

HƯỚNG DẪN

Hoàn thiện bản đồ địa chính sau khi hoàn thành cấp Giấy chứng nhận theo Dự án tổng thể của tỉnh Lào Cai

Căn cứ các quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai. Để đảm bảo công tác thành lập bản đồ địa chính tuân thủ theo đúng quy định và phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh Lào Cai; Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn hoàn thiện bản đồ địa chính sau khi hoàn thành cấp Giấy chứng nhận theo Dự án tổng thể như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Bản đồ địa chính sau đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và hồ sơ liên quan được lập theo đơn vị hành chính cấp xã.

2. Sau khi hoàn thành đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thì bản đồ địa chính đo vẽ theo hiện trạng (bản đồ giai đoạn 1) được biên tập, chỉnh lý phù hợp với kết quả cấp Giấy chứng nhận đồng loạt ở cấp xã (bản đồ sau đăng ký, cấp Giấy chứng nhận).

3. Công tác chỉnh lý, biên tập bản đồ địa chính sau đăng ký, cấp Giấy chứng nhận phải đồng bộ với sổ mục kê đất đai và hồ sơ có liên quan; các sai sót trên bản đồ giai đoạn 1 phải được khắc phục, xử lý.

Các tồn tại, sai sót về nội dung bản đồ địa chính liên quan đến tính pháp lý (yếu tố thửa đất, địa giới hành chính, chòm hở giữa các khu đo, các loại đất,...) khi thực hiện biên tập, chỉnh lý để hoàn thiện bản đồ địa chính sau đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận phải lập Danh sách (theo Phụ lục số 01 đính kèm theo Văn bản này) báo cáo lên UBND cấp xã, phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, xử lý.

4. Đơn vị thi công có trách nhiệm hoàn thiện bản đồ địa chính, các hồ sơ có liên quan sau khi hoàn thành đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận.

II. MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Về cơ sở toán học của bản đồ:

Phải tuân thủ theo quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT. Trường hợp cơ sở toán học bản đồ giai đoạn 1 chưa phù hợp thì phải chuyển về theo quy định hiện hành; sản phẩm dạng số phải giao nộp đồng thời ở cả dạng theo quy định hiện hành và dạng đã thực hiện theo quy định trước đây.

2. Về độ chính xác của bản đồ:

Nếu ranh giới thửa đất có biến động so với bản đồ giai đoạn 1 hoặc phải xác định lại ranh giới pháp lý của thửa đất mà phải đo đạc chỉnh lý thì độ chính xác phải đảm bảo theo quy định tại Điều 7, Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

3. Về nội dung bản đồ địa chính:

Nội dung thể hiện trên bản đồ địa chính tuân thủ theo Điều 8 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT; trong đó cần lưu ý:

a) Tiếp biên và xử lý tiếp biên:

Phải rà soát bằng công nghệ số có đối chiếu thực địa để tiếp biên giữa khu vực đo đất lâm nghiệp với khu vực đo đất ở, đất nông nghiệp và khu vực đã thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng; trong trường hợp chồng chéo, chồm hờ, sai lệch không thể xử lý được thì đơn vị thi công phải phối hợp với UBND cấp xã lập danh sách các thửa đất liên quan, nêu rõ tình trạng hồ sơ pháp lý của các thửa đất (Giấy chứng nhận đã cấp, đã giao đất, đã bồi thường giải phóng mặt bằng...) và gửi về Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường để giải quyết làm cơ sở cho việc xử lý bản đồ và nghiệm thu sản phẩm. Đối với khu vực đất lâm nghiệp đã có bản đồ địa chính ảnh thì phải xác minh thửa đất trên thực địa (*thực hiện theo Văn bản số 1538/STNMT-ĐĐBĐ ngày 07/8/2015*); do độ chính xác của bản đồ địa chính ảnh không đảm bảo theo quy định lên chỉ đối soát nội dung liên kề theo thuộc tính địa chính, không tiếp biên bằng tọa độ và thống kê sai lệch kèm vào hồ sơ (có ký, đóng dấu của thủ trưởng đơn vị thi công).

