UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI **SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1485/HD-STNMT	*Yên Bái, ngày 18 tháng 7 năm 2014*

HƯỚNG DẪN
Thực hiện công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính theo đơn vị hành chính cấp xã tại tỉnh Yên Bái

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 12/2002/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2002 của Chính phủ về hoạt động đo đạc và bản đồ;

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 về hướng dẫn kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm địa chính;

Căn cứ Thông tư số 30/2013/TT-BTNMT ngày 14 tháng 10 năm 2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định thực hiện lồng ghép việc đo đạc lập hoặc chỉnh lý bản đồ địa chính và đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quản lý đất đai;

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 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về bản đồ địa chính.

Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính theo đơn vị hành chính cấp xã tại tỉnh Yên Bái như sau:

A. QUY ĐỊNH CHUNG

I. Phạm vi áp dụng

1. Hướng dẫn này quy định về trình tự thực hiện công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính theo dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai (sau đây gọi tắt là dự án tổng thể) tại các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là xã).

2. Hướng dẫn này không áp dụng đối với công tác trích đo địa chính, lập hồ sơ địa chính phục vụ công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các công trình tại tỉnh Yên Bái.

3. Các nội dung khác về đo đạc bản đồ địa chính không nêu trong Hướng dẫn này được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

II. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; đơn vị thi công, đơn vị tư vấn giám sát thực hiện công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính phục vụ cho công tác đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý đất đai tại tỉnh Yên Bái.

B. NỘI DUNG CỤ THỂ

I. Nội dung triển khai dự án tại cấp huyện

1. Các căn cứ để triển khai dự án

- Dự án tổng thể và Thiết kế kỹ thuật - Dự toán đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt danh sách đặt hàng, giao nhiệm vụ hoặc phê duyệt kết quả đấu thầu cho các đơn vị thực hiện dự án.

- Kế hoạch triển khai công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại huyện.

2. Thành phần tham dự hội nghị

- Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và các phòng, ban có liên quan thuộc Sở;

- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân huyện và các cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân huyện;

- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, công chức địa chính xã.

- Đại diện các đơn vị thi công;

- Đại diện đơn vị tư vấn kiểm tra, giám sát.

3. Đơn vị thực hiện

Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện đồng chủ trì tổ chức hội nghị triển khai dự án tại huyện.

4. Nội dung triển khai tại hội nghị

a) Các nội dung do Ủy ban nhân dân huyện chủ trì thực hiện:

- Công bố Quyết định thành lập Ban chỉ đạo của huyện về thực hiện dự án tổng thể trên địa bàn. Phân công nhiệm vụ cho các thành viên Ban chỉ đạo, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất (sau đây gọi tắt là Văn phòng đăng ký đất đai), Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã trong quá trình tổ chức thực hiện dự án tại địa phương.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức Hội nghị triển khai dự án tại huyện; cùng với Sở Tài nguyên và Môi trường duy trì thảo luận, giải đáp các vấn đề có liên quan đến công tác đo đạc, thành lập bản đồ địa chính theo thẩm quyền.

- Chỉ đạo công tác triển khai hội nghị và tổ chức thực hiện dự án tại xã.

b) Các nội dung do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện:

- Công bố các quyết định có liên quan đến việc phê duyệt Thiết kế kỹ thuật - Dự toán; quyết định phê duyệt đặt hàng, giao nhiệm vụ hoặc kết quả đấu thầu thực hiện nhiệm vụ đối với các đơn vị thi công, đơn vị tư vấn giám sát;

- Thông qua kế hoạch tổ chức triển khai dự án tại huyện;

- Quán triệt một số nội dung liên quan đến mục đích, yêu cầu của công tác đo đạc lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương; tuyên truyền chủ trương đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước có liên quan đến công tác đo đạc lập bản đồ địa chính tại xã, như: Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai liên quan đến công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính;

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện đồng chủ trì thảo luận và giải đáp, trả lời một số thắc mắc liên quan đến việc tổ chức thực hiện dự án tại địa phương;

- Lập Biên bản Hội nghị để lưu hồ sơ.

II. Công tác triển khai tại xã

1. Tổ chức hội nghị tại xã

Sau khi Hội nghị triển khai dự án được tổ chức ở huyện, đơn vị thi công có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân xã tổ chức Hội nghị triển khai dự án tại Ủy ban nhân dân xã và các thôn, bản, tổ nhân dân, khu phố (sau đây gọi tắt là thôn).

Thành phần tham dự Hội nghị triển khai công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính tại xã như sau:

a) Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Đại diện Ủy ban nhân dân huyện; gồm:

- Thành viên Ban chỉ đạo của huyện phụ trách địa bàn xã;

- Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai;

- Các tổ chức sử dụng đất có liên quan.

c) Thành phần dự hội nghị của xã; gồm:

- Đại diện Đảng uỷ, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã;

- Bí thư các Chi bộ, Trưởng các thôn của xã sở tại và đại diện một số nhân dân trong xã;

- Đại diện Mặt trận Tổ quốc xã và các đoàn thể của xã;

- Công chức địa chính xã.

d) Đại diện đơn vị thi công.

2. Nội dung hội nghị

a) Các nội dung do Ủy ban nhân dân xã thực hiện

- Ổn định tổ chức, giới thiệu đại biểu;

- Công bố Quyết định thành lập Ban chỉ đạo của xã và phân công nhiệm vụ cho các thành viên Ban chỉ đạo của xã để tổ chức thực hiện dự án tại xã;

- Duy trì thảo luận, giải đáp các vấn đề có liên quan đến địa phương thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân xã hoặc giới thiệu các đại biểu cấp trên về dự hội nghị giải đáp các thắc mắc liên quan đến công tác tổ chức thực hiện dự án tại địa phương;

- Phân công nhiệm vụ cho các thành viên Ban chỉ đạo của xã, Trưởng các tổ chức đoàn thể, Bí thư các chi bộ, Trưởng các thôn để phối hợp với đơn vị thi công tổ chức triển khai dự án có hiệu quả và đúng tiến độ.

b) Các nội dung do đơn vị thi công thực hiện

- Thông qua kế hoạch triển khai tại xã: Kế hoạch triển khai do đơn vị thi công lập phải phù hợp với kế hoạch triển khai của Sở Tài nguyên và Môi trường đã được triển khai tại hội nghị của huyện. Trong kế hoạch phải thể hiện được các nội dung sau:

+ Các căn cứ pháp lý để tổ chức triển khai dự án trên địa bàn xã;

+ Mục đích, yêu cầu và phạm vi nhiệm vụ;

+ Khái quát tình hình đặc điểm khu vực triển khai dự án;

+ Khối lượng thực hiện dự án tại địa phương, trong đó cần nêu chi tiết đến từng công việc, công đoạn của Thiết kế kỹ thuật - Dự toán, khối lượng không thực hiện do đã thực hiện ở các dự án trước đó;

+ Nhân lực, phương tiện máy móc của đơn vị thi công bố trí tham gia thực hiện dự án;

+ Kế hoạch thi công công trình tại địa phương, trong đó cần nêu rõ thời gian tổ chức thực hiện tại từng thôn để nhân dân biết và bố trí thời gian phối hợp với tổ đo đạc;

+ Trách nhiệm của đơn vị thi công, các đơn vị có liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện dự án tại địa phương. Các nội dung cần phối hợp giữa đơn vị thi công với các đơn vị có liên quan và chính quyền địa phương.

- Giải đáp, trả lời các ý kiến về chuyên môn tại Hội nghị;

- Kết thúc hội nghị phải lập biên bản Hội nghị, có ký xác nhận của đại diện các thành phần tham gia dự hội nghị và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã.

