến động		Nội dung biến động
			Tờ bản đồ số	Thửa đất số	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	NĂM 2005				
01	Hộ ông Lê Mạnh Hải số 312-Bà Triệu Q.Hai Bà Trưng	*10.4.2005* *10g 00'*	04	15	*Được Nhà nước giao có thu tiền 60 m^2 đất ở do Nhà nước thu hồi từ đất chuyên lua nước của Ông Lê Thụy Hải*
02	Ông Lê Hải Nam số 240-Bà Triệu Q.Hai Bà Trưng	*11.4.2005* *8g 30'*	15	53	*Khai báo mất GCN có số phát hành AA005125* *Đã cấp lại GCN mới có số phát hành AB301570*
03	Hộ ông Trần Văn Ân số 348-Bà Triệu Q.Hai Bà Trưng	*12.4.2005* *14g25'*	06	79	*Chuyển nhượng cho Công ty TNHH Phương Đông 120 m^2 đất ở để làm đất xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp*
04	Bà Triệu Thị Hạnh số 315-Bà Triệu Q.Hai Bà Trưng	*12.4.2005* *15g10'*	4	275	*Thế chấp bằng cả thửa đất với Ngân hàng Thương mại Q.Ba Đình*
...	.....	.....	.....	.....	.....
350	.....	*27.12.2005* *16g 00'*	12	26	*Cho Công ty TNHH Đông Thành thuê diện tích 300m^2 do Nhà nước thu hồi từ đất trồng cây hàng năm khác của các hộ gia đình*
	Ban Quản lý Khu CN Thái Thành				
	NĂM 2006				

BM 06

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

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

Mã vạch

B A 0 1 2 3 4 5

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Dấu nối

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: ....., tờ bản đồ số: .....,

b) Địa chỉ:.....,

c) Diện tích: …….... m^2, (bằng chữ: .....),

d) Hình thức sử dụng: …….....…….....….....…,

đ) Mục đích sử dụng: ….....……..,

e) Thời hạn sử dụng: …….....…,

g) Nguồn gốc sử dụng: ….....….....…….

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở:.....….....,

b) Diện tích xây dựng:.....m^2, c) Diện tích sàn: ……..…….....m^2,

d) Hình thức sở hữu:……..….....….…,

đ) Cấp (Hạng): ....., e) Thời hạn sở hữu: .....

3. Công trình xây dựng khác:

Loại công trình: .....

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m^2)	Diện tích sàn (m^2) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu

4. Rừng sản xuất là rừng trồng:

a) Loại rừng: ....., b) Diện tích: .....m^2,

c) Nguồn gốc tạo lập: .....,

d) Hình thức sở hữu: ……..….....….…..…..m^2,

đ) Thời hạn sở hữu: .....

5. Cây lâu năm:

a) Loại cây: ....., b) Diện tích: ..... m^2,

c) Hình thức sở hữu: ……..…….…..….....…..… m^2,

d) Thời hạn sở hữu: .....

6. Ghi chú:

....., ngày ..... tháng ..... năm 20....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN…

Số vào sổ cấp GCN: ……. :

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

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

BM 07

TÊN CẤP TỈNH (hoặc) BỘ, NGÀNH/CẤP HUYỆN/CẤP XÃ **TRUNG TÂM PHỤC VỤ HÀNH CHÍNH CÔNG** (hoặc) **BỘ PHẬN TIẾP NHẬN VÀ TRẢ KẾT QUẢ** **-------** Số:…../TTPVHCC (BPTNTKQ)	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------** *……., ngày …… tháng …… năm ……*

GIẤY TIẾP NHẬN HỒ SƠ VÀ HẸN TRẢ KẾT QUẢ
Mã hồ sơ:.....

Trung tâm Phục vụ hành chính công/Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả ……. ....
Tiếp nhận hồ sơ của: ……
Địa chỉ: ……
Số điện thoại: ……Email: ……
Nội dung yêu cầu giải quyết: ……
Thành phần hồ sơ nộp gồm:
1……. .....
2……. .....
3……. .....
…… .....
Số lượng hồ sơ:…….(bộ)
Thời gian giải quyết hồ sơ theo quy định là: .....ngày
Thời gian nhận hồ sơ: ....giờ.... phút, ngày … tháng ...năm...
Thời gian trả kết quả giải quyết hồ sơ:... giờ..., phút, ngày … .tháng....năm...
Đăng ký nhận kết quả tại: ……..
Vào Sổ theo dõi hồ sơ, Quyển số:……Số thứ tự…….

NGƯỜI NỘP HỒ SƠ *(Ký và ghi rõ họ tên)*	**NGƯỜI TIẾP NHẬN HỒ SƠ** *(Ký và ghi rõ họ tên)* *(Chữ ký số của Người tiếp nhận hồ sơ nếu là biểu mẫu điện tử)*

Ghi chú:
- Trường hợp chưa thiết lập được Hệ thống thông tin một cửa điện tử, Giấy tiếp nhận và hẹn trả kết quả được lập thành 2 liên; một liên giao cho tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ trong trường hợp nộp trực tiếp, nộp qua dịch vụ bưu chính công ích theo Quyết định số 45/2016/QĐ-TTg; một liên chuyển kèm theo Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ và được lưu tại Trung tâm Phục vụ hành chính công/Bộ phận Một cửa;
- Tổ chức, cá nhân có thể đăng ký nhận kết quả tại Bộ phận Một cửa hoặc tại nhà (trụ sở tổ chức) qua dịch vụ bưu chính.

BM 08

TÊN CẤP TỈNH (hoặc) BỘ, NGÀNH/CẤP HUYỆN/CẤP XÃ **TRUNG TÂM PHỤC VỤ HÀNH CHÍNH CÔNG** (hoặc) **BỘ PHẬN TIẾP NHẬN VÀ TRẢ KẾT QUẢ** **-------** Số:……../HDHS	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------** *……., ngày …… tháng …… năm ……*

PHIẾU YÊU CẦU BỔ SUNG, HOÀN THIỆN HỒ SƠ

Hồ sơ của:.....

Nội dung yêu cầu giải quyết: ……

Địa chỉ: ……..

Số điện thoại……..Email:……

Yêu cầu hoàn thiện hồ sơ gồm những nội dung sau:

1.....

2.....

3.....

4.....

Lý do:

……

Trong quá trình hoàn thiện hồ sơ nếu có vướng mắc, Ông/Bà liên hệ với …….. số điện thoại ……. để được hướng dẫn./.

NGƯỜI HƯỚNG DẪN

(Ký và ghi rõ họ tên)

(Chữ ký số của Người hướng dẫn nếu là biểu mẫu điện tử)

BM 09

TÊN CẤP TỈNH (hoặc) BỘ, NGÀNH/CẤP HUYỆN/CẤP XÃ **TRUNG TÂM PHỤC VỤ HÀNH CHÍNH CÔNG** (hoặc) **BỘ PHẬN TIẾP NHẬN VÀ TRẢ KẾT QUẢ** **-------** Số:……/TTPVHCC (BPT-NTKQ)	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------** *……, ngày …… tháng …… năm ……*

PHIẾU TỪ CHỐI TIẾP NHẬN GIẢI QUYẾT HỒ SƠ

Trung tâm Phục vụ hành chính công/Bộ phận Một cửa……
Tiếp nhận hồ sơ của: ……
Địa chỉ: ……
Số điện thoại: …… Email:…….
Nội dung yêu cầu giải quyết:…….
Qua xem xét, Trung tâm Phục vụ hành chính công/Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thông báo không tiếp nhận, giải quyết hồ sơ này với lý do cụ thể như sau:
……
……
……
Xin thông báo cho Ông/Bà được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NỘP HỒ SƠ *(Ký và ghi rõ họ tên)*	**NGƯỜI TIẾP NHẬN HỒ SƠ** *(Ký và ghi rõ họ tên)* *(Chữ ký số của Người tiếp nhận hồ sơ nếu là biểu mẫu điện tử)*

Ghi chú: Trường hợp chưa thiết lập được Hệ thống thông tin một cửa điện tử, Phiếu được lập thành 2 liên; một liên giao cho tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ trong trường hợp nộp trực tiếp, nộp qua dịch vụ bưu chính công ích theo Quyết định số 45/2016/QĐ-TTg; một liên được lưu tại Trung tâm Phục vụ hành chính công/Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả.

BM 10

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

Mẫu số 04a/ĐK

ĐƠN ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Kính gửi:

……

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Đã kiểm tra nội dung đơn đầy đủ, rõ ràng, thống nhất với giấy tờ xuất trình. Vào sổ tiếp nhận hồ sơ số: ….. Quyển ….. *Ngày ...../...../.....* **Người nhận hồ sơ** *(Ký và ghi rõ họ, tên)*

I. PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI ĐĂNG KÝ

(Xem kỹ hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên đơn)

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất

1.1. Tên *(viết chữ in hoa):*

……

……

1.2. Địa chỉ thường trú[1]:

……

2. Đề nghị:	- Đăng ký QSDĐ ☐ - Cấp GCN đối với đất ☐	Đăng ký quyền quản lý đất ☐ Cấp GCN đối với tài sản trên đất ☐	*(Đánh dấu √ vào ô trống lựa chọn)*

3. Thửa đất đăng ký [2] …….

3.1. Thửa đất số: ……; 3.2. Tờ bản đồ số: ……;

3.3. Địa chỉ tại: ……;

3.4. Diện tích: …… m²; sử dụng chung: …… m²; sử dụng riêng: …… m²;

3.5. Sử dụng vào mục đích: ……. , từ thời điểm:……..;

3.6. Thời hạn đề nghị được sử dụng đất: ……;

3.7. Nguồn gốc sử dụng[3]: ……;

3.8. Có quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất số ……., của …….., nội dung quyền sử dụng ……..;

4. Tài sản gắn liền với đất *(Chỉ kê khai nếu có nhu cầu được chứng nhận quyền sở hữu tài sản)*

4.1. Nhà ở, công trình xây dựng khác:

a) Loại nhà ở, công trình[4]: ……;

b) Diện tích xây dựng: …….. (m²);

c) Diện tích sàn *(đối với nhà)* hoặc công suất *(đối với công trình khác):* ……;

d) Sở hữu chung: ……..m², sở hữu riêng:……..m²;

đ) Kết cấu: ……..; e) Số tầng: ……;

g) Thời hạn sở hữu đến: ……

(Trường hợp có nhiều nhà ở, công trình xây dựng khác thì chỉ kê khai các thông tin chung và tổng diện tích của các nhà ở, công trình xây dựng; đồng thời lập danh sách nhà ở, công trình kèm theo đơn)

4.2. Rừng sản xuất là rừng trồng:	*4.3. Cây lâu năm:*
a) Loại cây chủ yếu: …… b) Diện tích: …….. m²; c) Nguồn gốc tạo lập: - Tự trồng rừng: ☐ - Nhà nước giao không thu tiền: ☐ - Nhà nước giao có thu tiền: ☐ - Nhận chuyển quyền: ☐ - Nguồn vốn trồng, nhận quyền:☐ d) Sở hữu chung: ….m², Sở hữu riêng: ....m²; đ) Thời hạn sở hữu đến: ……	a) Loại cây chủ yếu: ……; b) Diện tích: ……m²; c) Sở hữu chung: ……..m², Sở hữu riêng: ……m²; d) Thời hạn sở hữu đến: ……
5. Những giấy tờ nộp kèm theo:…….. ……	
6. Có nhu cầu ghi nợ đối với loại nghĩa vụ tài chính: …… Đề nghị khác: ……	

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

……., ngày .... tháng ... năm ……
Người viết đơn
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu có)

II. XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN[5]
(Xác nhận đối với trường hợp hộ gia đình cá nhân, cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở, trừ trường hợp mua nhà, đất của tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở để bán)

