

Số: 1502 /HD-STNMT

Yên Bái, ngày 29 tháng 7 năm 2014

HƯỚNG DẪN
về việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại tỉnh Yên Bái

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 05/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 6 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm địa chính;

Căn cứ Thông tư số 17/2010/TT-BTNMT ngày 04 tháng 10 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về chuẩn dữ liệu địa chính;

Căn cứ Thông tư số 04/2013/TT-BTNMT ngày 24 tháng 4 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

Căn cứ Thông tư số 18/2013/TT-BTNMT ngày 18 tháng 7 năm 2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Văn bản số 1159/TCQLĐĐ-CĐKTK ngày 21 tháng 9 năm 2011 của Tổng cục Quản lý đất đai về việc hướng dẫn xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thuộc Dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai tỉnh Yên Bái như sau:

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Hướng dẫn quy trình thực hiện việc xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai trên đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là xã).

b) Các nội dung không nêu trong Hướng dẫn này được thực hiện theo các quy định hiện hành của Bộ Tài nguyên và Môi trường về xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường; Ủy ban nhân dân cấp xã; công chức địa chính xã; các đơn vị thực hiện nhiệm vụ giám sát, thi công xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý đất đai tại tỉnh Yên Bái.

3. Giải thích một số thuật ngữ

- Hệ thống thông tin địa chính: Là hệ thống bao gồm cơ sở dữ liệu địa chính, phần cứng, phần mềm máy tính và mạng máy tính được liên kết theo mô hình xác định.

- Dữ liệu địa chính: là dữ liệu không gian địa chính, dữ liệu thuộc tính địa chính và các dữ liệu khác có liên quan.

- Cơ sở dữ liệu địa chính: Là tập hợp thông tin có cấu trúc của dữ liệu địa chính.

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

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

- Siêu dữ liệu (metadata): Là các thông tin mô tả về dữ liệu.

- Cấu trúc dữ liệu: Là cách tổ chức dữ liệu trong máy tính thể hiện sự phân cấp, liên kết của các nhóm dữ liệu.

- Kiểu thông tin của dữ liệu: Là tên, kiểu giá trị và độ dài trường thông tin của dữ liệu.

- Hệ VN-2000: Hệ quy chiếu và Hệ tọa độ quốc gia VN-2000.

- XML (eXtensible Markup Language): Là ngôn ngữ định dạng mở rộng có khả năng mô tả nhiều loại dữ liệu khác nhau bằng một ngôn ngữ thống nhất và được sử dụng để chia sẻ dữ liệu giữa các hệ thống thông tin.

- GML (Geography Markup Language): Là một dạng mã hóa của ngôn ngữ XML để thể hiện nội dung các thông tin địa lý.

- Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin: Là tập hợp thiết bị tính toán (máy chủ, máy trạm), thiết bị kết nối mạng, thiết bị an ninh an toàn, thiết bị ngoại vi và thiết bị phụ trợ, mạng nội bộ, mạng diện rộng.

4. Nguyên tắc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

a) Cơ sở dữ liệu địa chính được xây dựng tập trung thống nhất từ tỉnh đến các huyện và các xã.

b) Đơn vị hành chính xã là đơn vị cơ bản để thành lập cơ sở dữ liệu địa chính.

Cơ sở dữ liệu địa chính của huyện là tập hợp dữ liệu địa chính của các xã thuộc huyện.

Cơ sở dữ liệu địa chính cấp tỉnh được tập hợp từ cơ sở dữ liệu địa chính của các huyện.

c) Việc xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng, cập nhật sử dụng dữ liệu địa chính phải đảm bảo tính chính xác, khoa học, khách quan, kịp thời và thực hiện theo quy định hiện hành về thành lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận.

II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin của dữ liệu địa chính

1.1. Nhóm dữ liệu địa chính

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

b) Nhóm dữ liệu về thửa đất: Gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính của thửa đất;

c) Nhóm dữ liệu về tài sản gắn liền với đất: Gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính của nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

đ) Nhóm dữ liệu về thủy hệ: Gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về hệ thống thủy văn và hệ thống thủy lợi;

e) Nhóm dữ liệu về giao thông: Gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về hệ thống đường giao thông;

g) Nhóm dữ liệu về địa giới: Gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về mốc và đường địa giới hành chính các cấp;

h) Nhóm dữ liệu về địa danh và ghi chú: Gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về vị trí, tên của các đối tượng địa danh sơn văn, thủy văn, dân cư và các ghi chú khác;

i) Nhóm dữ liệu về điểm khống chế tọa độ và độ cao: Gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về điểm khống chế tọa độ và độ cao trên thực địa phục vụ đo vẽ lập bản đồ địa chính;

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

1.2. Cấu trúc và kiểu thông tin của dữ liệu địa chính

Mỗi nhóm thông tin xác định tại điểm 1.1 Khoản này được thể hiện cụ thể thông qua cấu trúc và kiểu thông tin của dữ liệu.

Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin của dữ liệu địa chính được quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 17/2010/TT-BTNMT.

1.3. Quy định về các trường thông tin để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thực hiện theo Phụ lục 1 ban hành kèm theo Hướng dẫn này.

2. Giá trị pháp lý của cơ sở dữ liệu địa chính

a) Thông tin trong file cơ sở dữ liệu địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu theo quy định thì có giá trị pháp lý như trong hồ sơ đất đai dạng giấy.

Trường hợp thông tin không thống nhất giữa file cơ sở dữ liệu địa chính với hồ sơ địa chính thì xác định theo tài liệu của hồ sơ địa chính đã được cơ quan có thẩm quyền ký duyệt cuối cùng.

b) Đối với trường hợp đo đạc lập bản đồ địa chính thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để đăng ký trước đây mà chưa cấp đổi Giấy chứng nhận thì thông tin về mã thửa đất, ranh giới thửa và diện tích thửa đất được xác định theo cơ sở dữ liệu địa chính phù hợp với tài liệu đo đạc mới đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu xác nhận.

