

THÔNG TƯ

Hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

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

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

Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

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

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

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

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

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

2. Hồ sơ địa chính

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

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

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

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

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

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

- Thửa đất gồm mã thửa, diện tích, tình trạng đo đạc lập bản đồ địa chính;
- Các đối tượng có chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất (không có ranh giới khép kín trên bản đồ) gồm tên gọi, mã của đối tượng, diện tích của hệ thống thủy văn, hệ thống thủy lợi, hệ thống đường giao thông và các khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín;
- Người sử dụng đất hoặc người quản lý đất gồm tên, địa chỉ, thông tin về chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu, văn bản về việc thành lập tổ chức;

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

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

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

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

3. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

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

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

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

- Giấy chứng nhận;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc lập hồ sơ địa chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Thửa đất

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

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

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

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

6.3. Thửa đất được xác lập như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Mẫu hồ sơ địa chính

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

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

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

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

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

- a) Đơn xin cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04a/ĐK; Danh sách những người cùng sử dụng chung thửa đất kèm theo Đơn xin cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04b/ĐK; Danh sách các thửa đất nông nghiệp của cùng một người sử dụng đất kèm theo Đơn xin cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04c/ĐK;
- b) Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 05/ĐK; Danh sách công khai các trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 06/ĐK;
- c) Báo cáo rà soát hiện trạng quản lý, sử dụng đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo theo Mẫu số 07/ĐK;
- d) Tờ trình Ủy ban nhân dân về việc cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 08/ĐK;
- đ) Sổ cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 09/ĐK.

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

- a) Đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Mẫu số 10/ĐK;
- b) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép theo Mẫu số 11/ĐK; Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép theo Mẫu số 12/ĐK;
- c) Đơn xin gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 13/ĐK;
- d) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất đối với trường hợp đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo Mẫu số 14/ĐK;
- đ) Đơn vị xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp bị hư hỏng hoặc bị mất hoặc sau khi đo vẽ bản đồ địa chính thay thế tài liệu đo đạc cũ theo Mẫu số 15/ĐK;
- e) Đơn xin tách một thửa đất thành nhiều thửa đất hoặc hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất theo Mẫu số 16/ĐK;
- g) Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo Mẫu số 17/ĐK;
- h) Danh sách các thửa đất mới tách gửi kèm theo Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo Mẫu số 18/ĐK.

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

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

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

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