1. Nội dung kê khai so với hiện trạng: ……
2. Nguồn gốc sử dụng đất: ……
3. Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: ……
4. Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất: ……
5. Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: ……
6. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: ……
7. Nội dung khác: ……

Ngày …… tháng …… năm ……	*Ngày …… tháng …… năm ……*
Công chức địa chính	**TM. Ủy ban nhân dân**
(Ký, ghi rõ họ, tên)	**Chủ tịch**
	(Ký tên, đóng dấu)

(Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì không xác nhận các nội dung tại các Điểm 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Mục này; đăng ký riêng về đất thì không xác nhận nội dung Điểm 4; đăng ký riêng tài sản thì không xác nhận nội dung Điểm 2 và Điểm 3 Mục này)

III. Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI	
…….. *(Phải nêu rõ có đủ hay không đủ điều kiện cấp GCN, lý do và căn cứ pháp lý áp dụng; trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền nhà ở thì phải xác định rõ diện tích đất ở được công nhận và căn cứ pháp lý)*	
Ngày …… tháng …… năm …… **Người kiểm tra** *(Ký, ghi rõ họ, tên và chức vụ)*	*Ngày …… tháng …… năm ……* **Giám đốc** *(Ký tên, đóng dấu)*

Hướng dẫn:

(1) Cá nhân ghi họ tên, năm sinh, số giấy CMND; hộ gia đình ghi chữ "Hộ ông" (hoặc "Hộ bà"), sau đó ghi họ tên, năm sinh, số giấy chứng minh nhân dân (nếu có) của hai vợ chồng chủ hộ (người có chung quyền sử dụng đất của hộ). Tổ chức ghi tên và quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép đầu tư (gồm tên và số, ngày ký, cơ quan ký văn bản). Cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài ghi họ tên, năm sinh, quốc tịch, số và ngày cấp, nơi cấp hộ chiếu. Trường hợp nhiều chủ cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản thì kê khai tên các chủ đó vào danh sách kèm theo).

(2) Trường hợp đăng ký nhiều thửa đất nông nghiệp mà không đề nghị cấp giấy hoặc đề nghị cấp chung một GCN nhiều thửa đất nông nghiệp thì tại dòng đầu của điểm 3 mục I chỉ ghi tổng số thửa và kê khai từng thửa vào danh sách kèm theo (Mẫu 04c/ĐK).

(3) Ghi cụ thể: được Nhà nước giao có thu tiền hay giao không thu tiền hay cho thuê trả tiền một lần hay thuê trả tiền hàng năm hoặc nguồn gốc khác.

(4) Ghi cụ thể: Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư, văn phòng, nhà xưởng, nhà kho,…

BM 11

DANH SÁCH NGƯỜI SỬ DỤNG CHUNG THỬA ĐẤT,
CHỦ SỞ HỮU CHUNG TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

(Kèm theo Đơn đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất của:
…….)

Sử dụng chung thửa đất ☐; Sở hữu chung tài sản gắn liền với đất ☐ *(đánh dấu vào ô trống lựa chọn)*

Tại thửa đất số: ……. Tờ bản đồ số: ……. Thuộc xã: …… huyện …….. tỉnh ……

Số thứ tự	**Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất**	**Năm sinh**	**Giấy tờ pháp nhân, nhân thân của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất**				**Địa chỉ**	**Ghi chú**	**Ký tên**
			Loại giấy tờ	Số	Ngày, tháng, năm cấp	Cơ quan cấp			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)

Hướng dẫn:

- Mẫu này áp dụng đối với trường hợp thửa đất, tài sản gắn liền với đất của chung nhiều tổ chức hoặc nhiều hộ gia đình, cá nhân hoặc gồm cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; trừ trường hợp đất làm nhà chung cư.

- Tên người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được ghi đầy đủ theo giấy CMND, hộ chiếu, Quyết định thành lập hoặc Giấy đăng ký kinh doanh, GCN đầu tư; hộ gia đình phải ghi tên hai vợ chồng người đại diện

- Các cột 4, 5, 6 và 7: Ghi thông tin về Giấy CMND hoặc Hộ chiếu (đối với hộ gia đình, cá nhân); Quyết định thành lập hoặc Giấy đăng ký kinh doanh, GCN đầu tư (đối với tổ chức);

- Trường hợp xác định được tỷ lệ (%) hoặc diện tích thuộc quyền sử dụng, sở hữu của từng người thì ghi tỷ lệ (%) hoặc diện tích của từng người vào cột "Ghi chú".

BM 12

DANH SÁCH CÁC THỬA ĐẤT
CỦA CÙNG MỘT NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI ĐƯỢC GIAO QUẢN LÝ

(Kèm theo Đơn đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất của:
……)

Xã …… huyện ……... tỉnh …….

Số thứ tự	**Thửa đất số**	**Tờ bản đồ số**	**Địa chỉ thửa đất**	**Diện tích (m^2)**	**Mục đích sử dụng đất**	**Thời hạn sử dụng đất**	**Nguồn gốc sử dụng đất**
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)

Ghi chú: Mẫu này sử dụng cho trường hợp người sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp có nhu cầu cấp chung 01 GCN và trường hợp người được nhà nước giao quản lý đất đăng ký nhiều thửa đất.

……, ngày ….. tháng ….. năm …..
Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu - nếu có)

BM 13

DANH SÁCH TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN CÙNG MỘT THỬA ĐẤT

(Kèm theo Đơn đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất của:
……)

Tại thửa đất số: ……. Tờ bản đồ số: …….. Thuộc xã: ……. huyện ……. tỉnh ……..

Tên tài sản gắn liền với đất	**Diện tích xây dựng hoặc diện tích chiếm đất (m^2)**	**Diện tích sàn (m^2) hoặc công suất công trình**	**Hình thức sở hữu (chung, riêng)**	**Đặc điểm của tài sản (số tầng, cấp (hạng), kết cấu đối với nhà ở, công trình xây dựng; loại cây chủ yếu đối với rừng sản xuất và cây lâu năm)**	**Thời hạn sở hữu**
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)

Người kê khai

(Ký, ghi họ tên, đóng dấu - nếu có)

BM 14

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

PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỦA KHU DÂN CƯ
Về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ... khu dân cư ……..

(ghi tên thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố; tên xã, phường, thị trấn; tên quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) đã họp để xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số ... tờ bản đồ số ….. tại địa chỉ …… *(ghi tên địa danh nơi có đất)* của …… *(ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất cần xác định).*

Thành phần cuộc họp gồm có:

1. Chủ trì cuộc họp: Ông (Bà). ……....Trưởng (hoặc Phó) thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố;
2. Ông (Bà) …… Đại diện Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn;
3. Ông (Bà) …….;

và …… người (có tên dưới đây) đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay của thửa đất nói trên.

Cuộc họp đã thống nhất xác định:

1. Nguồn gốc sử dụng thửa đất:……

(ghi cụ thể: tự khai phá, bao chiếm hoặc nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, ... từ người sử dụng đất nào, vào thời gian nào)

2. Thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích đăng ký, đề nghị cấp Giấy chứng nhận từ ngày ... tháng .... năm …...
3. Tình trạng tranh chấp đất đai: ……

(ghi rõ không tranh chấp hay đang tranh chấp sử dụng đất với người sử dụng đất nào)

Những người tham gia cuộc họp cùng thống nhất ký tên dưới đây:

STT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Ký tên
1			
2			
…			

Ngày ……. tháng …… năm ……
Xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Chủ trì cuộc họp
(Ký, ghi rõ họ tên và chức danh của người chủ trì cuộc họp)

BM 15

……	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
……	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
-------	----------
Số: /DSTB-	

DANH SÁCH CÔNG KHAI

Kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tại xã: ……., huyện: ……, tỉnh: ……..

Số TT	Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất	Địa chỉ thường trú	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích đất (m^2)	Mục đích sử dụng đất	Thời điểm sử dụng đất	Nguồn gốc sử dụng đất	Tài sản gắn liền với đất	Tình trạng tranh chấp

Danh sách này được công khai trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày .../…/…, đến ngày .../.../....

Tại địa điểm: ……

Người không đồng ý với kết quả thẩm tra trên đây thì gửi đơn đến UBND xã, phường, thị trấn để giải quyết; sau thời gian trên Nhà nước sẽ không xem xét giải quyết./

Xác nhận của đại diện những người sử dụng đất	*……., ngày ….. tháng …. năm ……*
về việc đã công khai danh sách này	**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
(Ký, ghi rõ họ, tên và địa chỉ)	*(Ký tên, đóng dấu)*

BM 16

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI ……	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
---------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ……..	**----------**
	……., ngày ... tháng ... năm 20 .....

PHIẾU LẤY Ý KIẾN

Về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Kính gửi: .....

Văn phòng đăng ký đất đai .....

Đề nghị Quý cơ quan có ý kiến về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp sau đây:

I- Thông tin về chủ sở hữu và tài sản gắn liền với đất đề nghị chứng nhận quyền sở hữu

1. Tên chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất: .....

Địa chỉ thường trú: .....

2. Tài sản gắn liền với đất do chủ sở hữu kê khai như sau:

2.1. Tên tài sản:.....

2.2. Địa chỉ: .....

2.3. .....

3. Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gửi kèm theo gồm:

.....

.....

II- Nội dung đề nghị có ý kiến

.....

.....

Giám đốc

(Ký tên, đóng dấu)

III- Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Tên cơ quan: .....

2. Nội dung ý kiến: .....

……., ngày ... tháng ... năm ...

Thủ trưởng cơ quan

(Ký tên, đóng dấu)

BM17

Tên tổ chức báo cáo: …..	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Địa chỉ: ……	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
-------	**----------**
Số: /BC	*……., ngày ... tháng ... năm 20 …..*

BÁO CÁO

Kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo

Kính gửi: Ủy ban nhân dân ……..

I. HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT

1. Tên tổ chức sử dụng đất: ……

2. Địa chỉ khu đất *(ghi số tờ bản đồ, số thửa đất và tên đơn vị hành chính nơi có đất)*: ……

(Trường hợp khu đất có nhiều thửa đất thì lập danh sách từng thửa đất kèm theo)

3. Tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng: …….. m²; trong đó:

3.1. Diện tích đất sử dụng đúng mục đích: …….. m²

3.2. Diện tích đất đang liên doanh liên kết sử dụng: ……..…….. m²

3.3. Diện tích đất đang cho thuê, cho mượn sử dụng: ……..…… m²

3.4. Diện tích đất đang bị lấn, bị chiếm: ……..……. m²

3.5. Diện tích đất đang có tranh chấp sử dụng: ……. m²

3.6. Diện tích đất đã bố trí làm nhà ở cho hộ gia đình cán bộ, công nhân viên của đơn vị đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ việc theo chế độ: …… m²

3.7. Diện tích đất chưa sử dụng: …….. m²

3.8. Diện tích khác: ……. m²

4. Mục đích sử dụng đất:

4.1. Mục đích theo Quyết định giao đất, cho thuê đất: ……

4.2. Mục đích thực tế đang sử dụng:

- : …… m²
- : …… m²

5. Tài sản gắn liền với đất (đối với trường hợp của tổ chức):

Loại tài sản	**Diện tích XD hoặc diện tích chiếm đất (m²)**	**Diện tích sàn (công suất)**	**Hình thức sở hữu chung, riêng**	**Đặc điểm của tài sản** (số tầng, kết cấu, cấp hạng công trình; loại cây rừng, cây lâu năm)	**Thời hạn sở hữu**

II. THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Sử dụng từ ngày .... tháng ….. năm ……. Thời hạn sử dụng đến ngày .... tháng ….. năm …..