3. Mô hình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

Cơ sở dữ liệu địa chính tỉnh Yên Bái được xây dựng, quản lý, khai thác và cập nhật bằng phần mềm VILIS 2.0 và áp dụng mô hình tập trung để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

Trường hợp hạ tầng mạng chưa đáp ứng được yêu cầu truy cập trực tiếp của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Yên Bái, Văn phòng Đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất các huyện, thị xã (sau đây gọi chung là Văn phòng Đăng ký đất đai) vào cơ sở dữ liệu đất đai tập trung tại cấp tỉnh thì chiết xuất cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh ra bản sao theo từng huyện và cài đặt vào máy chủ của huyện để khai thác sử dụng và cập nhật chính lý biến động đất đai thường xuyên.

4. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

4.1. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với trường hợp thực hiện đồng bộ việc chính lý hoàn thiện hoặc đo đạc lập mới bản đồ địa chính gắn với đăng ký, cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính cho tất cả các thửa đất, thực hiện theo các bước sau:

Bước 1: Công tác chuẩn bị

Được thực hiện lồng ghép với quá trình chuẩn bị triển khai đo đạc lập bản đồ địa chính và đăng ký đất đai, bao gồm những nội dung công việc sau đây:

a) Chuẩn bị vật tư, thiết bị, dụng cụ, phần mềm phục vụ cho công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

b) Chuẩn bị nhân lực, địa điểm làm việc.

Bước 2: Thu thập tài liệu.

a) Thu thập các tài liệu đã lập trong quá trình đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trước đây gồm: Bản đồ, sơ đồ, bản trích đo địa chính, Giấy chứng nhận, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai và tài liệu phát sinh trong quá trình quản lý đất đai;

b) Bản đồ địa chính, bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

c) Các hồ sơ kê khai đăng ký cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận và đăng ký biến động.

Bước 3: Xây dựng dữ liệu không gian địa chính.

a) Chuẩn hóa các lớp đối tượng không gian địa chính theo chuẩn dữ liệu địa chính từ nội dung bản đồ địa chính số:

- Lập bảng đối chiếu giữa lớp đối tượng không gian địa chính với nội dung tương ứng trong bản đồ địa chính để tách, lọc các đối tượng cần thiết từ nội dung bản đồ địa chính;

- Chuẩn hóa các lớp đối tượng không gian địa chính chưa phù hợp với yêu cầu của chuẩn dữ liệu địa chính;

- Rà soát chuẩn hóa thông tin thuộc tính cho từng đối tượng không gian địa chính theo quy định kỹ thuật về chuẩn dữ liệu địa chính.

b) Chuyển đổi và gộp các lớp đối tượng không gian địa chính vào cơ sở dữ liệu theo đơn vị hành chính xã.

Bước 4: Xây dựng dữ liệu thuộc tính địa chính.

- Lập bảng tham chiếu số thửa cũ và số thửa mới đối với các thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ cũ.

- Nhập, chuẩn hóa thông tin từ hồ sơ địa chính hoặc hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động (kể cả hồ sơ giao dịch bảo đảm), bản lưu Giấy chứng nhận của các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận trước khi cấp đổi (chỉ nhập theo hồ sơ của lần biến động cuối cùng).

- Nhập, chuẩn hóa thông tin từ hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu, cấp đổi Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động.

Bước 5: Quét (chụp) giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất.

1. Những loại giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất cần quét (chụp); bao gồm:

a) Giấy chứng nhận cấp mới, cấp đổi, cấp lại hoặc Giấy chứng nhận đã cấp trước đây;

b) Giấy tờ pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất làm cơ sở cho việc giao đất, thuê đất, cấp Giấy chứng nhận; bao gồm:

b.1. Đối với tổ chức:

- Đơn xin giao đất, thuê đất của tổ chức;

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc Đơn đề nghị đăng ký biến động;

- Các giấy tờ có liên quan đến việc chứng nhận tài sản trên đất; gồm nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng (nếu có);

- Quyết định phê duyệt dự án hoặc bản sao giấy phép đầu tư;

- Văn bản giới thiệu địa điểm của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với hồ sơ thực hiện từ ngày 01/7/2014 trở đi;

- Đối với đất hoạt động khoáng sản: Giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gốm sứ;

- Đối với đất quốc phòng, an ninh: Quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

b.2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

- Đơn xin giao đất, thuê đất;

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận và Đơn đề nghị đăng ký biến động;

- Danh sách người sử dụng chung, chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất;

- Danh sách các thửa đất nông nghiệp đề nghị cấp chung một Giấy chứng nhận;

- Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất;

- Giấy tờ pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng, mua bán, cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

- Các loại giấy tờ quy định theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

- Các giấy tờ có liên quan đến việc chứng nhận tài sản trên đất, gồm nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng (nếu có);

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

- Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

b.3. Giấy tờ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, gồm:

- Giấy tờ có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Quyết định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

b.4. Việc quét, chụp giấy tờ pháp lý

Tùy theo loại hình hồ sơ để thực hiện việc quét, chụp một trong các loại giấy tờ pháp lý theo quy định điểm b.1 và b.2 Khoản 1 Bước này. Việc quét (chụp) phải đảm bảo đầy đủ thông tin, không được bỏ cách, bỏ trắng các trang có dữ liệu.

2. Quét bản đồ, sơ đồ, bản trích đo địa chính đã sử dụng để cấp Giấy chứng nhận trước đây.

3. Xử lý tập tin quét hình thành bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận dạng số, lưu trữ dưới khuôn dạng tập tin PDF.

4. Liên kết bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận dạng số với cơ sở dữ liệu địa chính và xây dựng kho hồ sơ cấp Giấy chứng nhận dạng số.

Bước 6: Hoàn thiện dữ liệu địa chính.

Thực hiện đối soát và hoàn thiện chất lượng dữ liệu địa chính của 100% thửa đất so với thông tin trong kho hồ sơ Giấy chứng nhận dạng số và hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất đã sử dụng để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

Bước 7: Xây dựng dữ liệu đặc tả - metadata.

a) Thu nhận các thông tin cần thiết về dữ liệu địa chính để xây dựng dữ liệu đặc tả địa chính theo quy định tại Thông tư số 17/2010/TT-BTNMT;

b) Nhập thông tin đặc tả dữ liệu địa chính theo quy định tại Điều 6 của Thông tư số 17/2010/TT-BTNMT.

