

HƯỚNG DẪN KỸ THUẬT

Về chỉnh lý biến động bản đồ địa chính; trích lục
bản đồ địa chính; trích đo địa chính thửa đất, khu đất

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai (gọi tắt là Nghị Định số 43);

Căn cứ Thông tư số 02/2007/TT-BTNMT ngày 12/2/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình sản phẩm đo đạc và bản đồ;

Căn cứ Thông tư số 05/2009/TT-BTNMT ngày 01/06/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm địa chính (gọi tắt là Thông tư số 05);

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

Căn cứ Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính (gọi tắt là Thông tư số 25);

Căn cứ Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 335/2008/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành hướng dẫn kỹ thuật về chỉnh lý biến động bản đồ địa chính; trích lục bản đồ địa chính; trích đo địa chính thửa đất, khu đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, với những nội dung như sau:

I/ QUY ĐỊNH CHUNG:

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

- Hướng dẫn kỹ thuật về công tác chỉnh lý biến động bản đồ địa chính; trích lục bản đồ địa chính; trích đo địa chính thửa đất, khu đất để phục vụ công tác quản lý Nhà nước về đất đai được áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Đối tượng áp dụng: Cơ quan, tổ chức, cá nhân được phép hoạt động đo đạc và bản đồ theo quy định của pháp luật có liên quan đến đo đạc thành lập,

trích lục, chỉnh lý, quản lý, sử dụng bản đồ địa chính và trích đo địa chính thửa đất, khu đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Đối với bản đồ địa chính dạng giấy từ tỷ lệ 1/500 đến 1/2000 phải được số hóa mới thực hiện việc trích lục thửa đất, khu đất;

3. Công tác cập nhật, chỉnh lý biến động Hồ sơ địa chính do cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn, Văn phòng ký đất đai thực hiện;

4. Trích đo địa chính thửa đất, khu đất phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất và các mục đích khác chỉ được thực hiện khi có ý kiến chấp thuận của Sở Tài nguyên và Môi trường và trong các trường hợp sau:

- Khu vực chưa có bản đồ địa chính, khu vực đã đo vẽ khoanh bao trên bản đồ địa chính nhưng chưa đo vẽ chi tiết đến từng thửa đất.

- Khu vực đất nông nghiệp đã thực hiện quy hoạch lại đồng ruộng và “đồn điền đổi thửa” làm thay đổi toàn bộ các bờ vùng, bờ thửa;

- Khu vực thực hiện quy hoạch sử dụng đất để hình thành các khu trung tâm hành chính, khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

- Khu vực chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa;

- Khu vực đã có bản đồ địa chính được lập bằng phương pháp ảnh hàng không, phương pháp bản đặc có tỷ lệ nhỏ hơn so với tỷ lệ cần phải đo vẽ theo quy định tại Thông tư 25.

5. Mục đích sử dụng đất, loại đất thể hiện trên bản đồ địa chính trích đo, chỉnh lý thửa đất, khu đất được xác định theo quy định tại Điều 11 Luật Đất đai 2013 và Điều 3 Nghị Định 43.

6. Lập Phương án kỹ thuật:

6.1) Đối với những khu vực trích đo, chỉnh lý bản đồ địa chính có diện tích dưới đây, đơn vị thi công lập phương án kỹ thuật gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo hồ sơ kiểm tra, nghiệm thu công trình sản phẩm của đơn vị thi công và của Chủ đầu tư để theo dõi, phương án kỹ thuật Sở Tài nguyên và Môi trường không thực hiện thẩm định:

-Khu đo có diện tích: ≤ 01 ha, đối với tỷ lệ 1/200;

-Khu đo có diện tích: ≤ 03 ha, đối với tỷ lệ 1/500;

-Khu đo có diện tích: ≤ 10 ha, đối với tỷ lệ 1/1000;

-Khu đo có diện tích: ≤ 20 ha, đối với tỷ lệ 1/2000;

-Khu đo có diện tích: ≤ 100 ha, đối với tỷ lệ 1/5000.

Quá trình thi công diện tích đo vẽ, chỉnh lý bản đồ tăng quá 5% so với diện tích trong phương án đã lập, đơn vị thi công phải báo cáo bằng văn bản bổ

sung phương án được Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận mới được nghiệm thu sản phẩm.

6.2) Đối với những khu vực trích đo, chỉnh lý bản đồ địa chính có diện tích dưới đây, đơn vị thi công phải lập phương án kỹ thuật gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định để làm cơ sở tổ chức thi công và nghiệm thu công trình:

- Khu đo có diện tích: > 01 ha, đối với tỷ lệ 1/200;
- Khu đo có diện tích: > 03 ha, đối với tỷ lệ 1/500;
- Khu đo có diện tích: > 10 ha, đối với tỷ lệ 1/1000;
- Khu đo có diện tích: > 20 ha, đối với tỷ lệ 1/2000;
- Khu đo có diện tích: > 100 ha, đối với tỷ lệ 1/5000.