III. NGUỒN GỐC SỬ DỤNG ĐẤT

1. Diện tích đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất: ……. m²
2. Diện tích đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: …… m²
3. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê một lần: …….. m²
4. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê nhiều lần: …… m²
5. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê hàng năm: …….. m²
6. Diện tích đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ……m²
7. Diện tích đất có nguồn gốc khác (ghi cụ thể): …… m²

IV. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

1. Loại nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện hoặc chưa thực hiện

1.1. Tiền sử dụng đất đã nộp: ……..đ; Số tiền còn nợ: …….. đ

1.2. Tiền thuê đất đã nộp: …….đ, tính đến ngày .../…/…,

1.3. Thuế chuyển quyền SDĐ đã nộp: ……đ; Số tiền còn nợ: ……..đ

1.4. Lệ phí trước bạ đã nộp: …….đ; Số tiền còn nợ: ……..đ

Cộng tổng số tiền đã nộp: …… đ; Số tiền còn nợ: ……..đ

2. Số tiền đã thanh toán có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước: …….. đ

(Bằng chữ: ……)

V. GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT HIỆN CÓ

1. .....
2. .....
3. .....

VI. KIẾN NGHỊ

1. Diện tích đất đề nghị được tiếp tục sử dụng: …… m²
2. Diện tích đất bàn giao cho địa phương quản lý: ……... m²
3. Hình thức sử dụng đất lựa chọn *(đối với đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp):* ……
(Chọn một trong các hình thức: giao đất có thu tiền, thuê đất trả tiền một lần, thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định của pháp luật).
4. Kiến nghị giải pháp xử lý đối với diện tích đất bị lấn, bị chiếm; đang cho thuê, cho mượn trái phép, tranh chấp; diện tích đất đã bố trí làm nhà ở cho cán bộ và nhân viên: ……..……

Cam đoan nội dung báo cáo trên đây là đúng và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã báo cáo.

Kèm theo báo cáo có các giấy tờ sau đây:

- Trích lục bản đồ địa chính *(hoặc bản trích đo địa chính khu đất quản lý, sử dụng)*;
- Thống kê các thửa đất đang sử dụng *(nếu có nhiều thửa đất)*;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có *(bản sao hoặc bản gốc).*

Đại diện của tổ chức sử dụng đất

(Ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu có)

BM 18

Đơn vị báo cáo: …..…..
……..……

THỐNG KÊ CÁC THỬA ĐẤT

(Kèm theo báo cáo rà soát hiện trạng quản lý sử dụng đất số …… ngày ….. tháng ….. năm …..)

Số tờ bản đồ	**Số thửa đất**	**Diện tích (m^2)**	**Mục đích sử dụng**	**Tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác đang sử dụng (nếu có)**	**Nguồn gốc sử dụng**	**Tài sản gắn liền với đất** ***(ghi loại tài sản, diện tích XD, số tầng, kết cấu, đặc điểm khác)***
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

Ghi chú: *Mẫu này lập cho toàn bộ diện tích đất của tổ chức và lập theo thứ tự từng tờ bản đồ, từng thửa đất;*

Cột 5: ghi tên người đang sử dụng do thuê, mượn đất, lấn chiếm đất, được phân làm nhà ở;

Cột 6: ghi rõ hình thức "Thuê đất" hoặc "Mượn đất, lấn chiếm đất, được phân làm nhà ở,...".

Cội 8: đối với công trình xây dựng thì ghi diện tích xây dựng; đối với cây rừng và cây lâu năm thì ghi diện tích có cây và loại cây chủ yếu

Người lập
(Ký, ghi rõ họ tên)

Đại diện của tổ chức sử dụng đất
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu có)

BM 19

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

..., ngày..... tháng .....năm ....

ĐƠN [1]….

Kính gửi: Ủy ban nhân dân [2] .....

1. Người xin giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất [3] .....
2. Địa chỉ/trụ sở chính: .....
3. Địa chỉ liên hệ: .....
4. Địa điểm khu đất: .....
5. Diện tích (m^2): .....
6. Để sử dụng vào mục đích: [4] .....
7. Thời hạn sử dụng: .....
8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn;

Các cam kết khác (nếu có) .....

Người làm đơn
(ký và ghi rõ họ tên)

[1] Ghi rõ đơn xin giao đất hoặc xin thuê đất hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất
[2] Ghi rõ tên UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
[3] Ghi rõ họ, tên cá nhân xin sử dụng đất/cá nhân đại diện cho hộ gia đình/cá nhân đại diện cho tổ chức; ghi thông tin về cá nhân (số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu…); ghi thông tin về tổ chức (Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế…)
[4] Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy chứng nhận đầu tư hoặc cấp văn bản chấp thuận đầu tư

BM 20

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG
ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Kính gửi: ……

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Đã kiểm tra nội dung đơn đầy đủ, rõ ràng, thống nhất với giấy tờ xuất trình. Vào sổ tiếp nhận hồ sơ số: ….. Quyển ….. *Ngày ...../...../……..* **Người nhận hồ sơ** *(Ký và ghi rõ họ, tên)*

I. PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI ĐĂNG KÝ
(Xem kỹ hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên đơn)

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất
1.1. Tên *(viết chữ in hoa)*:……
1.2. Địa chỉ[(1)]:……..

2. Giấy chứng nhận đã cấp
2.1. Số vào sổ cấp GCN: ……; 2.2. Số phát hành GCN: ……;
2.3. Ngày cấp GCN …/…/…… …….;

3. Nội dung biến động về:……

3.1. Nội dung trên GCN trước khi biến động:	3.2. Nội dung sau khi biến động:
- ……;	……..;
- ……;	……..;
- ……;	……..;

4. Lý do biến động……..……

5. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với thửa đất đăng ký biến động……

6. Giấy tờ liên quan đến nội dung thay đổi nộp kèm theo đơn này gồm có:
- Giấy chứng nhận đã cấp:
……
……

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

……., ngày .... tháng ... năm ……
Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

II- XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ

(Đối với hộ gia đình, cá nhân đề nghị được tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp khi hết hạn sử dụng)	
……	
……	
Ngày …… tháng …… năm …… **Công chức địa chính** *(Ký, ghi rõ họ, tên)*	*Ngày …… tháng …… năm ……* **TM. Ủy ban nhân dân** **Chủ tịch** *(Ký tên, đóng dấu)*
III- Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI	
……	
……	
Ngày …… tháng …… năm …… **Người kiểm tra** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)*	*Ngày …… tháng …… năm ……* **Giám đốc** *(Ký tên, đóng dấu)*
IV- Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG *(Chỉ ghi ý kiến đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất)*	
……	
……	
Ngày …… tháng …… năm …… **Người kiểm tra** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)*	*Ngày …… tháng …… năm ……* **Thủ trưởng cơ quan** *(Ký tên, đóng dấu)*

(1) Kê khai theo đúng tên và địa chỉ như trên GCN đã cấp, trường hợp có thay đổi tên thì ghi cả thông tin trước và sau khi thay đổi và nộp giấy tờ chứng minh sự thay đổi.

Chú ý: Mẫu đơn này sử dụng trong các trường hợp: chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần hoặc từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất; từ hình thức thuê đất trả tiền một lần sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; chuyển mục đích sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất; đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thông tin về giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân; thay đổi địa chỉ; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi hạn chế quyền; thay đổi về nghĩa vụ tài chính về đất đai; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp giấy chứng nhận, đính chính giấy chứng nhận.

BM 21

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP LẠI, CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Kính gửi:
……

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Đã kiểm tra nội dung đơn đầy đủ, rõ ràng, thống nhất với giấy tờ xuất trình. Vào sổ tiếp nhận hồ sơ số: ….. Quyển ….. *Ngày ...../...../……..* **Người nhận hồ sơ** *(Ký và ghi rõ họ, tên)*

I. PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI ĐĂNG KÝ

(Xem kỹ hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên đơn)

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

1.1. Tên *(viết chữ in hoa):* …….

1.2. Địa chỉ[(1)]: ……

2. Giấy chứng nhận đã cấp đề nghị được cấp lại, cấp đổi

2.1. Số vào sổ cấp GCN: ……; 2.2. Số phát hành GCN: ……;

2.3. Ngày cấp GCN …/…/……

3. Lý do đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận:

……

4. Thông tin thửa đất có thay đổi do đo đạc lại *(kê khai theo bản đồ địa chính mới)*

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m^2)	Nội dung thay đổi khác

4.1. Thông tin thửa đất theo GCN đã cấp:	4.2. Thông tin thửa đất mới thay đổi:
- Thửa đất số: ……; - Tờ bản đồ số: ……...; - Diện tích: ……..… m^2 - ……	- Thửa đất số: ……; - Tờ bản đồ số: ……...; - Diện tích: ……..… m^2 - ……

5. Thông tin tài sản gắn liền với đất đã cấp GCN có thay đổi *(kê khai theo thông tin đã thay đổi - nếu có)*

Loại tài sản	Nội dung thay đổi

5.1. Thông tin trên GCN đã cấp:	5.2. Thông tin có thay đổi:
- Loại tài sản: ……; - Diện tích XD (chiếm đất): …… m^2; - ……	- Loại tài sản: ……; - Diện tích XD (chiếm đất): .. m^2; - ……

6. Những giấy tờ liên quan đến nội dung thay đổi nộp kèm theo

- Giấy chứng nhận đã cấp;

……

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

……., ngày .... tháng ... năm ……

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

II. XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN *(Đối với trường hợp cấp đổi GCN do đo vẽ lại bản đồ địa chính)*	
Sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp GCN đến nay: …… *Ngày …… tháng …… năm ……* **Công chức địa chính** *(Ký, ghi rõ họ, tên)*	*Ngày …… tháng …… năm ……* **TM. Ủy ban nhân dân** **Chủ tịch** *(Ký tên, đóng dấu)*
III. Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI	
…… *(Nêu rõ kết quả kiểm tra hồ sơ và ý kiến đồng ý hay không đồng ý với đề nghị cấp đổi, cấp lại GCN; lý do).*	
Ngày …… tháng …… năm …… **Người kiểm tra** *(Ký, ghi rõ họ, tên và chức vụ)*	*Ngày …… tháng …… năm ……* **Giám đốc** *(Ký tên, đóng dấu)*

(1) Kê khai theo đúng tên và địa chỉ như trên GCN đã cấp, trường hợp có thay đổi tên thì ghi cả thông tin trước và sau khi thay đổi và nộp giấy tờ chứng minh sự thay đổi kèm theo.

BM 22

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

Mẫu số 11/ĐK

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Đã kiểm tra nội dung đơn đầy đủ, rõ ràng, thống nhất với giấy tờ xuất trình.
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ số: ….. Quyển …..
Ngày ...../...../……..
Người nhận hồ sơ
(Ký và ghi rõ họ, tên)

ĐƠN ĐỀ NGHỊ TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT

Kính gửi:
……
……

I- KÊ KHAI CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

(Xem kỹ hướng dẫn ở cuối đơn này trước khi viết đơn; không tẩy xóa, sửa chữa nội dung đã viết)

1. Người sử dụng đất:

1.1. Tên người sử dụng đất *(Viết chữ in hoa):* ……

1.2. Địa chỉ ……..……

2. Đề nghị tách, hợp thửa đất như sau:

2.1. Đề nghị tách thành ……. thửa đất đối với thửa đất dưới đây:

a) Thửa đất số: ……..; b) Tờ bản đồ số: …….;

c) Địa chỉ thửa đất: ……..

d) Số phát hành Giấy chứng nhận: ……

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: ……..; ngày cấp …/…/…….

đ) Diện tích sau khi tách thửa: Thửa thứ nhất: … m^2; Thửa thứ hai: … m^2;

2.2. Đề nghị hợp các thửa đất dưới đây thành một thửa đất:

Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Số phát hành Giấy chứng nhận	Số vào sổ cấp giấy chứng nhận

3. Lý do tách, hợp thửa đất: ……..……..

4. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất của thửa đất trên;
- Sơ đồ dự kiến phân chia các thửa đất trong trường hợp tách thửa (nếu có):

……

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng.