b) Đối tượng quy hoạch, hành lang an toàn công trình:

Chỉ thể hiện và chỉnh lý, bổ sung lên bản đồ trong trường hợp đã cắm mốc giới trên thực địa hoặc có đầy đủ tài liệu có giá trị pháp lý đảm bảo độ chính xác vị trí điểm chi tiết (khi cần thiết phải có ghi chú rõ ràng). Trong phạm vi đã quy hoạch vẫn phải thể hiện hiện trạng các thửa đất và các nội dung khác của bản đồ.

c) Đối tượng thửa đất, đối tượng vùng trên bản đồ:

Các đối tượng hình tuyến như giao thông, thủy hệ,... phải được khép vùng như thửa đất; trường hợp đối tượng nằm trên nhiều tờ bản đồ thì thực hiện đóng vùng theo khung tiêu chuẩn. Ranh giới quy hoạch, chỉ giới hành lang công trình chỉ được công nhận là ranh giới thửa khi có đủ căn cứ pháp lý xác định đó là ranh giới thửa; phần diện tích nằm trong ranh giới quy hoạch, chỉ giới hành lang công trình không phải là ranh giới thửa thì diện tích thể hiện trong dấu ngoặc đơn và không gán nhãn thửa. Đối với khu vực đã có bản đồ phục vụ thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng phải kiểm tra chặt chẽ bản đồ địa chính sau cấp Giấy chứng nhận để so sánh về thuộc tính hình học, thuộc tính địa chính phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng. Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất khi thực hiện đo vẽ theo hiện trạng nếu có sai sót thì phải lập lại theo đúng quy định và đảm bảo phù hợp với Bản mô tả của các thửa đất liên kề đã có; khi có thửa đất phát sinh mới phải lập bổ sung Bản mô tả (đối với cấp xã đã lưu bản gốc vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thì phải thay thế bằng bản photo để đơn vị tư vấn chuyển bản gốc giao nộp về Sở Tài nguyên và Môi trường).

Trong quá trình chỉnh lý, biên tập bản đồ địa chính còn phải lưu ý một số trường hợp sau:

- Đối với các thửa đất có thay đổi sau cấp Giấy chứng nhận thì phải chỉnh lý phù hợp, thống nhất với thông tin của thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp (ranh giới thửa, loại đất, diện tích, số thửa, tên chủ sử dụng đất) và quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT;

- Đối với thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận trước đây nhưng khi thực hiện Dự án tổng thể không tiến hành cấp đổi thì ranh giới thửa đất được giữ nguyên theo hiện trạng (trừ cạnh thửa biến động do cấp Giấy chứng nhận của thửa liền kề); tại cột ghi chú của Sổ mục kê đất đai ghi rõ “ranh giới thửa đất xác định theo hiện trạng”.

d) Loại đất, mã ký hiệu loại đất:

- Loại đất thể hiện trên bản đồ tuân thủ theo quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT; trong đó lưu ý:

+ Loại đất thể hiện trên bản đồ có thay đổi khác so với quy định trước đây (ví dụ: đất ở tại các khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển thành phố, thị trấn nhưng hiện tại vẫn do xã quản lý thì ký hiệu mới là ODT;...).

+ Đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng thì thể hiện đủ theo các mục đích đó; trên bản đồ ghi mã loại đất nối nhau bằng dấu cộng, nếu có mục đích phụ thì loại đất phụ ký hiệu để trong dấu ngoặc đơn. Đối với thửa đất ở trên bản đồ giai đoạn 1 mà không được công nhận toàn bộ thửa đất là đất ở thì phải xác định diện tích theo từng mục đích; trên bản đồ ghi mã loại đất như đã nêu ở trên (ví dụ: bản đồ giai đoạn 1 là ONT: 600 m²; bản đồ cấp giấy là ONT+CLN: 600 m²).