Bước 8: Thử nghiệm quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu

Đơn vị thi công có trách nhiệm thử nghiệm trực tiếp trên sản phẩm cơ sở dữ liệu địa chính của xã do đơn vị mình thực hiện; nội dung cụ thể như sau:

a) Thực hiện việc thử nghiệm quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu bằng hệ thống phần mềm VILIS 2.0 trong thời gian tối thiểu 60 ngày;

b) Xử lý, khắc phục những sai sót, tồn tại của cơ sở dữ liệu phát hiện trong quá trình thử nghiệm quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu;

c) Lập báo cáo về quá trình vận hành thử nghiệm cơ sở dữ liệu.

Bước 9: Kiểm tra, đánh giá chất lượng cơ sở dữ liệu địa chính.

a) Kiểm tra cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định tại Thông tư số 05/2009/TT-BTNMT;

b) Đánh giá chất lượng cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 17/2010/TT-BTNMT.

Bước 10: Đóng gói, giao nộp sản phẩm cơ sở dữ liệu địa chính.

Sản phẩm cơ sở dữ liệu địa chính bao gồm:

a) Đóng gói, giao nộp dữ liệu không gian địa chính theo đơn vị hành chính xã theo định dạng chuẩn Geography Markup Language (GML);

b) Đóng gói, giao nộp dữ liệu thuộc tính địa chính theo đơn vị hành chính xã lưu trữ theo định dạng eXtensible Markup Language (XML);

c) Đóng gói, giao nộp dữ liệu đặc tả địa chính của cơ sở dữ liệu tương ứng lưu trữ theo định dạng XML;

d) Đóng gói, giao nộp dữ liệu địa chính dưới dạng cơ sở dữ liệu đã được thử nghiệm quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu bằng phần mềm hệ thống thông tin đất đai theo điểm a khoản 8, Điều 8 Thông tư số 04/2013/TT-BTNMT;

đ) Đóng gói, giao nộp kho hồ sơ cấp Giấy chứng nhận dạng số đã liên kết với cơ sở dữ liệu địa chính theo đơn vị hành chính xã;

e) Tạo sổ mục kê số, sổ địa chính số và bản đồ địa chính số từ cơ sở dữ liệu địa chính được trình bày theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với trường hợp đã thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đất đai.

Bước 1: Công tác chuẩn bị

Bao gồm những công việc sau đây:

a) Lập kế hoạch thực hiện;

b) Chuẩn bị vật tư, thiết bị, dụng cụ, phần mềm phục vụ cho công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

c) Chuẩn bị nhân lực, địa điểm làm việc.

Bước 2: Thu thập tài liệu.

a) Thu thập dữ liệu, tài liệu

- Bản đồ địa chính (gồm bản đồ đo đạc theo dự án 672 và dự án tổng thể) hoặc các loại tài liệu đo đạc khác như: bản đồ giải thửa 299, bản trích đo địa chính đã sử dụng để cấp Giấy chứng nhận; bản đồ đo đạc theo Chỉ thị số 31;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

- Bản lưu Giấy chứng nhận, sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp Giấy chứng nhận, sổ đăng ký biến động đã lập;

- Hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu, cấp đổi;

- Hồ sơ đăng ký biến động đất đai và tài liệu giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất được lập sau khi hoàn thành cấp Giấy chứng nhận, lập hồ sơ địa chính;

- Các tài liệu hồ sơ địa chính đã lập trước khi đo vẽ bản đồ địa chính (nếu có).

b) Phân tích, đánh giá, lựa chọn tài liệu sử dụng:

- Nội dung phân tích đánh giá phải xác định được thời gian xây dựng và mức độ đầy đủ thông tin của từng tài liệu để lựa chọn tài liệu sử dụng cho việc xây dựng

cơ sở dữ liệu địa chính; ưu tiên lựa chọn loại tài liệu có thời gian lập gần nhất, có đầy đủ thông tin nhất, có giá trị pháp lý cao nhất;

- Kết quả phân tích đánh giá phải xác định được tài liệu sử dụng cho từng mục đích khác nhau trong quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính:

+ Tài liệu để xây dựng dữ liệu không gian địa chính là bản đồ địa chính. Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính mà đã sử dụng các loại tài liệu đo đạc khác cho cấp giấy chứng nhận phải đánh giá độ chính xác, khả năng liên kết không gian giữa các thửa đất kế cận để đảm bảo quan hệ liên kết không gian (Topo) theo quy định chuẩn dữ liệu địa chính. Trường hợp kết quả đo đạc trên một phạm vi rộng (bao gồm nhiều thửa), đạt độ chính xác yêu cầu, cho phép nắn chỉnh hình học để đồng bộ theo quy định hiện hành thì có thể sử dụng để xây dựng xây dựng cơ sở dữ liệu không gian địa chính. Trường hợp chỉ có sơ đồ hoặc bản trích đo địa chính từng thửa đất hoặc có bản đồ, bản trích đo địa chính cho một khu vực gồm nhiều thửa đất nhưng chưa có tọa độ địa chính thì không xây dựng dữ liệu không gian mà chỉ thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính địa chính;

+ Tài liệu để xây dựng dữ liệu thuộc tính địa chính ưu tiên sử dụng sổ địa chính và bản lưu Giấy chứng nhận. Trường hợp sổ địa chính không đầy đủ thông tin, không được cập nhật chỉnh lý biến động thường xuyên; bản lưu giấy chứng nhận không có đầy đủ thì phải lựa chọn hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu, cấp đổi Giấy chứng nhận đối với trường hợp còn thiếu để cập nhật;

+ Các tài liệu để cập nhật hoặc chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính bao gồm: Hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài liệu giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất (lập sau khi hoàn thành cấp Giấy chứng nhận, lập hồ sơ địa chính);

+ Các loại bản đồ khác, sơ đồ, bản trích đo địa chính đã sử dụng để cấp Giấy chứng nhận trước đây thì được xem xét lựa chọn để bổ sung vào kho hồ sơ cấp Giấy chứng nhận dạng số.