Quá trình thi công diện tích đo vẽ, chỉnh lý bản đồ tăng, giảm 5% so với diện tích trong phương án đã lập, đơn vị thi công phải báo cáo bằng văn bản và bổ sung phương án được Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận mới được nghiệm thu sản phẩm.

7. Bản đồ trích đo địa chính thửa đất, khu đất phải được đo vẽ ở hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước; kinh tuyến trực 108⁰, múi chiếu 3⁰;

8. Đối với bản đồ địa chính thửa đất, khu đất phục vụ công tác kiểm kê, lập phương án bồi thường, thu hồi đất, giao đất còn được thực hiện theo quy định sau:

- Bản đồ địa chính thửa đất, khu đất và bản đồ chỉnh lý biến động sau khi được nghiệm thu cấp đơn vị thi công (bản đồ đã được đơn vị đo đạc kiểm tra, chỉnh sửa, bổ sung theo kết quả Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất theo quy định tại Điều 12 Thông tư 25), phải được Phòng Đo đạc và Bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra và đóng dấu kiểm tra lần 1 để phục vụ công tác kiểm kê, lập phương án bồi thường. Bản đồ sau khi được chỉnh sửa hoàn thiện theo kết quả kiểm kê, lập phương án bồi thường; UBND cấp huyện hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện được UBND cấp huyện giao nhiệm vụ có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị thẩm định bản đồ. Phòng Đo đạc và Bản đồ kiểm tra, phúc tra, lập báo cáo, trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định bản đồ;

- Trường hợp do tính cấp thiết của dự án phải thực hiện ngay việc thu hồi đất, giao đất để triển khai thi công, nhưng trong quá trình kiểm kê, lập phương án bồi thường chưa có sự thống nhất giữa chủ đầu tư với chủ sử dụng đất hoặc giữa cơ quan quản lý nhà nước với chủ sử dụng đất đối với một số thửa đất, thì các thửa đất đủ điều kiện lập thủ tục thu hồi đất, giao đất được biên tập phân biệt các thửa riêng để thẩm định bản đồ phục vụ thu hồi đất theo từng đợt. Trong trường hợp này, UBND huyện, thành phố phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản, kèm theo Công văn đề nghị thẩm định bản đồ, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét thẩm định để đảm bảo thời gian thực hiện dự án.

II/ CHỈNH LÝ, BỔ SUNG BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH:

- Công tác đo đạc chỉnh lý, bổ sung, đo vẽ lại bản đồ địa chính thực hiện theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 25;

- Trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/6/2014 quy định về hồ sơ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trường hợp chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất, khu đất phục vụ cho các công tác giao đất, thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng không thuộc trường hợp nêu ở phần trên, do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc kiểm tra và thẩm định và xác nhận bản đồ theo quy định tại điểm 6.1 Khoản 6 Điều 22 Thông tư 25;

- Trường hợp các đơn vị có chức năng hoạt động đo đạc và bản đồ (không phải là Văn phòng Đăng ký đất đai) trước khi thực hiện việc chỉnh lý biến động bản đồ để phục vụ công tác kiểm kê, lập phương án bồi thường; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất phải được Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin về tư liệu bản đồ hiện đang quản lý tại địa phương (gồm file bản đồ số và bản đồ dạng giấy); phiếu cung cấp thông tin phải được xác nhận của lãnh đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và tài liệu này là cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thẩm định sản phẩm bản đồ chỉnh lý.

III/ TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT:

- Công tác trích đo địa chính thửa đất, khu đất được thực hiện theo quy định của thông tư 25;

- Trường hợp trích đo thửa đất, khu đất phục vụ cho công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện các quyền của người sử dụng đất, do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện, kiểm tra và chịu trách nhiệm với sản phẩm do đơn vị thực hiện;

- Trường hợp trích đo thửa đất, khu đất phục vụ cho các công tác khác không thuộc trường hợp nêu ở phần trên, do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc kiểm tra và thẩm định bản đồ theo quy định tại điểm 6.1 Khoản 6 Điều 22 Thông tư 25.

IV/ TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT

1. Trường hợp trích lục bản đồ phục vụ công tác sưu tra, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện các quyền của người sử dụng đất

Việc trích lục bản đồ địa chính thửa đất, khu đất phục vụ cho công tác sưu tra, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện các quyền của người sử dụng đất do Trung tâm Công nghệ Thông tin Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện và có trách nhiệm kiểm tra chất lượng sản phẩm của đơn vị mình thực hiện trước khi đưa vào sử dụng.