+ Ký hiệu loại đất, mã loại đất trên bản đồ nếu chưa phù hợp với quy định thì phải chỉnh sửa về theo quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

- Về tính phù hợp, thống nhất giữa Giấy chứng nhận với bản đồ địa chính:

+ Các thửa đất được cấp Giấy chứng nhận theo Dự án tổng thể (hoặc có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất) thì loại đất trên bản đồ được xác định theo loại đất ghi trên Giấy chứng nhận hoặc trên giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất với cách thể hiện mã ký hiệu loại đất như trên; trường hợp thông tin về loại đất trên Giấy chứng nhận đã cấp ghi theo Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT thì trên bản đồ địa chính phải chỉnh sửa về theo quy định của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT.

+ Các thửa đất không thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo Dự án tổng thể thì giữ nguyên loại đất theo hiện trạng; nhưng phải chuyển đổi ký hiệu loại đất tương ứng về đúng theo quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

e) Đánh số thửa, tính diện tích và thể hiện nhân thửa:

- Số thửa của thửa đất mới phát sinh trong quá trình cấp Giấy chứng nhận (do đo bù, đo bổ sung, tách thửa, hợp thửa,...) được đánh tiếp theo số thửa lớn nhất trong mảnh bản đồ; khi tách thửa, nhập thửa thì số thửa cũ bị hủy bỏ và đánh bằng số thửa mới như đã nêu ở trên.

Trường hợp tách một phần diện tích thửa đất nhưng vẫn còn lại một vùng diện tích thì số thửa được giữ nguyên; nếu phần diện tích còn lại tạo thành 2 vùng trở lên thì các vùng đó được đánh số thửa mới.

Trường hợp bản đồ giai đoạn 1 đánh trùng số thửa thì số thửa đã cấp Giấy chứng nhận được giữ nguyên và chỉ cho phép điều chỉnh số thửa trên bản đồ hiện trạng để thống nhất với hồ sơ liên quan (sửa chữa để không ảnh hưởng đến thửa đã cấp giấy); tổng số thửa sau biên tập lại từ bản đồ phải phù hợp với thực tế chính lý và hồ sơ liên quan.

- Diện tích chỉ tính lại cho các thửa đã cấp Giấy chứng nhận và các thửa hiện trạng có chu chuyển diện tích do chính lý để cấp Giấy chứng nhận (phải kiểm tra diện tích thửa đất với diện tích hình học trên bản đồ); khi phát hiện có sai sót về tính diện tích (pháp lý và hiện trạng) thì phải sửa chữa để thống nhất với diện tích hình học trên bản đồ và các hồ sơ liên quan;

- Nhân thửa đất (số thứ tự thửa, diện tích, loại đất) thể hiện theo thông tin cho các thửa đất. Trong quá trình chỉnh lý bản đồ để cấp Giấy chứng nhận nếu hình thành thửa đất lớn nằm trên đường biên 2 mảnh bản đồ thì cần mở rộng khung theo quy định; nhân thửa thể hiện ở tờ bản đồ có diện tích thửa lớn hơn, tờ bản đồ thể hiện phần diện tích nhỏ hơn chỉ thể hiện loại đất.

g) Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất:

Khi có thửa đất phát sinh mới trong quá trình cấp Giấy chứng nhận phải lập bổ sung Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất theo quy định. Đối với cấp xã đã lưu bản gốc vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thì phải thay thế bằng bản photo để đơn vị tư vấn chuyển bản gốc giao nộp về Sở Tài nguyên và Môi trường.

h) Phân lớp đối tượng, màu sắc, kiểu đường và chuẩn dữ liệu bản đồ:

- Đối tượng ranh giới thửa: đường ranh giới thửa đất theo hiện trạng: level 10, màu đen, nét liền; đường ranh giới chính lý và ranh giới tách thửa: level 10, màu đỏ, nét liền; chỉ giới đường sắt nếu là ranh giới thửa: level 21, màu đen, nét liền; chỉ giới đường bộ nếu là ranh giới thửa: level 23, màu đen, nét liền; chỉ giới đường nằm trong thửa (nằm trọn trong thửa đất nhưng không là ranh giới thửa như: đường nội bộ trong công viên; trong các trụ sở làm việc...): level 24, màu đen, nét đứt; đường ranh giới chiếm đất của các đối tượng trùng nhau lưu ở level lớn hơn.