- Kế hoạch thi công phải gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã để theo dõi, giám sát, kiểm tra; đồng thời lưu hồ sơ nghiệm thu công trình.

Sau hội nghị tại xã, trước khi triển khai tại thôn, cũng phải tổ chức họp thôn. (nêu tại Khoản 2, Mục III Hướng dẫn này)

III. Nội dung thực hiện công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính

1. Công tác chuẩn bị

- Thu thập tư liệu, tài liệu bản đồ có liên quan đến khu vực đo vẽ, gồm: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của xã, bản đồ đất lúa đã đo đạc theo Chỉ thị số 299/CT-TTg, bản đồ địa giới hành chính của xã, bản đồ đo đạc đất lâm nghiệp theo dự án 672, bản đồ đo đạc đất các công ty lâm nghiệp, bản đồ đo đạc theo Chỉ thị số 31/CT-TTg; bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết khu dân cư; bản đồ giao đất, cho thuê đất của các tổ chức trên địa bàn xã...; các văn bản quy định về hành lang an toàn các công trình tại xã và các tài liệu khác có liên quan.

- Chuẩn bị trang thiết bị, máy móc và nhân lực phục vụ cho công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính. Các thiết bị kỹ thuật, phương tiện máy móc sử dụng trong quá trình thi công phải đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật quy định trong Thiết kế kỹ thuật - Dự toán đã được phê duyệt

và Thông tư 25/2014/TT-BTNMT; máy đo đạc phải được kiểm tra, kiểm nghiệm chặt chẽ, đầy đủ trước khi sử dụng, kết quả kiểm nghiệm thiết bị đo đạc phải được lưu trữ cùng tài liệu gốc khác để phục vụ cho công tác kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm.

Các chỉ tiêu sai số máy đo đạc thực hiện theo các quy định tại Điều 13 Thông tư 25/2013/TT-BTNMT.

2. Tổ chức họp thôn

Đơn vị thi công phối hợp với Ủy ban nhân dân xã tổ chức họp thôn:

a) Thành phần tham gia họp thôn:

Thành viên Ban chỉ đạo của xã, Bí thư Chi bộ, Trưởng thôn, các chủ sử dụng có đất trên địa bàn thôn (bao gồm cả các chủ sử dụng đất ở địa phương khác nhưng hiện tại có sử dụng đất trên địa bàn thôn) và đại diện đơn vị thi công.

b) Nội dung họp thôn

- Phổ biến, tuyên truyền mục đích, ý nghĩa, quyền lợi, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

- Thông báo và thống nhất kế hoạch triển khai cụ thể tại địa bàn thôn cho nhân dân biết để phối hợp thực hiện.

- Yêu cầu người sử dụng đất chuẩn bị và cung cung cấp cho đơn vị đo đạc những giấy tờ có liên quan đến thửa đất do hộ gia đình quản lý, sử dụng (như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân và các giấy tờ liên quan) và có trách nhiệm chỉ rõ ranh giới thửa đất của mình sử dụng theo từng thửa để đơn vị thi công đóng mốc hoặc bôi sơn các góc ngoặt của thửa đất.

- Trả lời các ý kiến tham gia, thắc mắc của người dân tại cuộc họp.

c) Kết quả họp thôn phải được lập thành biên bản, trong biên bản phải nêu thành phần, số lượng người tham gia, nội dung cuộc họp; biên bản phải có chữ ký xác nhận của thành viên Ban chỉ đạo của xã, Trưởng thôn, đơn vị thi công, đại diện người dân dự họp và Ủy ban nhân dân xã ký xác nhận.

3. Xác định địa giới hành chính.

Trước khi tiến hành đo vẽ chi tiết, đơn vị thi công phải phối hợp với Ủy ban nhân dân xã tổ chức khảo sát, xác định địa giới hành chính tại thực địa. Thành phần tham dự ngoài đơn vị đo đạc còn phải có sự tham gia của đại diện Ủy ban nhân dân xã sở tại, đại diện Ủy ban nhân dân xã các xã tiếp giáp và công chức địa chính của các xã có liên quan đến đường địa giới.

Căn cứ vào hồ sơ địa giới hành chính pháp lý đang được quản lý ở địa phương (tỉnh, huyện, xã) để xác định địa giới hành chính xã ở thực địa phục vụ cho công tác đo chi tiết.

Khi phát hiện có sự mâu thuẫn giữa địa giới hành chính thể hiện trên hồ sơ địa giới hành chính và đường địa giới các cấp thực tế đang quản lý hoặc có tranh chấp về đường địa giới hành chính thì đơn vị thi công phải báo cáo bằng văn bản cho Phòng Tài nguyên và Môi trường và Phòng Nội vụ để tổng hợp, trình cơ quan có thẩm quyền giải quyết, đồng thời gửi Sở Tài nguyên và Môi trường 01 bản để chỉ đạo công tác đo đạc.

Lưu ý: Cần phân biệt rõ giữa xâm canh, xâm cư với việc tranh chấp đường địa giới.

Khi đo đạc, biên tập xong bản đồ địa chính trên địa bàn toàn xã, đơn vị thi công phải lập Biên bản xác nhận thể hiện địa giới hành chính theo quy định tại Phụ lục số 09 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

4. Xác định phạm vi đo vẽ, tỷ lệ đo vẽ, phương pháp đo vẽ.

a) Phạm vi đo vẽ

Sau khi khảo sát tuyến địa giới hành chính, trên cơ sở Thiết kế kỹ thuật - Dự toán được phê duyệt và xác định khu vực đo vẽ, đơn vị thi công phải xác định phạm vi đo vẽ, tỷ lệ đo vẽ, phương pháp đo vẽ thành lập bản đồ địa chính cho phù hợp với từng khu vực và toàn khu đo.

Phạm vi đo vẽ được xác định không bao gồm diện tích đất lâm nghiệp đã đo đạc theo dự án 672, diện tích đất lâm nghiệp của các tổ chức đã được Nhà nước giao, cho thuê đất, diện tích đất đã đo theo Chỉ thị 31/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Trường hợp có diện tích đất lúa nước; đất ở; đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản nằm trong khuôn viên đất ở thuộc diện tích đất lâm nghiệp đã đo đạc theo dự án 672 không quy hoạch đất lâm nghiệp thì được phép đo đạc và lồng ghép, chỉnh lý diện tích đất đã đo đạc theo dự án 672.

b) Tỷ lệ đo vẽ, phương pháp đo vẽ

Tỷ lệ đo vẽ, phương pháp đo vẽ thành lập bản đồ địa chính phải phù hợp với các quy định tại Điều 6 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT và Dự án, Thiết kế kỹ thuật - Dự toán đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái phê duyệt.

5. Thành lập lưới địa chính và lưới khống chế đo vẽ.

a) Lưới địa chính.

- Căn cứ Thiết kế kỹ thuật - Dự toán đã được phê duyệt và văn bản đồng ý cho thi công của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái. Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng với đơn vị có chức năng về hoạt động đo đạc và bản đồ, có đầy đủ năng lực thực hiện để thi công lưới địa chính trên địa bàn toàn huyện.

- Công tác xây dựng lưới địa chính được thi công được triển khai trước khi tiến hành công tác đo đạc. Các chỉ tiêu kỹ thuật được thực hiện theo các quy định tại Điều 9 Thông tư số 25/2013/TT-BTNMT.

b) Lưới khống chế đo vẽ

Công tác xây dựng lưới không chế đo vẽ và các chỉ tiêu kỹ thuật thực hiện theo các quy định tại Điều 10 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

Lưới khống chế đo vẽ phải được chủ đầu tư kiểm tra, nghiệm thu đạt yêu cầu mới được triển khai đo vẽ chi tiết các thửa đất.