……., ngày .... tháng ... năm ……
Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

II- Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

……	
Ngày …… tháng …… năm …… **Người kiểm tra** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)*	*Ngày …… tháng …… năm ……* **Giám đốc** *(Ký tên, đóng dấu)*

Hướng dẫn viết đơn:

- Đơn này dùng trong trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách một thửa đất thành nhiều thửa đất mới hoặc đề nghị hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất;

- Đề gửi đơn: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì đề gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức và cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì đề gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất;

- Điểm 1 ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất như trên giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất gồm các thông tin như sau: đối với cá nhân ghi rõ họ, tên, năm sinh, số giấy CMND, ngày và nơi cấp giấy CMND; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài ghi họ, tên, năm sinh, số hộ chiếu, ngày và nơi cấp hộ chiếu, quốc tịch; đối với hộ gia đình ghi chữ "Hộ ông/bà" và ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND, ngày và nơi cấp giấy CMND của cả vợ và chồng người đại diện cùng sử dụng đất; trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND, ngày và nơi cấp giấy CMND của vợ và của chồng; đối với tổ chức thì ghi tên tổ chức, ngày tháng năm thành lập, số và ngày, cơ quan ký quyết định thành lập hoặc số giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp;

- Điểm 2 ghi các thông tin về thửa đất như trên giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất;

- Người viết đơn ký và ghi rõ họ tên ở cuối "Phần khai của người sử dụng đất trường hợp ủy quyền viết đơn thì người được ủy quyền ký, ghi rõ họ tên và ghi (được ủy quyền); đối với tổ chức sử dụng đất phải ghi họ tên, chức vụ người viết đơn và đóng dấu của tổ chức.

BM 23

SỞ (PHÒNG) TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG **VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI** **-------**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------**
Số: ……../TB-VPĐKĐĐ	*……., ngày … tháng … năm …….*

THÔNG BÁO

Về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

Kính gửi: ……

Văn phòng đăng ký đất đai thông báo việc chỉnh lý bản sao hồ sơ địa chính của xã …… như sau:

1. Thửa đất biến động:

Trước khi biến động			Sau khi biến động			
Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m^2)	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m^2)	Nội dung biến động

3. Lý do thay đổi:

……

4. Các tài liệu của hồ sơ địa chính cần được cập nhật, chỉnh lý gồm:

……

5. Kèm theo Thông báo này có các giấy tờ sau đây:

- Bản sao trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thể hiện đường ranh giới khu vực thửa đất có thay đổi (nếu có).
- ……

Đề nghị ……. cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo đúng quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường./.

Giám đốc

(Ký tên, đóng dấu)

BM24

ỦY BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
……	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
-------	**----------**
Số: ……/QĐ-UBND	*……., ngày ….. tháng ….. năm ……*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc gia hạn sử dụng đất
ỦY BAN NHÂN DÂN ……

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;
Xét đề nghị của Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường tại …… số ….. ngày ….. tháng ….. năm …..,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép …….. *(ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất)* đang sử dụng thửa đất số ..... thuộc tờ bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ……. tại xã (phường, thị trấn) …….. , huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) …….., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ……. mục đích sử dụng ……
Được gia hạn sử dụng đất đến ngày ….. tháng ….. năm ……..;

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:
1. Ký hợp đồng thuê đất bổ sung với người sử dụng đất (đối với trường hợp thuê đất),
2. Chỉ đạo cơ quan đăng ký đất đai chỉnh lý và trao giấy chứng nhận cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân..., Giám đốc Sở (Trưởng phòng) Tài nguyên và Môi trường, ... và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

	TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Nơi nhận:	**CHỦ TỊCH**
-	*(Ký tên, đóng dấu)*
- Lưu VT …	

BM 25

UỶ BAN NHÂN DÂN …	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:	*..., ngày..... tháng .....năm ....*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

UỶ BAN NHÂN DÂN …….

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày… tháng …năm …;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của ……được phê duyệt tại Quyết định số …….. của Ủy ban nhân dân ……;

Xét đề nghị của Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ... ngày…tháng…năm….. ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép ... *(ghi tên và địa chỉ của người được giao đất)* …được chuyển mục đích sử dụng đất tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh……., tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương …... để sử dụng vào mục đích ....

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... ……lập ngày … tháng … năm ...và đã được ... thẩm định.

Thời hạn sử dụng đất:.....

Giá đất tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp:[5]……

Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất……..

Điều 2: Giao…….có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Hướng dẫn……..người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;
2. Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa;
3. Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;
4. Chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày…tháng… năm…

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân ……., ... và người được sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận	**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
	CHỦ TỊCH
	(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

[5] Ghi: Đối với trường hợp không ban hành riêng quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

BM 26

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ... **VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI……** **(CHI NHÁNH ……)** **------**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------**
Số: ……/PCTTĐC	*……, ngày …. tháng … năm …*

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: ……

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MẶT NƯỚC, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1.1. Tên (1): .....

1.2. Địa chỉ (2) .....

1.3. Số điện thoại liên hệ: ……..…… Email (nếu có): …… .....

1.4. Mã số thuế (nếu có): .....…… .....

1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân (3): ....

Số ……; ngày cấp: …….....……. nơi cấp …….....

1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính (.....…….....)

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Thông tin về đất

2.1.1. Thửa đất số: ……..……; Tờ bản đồ số: …… ..... ;

2.1.2. Địa chỉ tại (5): ……..……..... ;

2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: …….....….....
- Vị trí thửa đất(6): …..... .....
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): …….....…… m.
- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): .....…… m.

2.1.4. Diện tích thửa đất: …….. m^2

- Diện tích sử dụng chung: …… m^2
- Diện tích sử dụng riêng: …… m^2
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: ..…… m^2
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): …….....…… m^2
- Diện tích đất trong hạn mức: …… m^2
- Diện tích đất ngoài hạn mức: …… m^2
- Diện tích chuyển Mục đích sử dụng đất: ……m^2

2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: …….....

2.1.6. Mục đích sử dụng đất(7): …….....

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển Mục đích: ……..... .....

2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài □

- Có thời hạn: ……năm. Từ ngày …../ …../….. đến ngày: …../ …../…..
- Gia hạn ……năm. Từ ngày …../ …../….. đến ngày: …../ …../…..

2.1.8. Thời Điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: ……/ ……/ ……;

2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất(8):

- Hình thức đang sử dụng: …….
- Hình thức sau khi chuyển: …….

2.1.10. Giá đất:

- Giá đất cụ thể (9): ……..
- Giá trúng đấu giá: ……...
- Giá đất trước khi chuyển Mục đích sử dụng đất(10): …….

2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất (11): …….

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

2.2.1. Loại nhà ở, công trình: ……; cấp hạng nhà ở, công trình: ……;

2.2.2. Diện tích xây dựng: …….……m^2;

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: …….…… m^2;

2.2.4. Diện tích sở hữu chung: ……m^2; Diện tích sở hữu riêng: ……m^2;

2.2.5. Kết cấu: ……..; Số tầng nổi: ……; Số tầng hầm: ……

2.2.5. Nguồn gốc: …….……

2.2.6. Năm hoàn công: …… .năm.

2.2.7. Thời hạn sở hữu đến: ……... năm.

III. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

- Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: …… m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm (12): ……

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước

- Diện tích đất: ……..m^2;
- Diện tích mặt nước: ……...m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất(13): …….

3.3. Đối với thuê mặt nước

a) Vị trí mặt nước:

b) Diện tích mặt nước thuê: …….m^2;

c) Mục đích sử dụng mặt nước: ……...m^2;

d) Thời hạn thuê mặt nước: ……..năm. Từ ngày ……đến ngày: ……

đ) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm □ Trả tiền thuê một lần □

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.1.1. Loại biến động: …….....

4.1.2. Loại tài sản biến động: …….....

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ).....

- Đối tượng ghi nợ: …….....
- Loại nghĩa vụ được ghi nợ: …….....

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

- Đối tượng miễn, giảm: …….....
- Loại nghĩa vụ được miễn, giảm: …….....

4.4. Các Khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

Tên của Khoản được trừ: …….....

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO(14)

.....

.....

.....

.....

.....

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

BM 27

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

TỜ KHAI THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN

(Áp dụng cho cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản)

[01] Kỳ tính thuế: Ngày …. tháng … năm…..

[02] Lần đầu: ☐ **[03]** Bổ sung lần thứ: ☐

A. PHẦN CÁ NHÂN TỰ KÊ KHAI

I. THÔNG TIN NGƯỜI CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

[04] Họ và tên: ……

[05] Mã số thuế (nếu có): | | | | | | | | | | | - | | | |

[06] Số CMND (trường hợp cá nhân quốc tịch Việt Nam): ……

[06a] Ngày cấp:…… **[06b]** Nơi cấp:…….

[07] Hộ chiếu (trường hợp cá nhân không có quốc tịch Việt nam): ……

[08] Tên tổ chức, cá nhân khai thay (nếu có):…….....

[09] Mã số thuế: | | | | | | | | | | | - | | | |

[10] Địa chỉ: ……..…….

[11] Quận/huyện: ..... **[12]** Tỉnh/Thành phố: .....

[13] Điện thoại: ..... **[14]** Fax: ..... **[15]** Email: .....

[16] Tên đại lý thuế (nếu có):…….....

[17] Mã số thuế: | | | | | | | | | | | - | | | |

[18] Địa chỉ: ……..…….

[19] Quận/huyện: ..... **[20]** Tỉnh/Thành phố: .....

[21] Điện thoại: ..... **[22]** Fax: ..... **[23]** Email: .....

[24] Hợp đồng đại lý thuế: Số: .....Ngày:.....

[25] Giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà: ……..

Số …… Do cơ quan:……. Cấp ngày:……....

[26] Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ký với chủ dự án cấp 1, cấp 2 hoặc Sàn giao dịch của chủ dự án:……..Số……..Ngày:……

[27] Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (nếu là mua bán, đổi): Số:…….

Nơi lập…… Ngày lập:

Cơ quan chứng thực …… Ngày chứng thực: .....

II. THÔNG TIN NGƯỜI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

[28] Họ và tên:

.....

[29] Mã số thuế (nếu có): | | | | | | | | | | | - | | | |

[30] Số CMND/Hộ chiếu (trường hợp chưa có mã số thuế):……

[31] Đơn xin chuyển nhượng bất động sản (nếu là nhận thừa kế, nhận quà tặng)

Nơi lập hồ sơ nhận thừa kế, quà tặng: ..... Ngày lập:.....

Cơ quan chứng thực ……. Ngày chứng thực: .....

III. LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

[32] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ☐

[33] Quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở ☐

[34] Quyền thuê đất, thuê mặt nước ☐

[35] Bất động sản khác ☐

IV. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

[36] Đất

[36a] Địa chỉ thửa đất, nhà ở: .....

[36b] Vị trí (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm): .....

[36c] Loại đất, diện tích : .....

Loại đất	Diện tích
Loại đất 1:.....	……..
Loại đất 2:……	……
….	

[37] Nguồn gốc đất: (Đất được nhà nước giao, cho thuê; Đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng, cho…): ……..…….

[38] Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có): …….đồng

[39] Nhà và các tài sản gắn liền với đất (gọi chung là nhà)

[39a] Cấp nhà: .....

[39b] Loại nhà: .....

[39c] Diện tích nhà (m2 sàn xây dựng): .....

[39d] Nguồn gốc nhà .....

Tự xây dựng ☐ **[39d.1]** Năm hoàn thành (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà):.…

Chuyển nhượng ☐ **39d.2]** Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà: …….