Bước 3: Phân loại thửa đất và hoàn thiện hồ sơ địa chính hiện có

a) Đối soát, phân loại thửa đất

Đối soát thửa đất trên bản đồ địa chính hoặc tài liệu đo đạc khác (nơi không có bản đồ địa chính) sử dụng để xây dựng dữ liệu không gian địa chính so với hồ sơ đăng ký, bản lưu Giấy chứng nhận. Dựa vào mức độ đồng nhất về hình học và tình trạng cấp Giấy chứng nhận để đưa ra danh sách phân loại thửa đất như sau:

- *Thửa đất loại A:* Bao gồm các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận có nội dung thông tin phù hợp với quy định hiện hành và chưa có biến động;

- *Thửa đất loại B*: Bao gồm các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận có một số thông tin (nguồn gốc sử dụng, mục đích sử dụng...) chưa phù hợp với quy định hiện hành và chưa có biến động;

- *Thửa đất loại C*: Bao gồm các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đã biến động thông tin thuộc tính;

- *Thửa đất loại D*: Bao gồm thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đã có biến động ranh giới thửa đất (tách, hợp thửa, điều chỉnh ranh giới...) mà chưa chỉnh lý bản đồ địa chính;

- *Thửa đất loại Đ*: Các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận ở nơi chưa có bản đồ địa chính nhưng tài liệu đo đạc đã sử dụng để cấp giấy không đủ điều kiện để xây dựng cơ sở dữ liệu không gian;

- *Thửa đất loại E*: Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận ở nơi có bản đồ địa chính nhưng chưa cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới;

- *Thửa đất loại G*: Các thửa đất đã kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận.

b) Hoàn thiện hồ sơ địa chính

- Trường hợp bản đồ địa chính hoặc tài liệu đo đạc khác (nơi không có bản đồ địa chính) để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính ở dạng giấy hoặc chưa được thành lập trong hệ tọa độ VN-2000 thì thực hiện việc số hóa, chuyển đổi hệ tọa độ và biên tập hoàn thiện theo quy định hiện hành;

- Xác minh để bổ sung về những nội dung thông tin (nguồn gốc sử dụng, mục đích sử dụng...) chưa phù hợp với quy định hiện hành để hoàn thiện hồ sơ địa chính;

- Chỉnh lý tài liệu của hồ sơ địa chính (trừ tài liệu đo đạc) được lựa chọn sử dụng cho việc cập nhật cơ sở dữ liệu về những nội dung thông tin (nguồn gốc sử dụng, mục đích sử dụng...) theo kết quả điều tra bổ sung;

- Cập nhật, chỉnh lý bản đồ địa chính số hoặc tài liệu đo đạc khác đã sử dụng (nơi không có bản đồ địa chính) trong các trường hợp như sau:

+ Đối với thửa đất loại B và G: Cập nhật, chỉnh lý các nội dung thông tin mục đích sử dụng theo hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý.

+ Đối với thửa đất loại C: Chỉnh lý thông tin thuộc tính cho thửa đất có biến động theo hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bản lưu Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ đăng ký biến động đã giải quyết.

+ Đối với thửa đất loại D: Lưu lại thông tin thửa đất để phục vụ xây dựng phiên bản dữ liệu không gian thửa đất trước chỉnh lý; Chỉnh lý hình thể thửa đất, tài sản gắn

liên với đất và các thông tin thuộc tính có thay đổi theo hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bản lưu Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ đăng ký biến động đã giải quyết.

+ Đối với thửa đất loại E: Xây dựng dữ liệu không gian địa chính của thửa đất từ các tài liệu đo đạc cũ (chưa phải là bản đồ địa chính) đã được sử dụng để cấp Giấy chứng nhận đối với các thửa đất đã có biến động hình thể không xác định được trên bản đồ địa chính mới.

Bước 4: Xây dựng dữ liệu không gian địa chính.

a) Chuẩn hóa các lớp đối tượng không gian địa chính theo chuẩn dữ liệu địa chính từ nội dung bản đồ địa chính số sau khi được chỉnh lý:

- Lập bảng đối chiếu giữa lớp đối tượng không gian địa chính với nội dung tương ứng trong bản đồ địa chính hoặc tài liệu đo đạc khác đã sử dụng (nơi không có bản đồ địa chính) để tách, lọc các đối tượng cần thiết;

- Chuẩn hóa các lớp đối tượng không gian địa chính chưa phù hợp với yêu cầu của chuẩn dữ liệu địa chính;

- rà soát chuẩn hóa thông tin thuộc tính cho từng đối tượng không gian địa chính theo quy định kỹ thuật về chuẩn dữ liệu địa chính.

b) Chuyển đổi và gộp các lớp đối tượng không gian địa chính vào cơ sở dữ liệu theo đơn vị hành chính xã.

c) Ghép nối dữ liệu không gian địa chính cho khu vực chỉ có tài liệu đo đạc khác (nơi không có bản đồ địa chính) có đủ điều kiện xây dựng cơ sở dữ liệu theo đơn vị hành chính xã.

Bước 5: Xây dựng dữ liệu thuộc tính địa chính.

Trên cơ sở danh sách phân loại thửa đất và kết quả chỉnh lý hoàn thiện hồ sơ địa chính được lập theo điểm a khoản 3 Điều 9 Thông tư số 04/2013/TT-BTNMT, tiến hành nhập và chuẩn hóa thông tin thuộc tính địa chính như sau:

a) Đối với thửa đất loại A, B và D: Thực hiện nhập và chuẩn hóa thông tin từ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho các nhóm: Thửa đất, tài sản trên đất, chủ sử dụng và quyền sử dụng đất từ hồ sơ địa chính tương ứng với từng thửa đất;

Trường hợp thửa đất đã được cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính thì nhập, chuẩn hóa thông tin từ hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận, bản lưu Giấy chứng nhận của các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận trước khi cấp đổi, trừ khu vực đôn điền đổi thửa.

b) Đối với thửa đất loại C:

- Nhập và chuẩn hóa cho các nhóm thông tin thửa đất, tài sản trên đất, chủ sử dụng và quyền sử dụng đất từ hồ sơ địa chính trước khi biến động;

- Nhập các thông tin sau khi biến động từ hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bản lưu Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ đăng ký biến động.