6. Xác định ranh giới thửa đất, lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất

a) Xác định ranh giới thửa đất

- Trước khi tiến hành đo vẽ chi tiết các thửa đất, đơn vị thi công phải phối hợp với Trưởng thôn hoặc người được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ủy quyền, yêu cầu người sử dụng đất cung cấp bản sao (photocopy) các giấy tờ liên quan đến thửa đất do mình quản lý, sử dụng (không cần công chứng), cùng người sử dụng đất liền kề xác định ranh giới thửa đất trên thực địa. Các góc ngoặt của ranh giới thửa đất phải được đóng bằng cọc, bôi sơn hoặc bôi sơn vào các địa vật cố định, vững chắc và lập bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất để phục vụ cho việc đo vẽ chi tiết thửa đất.

- Ranh giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp Giấy chứng nhận, bản án của tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất.

- Trường hợp đang có tranh chấp về ranh giới thửa đất thì đơn vị đo đạc có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân xã nơi có thửa đất để giải quyết.

Trường hợp tranh chấp chưa giải quyết xong trong thời gian đo đạc ở địa phương mà xác định được ranh giới thực tế đang sử dụng, quản lý thì đo đạc theo ranh giới thực tế đang sử dụng, quản lý đó; nếu không thể xác định được ranh giới thực tế đang sử dụng, quản lý thì được phép đo vẽ khoanh bao các thửa đất tranh chấp; đơn vị đo đạc có trách nhiệm lập bản mô tả thực trạng phần đất đang

tranh chấp thành 02 bản, một bản lưu hồ sơ đo đạc, một bản gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để giải quyết tranh chấp theo thẩm quyền.

b) Lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất.

- Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được lập cho các thửa đất theo mẫu quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Hướng dẫn này.

+ Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao liền kề của cùng một chủ sử dụng, được phép được lập chung vào một bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất nhưng trên sơ đồ phải thể hiện rõ từng thửa, ranh giới bên trong thửa đất phải được thể hiện rõ. Các thửa đất của cùng một chủ sử dụng nhưng ngăn cách qua đường giao thông, sông, suối, mương thủy lợi thì phải lập bản mô tả ranh giới, mốc giới riêng cho từng thửa.

+ Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất phải được ký chính chủ sử dụng đất, các chủ tiếp giáp và các thành phần có liên quan (trừ thửa đất tiếp giáp với đất lúa, đất bằng trồng cây hàng năm khác); trường hợp "chồng" đứng tên trong Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất mà "vợ" ký thì phải ghi chú trước chữ ký là "vợ ký" hoặc ngược lại. Các trường hợp ký không chính chủ khác thì phải có giấy ủy quyền của người sử dụng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã.

Chú ý: Để thuận tiện cho việc khai thác, sử dụng, quản lý hồ sơ và giải quyết các tranh chấp đất đai, khi thực hiện xong công đoạn ngoại nghiệp, đơn vị thi công phải ghi bổ sung vào sơ họa Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất một số thông tin sau: Số tờ bản đồ; số thửa, loại đất của thửa đất và loại đất của các thửa giáp ranh.

- Trường hợp trên giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất có sơ đồ thể hiện ranh giới thửa đất nhưng khác với ranh giới thửa đất theo hiện trạng khi đo vẽ thì trên sơ đồ Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất phải thể hiện ranh giới theo hiện trạng bằng nét liền và ranh giới theo giấy tờ bằng nét đứt.

c) Các trường hợp không phải lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất:

- Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai mà trong các giấy tờ đó thể hiện rõ đường ranh giới chung của thửa đất 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.

- Thửa đất lúa, đất nuôi trồng thủy sản, đất bằng trồng cây hàng năm khác có bờ thửa rõ ràng; trường hợp các thửa đất này nằm liền kề với đất khu dân cư thì đơn vị thi công phải lấy chữ ký của người sử dụng đất giáp ranh trong Bản

mô tả ranh giới, mốc giới các thửa đất của khu dân cư.

- Đất chưa sử dụng, đất giao thông, đất thủy lợi, đất sông suối và mặt nước chuyên dùng do Ủy ban nhân dân xã quản lý.

d) Đối với các thửa đất không lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất nêu tại Điểm c Khoản này thì sau khi có bản vẽ hiện trạng sử dụng đất, đơn vị thi công phải công bố (treo) ở trụ sở Ủy ban nhân dân xã nơi có đất trong thời gian tối thiểu 10 ngày liên tục và thông báo cho người sử dụng đất trên địa bàn thôn và trên hệ thống truyền thanh của xã biết. Kết thúc thời gian công khai, đơn vị thi công phải lập Biên bản xác nhận công khai bản đồ địa chính thể hiện hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục số 14 ban hành kèm theo Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

Trường hợp có phản ánh về ranh giới sử dụng đất trên bản đồ địa chính thì phải xác minh nguyên nhân và chỉnh sửa theo chứng cứ pháp lý.

Biên bản xác nhận công khai bản đồ địa chính thể hiện hiện trạng sử dụng đất là một phần của bản đồ địa chính và có giá trị pháp lý như Bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất giữa các chủ sử dụng đất liền kề.

7. Đo vẽ chi tiết nội dung bản đồ

a) Việc đo vẽ chi tiết ranh giới sử dụng đất của thửa đất và các đối tượng có liên quan được thực hiện theo quy định tại Điều 8 và Điều 12 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT. Loại đất được xác định theo Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Hướng dẫn này.

b) Một số nội dung cần lưu ý khi triển khai công tác đo vẽ chi tiết:

- Công tác đo vẽ chi tiết các thửa đất chỉ được thực hiện sau khi đơn vị thi công đã xây dựng xong lưới khống chế đo vẽ; số liệu, tài liệu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu đạt yêu cầu.

- Khi tiến hành đo vẽ chi tiết, ngoài việc đo đạc chính xác ranh giới mốc giới các thửa đất, đơn vị thi công còn phải phối hợp với người dẫn đạc và chủ sử dụng đất để điều tra, thu tập các thông tin có liên quan đến thửa đất để phục vụ cho công tác đo đạc, biên tập, lập Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và lồng ghép với công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cụ thể:

+ Các thông tin liên quan đến loại đất, địa chỉ thửa đất, tên chủ sử dụng đất, đối tượng sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, tình trạng tranh chấp về đất đai, tình hình biến động đất đai;

+ Các thông tin liên quan đến hành lang an toàn các công trình trên đất, như: Hành lang an toàn giao thông đường bộ; hành lang an toàn giao thông đường sắt, đường thủy nội địa; hành lang an toàn lưới điện cao áp; hành lang an toàn sông, suối, mương thủy lợi...

- Nếu trên cùng một thửa đất có các mục đích sử dụng khác nhau mà không có ranh giới, bờ thửa rõ ràng thì đo vẽ theo hiện trạng và thể hiện loại đất theo mục đích chính đang sử dụng *(ví dụ: trên cùng một thửa đất có trồng chè xen lẫn trồng cây keo thì loại đất được xác định ưu tiên cho loại cây trồng chính, chiếm tỷ lệ cây nhiều hơn).*

- Trường hợp thửa đất có taluy, độ rộng taluy theo hình chiếu bằng từ 5m trở lên trên thực địa thì đơn vị thi công phải thể hiện cả chân và đỉnh taluy lên bản đồ theo ký hiệu quy định.

+ Trường hợp diện tích taluy thuộc thửa đất của cùng một chủ sử dụng thì loại đất được xác định có cùng với mục đích chính của thửa đất; ranh giới taluy phần tiếp giáp với thửa đất được thể hiện bằng nét đứt và thể hiện ký hiệu taluy theo quy định.