[39e] Giá trị nhà:……..…đồng

V. THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN; TỪ NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG LÀ BẤT ĐỘNG SẢN

[40] Loại thu nhập

[40a] Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản ☐

[40b] Thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng ☐

[41] Giá chuyển nhượng bất động sản hoặc giá trị bất động sản nhận thừa kế, quà tặng:……

[42] Thu nhập miễn thuế:……

[43] Thuế thu nhập cá nhân phải nộp đối với chuyển nhượng bất động sản :{[43]= ([41] - [42]) x 2%}:……đồng

[44] Thuế thu nhập cá nhân phải nộp đối với nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản:
{[44] = ([41]-[42]-10.000.000) x 10%}:……..……đồng
Số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (chỉ khai trong trường hợp đồng sở hữu hoặc miễn giảm thuế với nhà duy nhất):

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số thuế phải nộp (đồng)	Cá nhân được miễn với nhà ở duy nhất
1					☐
2					☐
…					☐

VII. HỒ SƠ KÈM THEO GỒM:

-
-

Tôi cam đoan những nội dung kê khai là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã khai./.

……,ngày .....tháng…....năm…....

NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ
Họ và tên: ……
Chứng chỉ hành nghề số:.....

NGƯỜI NỘP THUẾ (BAO GỒM CẢ ĐỒNG SỞ HỮU (nếu có)) hoặc
ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ
Ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có)

B. PHẦN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tên người nộp thuế: .....

2. Mã số thuế (nếu có): | | | | | | | | | | | - | | | |

I. LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất	
2. Quyền sử hữu hoặc sử dụng nhà ở	
3. Quyền thuê đất, thuê mặt nước	
4. Các bất động sản khác	

II. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Thửa đất số:……Tờ bản đồ số: .....

Số nhà, đường phố.....

Thôn, xóm.....…….....

Phường/xã:.....

Quận/huyện.....

Tỉnh/ thành phố.....

2. Loại đất:.....

3. Loại đường/khu vực: .....

4. Vị trí (1, 2, 3, 4…):.....

5. Cấp nhà:…….

6.Loại nhà:.....nhà:...

7. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà:.....

8. Diện tích nhà, Đơn giá một mét sàn nhà, giá trị nhà:

8.1. Diện tích (m^2):.....

8.2. Đơn giá (đồng/m^2):.....

8.3. Tổng giá trị nhà:……...

9. Diện tích đất, Đơn giá một mét vuông đất, Giá trị đất:

Loại đất [9.1]	Diện tích [9.2]	Đơn giá [9.3]	Giá trị đất (=diện tích x Đơn giá) [9.4]
Loại đất 1: …..			
Loại đất 2:….			
…			
Tổng			[9.5]

III. THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG LÀ BẤT ĐỘNG SẢN

1. Căn cứ xác định số thuế phải nộp

1.1. Giá chuyển nhượng bất động sản:.....đồng [A1]

1.2. Giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do Uỷ ban nhân dân quy định (=[8.3]+[9.5]):……

……..đồng [A2]

1.3. Thu nhập được miễn thuế:……đồng [A3]

(Đối với cá nhân được miễn thuế theo Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân)

2.Cách xác định số thuế phải nộp đối với chuyển nhượng bất động sản

- Trường hợp 1: [A1] > [A2]

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = ([A1]-[A3]) x 2% = ……....x2% ☐

-Trường hợp 2: [A1] < [A2]

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = ([A2]-[A3]) x 2% =……x2% ☐

3. Cách xác định số thuế phải nộp với thừa kế, quà tặng là bất động sản

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = ([A2]-[A3] – 10.000.000) x 10% = …….x10%

4. Số thuế thu nhập cá nhân phát sinh: …….....…….....đồng

(*Viết bằng chữ*:…….....…….……)

Số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (trường hợp đồng sở hữu hoặc miễn giảm thuế với nhà duy nhất):

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số thuế phải nộp (đồng)	Cá nhân được miễn với nhà ở duy nhất
1					☐
2					☐
…					☐

V. XÁC NHẬN CỦA CƠ QUAN THUẾ ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC MIỄN THUẾ ĐỐI VỚI THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN Căn cứ vào tờ khai và các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản giữa ông (bà)…….....và ông (bà).....……..., cơ quan thuế đã kiểm tra và xác nhận khoản thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của ông (bà)…….....…… thuộc diện thu nhập miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định tại khoản .....Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân với số tiền được miễn là...../.

……,ngày …tháng…. năm….

CÁN BỘ KIỂM TRA TÍNH THUẾ	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

BM 28

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

TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

[01] Kỳ tính thuế: Theo từng lần phát sinh □
[02] Lần đầu □ [03] Bổ sung lần thứ □
[04] Tên người nộp thuế: .....
[05] Mã số thuế: .....
[06] Địa chỉ: .....
[07] Quận/huyện: …… [08] Tỉnh/Thành phố: .....
[09] Điện thoại: …… [10] Fax: …….. [11] Email: .....
[12] Đại lý thuế; hoặc Tổ chức, cá nhân được ủy quyền khai thay theo quy định của pháp luật (nếu có):
[13] Mã số thuế: .....
[14] Địa chỉ: .....
[15] Quận/huyện: …… [16] Tỉnh/Thành phố: .....
[17] Điện thoại: …… [18] Fax: ……. [19] Email: .....
[20] Hợp đồng đại lý thuế, số: ……. ngày .....

ĐẶC ĐIỂM NHÀ ĐẤT:

1. Đất: .....
1.1. Địa chỉ thửa đất: .....
.....
1.2. Vị trí thửa đất (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm):
1.3. Mục đích sử dụng đất: .....
1.4. Diện tích (m^2): .....
1.5. Nguồn gốc nhà đất: (đất được Nhà nước giao, cho thuê; đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng cho):
a) Tên tổ chức, cá nhân chuyển giao QSDĐ:
Địa chỉ người giao QSDĐ: .....
b) Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao QSDĐ ngày …… tháng …… năm ……
1.6. Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có):
2. Nhà:
2.1. Cấp nhà: …….. Loại nhà: .....
2.2. Diện tích nhà (m^2 sàn xây dựng): .....
2.3. Nguồn gốc nhà: .....
a) Tự xây dựng:
- Năm hoàn công (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà): .....
b) Mua, thừa kế, tặng cho:
- Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà: Ngày …….. tháng ……. năm……

2.4. Giá trị nhà (đồng):

3. Giá trị nhà, đất thực tế nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho (đồng):

.....

4. Tài sản thuộc diện được miễn lệ phí trước bạ (lý do):

.....

5. Giấy tờ có liên quan, gồm:

- .....
- .....

Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã khai./.

NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ

Họ và tên:

Chứng chỉ hành nghề số:

Hoặc **TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐƯỢC ỦY QUYỀN KHAI THAY**

Họ và tên:

...., ngày .... tháng .... năm ....

NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc

ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có))

Mẫu số: **01/TK-SDDPNN**
(Ban hành kèm theo Thông tư số 156/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính)

BM 29

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

TỜ KHAI THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP
(Dùng cho hộ gia đình, cá nhân)

[**01**] **Kỳ tính thuế:** Năm .....
[02] lần đầu: □ [03] bổ sung lần thứ: □.

I/ PHẦN NGƯỜI NỘP THUẾ TỰ KHAI

1. Người nộp thuế [04] Họ và tên:
[05] Ngày tháng năm sinh: [06] Mã số thuế:
[07] Số CMND/hộ chiếu: [08] Ngày cấp: [09] Nơi cấp:
[10] Địa chỉ cư trú :
[10.1] Tổ/thôn: [10.2] Phường/xã/thị trấn:
[10.3] Quận/huyện: [10.4] Tỉnh/Thành phố:
[11] Địa chỉ nhận thông báo thuế: [11.1] Điện thoại:
[12] Số tài khoản-tại ngân hàng (nếu có):
2. Đại lý thuế (nếu có) [13] Tên tổ chức:
[14] Mã số thuế:
[15] Địa chỉ nhận thông báo thuế:
[15.1] Phường/xã/thị trấn:
[15.2] Quận/huyện: [15.3] Tỉnh/Thành phố:
[15.4] Điện thoại: Fax: Email:
[15.5] Hợp đồng đại lý thuế: Số hợp đồng : Ngày : .../.../.....
3. Thửa đất chịu thuế
[16] Địa chỉ:…. [17] Tổ/Thôn:
[18] Phường/xã/thị trấn: [19] Quận/huyện: [20] Tỉnh/Thành phố:
[21] Là thửa đất duy nhất: □ [22] Đăng ký kê khai tổng hợp tại (quận/huyện):
[23] Đã có giấy chứng nhận: □ Số giấy chứng nhận: [23.1] Ngày cấp:
[23.2] Thửa đất số: [23.3] Tờ bản đồ số:
[23.4] Diện tích đất phi nông nghiệp ghi trên GCN: [23.5] Mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp (đất ở, đất sản xuất kinh doanh...):
[24] Tổng diện tích thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp*:*
[24.1] Diện tích đất sử dụng đúng mục đích
[24.2] Diện tích đất sử dụng sai mục đích /chưa sử dụng theo đúng quy định:
[24.3] Hạn mức (nếu có):
[24.4] Diện tích đất lấn, chiếm:
[25] Chưa có giấy chứng nhận: □ [25.1] Diện tích:
[25.2] Mục đích đang sử dụng:

4. [26] Đối với đất ở nhà chung cư (tính trên diện tích sàn thực tế sử dụng):

[26.1] Loại nhà: [26.2] Diện tích: [26.3] Hệ số phân bổ:

5. [27] Trường hợp miễn, giảm thuế: (ghi rõ trường hợp thuộc diện được miễn, giảm thuế như: thương binh, gia đình thương binh liệt sỹ, đối tượng chính sách,...).....

6. Đăng ký nộp thuế:

□ Nộp thuế một lần trong năm □ Nộp thuế theo 2 lần trong năm □ Nộp cho cả thời kỳ ổn định: năm: ....

.... ,Ngày .... tháng..... năm.....

NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ	**NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc**
Họ và tên:	**ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ**
Chứng chỉ hành nghề số:.....	*Ký tên, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có)*

II/ PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN CHỨC NĂNG

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

1. Người nộp thuế [28] Họ và tên:

[29] Ngày tháng năm sinh: [30] Mã số thuế:

[31] Số CMND/hộ chiếu: [32] Ngày cấp: [33] Nơi cấp:

2. Thửa đất chịu thuế

[34] Địa chỉ: [35] Tổ/Thôn:

[36] Phường/xã/thị trấn: [37] Quận/huyện: [38] Tỉnh/Thành phố:

[39] Đã có giấy chứng nhận ☐ Số GCN: [39.1] Ngày cấp:

[39.2] Thửa đất số: [39.3] Tờ bản đồ số:

[39.4] Diện tích đất phi nông nghiệp ghi trên GCN: [39.5] Diện tích thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp:

[39.6] Mục đích sử dụng: [39.7] Hạn mức: *(Hạn mức tại thời điểm cấp GCN)*

[40] Chưa có giấy chứng nhận: ☐ [40.1] Diện tích:

[40.2] Mục đích đang sử dụng:

3. Trường hợp miễn, giảm thuế: [41] (ghi rõ trường hợp thuộc diện được miễn, giảm thuế như: thương binh, gia đình thương binh liệt sỹ, đối tượng chính sách ...)

4. Căn cứ tính thuế

[42] Diện tích đất thực tế sử dụng: [43] Hạn mức tính thuế:

[44] Thông tin xác định giá đất: [44.1] Loại đất:

[44.2] Tên đường/vùng:

[44.3] Đoạn đường/khu vực:

[44.4] Loại đường: [44.5] Vị trí/hạng:

[44.6] Giá đất: [44.7] Hệ số (đường/hẻm):

[44.8] Giá 1 m^2 đất *(Giá đất theo mục đích sử dụng)*:

5. Diện tích đất tính thuế

5.1. Đất ở (*Tính cho đất ở, bao gồm cả trường hợp sử dụng đất ở để kinh doanh)*

Tính trên diện tích có quyền sử dụng:

[45] Diện tích trong hạn mức *(thuế suất: 0,03%)*	[46] Diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức *(thuế suất: 0,07%)*	[47] Diện tích vượt trên 3 lần hạn mức *(thuế suất 0,15%)*
...	...	...