c) Đối với thửa đất loại D:

- Nhập và chuẩn hóa cho các nhóm thông tin thửa đất, tài sản trên đất, chủ sử dụng và quyền sử dụng đất từ hồ sơ địa chính trước khi biến động; trừ khu vực đã dồn điền đổi thửa hoặc có biến động phân chia lại các thửa đất không xác định được các thửa đất cũ trên bản đồ địa chính mới;

- Nhập và chuẩn hóa cho các nhóm thông tin thửa đất, tài sản trên đất, chủ sử dụng và quyền sử dụng đất sau biến động từ hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bản lưu Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ đăng ký biến động.

d) Đối với thửa đất loại E:

- Nhập và chuẩn hóa cho các nhóm thông tin thửa đất, tài sản trên đất, chủ sử dụng và quyền sử dụng đất từ hồ sơ địa chính đã lập trước khi đo vẽ bản đồ địa chính;

- Nhập thông tin thay đổi theo bản đồ địa chính mới (số tờ, số thửa, diện tích).

e) Đối với thửa đất loại G: Nhập và chuẩn hóa cho các nhóm thông tin thửa đất, tài sản trên đất, chủ sử dụng đất từ hồ sơ kê khai đăng ký đất đai.

Bước 6: Quét (chụp) giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất

Các nội dung thực hiện như Bước 5 nêu tại điểm 4.1 khoản 4 Mục này.

Bước 7: Hoàn thiện dữ liệu địa chính

Các nội dung thực hiện như Bước 7 nêu tại điểm 4.1 khoản 4 Mục này.

Bước 8: Xây dựng dữ liệu đặc tả - metadata.

Các nội dung thực hiện như Bước 8 nêu tại điểm 4.1 khoản 4 Mục này.

Bước 9: Thử nghiệm quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu

Các nội dung thực hiện như Bước 9 nêu tại điểm 4.1 khoản 4 Mục này.

Bước 10: Kiểm tra, đánh giá chất lượng cơ sở dữ liệu địa chính.

Các nội dung thực hiện như Bước 10 nêu tại điểm 4.1 khoản 4 Mục này.

Bước 11: Đóng gói, giao nộp sản phẩm cơ sở dữ liệu địa chính.

Các nội dung thực hiện như Bước 11 nêu tại điểm 4.1 khoản 4 Mục này.

III. XỬ LÝ MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP TRONG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH TRONG KHI XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH.

1. Nguyên tắc nhập thông tin dữ liệu thuộc tính địa chính thửa đất

- Phải cập nhật đầy đủ những thông tin pháp lý tại thời điểm 30/6/2014; trường hợp phát sinh từ ngày 01/7/2014 trở đi thì bổ sung thông tin đến thời điểm kiểm tra.

- Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nhập thông tin theo hồ sơ đã quét (chụp).

- Trường hợp Giấy chứng nhận đang được người sử dụng đất thế chấp tại tổ chức tín dụng thì phải thu thập bổ sung thông tin về giao dịch bảo đảm vào cơ sở dữ liệu địa chính.

- Đối với thửa đất chưa được hoặc không cấp Giấy chứng nhận thì nhập thông tin vào cơ sở dữ liệu theo thông tin của hồ sơ đo đạc thửa đất.

2. Nhập thông tin bổ sung của thửa đất trong một số trường hợp.

a) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01/7/2014 mà trên Giấy chứng nhận có ghi rõ nguồn gốc thì nhập nguồn gốc sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận.

b) Trường hợp cấp Giấy chứng nhận do tách thửa, hợp thửa hoặc cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì ghi nguồn gốc sử dụng đất như trên Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu.

c) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa ghi nguồn gốc sử dụng đất thì căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã được xét duyệt trước đây và quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận để xác định và thể hiện nguồn gốc sử dụng đất theo quy định;

d) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp có yếu tố biến động được ghi tại trang 4 của Giấy chứng nhận thì thông tin biến động được nhập theo thông tin tại trang 4 của Giấy chứng nhận đó.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh

- Xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính và cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai cấp tỉnh;

- Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính đối với các trường hợp đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký biến động thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh;

đồng bộ hóa cơ sở dữ liệu địa chính trong phạm vi toàn tỉnh đối với các trường hợp đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký biến động của tất cả các đối tượng sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Cung cấp thông tin biến động đất đai của tổ chức đã cập nhật cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính cấp huyện;

- Xây dựng Quy trình và vận hành quản trị cơ sở dữ liệu đất đai; Quy chế quản lý, khai thác sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai;

- Báo cáo với Sở Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ hàng tháng về kết quả xây dựng, cập nhật và khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn cấp tỉnh.

b) Trung tâm Thông tin Tài nguyên và Môi trường

- Phối hợp với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xây dựng Quy trình và vận hành quản trị cơ sở dữ liệu đất đai; Quy chế quản lý, khai thác sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai;

- Quy chế về bảo đảm an ninh, bảo mật thông tin và an toàn cho cơ sở dữ liệu đất đai.

c) Phòng Kế hoạch Tài chính

- Trên cơ sở nguồn vốn được Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân tỉnh giao hàng năm, phân bổ kinh phí để thực hiện công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý đất đai và đầu tư trang thiết bị phục vụ cho xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý đất đai.

- Xây dựng đơn giá, quy định về quản lý, sử dụng nguồn kinh phí thu từ cung cấp thông tin đất đai.

b) Ban Quản lý các dự án chuyên ngành

- Tham mưu cho Giám đốc Sở trong việc: Lập điều chỉnh Thiết kế kỹ thuật - Dự toán hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai. Lựa chọn đơn vị đủ năng lực để xây dựng, kiểm tra nghiệm thu cơ sở dữ liệu quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

- Cung cấp phần mềm VILIS 2.0 cho các đơn vị thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý đất đai và tổ chức triển khai các lớp đào tạo phần mềm VILIS 2.0 tại các huyện theo kế hoạch đã được phê duyệt;

- Phối hợp với Phòng Kế hoạch Tài chính phân bổ kinh phí để thực hiện công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý đất đai theo tiến độ của dự án;

- Đơn đốc tiến độ, phối hợp với các phòng, ban có liên quan tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm cơ sở dữ liệu quản lý đất đai do các đơn vị thi công thực hiện.

d) Chi cục Quản lý đất đai

- Hướng dẫn, giải quyết các vướng mắc về chuyên môn trong quá trình thực hiện công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm cơ sở dữ liệu đất đai do các đơn vị thi công thực hiện;

- Kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện công tác xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai.