+ Trường hợp diện tích taluy không cùng một chủ sử dụng thì loại đất được xác định là đất đồi núi chưa sử dụng (DCS) do Ủy ban nhân dân xã quản lý và tách thành một thửa riêng biệt.

- Đối với các thửa đất do các hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng vào mục đích làm nơi chôn cất người chết (không thuộc đất nghĩa trang nhân dân của xã) có diện tích lớn hơn 4,0 m^2 thì đơn vị thi công phải đo tách và thể hiện như sau:

+ Trường hợp diện tích chôn cất (mộ hoặc khu mộ) của cùng một chủ sử dụng đất thì ranh giới mộ, khu mộ được thể hiện bằng nét đứt và ghi chú diện tích khu mộ chiếm dụng trong ngoặc đơn, loại đất được thể hiện cùng với loại đất của thửa đất của chủ sử dụng.

+ Trường hợp diện tích mộ hoặc khu mộ nằm trọn trong thửa đất của chủ sử dụng khác thì ranh giới mộ, khu mộ được thể hiện bằng nét liền và thành một thửa riêng. Số thửa, diện tích khu mộ chiếm dụng được thể hiện theo quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT; loại đất khu mộ được xác định có cùng mục đích với loại đất của thửa đất tiếp giáp liền kề; trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì loại đất thể hiện theo loại đất đã ghi trên Giấy chứng nhận.

- Đối với các thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân đang canh tác và sử dụng có xen lẫn các khối đá, ụ đá có diện tích < 4 m^2 trên thực địa thì không đo

đạc và biểu thị lên bản đồ mà được coi là mục đích sử dụng như đất tiếp giáp. Trường hợp khối đá, ụ đá có diện tích ≥ 4 m^2 trở lên mà người sử dụng đất không thừa nhận thì đo tách thành thửa riêng biệt, loại đất thể hiện là đất đồi núi chưa sử dụng (DCS) do Ủy ban nhân dân xã quản lý.

c) Khi đo vẽ các thửa đất ở, đất ở có vườn ao liền kề, ngoài các nội dung nêu tại Điểm b Khoản này, đơn vị thi công phải thực hiện và phân biệt rõ các trường hợp sau:

- Trường hợp thửa đất ở chưa được cấp Giấy chứng nhận thì đo theo hiện trạng sử dụng đất và lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng đã được các chủ tiếp giáp xác nhận.

- Trường hợp thửa đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận mà diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận nhỏ hơn diện tích đất ở thực tế chủ hộ đang sử dụng thì thửa đất được đo đạc theo thực tế đất ở chủ hộ đang sử dụng, ranh giới thửa đất được thể hiện bằng nét liền.

+ Trường hợp trên Giấy chứng nhận có thể hiện vị trí, hình thể phần diện tích đã cấp Giấy chứng nhận thì trên bản đồ thể hiện diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận trong ngoặc đơn, ranh giới đã được cấp Giấy chứng nhận bằng nét đứt; vị trí, hình thể trên bản đồ phải phù hợp với vị trí, hình thể trên Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp trên Giấy chứng nhận không thể hiện vị trí, hình thể phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận thì trên bản đồ thể hiện diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận trong ngoặc đơn.

- Trường hợp thửa đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận có diện tích lớn hơn diện tích hiện trạng là đất ở mà chủ sử dụng đất không còn diện tích đất nào khác liền kề với thửa đất đang sử dụng hoặc còn diện tích đất tiếp giáp với thửa đất đang sử dụng nhưng thửa đất tiếp giáp không được công nhận là đất ở thì ranh giới thửa đất được đo theo ranh giới thực tế của thửa đất ở hiện có.

- Trường hợp thửa đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận có diện tích lớn hơn diện tích thực tế của thửa đất chủ hộ đang sử dụng nhưng có diện tích đất vườn ao liền kề đất ở của cùng một chủ sử dụng, được công nhận là đất ở thì diện tích đất ở được thể hiện bằng diện tích theo Giấy chứng nhận đã cấp.

- Trường hợp thửa đất có mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận khác với mục đích sử dụng đất hiện trạng thì thể hiện mục đích theo Giấy chứng nhận đã cấp và ghi chú mục đích theo hiện trạng sử dụng đất trên bản đồ. Nếu Giấy chứng nhận cấp đất nông nghiệp nhưng hiện trạng có nhà ở, công trình xây

dựng trên đất thì phải thể hiện đúng hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng trên bản đồ tại thời điểm đo đạc. Nhưng vẫn phải ghi mục đích sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đã được cấp.

- Không đo gộp thửa đất có đất ở và cây lâu năm liền kề và thể hiện bằng nét đứt trên bản đồ (không thể hiện ONT+CLN trên bản đồ và sổ mục kê).

d) Đối với các thửa đất hoặc khu vực đất nông nghiệp bị ngập nước một vụ hoặc ngập thường xuyên thì đơn vị thi công phải đo đạc chi tiết theo hiện trạng và thể hiện đến mép nước tại thời điểm đo đạc.

- Trường hợp diện tích ngập nước thường xuyên mà chủ sử dụng đất cắm cọc thống nhất được ranh giới thửa đất với các chủ sử dụng đất tiếp giáp thì đơn vị đo đạc ranh giới thửa đất theo vị trí cọc đã được cắm, loại đất được thể hiện theo mục đích đã được xác định trước đó.

- Trường hợp trong suốt thời gian đo đạc tại địa phương mà thửa đất vẫn bị ngập nước thì đơn vị đo đạc thể hiện theo hiện trạng tại thời điểm đo đạc; loại đất được xác định theo mục đích đã được xác định trước đó.

- Trường hợp thửa đất có nhiều người cùng sử dụng thì ghi đồng sử dụng, nếu địa phương cung cấp được danh sách các chủ sử dụng đất trên thửa đất đó thì đơn vị thi công phải thống kê đầy đủ danh sách các chủ sử dụng trên thửa đất đó.

đ) Đối với các xã có diện tích đất tiếp giáp với mặt nước hồ Thác Bà nằm dưới độ cao 62 m (cốt 62m) thì tại thời điểm đo đạc, các thửa đất có bờ thửa rõ ràng không bị ngập nước, nhân dân thường xuyên canh tác ít nhất từ 01 (một) vụ trở lên đều phải được đo đạc, lập bản đồ địa chính. Khi đo vẽ chi tiết các thửa đất phải kết hợp đo kèm các điểm độ cao đặc trưng theo dáng địa hình (góc bờ ruộng, chân gò đồi...) để xác định độ cao nền địa hình tự nhiên tại khu vực đo vẽ và hiển thị trên bản đồ theo hình thức ghi chú độ cao (1dm^2 trên bản đồ phải có ít nhất 5 điểm độ cao).

Việc xác định diện tích đất từ độ cao 62 m trở xuống được phân làm 02 loại:

- Đối với các thửa đất nằm trong cốt độ cao từ 62m xuống cốt 58m: Các thửa đất phải được đo đạc, lập bản đồ địa chính, điều tra tên chủ sử dụng theo hiện trạng, lập Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất cho chủ sử dụng, lập hồ sơ địa chính theo quy định và các hướng dẫn hiện hành. Tại Sổ Mục kê đất đai ghi vào cột ghi chú (cột 9) cụ thể: (đất dưới cốt 58 - 62 m HTB).