5.2. Đất ở nhà chung cư (tính trên diện tích sàn thực tế sử dụng):

[48] Diện tích: [49] Hệ số phân bổ:

5.3. [50] Diện tích đất sản xuất kinh doanh – Tính trên diện tích sử dụng đúng mục đích:

5.4. Đất sử dụng không đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định:

[51] Diện tích : .....[52] Mục đích thực tế đang sử dụng:
.....
[53] Hệ số phân bổ *(đối với nhà chung cư)*:

5.5. Đất lấn chiếm

[54] Diện tích : ..... [55] Mục đích thực tế đang sử dụng:
.....
[56] Hệ số phân bổ *(đối với nhà chung cư)*:

Ngày .... tháng..... năm.....
Cán bộ địa chính xã /phường
(Ký tên , ghi rõ họ tên)

Ngày .... tháng..... năm.....
CHỦ TỊCH UBND XÃ /PHƯỜNG
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

BM 30

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

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐAI

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính	Diện tích đất theo đối tượng sử dụng										Diện tích đất theo đối tượng quản lý			
				Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân trong nước (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)				Tổ chức, cá nhân nước ngoài (NNG)		Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)	Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (CDS)	Tổng số	UBND cấp xã (UBQ)	Tổ chức phát triển quỹ đất (TPQ)	Cộng đồng dân cư và Tổ chức khác (TKQ)
						Tổ chức kinh tế (TKT)	Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN)	Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)	Tổ chức khác (TKH)	Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)	Tổ chức ngoại giao, cá nhân nước ngoài (TNG)						
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(15)	(5)=(8)+(9)+…+(14)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)=(16)+...+(18)	(16)	(17)	(18)
I	**Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)**																
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**															
1.1	***Đất sản xuất nông nghiệp***	***SXN***															
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN															
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA															
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK															
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN															
1.2	***Đất lâm nghiệp***	***LNP***															
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX															
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH															
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD															
1.3	***Đất nuôi trồng thủy sản***	***NTS***															
1.4	***Đất làm muối***	***LMU***															
1.5	***Đất nông nghiệp khác***	***NKH***															

(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(15)	(5)=(8)+(9)+…+(14)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)=(16)+...+(18)	(16)	(17)	(18)
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**															
2.1	***Đất ở***	***OTC***															
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT															
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT															
2.2	***Đất chuyên dùng***	***CDG***															
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC															
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP															
2.2.3	Đất an ninh	CAN															
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN															
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK															
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC															
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON															
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN															
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD															
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON															
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC															
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK															
3	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**															
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS															
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS															
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS															
II	**Đất có mặt nước ven biển (quan sát)**	**MVB**															
1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT															
2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR															
3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK															

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

Ngày tháng năm
TM. Ủy ban nhân dân
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

BM 31

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....…....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT NÔNG NGHIỆP

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Tổng diện tích đất nông nghiệp của đơn vị hành chính	Diện tích đất theo đối tượng sử dụng									Diện tích đất theo đối tượng quản lý			
				Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân trong nước (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)				Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)	Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)	Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (CDS)	Tổng số	UBND cấp xã (UBQ)	Tổ chức phát triển quỹ đất (TPQ)	Cộng đồng dân cư và Tổ chức khác (TKQ)
						Tổ chức kinh tế (TKT)	Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN)	Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)	Tổ chức khác (TKH)							
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(14)	(5)=(6)+…+(13)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)=(15)+..+(17)	(15)	(16)	(17)
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**														
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	**SXN**														
1.1.1	***Đất trồng cây hàng năm***	***CHN***														
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA														
1.1.1.1.1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC														
1.1.1.1.2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK														
1.1.1.1.3	Đất trồng lúa nương	LUN														
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK														
1.1.1.2.1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK														
1.1.1.2.2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	NHK														
1.1.2	***Đất trồng cây lâu năm***	***CLN***														
1.2	**Đất lâm nghiệp**	***LNP***														
1.2.1	***Đất rừng sản xuất***	***RSX***														

(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(14)	(5)=(6)+…+(13)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)=(15)+..+(17)	(15)	(16)	(17)
1.2.1.1	Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên	RSN														
1.2.1.2	Đất có rừng sản xuất là rừng trồng	RST														
1.2.1.3	Đất đang sử dụng để bảo vệ, phát triển rừng sản xuất	RSM														
1.2.2	***Đất rừng phòng hộ***	***RPH***														
1.2.2.1	Đất có rừng phòng hộ là rừng tự nhiên	RPN														
1.2.2.2	Đất có rừng phòng hộ là rừng trồng	RPT														
1.2.2.3	Đất đang sử dụng để bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ	RPM														
1.2.3	***Đất rừng đặc dụng***	***RDD***														
1.2.3.1	Đất có rừng đặc dụng là rừng tự nhiên	RDN														
1.2.3.2	Đất có rừng đặc dụng là rừng trồng	RDT														
1.2.3.3	Đất đang sử dụng để bảo vệ, phát triển rừng đặc dụng	RDM														
1.3	**Đất nuôi trồng thủy sản**	**NTS**														
1.4	**Đất làm muối**	**LMU**														
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	**NKH**														

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
UBND cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 32

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT TRỒNG LÚA ĐÃ CHUYỂN ĐỔI CƠ CẤU CÂY TRỒNG THEO QUY ĐỊNH

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất trồng lúa đã chuyển đổi cơ cấu	Mã	Diện tích đất trồng lúa đã chuyển đổi cơ cấu theo loại đối tượng sử dụng								
			Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân trong nước (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)				Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)	Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)	Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (CDS)
					Tổ chức kinh tế (TKT)	Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN)	Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)	Tổ chức khác (TKH)			
(1)	(2)	(3)	(4)=(5+…+(12)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
	Đất trồng lúa đã chuyển đổi cơ cấu cây trồng	**LCĐ**									
1	**Đất chuyên trồng lúa nước đã chuyển đổi cơ cấu**	**LUC**									
1.1	Chuyển đổi để trồng cây hàng năm khác	HNK									
1.2	Chuyển đổi để trồng cây lâu năm	CLN									
1.3	Chuyển đổi để nuôi trồng thủy sản	NTS									
2	**Đất trồng lúa nước còn lại đã chuyển đổi cơ cấu**	**LUK**									
2.1	Chuyển đổi để trồng cây hàng năm khác	HNK									
2.2	Chuyển đổi để trồng cây lâu năm	CLN									
2.3	Chuyển đổi để nuôi trồng thủy sản	NTS									
3	**Đất trồng lúa nương đã chuyển đổi cơ cấu**	**LUN**									
3.1	Chuyển đổi để trồng cây hàng năm khác	HNK									
3.2	Chuyển đổi để trồng cây lâu năm	CLN									

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
UBND cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 33

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....…....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Tổng diện tích đất phi nông nghiệp của đơn vị hành chính	Diện tích đất theo đối tượng sử dụng										Diện tích đất theo đối tượng quản lý			
				Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân trong nước (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)				Tổ chức, cá nhân nước ngoài (NNG)		Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)	Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (CDS)	Tổng số	UBND cấp xã (UBQ)	Tổ chức phát triển quỹ đất (TPQ)	Cộng đồng dân cư và Tổ chức khác (TKQ)
						Tổ chức kinh tế (TKT)	Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN)	Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)	Tổ chức khác (TKH)	Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)	Tổ chức ngoại giao, cá nhân nước ngoài (TNG)						
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(15)	(5)=(8)+(9)+…+(14)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)=(16)+...+(18)	(16)	(17)	(18)
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**															
2.1	**Đất ở**	**OTC**															
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT															
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT															
2.2	**Đất chuyên dùng**	**CDG**															
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC															
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP															
2.2.3	Đất an ninh	CAN															
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN															
2.2.4.1	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS															
2.2.4.2	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH															
2.2.4.3	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	DXH															
2.2.4.4	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT															
2.2.4.5	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD															
2.2.4.6	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT															
2.2.4.7	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH															

(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(15)	(5)=(8)+(9)+…+(14)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)=(16)+...+(18)	(16)	(17)	(18)
2.2.4.8	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG															
2.2.4.9	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK															
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK															
2.2.5.1	Đất khu công nghiệp	SKK															
2.2.5.2	Đất cụm công nghiệp	SKN															
2.2.5.3	Đất khu chế xuất	SKT															
2.2.5.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD															
2.2.5.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC															
2.2.5.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS															
2.2.5.7	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX															
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC															
2.2.6.1	Đất giao thông	DGT															
2.2.6.2	Đất thủy lợi	DTL															
2.2.6.3	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT															
2.2.6.4	Đất danh lam thắng cảnh	DDL															
2.2.6.5	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH															
2.2.6.6	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV															
2.2.6.7	Đất công trình năng lượng	DNL															
2.2.6.8	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV															
2.2.6.9	Đất chợ	DCH															
2.2.6.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA															
2.2.6.11	Đất công trình công cộng khác	DCK															
2.3	**Đất cơ sở tôn giáo**	**TON**															
2.4	**Đất cơ sở tín ngưỡng**	**TIN**															
2.5	**Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT**	**NTD**															
2.6	**Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối**	**SON**															
2.7	**Đất có mặt nước chuyên dùng**	**MNC**															
2.8	**Đất phi nông nghiệp khác**	**PNK**															

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
UBND cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 34

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN THEO ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính	Diện tích phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực thuộc												
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+….+(18)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
I	**Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)**															
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**														
1.1	***Đất sản xuất nông nghiệp***	***SXN***														
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN														
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA														
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK														
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN														
1.2	***Đất lâm nghiệp***	***LNP***														
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX														
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH														
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD														
1.3	***Đất nuôi trồng thủy sản***	***NTS***														
1.4	***Đất làm muối***	***LMU***														
1.5	***Đất nông nghiệp khác***	***NKH***														
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**														
2.1	**Đất ở**	**OTC**														
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT														
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT														
2.2	**Đất chuyên dùng**	**CDG**														
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC														
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP														
2.2.3	Đất an ninh	CAN														
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN														

Thứ tự	Loại đất	Mã	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính	Diện tích phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực thuộc												
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK														
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC														
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON														
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN														
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD														
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON														
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC														
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK														
3	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**														
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS														
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS														
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS														
II	**Đất có mặt nước ven biển(quan sát)**	**MVB**														
1	**Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản**	MVT														
2	**Đất mặt nước ven biển có rừng**	MVR														
3	**Đất mặt nước ven biển có mục đích khác**	MVK														

Ghi chú: Đối với các huyện, tỉnh có các khu vực đang tranh chấp địa giới hành chính (giữa các đơn vị hành chính trực thuộc) thì tổng hợp diện tích của khu vực tranh chấp vào cột cuối cùng của biểu.