đ) Phòng Đo đạc và Bản đồ

- Phối hợp với Ban quản lý các dự án chuyên ngành, đơn vị tư vấn giám sát và các đơn vị có liên quan thực hiện giám sát, kiểm tra nghiệm thu đánh giá chất lượng, khối lượng sản phẩm đo đạc địa chính theo quy định;

- Phối hợp với Ban quản lý các dự án chuyên ngành và các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện đo đạc, lập hoặc chỉnh lý bản đồ địa chính bản đồ địa chính lồng ghép với việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận, xây dựng hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định.

2. Trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường

Phối hợp với các phòng, ban và các đơn vị có liên quan trực thuộc Sở hướng dẫn, đơn đốc các đơn vị thi công, Ủy ban nhân dân xã thực hiện lồng ghép việc trích đo, trích lục hoặc chỉnh lý bản đồ địa chính và đăng ký cấp Giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện;

3. Trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện

- Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính đối với các trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký biến động thuộc thẩm quyền của cấp huyện;

- Cung cấp thông tin biến động đất đai đã cập nhật cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh để cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính cấp tỉnh;

- Cung cấp dữ liệu địa chính và các thông tin biến động đất đai cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng cho quản lý đất đai ở địa phương;

- Báo cáo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh theo định kỳ hàng tháng về kết quả xây dựng, cập nhật và khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn huyện.

4. Trách nhiệm của các đơn vị tư vấn giám sát kiểm tra, nghiệm thu

- Kiểm tra, giám sát, hướng dẫn các đơn vị thi công thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo các quy định hiện hành của nhà nước;

- Phối hợp với các phòng, ban có liên quan của Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiệm thu chất lượng, khối lượng sản phẩm xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định.

5. Trách nhiệm của các đơn vị thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

Các đơn vị thi công tổ chức thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo các quy định tại hướng dẫn này và các quy định hiện hành của nhà nước có liên quan đến công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

Trên đây là hướng dẫn xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại tỉnh Yên Bái. Trong quá trình tổ chức thực hiện, có vướng mắc hoặc phát sinh những nội dung mới đề nghị các đơn vị phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được giải đáp, tháo gỡ kịp thời. *st*

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Tổng cục Quản lý đất đai;
- Ban Giám đốc Sở;
- UBND cấp huyện (nơi thực hiện dự án tổng thể);
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- VP Đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất;
- VP Đăng ký quyền sử dụng đất TP Yên Bái;
- Các đơn vị thi công, giám sát;
- Các phòng, ban, đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT, BQLCDA. *M*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



[Handwritten signature]
Cao Minh Tuấn

Phụ lục 1



Danh lục các trường thông tin để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính
 Ban hành kèm theo Hướng dẫn số 152/HD-STNMT ngày 29 tháng 7 năm 2014
 của Sở Tài nguyên và Môi trường Yên Bái

1. Danh lục các trường thông tin để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với những thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận (gồm 29 trường)

TT	Đối tượng thông tin quản lý	Ghi chú	Số trường thông tin
I	Chủ sử dụng		19
1	Họ và tên (1) (Chồng/vợ)	Hoặc là người đứng tên đại diện	1
2	Giới tính		1
3	Năm sinh		1
4	Số Giấy CMND	Hoặc số hộ chiếu, sổ hộ khẩu	1
5	Ngày cấp		1
6	Nơi cấp		1
7	Địa chỉ cấp 1 (khu dân cư: thôn, khu phố...)	Địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất	1
8	Địa chỉ cấp 2 (số nhà, đường phố...)		1
9	Dân tộc		1
10	Quốc tịch		1
11	Họ tên (2) (vợ/chồng)	Áp dụng đối với trường hợp cả vợ, chồng cùng đứng tên hoặc tên người đại diện đứng kê khai	1
12	Năm sinh		1
13	Số Giấy CMND	Hoặc số hộ chiếu, sổ hộ khẩu	1
14	Ngày cấp		1
15	Nơi cấp		1
16	Địa chỉ cấp 1 (khu dân cư: thôn, khu phố...)	Địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất	1
17	Địa chỉ cấp 2 (số nhà, đường phố...)		1
18	Dân tộc		1
19	Quốc tịch		1

Phụ lục 1

Danh mục các trường thông tin để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính
(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số 4502/HD-STNMT ngày 29 tháng 7 năm 2014
của Sở Tài nguyên và Môi trường Yên Bái)

1. Danh mục các trường thông tin để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với những thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận (gồm 29 trường)

TT	Đối tượng thông tin quản lý	Ghi chú	Số trường thông tin
I	Chủ sử dụng		19
1	Họ và tên (1) (Chồng/vợ)	Hoặc là người đứng tên đại diện	1
2	Giới tính		1
3	Năm sinh		1
4	Số Giấy CMND	Hoặc số hộ chiếu, sổ hộ khẩu	1
5	Ngày cấp		1
6	Nơi cấp		1
7	Địa chỉ cấp 1 (khu dân cư: thôn, khu phố...)	Địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất	1
8	Địa chỉ cấp 2 (số nhà, đường phố...)		1
9	Dân tộc		1
10	Quốc tịch		1
11	Họ tên (2) (vợ/chồng)	Áp dụng đối với trường hợp cả vợ, chồng cùng đứng tên hoặc tên người đại diện đứng kê khai	1
12	Năm sinh		1
13	Số Giấy CMND	Hoặc số hộ chiếu, sổ hộ khẩu	1
14	Ngày cấp		1
15	Nơi cấp		1
16	Địa chỉ cấp 1 (khu dân cư: thôn, khu phố...)	Địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất	1
17	Địa chỉ cấp 2 (số nhà, đường phố...)		1
18	Dân tộc		1
19	Quốc tịch		1

II	Thửa đất		10
1	Số tờ bản đồ		1
2	Số thửa đất		1
3	Địa chỉ thửa đất		1
4	Diện tích ghi trên bản đồ		1
5	Sử dụng chung		1
6	Sử dụng riêng		1
7	Mục đích sử dụng đất		1
8	Loại tài liệu đo đạc	Bản đồ địa chính hay bản đồ trích đo, bản đồ giải thửa... phục vụ việc cấp GCN tại xã	1
9	Đơn vị thực hiện lập bản đồ		1
10	Năm thành lập bản đồ		1

2. Danh mục các trường thông tin để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với trường hợp các thửa đất thực hiện cấp GCN lần đầu

- Đối với hộ gia đình, cá nhân là 52 trường;
- Đối với tổ chức là 39 trường.