- Đối với các thửa đất nằm từ cốt độ cao 58m trở xuống mép nước: Các thửa đất phải được đo đạc theo hiện trạng các hộ gia đình đang sử dụng, thống kê chủ quản lý là UBND xã, kết hợp điều tra thông tin chủ sử dụng. Tại Sổ Mục kê

đất đai ghi vào cột ghi chú (cột 9) cụ thể: (đất dưới cốt 58 m HTB).

e) Đối với một số thửa đất nông nghiệp có cùng mục đích sử dụng nhưng có 2 đối tượng cùng sử dụng, quản lý đất là hộ gia đình, cá nhân và Ủy ban nhân dân xã (đất 5%), thì phải tách riêng phần diện tích của từng chủ sử dụng, quản lý và lập các hồ sơ đo đạc có liên quan theo đúng các quy định hiện hành.

f) Trong quá trình đo vẽ các điểm chi tiết, các thông tin về điểm đứng máy phải được ghi vào Sổ nhật ký trạm đo, trừ trường hợp máy đo đạc ghi và lưu được đầy đủ các thông tin về: Người đo, người dựng gương, thời tiết, nhiệt độ theo quy định tại Phụ lục 10 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

Tại mỗi trạm máy phải bố trí các điểm chi tiết làm điểm kiểm tra với các trạm đo kề nhau. Số lượng điểm kiểm tra phụ thuộc vào khu vực đo và không dưới 2 điểm với mỗi trạm đo kề nhau.

8. Biên tập bản đồ địa chính

a) Bản đồ địa chính được biên tập theo đơn vị hành chính cấp xã. Công tác chia mảnh, đánh số hiệu mảnh bản đồ địa chính được thực hiện theo quy định tại Khoản 5, Điều 5 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT.

Công tác biên tập theo các quy định tại Điều 16 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT.

b) Các yếu tố nội dung thể hiện trên bản đồ thực hiện theo các quy định tại Điều 8 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT.

c) Một số nội dung cần lưu ý trong quá trình biên tập bản đồ địa chính.

- Số liệu đo đạc chi tiết tại thực địa phải được nhập vào máy tính ngay để vẽ biên bản đồ và nhập các thông tin về thửa đất đã được điều tra trong quá trình đo vẽ chi tiết để tránh thất lạc và phục vụ công tác đối soát thực địa. Số liệu trị đo điểm chi tiết phải được lưu trữ thành từng file riêng để phục vụ cho công tác kiểm tra, nghiệm thu.

Quá trình biên vẽ bản đồ phải căn cứ vào sơ họa hoặc các ghi chú được lưu trong máy đo và các giấy tờ đã thu thập được trong quá trình xác định ranh giới, mốc giới tại thực địa để nối các điểm chi tiết phù hợp với thực tế. Kiểm tra tiếp biên giữa các trạm đo để xác định mức độ trùng, hở điểm mia do có sai số của lưới khống chế đo vẽ hoặc điểm đo chi tiết .

- Trường hợp khu vực đo vẽ có tiếp giáp với những thửa đất lâm nghiệp đã được đo đạc theo dự án 672 hoặc các dự án trước đó mà không được đo đạc theo dự án này thì đơn vị thi công phải lồng ghép bản đồ đã đo đạc với bản đồ của các

dự án trước đó tại khu vực tiếp giáp. Phải thực hiện theo nguyên tắc đơn vị đo sau tôn trọng tài liệu đã được đo vẽ trước đó, trong quá trình lồng ghép bản đồ mà phát hiện thửa đất đã được đo đạc theo dự án trước đó không đảm bảo độ chính xác, vượt hạn sai so với quy định cho phép thì đơn vị thi công đo đạc theo hiện trạng ranh giới, diện tích đang sử dụng; đồng thời phải biên tập, chỉnh lý thửa đất ở bản đồ có tỷ lệ nhỏ hơn và lập danh sách để phục vụ cho công tác kiểm tra, nghiệm thu và giao nộp sản phẩm công trình.

- Sau khi biên vẽ xong bản đồ theo các số liệu đo đạc tại thực địa, đơn vị thi công phải in bản đồ để đối soát, quy chủ sử dụng và kiểm tra 100% các thửa đất tại thực địa để chỉnh sửa các nội dung còn thiếu trong quá trình đo đạc hoặc sai sót trong quá trình biên vẽ bản đồ địa chính.

- Trường hợp trên thửa đất có hành lang an toàn các công trình đã được quy định thì đơn vị thi công phải thể hiện ranh giới và diện tích hành lang an toàn các công trình chiếm dụng trên thửa đất; cụ thể:

+ Hành lang an toàn công trình trên bản đồ và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc địa chính được thể hiện theo ký hiệu quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT; phần diện tích nằm trong hàng lang được thể hiện bằng số trong ngoặc đơn.

Đối với hành lang an toàn đường điện chạy qua một số loại đất khi canh tác không ảnh hưởng đến phạm vi an toàn về chiều cao và mặt bằng của công trình như: Đất trồng lúa, đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản không liền kề với đất ở, đất bằng chưa sử dụng, đất mặt nước chuyên dùng thì không cần thể hiện hành lang và diện tích thửa đất chiếm dụng trong hành lang an toàn công trình mà chỉ cần thể hiện vị trí các chân cột điện và hướng tuyến.

9. Phiếu xác nhận kết quả đo đạc theo hiện trạng thửa đất.

- Sau khi Bản đồ địa chính được nghiệm thu cấp đơn vị thi công, đơn vị đo đạc in Phiếu xác nhận kết quả đo đạc địa chính theo hiện trạng thửa đất theo mẫu ban hành kèm theo Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Hướng dẫn này; đồng thời giao cho người sử dụng đất để kiểm tra, ký xác nhận và làm đơn đề nghị cấp mới hoặc cấp đổi giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động. Trường hợp phát hiện kết quả đo đạc địa chính có sai sót thì người sử dụng đất báo cho đơn vị đo đạc kiểm tra, chỉnh sửa, bổ sung.

- Một số lưu ý khi lập Phiếu xác nhận kết quả đo đạc địa chính theo hiện trạng thửa đất:

+ Trường hợp các thửa đất lúa (LUC, LUK), đất bằng trồng cây hàng năm

khác thì địa chỉ thửa đất ghi tên xứ đồng (ví dụ: 4. Địa chỉ thửa đất: XĐ. Nà Làng).

+ Đối với các trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của nhiều người sử dụng thì ghi "hình thức sử dụng chung".

+ Đối với những thửa đất có sự thay đổi ranh giới, diện tích so với giấy tờ đã có thì đơn vị thi công phải ghi rõ lý do thay đổi *(ví dụ: Diện tích thay đổi do đo đạc lại; hoặc ranh giới, diện tích thay đổi do đã chuyển nhượng một phần diện tích...).*

+ Phiếu xác nhận kết quả đo đạc theo hiện trạng thửa đất phải được ký chính chủ, trường hợp người sử dụng đất không biết chữ thì đơn vị đo đạc yêu cầu người sử dụng đất điểm chỉ và ghi rõ ngón tay điểm chỉ. Trường hợp ký thay thì phải có giấy ủy quyền của người sử dụng đất, có xác nhận của Trưởng thôn và Ủy ban nhân dân xã.

+ Trường hợp trong suốt thời gian đo đạc, đơn vị thi công đã gửi Phiếu xác nhận kết quả đo đạc theo hiện trạng thửa đất đến người sử dụng đất nhưng vì lý do nào đó mà người sử dụng đất không ký xác nhận thì đơn vị thi công lập danh sách các chủ sử dụng đất không ký xác nhận, nêu cụ thể lý do người sử dụng đất không ký, đồng thời lấy xác nhận của Trưởng thôn và Ủy ban nhân dân xã để lưu hồ sơ đo đạc và phục vụ công tác kiểm tra, nghiệm thu.

10. Giám sát, kiểm tra, nghiệm thu công trình và xác nhận sản phẩm.

a) Các công đoạn của sản phẩm đo đạc, lập bản đồ địa chính phải được giám sát, kiểm tra, nghiệm thu về chất lượng sản phẩm, khối lượng thực hiện theo các quy định tại Điều 22 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT.

b) Chủ đầu tư chỉ kiểm tra, nghiệm thu các công đoạn sau khi đơn vị thi công đã tổ chức kiểm tra, nghiệm thu đạt yêu cầu và có hồ sơ kiểm tra nghiệm thu của từng công đoạn công trình báo cáo chủ đầu tư theo quy định.