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 35

Biểu 05/TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC GIAO, ĐƯỢC THUÊ, ĐƯỢC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Tổng số		Hộ gia đình, cá nhân trong nước (GDC)		Tổ chức kinh tế (TKT)		Cơ quan đơn vị của Nhà nước (TCN)		Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)		Tổ chức khác (TKH)		Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)		Tổ chức ngoại giao (TNG)		Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)		Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (CDS)	
			Theo loại đất của quyết định	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của quyết định	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của quyết định	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của quyết định	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của quyết định	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của quyết định	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của quyết định	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của quyết định	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của quyết định	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của quyết định	Theo loại đất hiện trạng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)
I	**Tổng diện tích đất**																					
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**																				
1.1	***Đất sản xuất nông nghiệp***	***SXN***																				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN																				
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA																				
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK																				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN																				
1.2	***Đất lâm nghiệp***	***LNP***																				
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX																				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH																				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD																				
1.3	***Đất nuôi trồng thủy sản***	***NTS***																				
1.4	***Đất làm muối***	***LMU***																				
1.5	***Đất nông nghiệp khác***	***NKH***																				
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**																				
2.1	***Đất ở***	***OTC***																				
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																				

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																				
2.2	***Đất chuyên dùng***	***CDG***																				
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC																				
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP																				
2.2.3	Đất an ninh	CAN																				
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN																				
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK																				
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC																				
2.3	***Đất cơ sở tôn giáo***	***TON***																				
2.4	***Đất cơ sở tín ngưỡng***	***TIN***																				
2.5	***Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, NTL, NHT***	***NTD***																				
2.6	***Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối***	***SON***																				
2.7	***Đất có mặt nước chuyên dùng***	***MNC***																				
2.8	***Đất phi nông nghiệp khác***	***PNK***																				
3	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**																				
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS																				
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS																				
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS																				
II	**Đất có mặt nước ven biển (quan sát)**	**MVB**																				
1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT																				
2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR																				
3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK																				

Ghi chú: *Biểu này chỉ tổng hợp các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà tại thời điểm thống kê, kiểm kê đã bàn giao đất trên thực địa nhưng chưa sử dụng đất theo mục đích được giao, được thuê, được chuyển mục đích.*

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
Ủy ban nhân dân cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

BM 36

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

TỔNG HỢP CÁC TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC GIAO, ĐƯỢC THUÊ, ĐƯỢC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN

(Đến ngày 31/12/……)

Xã: …….. huyện: ……... tỉnh:……..

Thứ tự	Số hiệu khoanh, thửa đất	Tên người được giao, được thuê, được chuyển mục đích	Địa chỉ khoanh, thửa đất	Diện tích chưa thực hiện theo quyết định ($m^{2)}$	Mã loại đất		Mã đối tượng	
					Theo hiện trạng	Theo quyết định	Theo hiện trạng	Theo quyết định
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
Tổng số								

Ghi chú:

Biểu này chỉ tổng hợp các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và tại thời điểm thống kê, kiểm kê đã bàn giao đất trên thực địa nhưng chưa sử dụng đất theo mục đích được giao, được thuê, được chuyển mục đích.

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
TM. Ủy ban nhân dân (cấp xã)
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

BM 37

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

Biểu 06/TKĐĐ

KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐÃ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG KHÁC VỚI HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Tổng số		Hộ gia đình, cá nhân trong nước (GDC)		Tổ chức kinh tế (TKT)		Cơ quan đơn vị của Nhà nước (TCN)		Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)		Tổ chức khác (TKH)		Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)		Tổ chức ngoại giao (TNG)		Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)		Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (CDS)		Đối tượng được giao quản lý	
			Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng	Theo loại đất của hồ sơ	Theo loại đất hiện trạng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(24)	(25)
I	**Tổng diện tích đất**																							
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**																						
1.1	***Đất sản xuất nông nghiệp***	***SXN***																						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN																						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA																						
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK																						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN																						
1.2	***Đất lâm nghiệp***	***LNP***																						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX																						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH																						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD																						
1.3	***Đất nuôi trồng thủy sản***	***NTS***																						
1.4	***Đất làm muối***	***LMU***																						
1.5	***Đất nông nghiệp khác***	***NKH***																						
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**																						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(24)	(25)
2.1	**Đất ở**	**OTC**																						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																						
2.2	**Đất chuyên dùng**	**CDG**																						
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC																						
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP																						
2.2.3	Đất an ninh	CAN																						
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN																						
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK																						
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC																						
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON																						
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN																						
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD																						
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON																						
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC																						
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK																						
3	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**																						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS																						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS																						
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS																						
II	**Đất có mặt nước ven biển (quan sát)**	**MVB**																						
1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT																						
2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR																						
3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK																						

Ngày tháng năm

Người lập biểu

(ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm

Ủy ban nhân dân cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường

(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

BM 38

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

DANH SÁCH CÁC TRƯỜNG HỢP ĐÃ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT KHÁC VỚI HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

(Đến ngày 31/12/……)

Xã: …….. huyện: ……... tỉnh:……..

Thứ tự	Số hiệu khoanh, thửa đất	Người sử dụng	Địa chỉ khoanh, thửa đất	Diện tích đã chuyển mục đích sử dụng (m^2)	Mã loại đất sử dụng		Mã đối tượng	
					Theo hồ sơ địa chính	Theo hiện trạng đang sử dụng	Theo hồ sơ địa chính	Theo hiện trạng đang sử dụng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
TM. Ủy ban nhân dân (cấp xã)
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

BM 39

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT CÓ SỬ DỤNG KẾT HỢP VÀO MỤC ĐÍCH KHÁC

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân trong nước (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)				Tổ chức nước ngoài (NNG)		Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)	Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (CDS)
				Tổ chức kinh tế (TKT)	Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN)	Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)	Tổ chức khác (TKH)	Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)	Tổ chức ngoại giao (TNG)		
(1)	(2)	(3)=(4)+…+(12)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	**Đất trồng lúa**										
	Trong đó: Kết hợp nuôi trồng thủy sản										
2	**Đất trồng cây lâu năm**										
	Trong đó: Kết hợp nuôi trồng thủy sản										
	Kết hợp sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp										
3	**Đất lâm nghiệp**										
	Trong đó: Kết hợp nuôi trồng thủy sản										
	Kết hợp sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp										
4	**Đất ở**										
	Trong đó: Kết hợp sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp										
5	**Đất quốc phòng**										
	Trong đó: Kết hợp sản xuất nông nghiệp										
	Kết hợp lâm nghiệp										
	Kết hợp nuôi trồng thủy sản										
	Kết hợp sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp										

(1)	(2)	(3)=(4)+…+(12)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
6	**Đất an ninh**										
	Trong đó: Kết hợp sản xuất nông nghiệp										
	Kết hợp lâm nghiệp										
	Kết hợp nuôi trồng thủy sản										
	Kết hợp sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp										
7	**Đất Thủy lợi**										
	Trong đó: Kết hợp nuôi trồng thủy sản										
	Kết hợp sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp										
8	**Đất công trình năng lượng**										
	Trong đó: Kết hợp nuôi trồng thủy sản										
	Kết hợp sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp										
9	**Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối**										
	Trong đó: Kết hợp nuôi trồng thủy sản										
	Kết hợp sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp										
10	**Đất có mặt nước chuyên dùng**										
	Trong đó: Kết hợp nuôi trồng thủy sản										
	Kết hợp sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp										

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
UBND cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 40

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....…....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

Biểu 08 /TKĐĐ

KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT KHU BẢO TỒN THIÊN NHIÊN VÀ ĐA DẠNG SINH HỌC

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Tổng diện tích	Diện tích đất phân theo loại đối tượng đang sử dụng										Diện tích đất do các loại đối tượng đang quản lý
			Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân trong nước (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)				Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)	Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)	Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (CDS)	
					Tổ chức kinh tế (TKT)	Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN)	Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)	Tổ chức khác (TKH)				
(1)	(2)	(3)=(4)+ (13)	(4)=(5)+…+(12)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
I	**Tổng số (1) +(2)**											
1	***Đất khu bảo tồn thiên nhiên (KBT)***											
1.1	Thuộc đất rừng phòng hộ											
1.2	Thuộc đất rừng đặc dụng											
1.3	Thuộc đất nuôi trồng thủy sản											
1.4	Thuộc đất sông suối và mặt nước chuyên dùng											
1.5	Thuộc đất bằng chưa sử dụng											
1.6	Thuộc đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn											
1.7	Thuộc đất mặt nước ven biển có mục đích khác											
1.8	Thuộc các loại đất khác còn lại											

(1)	(2)	(3)=(4)+ (13)	(4)=(5)+…+(12)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
2	***Đất cơ sở bảo tồn đa dạng sinh học (KĐD)***											
2.1	Thuộc đất rừng đặc dụng											
2.2	Thuộc các loại đất nông nghiệp khác còn lại											
2.3	Thuộc đất xây dựng trụ sở cơ quan sự nghiệp											
2.4	Thuộc đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học công nghệ											
2.5	Thuộc đất công trình sự nghiệp khác											
2.6	Thuộc đất khu vui chơi giải trí											
2.7	Thuộc các loại đất phi nông nghiệp khác còn lại											

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
UBND cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 41

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

Biểu 09/TKĐĐ

KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT NGẬP NƯỚC

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Tổng diện tích	Diện tích đất phân theo đối tượng đang sử dụng										Diện tích do các loại đối tượng đang quản lý
			Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân trong nước (GDC)	*Tổ chức trong nước (TCC)*				Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)	Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)	Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (CDS)	
					Tổ chức kinh tế (TKT)	Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN)	Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)	Tổ chức khác (TKH)				
(1)	(2)	(3)=(4)+ (13)	(4)=(5)+…+(12)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1	**Đất ngập nước nội địa (ĐNN)**											
1.1	***Đất nông nghiệp ngập nước***											
1.1.1	Đất trồng lúa nước											
1.1.2	Đất lâm nghiệp ngập nước											
1.1.2.1	Rừng sản xuất ngập nước											
	Trong đó: Rừng sản xuất ngập mặn											
1.1.2.2	Rừng phòng hộ ngập nước											
	Trong đó: Rừng phòng hộ ngập mặn											
1.1.2.3	Rừng đặc dụng ngập nước											
	Trong đó: Rừng đặc dụng ngập mặn											

(1)	(2)	(3)=(4)+ (13)	(4)=(5)+…+(12)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1.1.3	Đất nuôi trồng thủy sản											
1.1.4	Đất làm muối											
1.2	***Đất phi nông nghiệp ngập nước***											
1.2.1	Đất thủy lợi ngập nước (Kênh, mương, hồ thủy lợi)											
1.2.2	Đất công trình năng lượng ngập nước (Hồ thủy điện)											
1.2.3	Đất có mặt nước chuyên dùng											
1.2.4	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối											
1.3	***Đất bằng chưa sử dụng ngập nước (bãi bồi ven sông)***											
2	***Đất có mặt nước ven biển***											
2.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản											
2.2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn											
2.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác											
	Tổng cộng đất ngập nước (1+2):											

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
UBND cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 42

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

Biểu 10/TKĐĐ

KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT TRONG CÁC KHU VỰC TỔNG HỢP

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Đất khu dân cư nông thôn (DNT)	Đất khu công nghệ cao (CNC)	Đất khu kinh tế (KKT)	Đất nông nghiệp công nghệ cao (NNC)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
I	**Tổng diện tích đất các khu vực tổng hợp của đơn vị hành chính (1+2+3)**					
1	**Đất nông nghiệp trong khu vực tổng hợp**	**NNP**				
1.1	***Đất sản xuất nông nghiệp***	***SXN***				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN				
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA				
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN				
1.2	***Đất lâm nghiệp***	***LNP***				
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD				
1.3	***Đất nuôi trồng thủy sản***	***NTS***				
1.4	***Đất làm muối***	***LMU***				
1.5	***Đất nông nghiệp khác***	***NKH***				
2	**Đất phi nông nghiệp trong khu vực tổng hợp**	**PNN**				
2.1	***Đất ở***	**OTC**				
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT				
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT				

Thứ tự	Loại đất	Mã	Đất khu dân cư nông thôn (DNT)	Đất khu công nghệ cao (CNC)	Đất khu kinh tế (KKT)	Đất nông nghiệp công nghệ cao (NNC)
2.2	***Đất chuyên dùng***	**CDG**				
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC				
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP				
2.2.3	Đất an ninh	CAN				
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN				
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK				
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC				
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON				
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN				
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD				
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON				
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC				
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK				
3	**Đất chưa sử dụng trong khu vực tổng hợp**	**CSD**				
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS				
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS				
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS				
II	**Đất có mặt nước ven biển (quan sát)**	**MVB**				
1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT				
2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR				
3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK				