TT	Đối tượng, thông tin quản lý	Ghi chú	Số trường thông tin
I	Chủ sử dụng		18
I.1	Đối với hộ gia đình, cá nhân		
1	Họ và tên (1) (Chồng/vợ)	Hoặc là người đứng tên đại diện	1
2	Giới tính		1
3	Năm sinh		1
4	Số Giấy CMND	Hoặc số hộ chiếu, sổ hộ khẩu	1
5	Ngày cấp		1
6	Nơi cấp		1
7	Địa chỉ cấp 1 (khu dân cư: thôn, khu phố...)	Địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất	1
8	Dân tộc		1
9	Quốc tịch		1
10	Người giám hộ và quan hệ (nếu có)	Áp dụng đối với người được (nhận) giám hộ cho chủ sử dụng đất chưa đủ tuổi vị thành niên hoặc không đủ hành vi dân sự tại thời điểm kê	1

		khai, đăng ký cấp GCN	
11	Họ tên (2) (vợ/chồng)	Áp dụng đối với trường hợp cả vợ, chồng cùng đứng tên.	1
12	Năm sinh		1
13	Số Giấy CMND	Hoặc số hộ chiếu, sổ hộ khẩu	1
14	Ngày cấp		1
15	Nơi cấp		1
16	Địa chỉ cấp 1 (khu dân cư: thôn, khu phố...)	Địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất	1
17	Dân tộc		1
18	Quốc tịch		1
I.2	Đối với tổ chức		
1	Tên tổ chức		1
2	Quyết định thành lập tổ chức hoặc Giấy đăng kinh doanh, Giấy phép đầu tư		1
3	Số cấp (số quyết định)		1
4	Ngày cấp		1
5	Cơ quan cấp		1
II	Thửa đất		13
1	Số tờ bản đồ		1
2	Số thửa đất		1
3	Địa chỉ thửa đất		1
4	Diện tích ghi trên bản đồ		1
5	Diện tích đã được cấp GCN		1
6	Sử dụng chung		1
7	Sử dụng riêng		1
8	Mục đích sử dụng đất	Là mục đích sử dụng đất ghi trên GCN	1
9	Thời hạn sử dụng đất	Là thời hạn sử dụng được ghi trên Giấy chứng nhận	1
10	Nguồn gốc sử dụng đất	Là nguồn gốc sử dụng của từng thửa đất được ghi trên GCN	1
11	Loại tài liệu đo đạc	Bản đồ địa chính hay bản đồ trích đo, bản đồ giải thửa... phục vụ việc cấp GCN tại xã	1

12	Đơn vị thực hiện lập bản đồ		1
13	Năm thành lập bản đồ		1
III	Tài sản gắn liền với đất	Áp dụng đối với trường hợp đã được chứng nhận hoặc có yêu cầu chứng nhận	9
1	Loại tài sản		1
2	Diện tích xây dựng		1
3	Diện tích sàn		1
4	Số tầng		1
5	Kết cấu nhà, công trình		1
6	Địa chỉ nhà, công trình		1
7	Cấp nhà, công trình		1
8	Năm hoàn thành		1
9	Hình thức sở hữu		1
IV	Dữ liệu về quyền		6
1	Loại giấy chứng nhận	Là GCN QSD đất hay GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	1
2	Số vào sổ GCN	Là số thứ tự vào sổ cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	1
3	Mã vạch là dãy số MX.MN.MHS	MX là mã đơn vị hành chính cấp xã; MN là mã năm cấp GCN (Gồm 2 chữ cuối cùng của năm cấp GCN); MHS là mã của hồ sơ gốc có 6 chữ số bắt đầu từ 000001. Trường hợp cấp GCN thuộc quyền UBND tỉnh thì ghi thêm mã của tỉnh vào trước mã đơn vị hành chính cấp xã	1
4	Ngày cấp GCN		1
5	Số quyết định (Căn cứ PL)	Là số hiệu của văn bản pháp lý	1
6	Số phát hành (seri giấy CN)		1
V	Nghĩa vụ tài chính		6
1	Loại nghĩa vụ tài chính	Là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ hay thuế thu nhập cá nhân	1

2	Tổng số tiền	Là tổng số tiền mà người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính	1
3	Mức miễn, giảm	Là số phần trăm (%) được miễn, giảm trên tổng số tiền mà người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính	1
4	Ngày bắt đầu miễn, giảm	Là ngày miễn, giảm có hiệu lực. Chỉ áp dụng thuộc tính này đối với trường hợp thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm	1
5	Ngày hết hạn miễn, giảm	Là ngày miễn, giảm hết hiệu lực. Chỉ áp dụng thuộc tính này đối với trường hợp thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm	1
6	Quyết định miễn, giảm	Là quyết định miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có). Chỉ áp dụng thuộc tính này đối với trường hợp tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	1

3. Danh mục các trường thông tin để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với những thửa đất thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân là 58 trường;

- Đối với tổ chức là 43 trường.