11. Giao nộp sản phẩm.

a) Hồ sơ giao nộp sản phẩm theo quy định tại Điều 23 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT.

b) Sau khi thực hiện xong công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, đơn vị thi công có trách nhiệm hoàn chỉnh bản đồ địa chính và các tài liệu liên quan theo kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trước khi nhân bộ, giao nộp sản phẩm để lưu trữ, bảo quản và khai thác theo quy định.

IV. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan trong công tác tổ chức thực hiện, kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm đo đạc, lập bản đồ địa chính

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Căn cứ vào Thiết kế kỹ thuật - Dự toán đã được phê duyệt, Kế hoạch triển khai tại Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn lập kế hoạch kiểm tra nghiệm thu sản phẩm đo đạc, lập bản đồ địa chính theo từng công đoạn phù hợp với tiến độ đã được phê duyệt trong Thiết kế kỹ thuật - Dự toán công trình hoặc theo tiến độ trong Kế hoạch triển khai.

b) Bố trí nhân lực để tổ chức kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm đo đạc và bản đồ theo quy định tại Thông tư 25/2014/TT-BTNMT, Thiết kế kỹ thuật - Dự toán được phê duyệt và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Quy trình, định mức kiểm tra nghiệm thu sản phẩm đo đạc và bản đồ tuân thủ theo đúng quy định tại Thông tư số 05/2009/TT-BTNMT.

2. Ủy ban nhân dân huyện

a) Chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân các xã có liên quan phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường, đơn vị thi công trong công tác tổ chức thực hiện và kiểm tra nghiệm thu sản phẩm đo đạc địa chính tại địa phương.

b) Giải quyết các khó khăn vướng mắc liên quan đến việc tổ chức thực hiện dự án tại địa phương thuộc thẩm quyền.

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với các phòng chuyên môn thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường trong quá trình tổ chức thực hiện dự án tại địa phương.

Phân công cán bộ tham gia kiểm tra, nghiệm thu công đoạn đo đạc ngoại nghiệp và công đoạn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã.

3. Ủy ban nhân dân xã

a) Phối hợp với đơn vị thi công để tổ chức Hội nghị triển khai tại xã và tổ chức các cuộc họp tại thôn. Nội dung Hội nghị theo quy định tại Mục II, Phần B Hướng dẫn này.

b) Phân công các thành viên ban chỉ đạo của xã, cán bộ địa chính xã, trưởng các thôn phối hợp chặt chẽ với đơn vị thi công để tổ chức, triển khai dự án tại xã.

c) Chủ trì giải quyết các khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc tổ chức thực hiện dự án tại xã theo thẩm quyền.

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham gia kiểm tra nghiệm thu công đoạn đo đạc ngoại nghiệp và công

đoạn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã.

4. Đơn vị tư vấn giám sát.

- Đơn vị tư vấn giám sát có trách nhiệm thực hiện giám sát toàn bộ nội dung công việc của đơn vị thi công theo hợp đồng đã ký kết với Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Trên cơ sở kế hoạch triển khai của Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành, bố trí cán bộ kỹ thuật thường xuyên có mặt tại các xã để giám sát toàn bộ quá trình tổ chức thực hiện của đơn vị thi công. Kịp thời phát hiện các sai sót của đơn vị thi công để uốn nắn, yêu cầu đơn vị thi công thực hiện theo đúng quy định.

- Báo cáo thường xuyên, kịp thời đề xuất các giải pháp để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc tại địa bàn để tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công.

- Chịu trách nhiệm về kỹ thuật, tính chính xác, tính đầy đủ và khối lượng đã nghiệm thu của sản phẩm đo đạc địa chính do đơn vị thi công thực hiện theo Thiết kế kỹ thuật - Dự toán đã được phê duyệt và các hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường đã được ban hành.

5. Đơn vị thi công

a) Căn cứ vào Kế hoạch triển khai của Sở Tài nguyên và Môi trường và hợp đồng đã ký kết, đơn vị thi công phải xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện của đơn vị cho toàn bộ công trình; xây dựng kế hoạch kiểm tra nghiệm thu sản phẩm đo đạc và bản đồ theo từng công đoạn của công trình.

b) Sản phẩm đo đạc địa chính phải được đơn vị thi công tổ chức kiểm tra 100% số thửa về tính chính xác, tính đầy đủ của toàn bộ sản phẩm đo đạc và đo đạc bản đồ do đơn vị cấp dưới (tổ đo đạc) trực thuộc thực hiện theo từng công đoạn của công trình.

Sản phẩm đo đạc bản đồ trước khi báo cáo chủ đầu tư kiểm tra, nghiệm thu phải được đơn vị tư vấn giám sát kiểm tra, xác nhận đã sửa chữa đầy đủ các sai sót.

c) Trong thời gian thi công, tiến độ đo đạc phải được báo cáo bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường vào ngày 15 hàng tháng để tổng hợp, theo dõi và chỉ đạo.

d) Trong quá trình thực hiện đo đạc, lập bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận phát hiện có sai sót, hoặc có phản ánh của người dân, Ủy ban nhân dân xã về việc có sai sót hình thể thửa đất, các thửa đo gộp chủ, sai sót về diện tích hay

tên chủ sử dụng (kể cả các thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận và các thửa đã được cấp giấy chứng nhận), đơn vị thi công phải tổng hợp và cử cán bộ của đơn vị phối hợp với cán bộ địa chính, trưởng thôn xuống thực địa để xem xét, đo đạc bổ sung các sai sót và chỉnh sửa lên bản đồ, hồ sơ địa chính để đảm bảo tính chất pháp lý của thửa đất.

đ) Lập hồ sơ kiểm tra, nghiệm thu từng công đoạn và nghiệm thu hoàn thành công trình theo quy định tại Thông tư số 05/2009/TT- BTNMT.

Hướng dẫn này thay thế Hướng dẫn số 286/HD-STNMT ngày 27 tháng 02 năm 2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện công tác đo đạc, thành lập bản đồ địa chính theo đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

Trên đây là Hướng dẫn thực hiện công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính theo đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh Yên Bái. Trong quá trình tổ chức thực hiện, có vướng mắc đề nghị các đơn vị kịp thời báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để được giải đáp, tháo gỡ kịp thời.

Nơi nhận:
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Tổng cục Quản lý đất đai;
- Cục Đo đạc bản đồ;
- UBND các huyện;
- Ban Giám đốc Sở;
- Phòng TN&MT các huyện;
- VPĐK đất đai và PTQĐ các huyện;
- Các đơn vị thi công;
- Các đơn vị tư vấn giám sát;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Văn phòng Đăng ký QSD đất tỉnh;
- Thanh tra Sở;
- Các phòng: KHTC, ĐĐBĐ;
- Lưu: VT, BQLCDA.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH YÊN BÁI