+ Các đối tượng sử dụng khung trong tiêu chuẩn để khép vùng thì thể hiện cùng level của đối tượng vùng bằng nét đứt đều; các thuộc tính còn lại giống thuộc tính của đường bao đối tượng.

+ Ranh giới thửa đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất: nếu khác so với ranh giới hiện trạng nhưng đo vẽ tách được ở thực địa: level 10, màu đen, nét đứt; nếu khác so với ranh giới hiện trạng nhưng chỉ chuyển vẽ nội nghiệp lên bản đồ (có tọa độ đỉnh thửa hoặc đủ điều kiện dựng hình): level 61, màu đen, nét đứt.

- Đường địa giới hành chính theo thực tế quản lý: level 47, màu đỏ;

- Nhãn thửa đất (ký hiệu ở dạng cell và không tách rời): số thửa: level 13; theo hiện trạng: loại đất level 2, diện tích thửa level 4; theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất: loại đất và diện tích level 29.

- Chuẩn dữ liệu bản đồ: thực hiện theo khoản 8, Điều 16 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT; nhưng cần lưu ý: tệp tin bản đồ dạng số file*.dgn, font chữ trên bản đồ địa chính là phông chữ tiếng Việt, bảng mã Unicode.

i) Mẫu khung và trình bày ngoài khung bản đồ:

Mẫu khung bản đồ sau đăng ký, cấp Giấy chứng nhận biên tập, trình bày theo mẫu khung số 1, Phụ lục 1 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT (bảng các thửa đất chỉnh lý, ghi chú các thửa đất nhỏ, tổng số thửa phải chỉnh lý lại cho phù hợp; các thông tin về biên tập giữ nguyên như bản đồ giai đoạn 1).

4. Lập sổ mục kê đất đai và tổng hợp số liệu:

- Sổ mục kê đất đai được lập theo Phụ lục số 15 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT; trong đó cần lưu ý:

+ Sổ mục kê đất đai được lập cho tất cả các tờ bản đồ địa chính (bao gồm cả tờ bản đồ địa chính ảnh) có trên địa bàn cấp xã (đã có hướng dẫn tại Văn bản số 145/STNMT-ĐDBĐ ngày 22/01/2016).

+ Các thửa đất trên mỗi tờ bản đồ khi vào sổ mục kê phải đảm bảo khi in ra giấy nằm trên cùng một quyền để tiện sử dụng.

+ Các thửa đất phát sinh trong quá trình đăng ký đất, cấp Giấy chứng nhận phải chỉnh sửa, bổ sung vào sổ mục kê đất đai.

+ Tại cột (3) ghi tên người sử dụng, quản lý đất theo hiện trạng và được biểu thị bằng kiểu chữ nghiêng trong trường hợp khác với người sử dụng đất trong giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng (đã có hướng dẫn tại Văn bản số 1431/STNMT-ĐDBĐ ngày 05/9/2015).

- Tổng hợp số liệu (biểu số 01, 02, 03/TKĐĐ): được lập trên cơ sở sổ mục kê đất đai; những thửa đất được cấp Giấy chứng nhận thì thông tin đưa vào tổng hợp lấy theo thông tin pháp lý, các thửa đất còn lại lấy theo thông tin hiện trạng;

- Chuẩn dữ liệu thống kê: Sổ mục kê đất đai, các bảng biểu tổng hợp được xuất ra dạng Excel; các đối tượng về diện tích, số thửa phải định dạng Format number.