TT	Đối tượng thông tin quản lý	Ghi chú	Số trường thông tin
I	Chủ sử dụng		20
I.1	Đối với hộ gia đình, cá nhân		
1	Họ và tên (1) (Chồng/vợ)	Hoặc là người đứng tên đại diện	1
2	Giới tính		1
3	Năm sinh		1
4	Số Giấy CMND	Hoặc số hộ chiếu, số hộ khẩu	1
5	Ngày cấp		1
6	Nơi cấp		1
7	Địa chỉ cấp 1 (khu dân cư: thôn, khu phố...)	Địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất, đối với tổ chức ghi trụ sở chính của tổ chức	1
8	Địa chỉ cấp 2 (số nhà, đường phố...)		1

9	Dân tộc		1
10	Quốc tịch		1
11	Người giám hộ và quan hệ (nếu có)	Áp dụng đối với người được (nhận) giám hộ cho chủ sử dụng đất chưa đủ tuổi vị thành niên hoặc không đủ hành vi dân sự tại thời điểm kê khai, đăng ký cấp GCN	1
12	Họ tên (2) (vợ/chồng)	Áp dụng đối với trường hợp cả vợ, chồng cùng đứng tên	1
13	Năm sinh		1
14	Số Giấy CMND	Hoặc số hộ chiếu, sổ hộ khẩu	1
15	Ngày cấp		1
16	Nơi cấp		1
17	Địa chỉ cấp 1 (khu dân cư: thôn, khu phố...)	Địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất	1
18	Địa chỉ cấp 2 (số nhà, đường phố...)		1
19	Dân tộc		1
20	Quốc tịch		1
I.2	Đối với tổ chức		
1	Tên tổ chức		1
2	Quyết định thành lập tổ chức hoặc Giấy đăng kinh doanh, Giấy phép đầu tư		1
3	Số cấp		1
4	Ngày cấp		1
5	Nơi cấp		1
II	Thửa đất		17
1	Số tờ bản đồ		1
2	Số thửa đất		1
3	Địa chỉ thửa đất		1
4	Diện tích ghi trên bản đồ		1
5	Diện tích đã được cấp GCN		1
6	Sử dụng chung		1
7	Sử dụng riêng		1
8	Số tờ bản đồ cũ	Áp dụng đối với cấp đổi	1

9	Số thửa đất cũ	Áp dụng đối với cấp đổi	1
10	Diện tích cũ	Áp dụng đối với cấp đổi	1
11	Mục đích sử dụng đất	Là mục đích sử dụng đất ghi trên GCN	1
12	Thời hạn sử dụng đất	Là thời hạn sử dụng được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai	1
13	Nguồn gốc sử dụng đất	Là nguồn gốc sử dụng của từng thửa đất được ghi trên GCN	1
14	Ghi chú	Ghi các nội dung ghi chú trên Giấy chứng nhận	
15	Loại tài liệu đo đạc	Bản đồ địa chính hay bản đồ trích đo, bản đồ giải thửa... phục vụ việc cấp GCN tại xã	1
16	Đơn vị thực hiện lập bản đồ		1
17	Năm thành lập bản đồ		1
III	Tài sản gắn liền với đất	Áp dụng đối với trường hợp đã được chứng nhận hoặc có yêu cầu chứng nhận	9
1	Loại tài sản		1
2	Diện tích xây dựng	Là diện tích mặt bằng chiếm đất của hạng mục công trình tại vị trí tiếp xúc mặt đất	1
3	Diện tích sàn		1
4	Số tầng		1
5	Kết cấu nhà, công trình	Là loại vật liệu xây dựng; kết cấu chủ yếu như tường, khung, sàn, mái của hạng mục công trình	1
6	Địa chỉ nhà, công trình		1
7	Cấp nhà, công trình	Là phân cấp hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng	1
8	Năm hoàn thành		1
9	Hình thức sở hữu		1
IV	Dữ liệu về quyền		6
1	Loại giấy chứng nhận	Là GCN QSD đất hay GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	1

2	Số vào sổ GCN	Là số thứ tự vào sổ cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	1
3	Mã vạch là dãy số MX.MN.MHS	MX là mã đơn vị hành chính cấp xã; MN là mã năm cấp GCN (Gồm 2 chữ cuối cùng của năm cấp GCN); MHS là mã của hồ sơ gốc có 6 chữ số bắt đầu từ 000001. Trường hợp cấp GCN thuộc quyền UBND tỉnh thì ghi thêm mã của tỉnh vào trước mã đơn vị hành chính cấp xã	1
4	Ngày cấp		1
5	Số quyết định (Căn cứ PL)	Là số hiệu của văn bản pháp lý	1
6	Số phát hành (seri giấy CN)		1
V	Nghĩa vụ tài chính		6
1	Loại nghĩa vụ tài chính	Là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ hay thuế thu nhập cá nhân	1
2	Tổng số tiền	Là tổng số tiền mà người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính	1
3	Mức miễn, giảm	Là số phần trăm (%) được miễn, giảm trên tổng số tiền mà người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính	1
4	Ngày bắt đầu miễn, giảm	Là ngày miễn, giảm có hiệu lực. Chỉ áp dụng thuộc tính này đối với trường hợp thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm	1
5	Ngày hết hạn miễn, giảm	Là ngày miễn, giảm hết hiệu lực. Chỉ áp dụng thuộc tính này đối với trường hợp thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm	1
6	Quyết định miễn, giảm	Là quyết định miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có). Chỉ áp dụng thuộc tính này đối với trường hợp tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	1

4. Danh mục các trường thông tin để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với trường hợp các thửa đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý (12 trường)

TT	Đối tượng, thông tin quản lý	Ghi chú	Số trường thông tin
I	Chủ sử dụng		4
1	Tên tổ chức	Tên gọi đầy đủ của UBND xã	1
2	Địa chỉ		1
3	Đối tượng sử dụng		1
4	Loại hình tổ chức	Là mã thông tin phân loại tổ chức sử dụng đất	1
II	Thửa đất		8
1	Số tờ bản đồ		1
2	Số thửa đất		1
3	Địa chỉ thửa đất		1
4	Diện tích ghi trên bản đồ		1
5	Mục đích sử dụng đất	Là mục đích sử dụng đất ghi trên GCN	1
6	Loại tài liệu đo đạc	Bản đồ địa chính hay bản đồ trích đo, bản đồ giải thửa... phục vụ việc cấp GCN tại xã	1
7	Đơn vị thực hiện lập bản đồ		1
8	Năm thành lập bản đồ		1