Cao Minh Tuấn

Phụ lục số 01

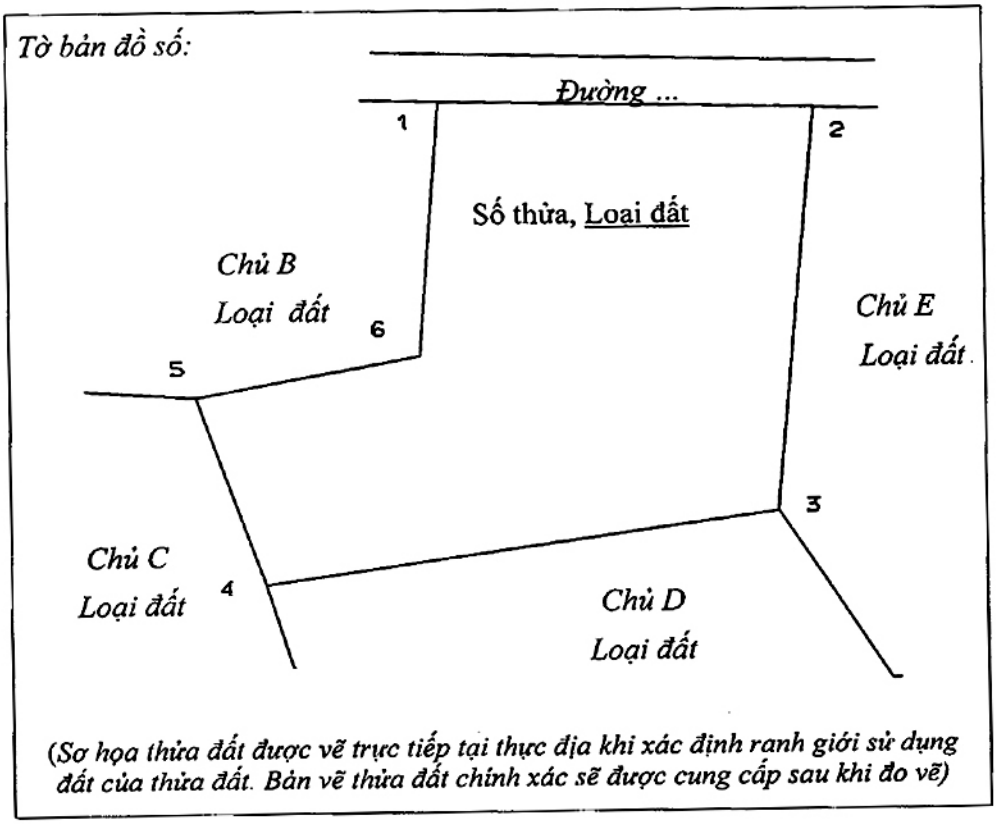
(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số 1425 /HD-STNMT ngày 18 tháng 7 năm 2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Yên Bái)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN MÔ TẢ
RANH GIỚI, MỐC GIỚI THỬA ĐẤT

Ngày…. tháng…. năm……., đơn vị đo đạc đã tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của (ông, bà, đơn vị)…….. …….. …….. đang sử dụng đất tại …….. (*số nhà, đường phố, phường, quận hoặc thôn, xóm, xã, huyện...*). Sau khi xem xét hiện trạng về sử dụng đất và ý kiến thống nhất của những người sử dụng đất liền kề, đơn vị đo đạc đã xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất và lập bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất như sau:

SƠ HỌA RANH GIỚI, MỐC GIỚI THỬA ĐẤT



(Sơ họa thửa đất được vẽ trực tiếp tại thực địa khi xác định ranh giới sử dụng đất của thửa đất. Bản vẽ thửa đất chính xác sẽ được cung cấp sau khi đo vẽ)

MÔ TẢ CHI TIẾT MỐC GIỚI, RANH GIỚI THỬA ĐẤT

- Từ điểm 1 đến điểm 2:.....*(Ví dụ: Điểm 1 là dấu sơn; ranh giới theo tim tường, mép tường...giáp đất ở ông Nguyễn Văn A)*

- Từ điểm 2 đến điểm 3:... *(Ví dụ: Điểm 2,3 là cọc tre, ranh giới theo mép bờ trong rãnh nước giáp đất hộ ông Nguyễn Văn B)*

- Từ điểm 3 đến điểm 4: ...*(Ví dụ: Điểm 4 là góc ngoài tường, ranh giới theo mép sân, tường nhà ông Nguyễn Văn C);*

- Từ điểm 4 đến điểm 5:.....

Người sử dụng đất hoặc chủ quản lý đất liền kề ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất:

STT	Tên người sử dụng đất, chủ quản lý đất liền kề [1]	Đồng ý (Ký tên)	Không đồng ý	
			Lý do không đồng ý	*Ký tên*
1				
2				
3				
...				

TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG RANH GIỚI THỬA ĐẤT TỪ KHI CẤP GCN (NẾU CÓ)

Ví dụ: Ranh giới thửa đất theo hiện trạng có thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp

.....

Người sử dụng đất	**Người dẫn đạc[2]**	**Cán bộ đo đạc**
(Ký, ghi rõ họ và tên)	*(Ký, ghi rõ họ và tên)*	*(Ký, ghi rõ họ và tên)*

Ghi chú:

(1) Ghi họ và tên cá nhân hoặc họ và tên người đại diện hộ gia đình hoặc tên tổ chức, tên cộng đồng dân cư, họ và tên người đại diện trong trường hợp đồng sử dụng đất;

Chủ quản lý đất chỉ ký trong trường hợp đất do tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

(2) Người dẫn đạc là công chức địa chính cấp xã hoặc cán bộ thôn, xóm, tổ dân phố trực tiếp tham gia việc xác định ranh giới, mốc giới thửa đất.

Phụ lục 02

Ký hiệu loại đất thể hiện trên bản đồ địa chính

(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số 1425/HD-STNMT ngày 18 tháng 7 năm 2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Yên Bái)

STT	Loại đất	Mã
I	**NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC
2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK
3	Đất lúa nương	LUN
4	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK
5	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	NHK
6	Đất trồng cây lâu năm	CLN
7	Đất rừng sản xuất	RSX
8	Đất rừng phòng hộ	RPH
9	Đất rừng đặc dụng	RDD
10	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS
11	Đất làm muối	LMU
12	Đất nông nghiệp khác	NKH
II	**NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	
1	Đất ở tại nông thôn	ONT
2	Đất ở tại đô thị	ODT
3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC
4	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS
5	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH
6	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT
7	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD
8	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT
9	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH
10	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	DXH
11	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG
12	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK
13	Đất quốc phòng	CQP
14	Đất an ninh	CAN
15	Đất khu công nghiệp	SKK
16	Đất khu chế xuất	SKT
17	Đất cụm công nghiệp	SKN
18	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC
19	Đất thương mại, dịch vụ	TMD
20	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS

STT	Loại đất	Mã
21	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX
22	Đất giao thông	DGT
23	Đất thuỷ lợi	DTL
24	Đất công trình năng lượng	DNL
25	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV
26	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH
27	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV
27	Đất chợ	DCH
29	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT
30	Đất có danh lam thắng cảnh	DDL
31	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA
32	Đất công trình công cộng khác	DCK
33	Đất cơ sở tôn giáo	TON
34	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN
35	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD
36	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON
37	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC
38	Đất phi nông nghiệp khác	PNK
III	**NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS
2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS
3	Núi đá không có rừng cây	NCS

Phụ lục số 03

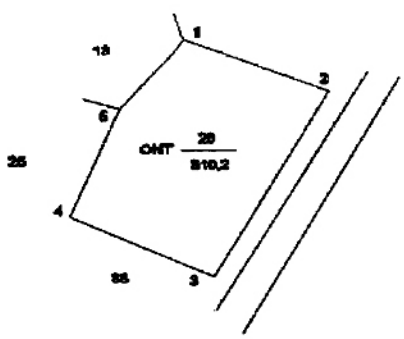
(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số 1423 /HD-STNMT ngày 18 tháng 7 năm 2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Yên Bái)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Xã(thị trấn) ....., ngày..... tháng..... năm.....