5. Kiểm tra, xác nhận pháp lý trên bản đồ và hồ sơ địa chính:

- Việc ký xác nhận trên bản đồ (mẫu khung số 1): thời đo vẽ là thời gian hoàn thiện bản đồ địa chính sau khi hoàn thành đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; thời gian xác nhận của đơn vị kiểm tra, UBND cấp xã, Sở Tài nguyên và Môi trường lấy theo thời gian thực tế kiểm tra, nghiệm thu và xác nhận sản phẩm;

- Sổ mục kê đất đai do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai ký xác nhận theo thời gian nghiệm thu thực tế.

6. Đóng gói và giao nộp tài liệu, sản phẩm:

Tài liệu, sản phẩm sau khi hoàn thành được giao nộp theo Điều 23, Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT; trong đó cần lưu ý:

- Sau khi có biên bản nghiệm thu chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm. Đơn vị thi công trực tiếp giao nộp sản phẩm cho Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn phòng đăng ký đất đai), Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp xã;

- Dữ liệu đối với các xã chỉ thực hiện một phần công việc theo Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT thì phải lưu thêm 1 thư mục chứa dữ liệu trước và sau chuyển đổi (các nội dung thay đổi về cơ sở toán học của bản đồ; loại đất; đối tượng sử dụng đất; level:...).

III. VỀ ÁP DỤNG QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

1. Bản đồ giai đoạn 1 và các tài liệu liên quan giao nộp 01 bộ sản phẩm về Sở Tài nguyên và Môi trường (Trung tâm công nghệ thông tin); không phải giao nộp cho UBND cấp xã và Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Các dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính gắn với đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu đồng loạt ở cấp xã thì thống nhất áp dụng theo Văn bản này.

3. Các công trình đang thực hiện dở dang công tác hoàn thiện bản đồ địa chính thì cho phép lựa chọn giải pháp biên tập; nhưng phải đảm bảo sản phẩm đầu cuối theo chuẩn của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT và hướng dẫn tại Văn bản này. Trường hợp nếu biên tập theo quy định cũ thì trước khi chuyển đổi dữ liệu sang quy định hiện hành thì phải ghi thêm 1 thư mục chứa dữ liệu như quy định tại khoản 6, Mục II Văn bản này.

4. Các nội dung không nêu tại Văn bản này thì thực hiện theo quy định hiện hành và hướng dẫn tại các văn bản khác của Sở Tài nguyên và Môi trường; những văn bản trước đây mà có nội dung khác với văn bản này thì thống nhất thực hiện theo văn bản này. Trong quá trình thực hiện khi cơ quan có thẩm quyền có quy định mới điều chỉnh thì các nội dung tương ứng có thay đổi sẽ áp dụng theo các quy định đó.

Trên đây là hướng dẫn hoàn thiện bản đồ địa chính sau khi hoàn thành cấp Giấy chứng nhận theo Dự án tổng thể của tỉnh Lào Cai. Trong quá trình triển khai, thực hiện nếu còn khó khăn, vướng mắc cần phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được xem xét, giải quyết. /

Nơi nhận:

- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở: Chi cục Quản lý đất đai, ĐĐBD, TT.CN thông tin; VP, ĐK đất đai; TT.KT TN&MT;
- Phòng TN&MT các huyện, thành phố;
- Các đơn tư vấn trên địa bàn tỉnh;
- Công thông tin điện tử của Sở;
- Lưu VT, ĐĐBD.

KT. GIÁM ĐỐC



PHÓ GIÁM ĐỐC

Phạm Trung Kiên

DANH SÁCH

Các trường hợp chỉnh lý bản đồ địa chính sau đăng ký, cấp giấy chứng nhận
Xã (phường, thị trấn)... Huyện (thành phố), tỉnh Lào Cai

STT	Nội dung thông tin trước chỉnh lý	Nội dung thông tin sau chỉnh lý	Nguyên nhân

..., ngày ... tháng ... năm 20...

Người lập biểu

(Ký, ghi rõ họ và tên)

Thủ trưởng đơn vị đo đạc

(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)