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
UBND cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 43

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐÔ THỊ

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Tổng diện tích đất đô thị của đơn vị hành chính (DTD)	Diện tích đất theo các loại đối tượng sử dụng										Diện tích đất theo các loại đối tượng quản lý			
				Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân trong nước (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)				Tổ chức, cá nhân nước ngoài (NNG)		Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)	Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (CDS)	Tổng số	UBND cấp xã (UBQ)	Tổ chức phát triển quỹ đất (TPQ)	Cộng đồng dân cư và Tổ chức khác (TKQ)
						Tổ chức kinh tế (TKT)	Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN)	Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)	Tổ chức khác (TKH)	Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)	Tổ chức ngoại giao, cá nhân nước ngoài (TNG)						
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(15)	(5)=(8)+…+(14)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)=(16)+...+(18)	(16)	(17)	(18)
I	**Tổng diện tích đất đô thị của đơn vị hành chính (1+2+3)**	**DTD**															
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**															
1.1	***Đất sản xuất nông nghiệp***	***SXN***															
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN															
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA															
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK															
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN															
1.2	***Đất lâm nghiệp***	***LNP***															
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX															
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH															
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD															

(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(15)	(5)=(8)+…+(14)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)=(16)+...+(18)	(16)	(17)	(18)
1.3	***Đất nuôi trồng thủy sản***	***NTS***															
1.4	***Đất làm muối***	***LMU***															
1.5	***Đất nông nghiệp khác***	***NKH***															
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**															
2.1	**Đất ở**	**OTC**															
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT															
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT															
2.2	**Đất chuyên dùng**	**CDG**															
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC															
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP															
2.2.3	Đất an ninh	CAN															
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN															
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK															
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC															
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON															
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN															
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD															
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON															
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC															
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK															
3	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**															
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS															
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS															
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS															

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 44

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

Biểu 12/TKĐĐ

PHÂN TÍCH NGUYÊN NHÂN TĂNG, GIẢM DIỆN TÍCH CỦA CÁC LOẠI ĐẤT

(Từ ngày ... /... /.....đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Năm …..	LUA	HNK	CLN	RSX	RPH	RDD	NTS	LMU	NKH	ONT	ODT	TSC	CQP	CAN	DSN	CSK	CCC	TON	TIN	NTD	SON	MNC	PNK	BCS	DCS	NCS	Giảm khác
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)
1	Đất trồng lúa	LUA		-																										
2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK			-																									
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN				-																								
4	Đất rừng sản xuất	RSX					-																							
5	Đất rừng phòng hộ	RPH						-																						
6	Đất rừng đặc dụng	RDD							-																					
7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS								-																				
8	Đất làm muối	LMU									-																			
9	Đất nông nghiệp khác	NKH										-																		
10	Đất ở tại nông thôn	ONT											-																	
11	Đất ở tại đô thị	ODT												-																
12	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC													-															
13	Đất quốc phòng	CQP														-														
14	Đất an ninh	CAN															-													
15	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN																-												
16	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK																	-											
17	Đất có mục đích công cộng	CCC																		-										
18	Đất cơ sở tôn giáo	TON																			-									
19	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN																				-								
20	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, NTL,, NHT	NTD																					-							
21	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON																						-						
22	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC																							-					
23	Đất phi nông nghiệp khác	PNK																								-				
24	Đất bằng chưa sử dụng	BCS																									-			
25	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS																										-		
26	Núi đá không có rừng cây	NCS																											-	
27	Tăng khác																													
Diện tích năm thống kê, kiểm kê			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
Ủy ban nhân dân cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường
(ký tên, đóng dấu)

BM 45

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....….....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

CƠ CẤU DIỆN TÍCH THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG, QUẢN LÝ ĐẤT

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính	Cơ cấu diện tích loại đất so với tổng diện tích đơn vị hành chính	Cơ cấu diện tích theo đối tượng sử dụng																Cơ cấu DT theo đối tượng quản lý					
					Hộ gia đình cá nhân trong nước(GDC)		Tổ chức trong nước (TCC)								Tổ chức nước ngoài (NNG)				Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (CNN)		Cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo (CDS)		UBND cấp xã (UBQ)		Tổ chức phát triển quỹ đất (TPQ)		Cộng đồng dân cư và Tổ chức khác (TKQ)	
							Tổ chức kinh tế (TKT)		Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN)		Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN)		Tổ chức khác (TKH)		Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN)		Tổ chức ngoại giao (TNG)											
					Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)
I	**Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)**																											
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**																										
1.1	***Đất sản xuất nông nghiệp***	***SXN***																										
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN																										
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA																										
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK																										
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN																										
1.2	***Đất lâm nghiệp***	***LNP***																										
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX																										
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH																										
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD																										
1.3	***Đất nuôi trồng thủy sản***	***NTS***																										
1.4	***Đất làm muối***	***LMU***																										
1.5	***Đất nông nghiệp khác***	***NKH***																										

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**																										
2.1	**Đất ở**	**OTC**																										
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																										
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																										
2.2	**Đất chuyên dùng**	**CDG**																										
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC																										
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP																										
2.2.3	Đất an ninh	CAN																										
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN																										
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK																										
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC																										
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON																										
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN																										
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, NTL, NHT	NTD																										
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON																										
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC																										
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK																										
3	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**																										
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS																										
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS																										
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS																										
II	**Đất có mặt nước ven biển (quan sát)**	**MVB**																										
1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT																										
2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR																										
3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK																										

Ngày tháng năm

Người lập biểu

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm

UBND cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường

(Ký tên, đóng dấu)

BM 46

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:….....…....……
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

BIẾN ĐỘNG DIỆN TÍCH THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Năm ..... so với năm ..... và năm .....

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Mã	Diện tích năm….	So với năm….		So với năm….		Ghi chú
				Diện tích	Tăng (+) giảm (-)	Diện tích	Tăng (+) giảm (-)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) - (5)	(7)	(8) = (4) - (7)	(9)
	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)							
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**						
1.1	***Đất sản xuất nông nghiệp***	***SXN***						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA						
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	***Đất lâm nghiệp***	***LNP***						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.3	***Đất nuôi trồng thủy sản***	***NTS***						
1.4	***Đất làm muối***	***LMU***						
1.5	***Đất nông nghiệp khác***	***NKH***						
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**						
2.1	***Đất ở***	**OTC**						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						
2.2	***Đất chuyên dùng***	**CDG**						
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC						
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP						
2.2.3	Đất an ninh	CAN						
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN						
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON						
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN						
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD						
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON						
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC						
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK						
3	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**						
3.1	***Đất bằng chưa sử dụng***	BCS						
3.2	***Đất đồi núi chưa sử dụng***	DCS						
3.3	***Núi đá không có rừng cây***	NCS						

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
UBND cấp xã/Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 47

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

Đơn vị báo cáo:
Huyện:.....……..
Tỉnh:…….

SO SÁNH HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	So sánh hiện trạng sử dụng đất và chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất của năm thống kê, kiểm kê			So sánh diện tích chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ thống kê, kiểm kê đất đai với chỉ tiêu chuyển mục đích theo kế hoạch sử dụng đất được duyệt					
						Diện tích chuyển đi			Diện tích chuyển đến		
			Diện tích theo thống kê, kiểm kê đất đai	Diện tích theo kế hoạch sử dụng đất	So sánh	Diện tích giảm trong kỳ theo thống kê, kiểm kê đất đai	Diện tích giảm trong kỳ theo kế hoạch sử dụng đất	So sánh	Diện tích tăng trong kỳ theo thống kê, kiểm kê đất đai	Diện tích tăng trong kỳ theo kế hoạch sử dụng đất	So sánh
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)-(5)	(7)	(8)	(9)=(7)-(8)	(10)	(11)	(12)=(10)-(11)
	Tổng diện tích đất của ĐVHC (1+2+3)										
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**									
1.1	***Đất sản xuất nông nghiệp***	***SXN***									
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN									
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA									
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK									
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN									
1.2	***Đất lâm nghiệp***	***LNP***									
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX									
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH									
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD									
1.3	***Đất nuôi trồng thủy sản***	***NTS***									
1.4	***Đất làm muối***	***LMU***									
1.5	***Đất nông nghiệp khác***	***NKH***									

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)-(5)	(7)	(8)	(9)=(7)-(8)	(10)	(11)	(12)=(10)-(11)
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**									
2.1	**Đất ở**	**OTC**									
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT									
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT									
2.2	**Đất chuyên dùng**	**CDG**									
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC									
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP									
2.2.3	Đất an ninh	CAN									
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN									
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK									
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC									
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON									
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN									
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD									
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON									
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC									
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK									
3	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**									
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS									
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS									
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS									

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

BM 48

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

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐỊNH KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT QUỐC PHÒNG, ĐẤT AN NINH

Tỉnh, thành phố:…….

(Đến ngày 31/12/……)

Đơn vị tính diện tích: ha

Thứ tự	Đơn vị (hoặc điểm) sử dụng đất	Địa chỉ sử dụng đất	Diện tích đất quốc phòng/đất an ninh	Trong đó diện tích kết hợp vào mục đích khác		Tình hình đo đạc lập bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính, cấp GCN			Ghi chú
				Diện tích	Loại đất kết hợp	Diện tích đã đo đạc	Số Giấy chứng nhận đã cấp	Diện tích đã cấp giấy chứng nhận	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)

Ngày tháng năm
Đơn vị lập biểu
(Thủ trưởng đơn vị ký tên, đóng dấu)

Ngày tháng năm
Bộ Quốc phòng/Bộ Công an
(Ký tên, đóng dấu)

BM 49

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

BẢNG LIỆT KÊ DANH SÁCH CÁC KHOANH ĐẤT THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI
(Đến ngày 31/12/……)

Xã: …….. huyện: ……... tỉnh:……..

(Ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất)

Thứ tự khoanh đất	Diện tích (m2)	Mã loại đất		Mã loại đất SD kết hợp	Mã đối tượng		Mã khu vực tổng hợp	Ghi chú
		Hiện trạng	Kỳ trước		Hiện trạng	Kỳ trước		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
TM. Ủy ban nhân dân (cấp xã)
(Chủ tịch ký tên,đóng dấu)

BM 50

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

TỔNG HỢP CÁC TRƯỜNG HỢP BIẾN ĐỘNG TRONG KỲ THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

(Đến ngày 31/12/……)

Xã: …….. huyện: ……... tỉnh:……..

(Ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất)

Thông tin do Văn phòng ĐKĐĐ và Phòng TNMT xác định									*Kết quả kiểm tra thực địa của cấp xã*	
Số hiệu thửa đất		Tên người sử dụng đất	Địa chỉ kho-anh đất, thửa đất	Diện tích có biến động (m2)	Mã loại đất		Mã loại đối tượng		Số hiệu kho-anh đất	Nội dung thay đổi
Trước biến động	Sau biến động				Trước biến động	Sau biến động	Trước biến động	Sau biến động		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- Trường hợp thay đổi loại đối tượng sử dụng đất (do chuyển quyền hoặc do nhà nước thu hồi để giao hoặc cho đối tượng khác thuê, ...) thì tại cột 3 ghi lần lượt đối tượng trước khi biến động và đối tượng sau khi biến động.

- Trường hợp có biến động về loại đất hoặc loại đối tượng sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì chỉ cần thể hiện thông tin đối với phần diện tích có thay đổi về loại đối tượng sử dụng, loại đất.

Ngày tháng năm	*Ngày tháng năm*	*Ngày tháng năm*
Người lập biểu	**Văn phòng Đăng ký đất đai**	**Công chức địa chính cấp xã**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Giám đốc ký tên, đóng dấu)*	*(Ký, ghi rõ họ tên)*