PHIẾU XÁC NHẬN KẾT QUẢ ĐO ĐẠC HIỆN TRẠNG THỬA ĐẤT

1. Thửa đất số: . . . . . ; Tờ bản đồ địa chính số: . . . . . .
2. Đo đạc theo dự án: Xây dựng Hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai huyện....., tỉnh Yên Bái.
3. Đơn vị thi công: . . . . . .
4. Địa chỉ thửa đất: . . . . . .
5. Diện tích: . . . . . m^2; Mục đích sử dụng đất: . . . . . .
6. Tên người sử dụng đất: . . . . . .
7. Địa chỉ thường trú: . . . . . .
8. Hình thức sử dụng: chung ☐ riêng ☐
9. Giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất:
- Loại giấy tờ hiện có: . . . . . ; Diện tích trên giấy tờ: . . . . . m^2
- Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ: . . . . . .
. . . . . .
10. Tình hình tranh chấp sử dụng đất: . . . . . .
11. Sơ đồ thửa đất:



12.Chiều dài cạnh thửa

TT	Chiều dài (m)
1 - 2	
2 - 3	
3 - 4	
...	
5 - 1	

Xã(thị trấn) ....., ngày..... tháng...năm....
Cán bộ đo đạc
(Ký, ghi rõ họ và tên)

Xã(thị trấn)..., ngày..... tháng..... năm...
Người sử dụng đất (*)
Tôi ký tên dưới đây xác nhận các thông tin về thửa đất nêu ở Phiếu này là đúng với hiện rạng sử dụng đất
(Ký, ghi rõ họ và tên)

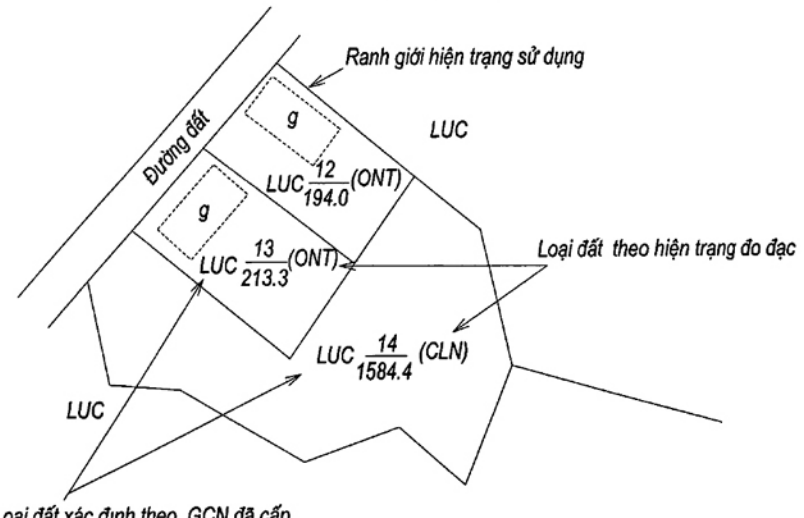
Ghi chú:

(*) Người sử dụng đất kiểm tra các thông tin về thửa đất trên đây nếu phát hiện có sai sót thì báo ngay cho đơn vị đo đạc để kiểm tra, chỉnh sửa, bổ sung. Trường hợp không phát hiện sai sót thì ký xác nhận và nộp lại cho đơn vị đo đạc bản để lưu hồ sơ nghiệm thu (trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng Phiếu này để lấy thông tin kê khai thì được cung cấp thêm 01 bản).

(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số: 1455/HD-STNMT ngày 18 tháng 7 năm 2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Yên Bái)

Trường hợp 3

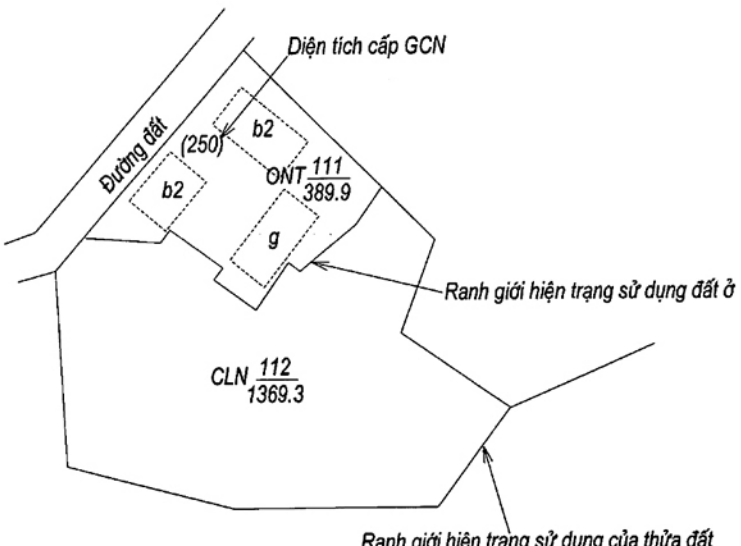
(Trường hợp cấp GCN đất Nông nghiệp, hiện tại có mục đích sử dụng khác và có các công trình, nhà ở)



(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số 1[illegible]/HD-STNMT ngày 18 tháng 7 năm 2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Yên Bái)

Trường hợp 1-b

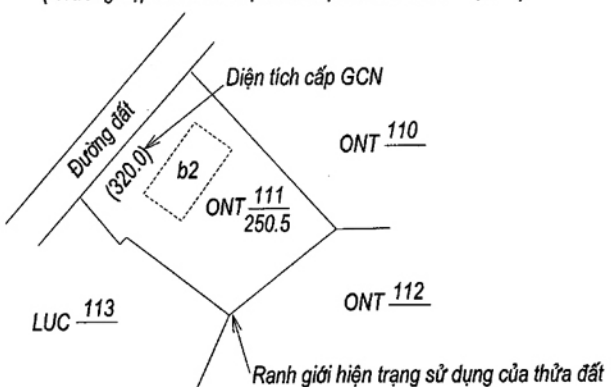
(Đối với trường hợp Diện tích cấp GCN nhỏ hơn thực tế sử dụng, trên GCN không thể hiện hình thể thửa đất)



(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số: 1425 /HD-STNMT ngày 18 tháng 7 năm 2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Yên Bái)

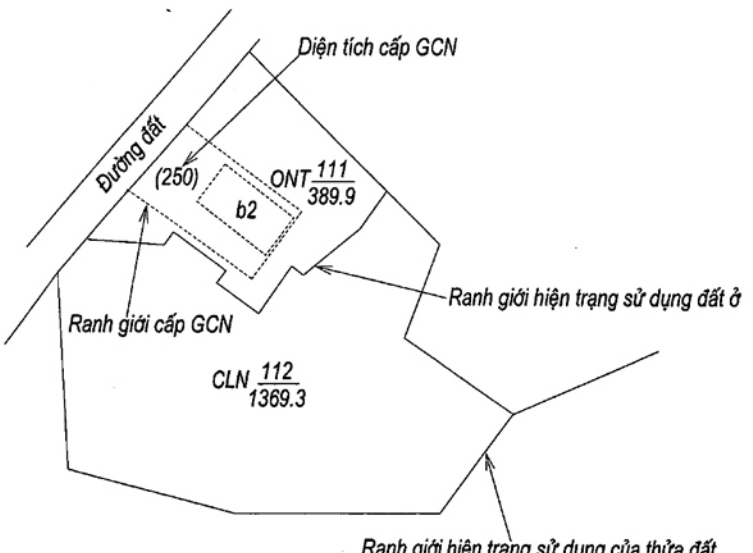
Trường hợp 2

(Trường hợp đất ở có Diện tích cấp GCN lớn hơn thực tế)



(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số 1685 /HD-STNMT ngày 18 tháng 7 năm 2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Yên Bái)

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH YÊN BÁI

Trường hợp 1-a

(Đối với trường hợp Diện tích cấp GCN nhỏ hơn thực tế sử dụng, trên GCN có thể hiện hình thể thửa đất)