2. Trường hợp trích lục bản đồ phục vụ công tác kiểm kê, lập phương án bồi thường, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất

- Việc trích lục bản đồ địa chính thửa đất, khu đất phục vụ công tác kiểm kê, lập phương án bồi thường, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện và phải được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thẩm định trước khi đưa vào sử dụng;

- Trường hợp các đơn vị có chức năng hoạt động đơ đặc và bản đồ (không phải là Văn phòng Đăng ký đất đai) trước khi sử dụng bản đồ hiện đang quản lý, sử dụng tại địa phương để biên tập bổ sung các yếu tố nội dung phục vụ công tác kiểm kê, lập phương án bồi thường; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đơn vị phải được Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin về tư liệu bản đồ hiện đang quản lý, sử dụng tại địa phương (gồm file bản đồ số và bản đồ dạng giấy); phiếu cung cấp thông tin phải được xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai; bản đồ dạng giấy phải được đóng dấu sao y bản chính của Văn phòng Đăng ký đất đai và tài liệu này là cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thẩm định sản phẩm bản đồ trích lục.

V/ QUY ĐỊNH VỀ GIÁM SÁT, KIỂM TRA, NGHIỆM THU, XÁC NHẬN SẢN PHẨM BẢN ĐỒ TRÍCH ĐO; BẢN ĐỒ CHỈNH LÝ VÀ BẢN ĐỒ TRÍCH LỤC

Cơ sở để giám sát, kiểm tra, nghiệm thu, xác nhận sản phẩm bản đồ trích đo, bản đồ chỉnh lý, bản đồ trích lục và các tài liệu liên quan được quy định tại Điều 22 Thông tư 25 và Thông tư số 05/2009/TT-BTNMT ngày 01/06/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Hướng dẫn kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm địa chính.

VI/ QUY ĐỊNH VỀ GIAO NỘP SẢN PHẨM

1. Số lượng sản phẩm, hồ sơ phải lập, giao nộp và lưu giữ

-Số lượng sản phẩm, hồ sơ phải lập của từng nội dung công việc thực hiện và đơn vị nhận, lưu giữ sản phẩm được thực hiện theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 25.

- Ngoài số lượng sản phẩm, hồ sơ nghiệm thu giao nộp theo quy định nêu trên, cơ quan chủ đầu tư quyết định số lượng sản phẩm, hồ sơ nghiệm thu theo quy định về quản lý dự án, công trình đơ đặc thành lập bản đồ địa chính và phải nêu rõ trong Phương án kỹ thuật công trình được cơ quan chức năng thẩm định và phê duyệt hoặc nêu rõ trong Hợp đồng được ký kết giữa các bên liên quan.

2. Thời gian và trách nhiệm thực hiện giao nộp hồ sơ lưu trữ

a-Thời gian giao nộp hồ sơ lưu trữ

Ngay sau khi sản phẩm, hồ sơ các công trình chỉnh lý biến động; trích đo địa chính thửa đất, khu đất; trích lục bản đồ địa chính thửa đất, khu đất được các cấp thẩm quyền kiểm tra, thẩm định, đơn vị thực hiện có trách nhiệm tổng hợp hồ sơ và giao nộp đúng quy định.

cấp thẩm quyền kiểm tra, thẩm định, đơn vị thực hiện có trách nhiệm tổng hợp hồ sơ và giao nộp đúng quy định.

b-Trách nhiệm thực hiện giao nộp hồ sơ

- Đối với trường hợp sản phẩm, hồ sơ công trình mà Sở Tài nguyên và Môi trường không thẩm định; sau khi hồ sơ được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, đơn vị thực hiện có trách nhiệm tổng hợp hồ sơ và giao nộp và lưu trữ theo đúng quy định;

- Đối với trường hợp sản phẩm, hồ sơ công trình mà Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định:

+ Sau khi sản phẩm, hồ sơ được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phòng Đo đạc Bản đồ có trách nhiệm kiểm tra mức độ hoàn thiện của sản phẩm, hồ sơ; hướng dẫn đơn vị thi công, chủ đầu tư tổng hợp hồ sơ và bàn giao hồ sơ lưu 03 cấp (tỉnh, huyện, xã);

+ Văn phòng đăng ký đất đai và UBND cấp xã có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ do đơn vị thi công và chủ đầu tư bàn giao; tổ chức lưu trữ và theo dõi chính lý theo quy định.

VII/ TÓ CHỨC THỰC HIỆN

- Các phòng, đơn vị trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND cấp huyện; Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai; UBND cấp xã; các tổ chức, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực Đo đạc Bản đồ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi tổ chức thực hiện Hướng dẫn này;

- Hướng dẫn này thay cho Hướng dẫn số 873/TNMT ngày 09/7/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc chỉnh lý biên động bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất, khu đất và được thực hiện kể từ ngày ký.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị các địa phương, đơn vị phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn kịp thời. *Được*

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND các huyện, thành phố;
- Phòng TN&MT các huyện, thành phố;
- BQL KKT Dung Quất;
- Giám đốc, các PGĐ Sở TNMT;
- Phòng QLDD; ĐDBĐ;
- Văn phòng ĐKQSDĐ tỉnh, huyện, thành phố;
- Trung tâm Lưu trữ-Thông tin TN&MT;
- Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường;
- Các đơn vị được cấp Giấy phép hoạt động Đo đạc và Bản đồ trên địa bàn tỉnh;
- Lưu VT.



Lê Mỹ Liên