BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
_____	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 24/2014/TT-BTNMT	*Hà Nội, ngày 19 tháng 05 năm 2014*

THÔNG TƯ

Quy định về hồ sơ địa chính

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 Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định về hồ sơ địa chính.

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về thành phần hồ sơ địa chính; hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; nội dung hồ sơ địa chính; việc lập hồ sơ địa chính và lộ trình chuyển đổi hồ sơ địa chính từ dạng giấy sang dạng số; việc cập nhật, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường các cấp; Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai, công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là công chức địa chính cấp xã).

2. Người sử dụng đất, người được Nhà nước giao quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Hồ sơ địa chính* là tập hợp tài liệu thể hiện thông tin chi tiết về hiện trạng và tình trạng pháp lý của việc quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản gắn liền với đất để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu thông tin của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. *Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu* (sau đây gọi là đăng ký lần đầu) là việc thực hiện thủ tục lần đầu để ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

3. *Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất* (sau đây gọi là đăng ký biến động) là việc thực hiện thủ tục để ghi nhận sự thay đổi về một hoặc một số thông tin đã đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật.

4. *Giấy chứng nhận* là tên gọi chung của các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở.

Điều 4. Thành phần hồ sơ địa chính

1. Địa phương xây dựng, vận hành cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính được lập dưới dạng số và lưu trong cơ sở dữ liệu đất đai, gồm có các tài liệu sau đây:

a) Tài liệu điều tra đo đạc địa chính gồm bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai;

b) Sổ địa chính;

c) Bản lưu Giấy chứng nhận.

2. Địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính gồm có:

a) Các tài liệu quy định tại Điểm a và Điểm c Khoản 1 Điều này lập dưới dạng giấy và dạng số (nếu có);

b) Tài liệu quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này được lập dưới dạng giấy hoặc dạng số;

c) Sổ theo dõi biến động đất đai lập dưới dạng giấy.

Điều 5. Nguyên tắc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính được lập theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

2. Việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính phải theo đúng trình tự, thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Nội dung thông tin trong hồ sơ địa chính phải bảo đảm thống nhất với Giấy chứng nhận được cấp (nếu có) và phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất.

Điều 6. Trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Tổ chức thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai;

b) Chỉ đạo thực hiện chỉnh lý, cập nhật biến động bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai; lập, cập nhật và chỉnh lý biến động thường xuyên sổ địa chính và các tài liệu khác của hồ sơ địa chính ở địa phương.

2. Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Thực hiện chỉnh lý biến động thường xuyên đối với bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai:

b) Tổ chức lập, cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính ngoài các tài liệu quy định tại Điểm a Khoản này;

c) Cung cấp bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai (dạng số hoặc dạng giấy) cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) sử dụng.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại Khoản 2 Điều này đối với các đối tượng sử dụng đất, được Nhà nước giao quản lý đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền giải quyết thủ tục đăng ký.

4. Địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp thực hiện các công việc theo quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh) chủ trì tổ chức việc lập sổ địa chính; cung cấp tài liệu đo đạc địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện); thực hiện cập nhật, chỉnh lý các tài liệu hồ sơ địa chính quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều này đối với các thửa đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện cập nhật, chỉnh lý các tài liệu hồ sơ địa chính quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều này đối với các thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư và người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam; cung cấp bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai cho Ủy ban nhân dân cấp xã sử dụng.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã cập nhật, chỉnh lý bản sao tài liệu đo đạc địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đang quản lý theo quy định tại Thông tư này để sử dụng phục vụ cho yêu cầu quản lý đất đai ở địa phương.

Điều 7. Giá trị pháp lý của hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính làm cơ sở để xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác định quyền và nghĩa vụ của người được Nhà nước giao quản lý đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Hồ sơ địa chính dạng giấy, dạng số đều có giá trị pháp lý như nhau.

3. Trường hợp có sự không thống nhất thông tin giữa các tài liệu của hồ sơ địa chính thì phải thực hiện kiểm tra, đối chiếu các tài liệu trong hồ sơ địa chính và hồ sơ thủ tục đăng ký để xác định thông tin có giá trị pháp lý làm cơ sở chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính.

4. Trường hợp thành lập bản đồ địa chính mới thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để đăng ký trước đây thì xác định giá trị pháp lý của thông tin như sau:

a) Trường hợp đã cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới thì xác định giá trị pháp lý thông tin theo kết quả cấp đổi Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chưa cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới thì xác định như sau:

- Các thông tin về người sử dụng đất, thông tin về quyền sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không thể hiện thông tin thì xác định theo sổ địa chính và hồ sơ thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

- Các thông tin về đường ranh giới (hình thể, kích thước cạnh thửa, tọa độ đỉnh thửa), diện tích của thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính mới; trường hợp đường ranh giới thực tế của thửa đất trên bản đồ địa chính mới đã có biến động so với ranh giới thể hiện trên Giấy chứng nhận đã cấp thì thông tin pháp lý về đường ranh giới và diện tích sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp.

Chương II HỒ SƠ NỘP KHI THỰC HIỆN THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 8. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu gồm có:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK;

b) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của 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 (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) đối với trường hợp đăng ký về quyền sử dụng đất;

c) Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng);

d) Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 theo Mẫu số 08/ĐK;

đ) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

e) Đối với đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ngoài giấy tờ quy định tại các Điểm a, b và d Khoản này phải có quyết định của

Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình; bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng, trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà có tên đơn vị đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

g) Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

2. Trường hợp người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai mà chưa có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp hồ sơ gồm các giấy tờ theo quy định tại các Điểm a, d, e, g và bản sao giấy tờ quy định tại các Điểm b, c và đ Khoản 1 Điều này.

Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai mà nay có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04/ĐK.

3. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất; đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận gồm có:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK;

b) Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c) Sơ đồ về tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có sơ đồ tài sản phù hợp với hiện trạng);

d) Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất (nếu có).

4. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý gồm có:

a) Đơn đăng ký theo Mẫu số 04/ĐK;

b) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất để quản lý (nếu có);

c) Sơ đồ hoặc trích đo địa chính thửa đất, khu đất được giao quản lý (nếu có).

5. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 9. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện "dồn điền đổi thửa" được nộp chung cho các hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi đất nông nghiệp gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK của từng hộ gia đình, cá nhân;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp hoặc bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với trường hợp đất đang thế chấp tại tổ chức tín dụng;

c) Văn bản thỏa thuận về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

d) Phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân cấp xã đã được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh phê duyệt;

đ) Biên bản giao nhận ruộng đất theo phương án "dồn điền đổi thửa" (nếu có).

2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp "dồn điền đổi thửa"; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng gồm có:

a) Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư;

d) Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất.

3. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm có:

a) Văn bản thanh lý hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có xác nhận đã được thanh lý hợp đồng;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà có hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền theo quy định nhưng bên chuyển quyền không trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền, hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

- Hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền đã lập theo quy định;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không lập hợp đồng, văn bản chuyển quyền theo quy định, hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

- Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

5. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất, bao gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Một trong các loại giấy tờ gồm: Biên bản hòa giải thành (trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi ranh giới thửa đất thì có thêm quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền) hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo quy định của pháp luật; văn bản thỏa thuận hoặc hợp đồng thế chấp, góp vốn có nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp, góp vốn và văn bản bàn giao tài sản thế chấp, góp vốn theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành có nội dung xác định người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; văn bản

kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản hoặc yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án đã được thi hành; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất hoặc chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất;

d) Trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức phải có văn bản chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức theo quy định của pháp luật; trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải có sổ hộ khẩu kèm theo; trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng phải có sổ hộ khẩu hoặc giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn kèm theo.

6. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận (đổi tên hoặc giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân, địa chỉ); giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Một trong các giấy tờ liên quan đến nội dung biến động:

- Văn bản công nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp cá nhân hoặc người đại diện hộ gia đình thay đổi họ, tên;

- Bản sao sổ hộ khẩu đối với trường hợp thay đổi người đại diện là chủ hộ gia đình; văn bản thỏa thuận của hộ gia đình được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đối với trường hợp thay đổi người đại diện là thành viên khác trong hộ;

- Bản sao giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy chứng minh quân đội và sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ khác chứng minh thay đổi nhân thân đối với trường hợp thay đổi thông tin về nhân thân của người có tên trên Giấy chứng nhận;

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc thay đổi thông tin pháp nhân đối với trường hợp thay đổi thông tin về pháp nhân của tổ chức đã ghi trên Giấy chứng nhận;

- Văn bản thỏa thuận của cộng đồng dân cư được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đối với trường hợp cộng đồng dân cư đổi tên;

- Văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về tình trạng sạt lở tự nhiên đối với trường hợp giảm diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất do sạt lở tự nhiên;

- Chứng từ về việc nộp nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp có ghi nợ hoặc chậm nộp nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp người sử dụng đất được miễn giảm hoặc không phải nộp do thay đổi quy định của pháp luật;

- Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thay đổi hạn chế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp có hạn chế theo quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp có thay đổi hạn chế theo văn bản chuyển quyền sử dụng đất thì phải có văn bản chấp thuận thay đổi hạn chế của người có quyền lợi liên quan, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận;

- Bản sao một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thể hiện nội dung thay đổi đối với trường hợp thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận.

7. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần hoặc từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, bao gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Hợp đồng thuê đất đã lập;

d) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

8. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề sau khi được cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp của một bên hoặc các bên liên quan;

c) Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

d) Sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

9. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất ngoài khu công nghệ cao, khu kinh tế gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Bản sao Quyết định đầu tư bổ sung hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có thể hiện thời hạn hoặc điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án phù hợp thời gian xin gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất của tổ chức, tổ chức nước ngoài có chức

năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư;

d) Chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính (nếu có).

10. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

11. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất:

a) Đơn đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa theo Mẫu số 11/ĐK;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

12. Hồ sơ nộp khi thực hiện đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp thực hiện theo quy định về đăng ký giao dịch đảm bảo.

Trường hợp thuê, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thuê được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và người sử dụng đất thuê, thuê lại đã trả tiền thuê đất một lần trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hồ sơ đăng ký thế chấp phải có giấy tờ chứng minh chủ đầu tư đã nộp vào ngân sách số tiền thuê đất mà bên thuê, thuê lại đất đã trả một lần.

Điều 10. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng.

2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK;

b) Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy trong thời gian 15 ngày đối với hộ gia đình và cá nhân; giấy tờ chứng minh đã đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương về việc mất Giấy chứng nhận đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài

thực hiện dự án đầu tư; trường hợp mất Giấy chứng nhận do thiên tai, hỏa hoạn phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc thiên tai, hỏa hoạn đó.

3. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đính chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp gồm có:

a) Đơn đề nghị đính chính đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản phát hiện sai sót trên Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

4. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai theo quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện nội dung Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định thì nộp hồ sơ gồm:

- Đơn phản ánh việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định thì người được cấp Giấy chứng nhận nộp Giấy chứng nhận đã cấp theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 11. Việc nộp giấy tờ khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận không được yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp thêm các giấy tờ khác ngoài các giấy tờ phải nộp theo quy định tại các Điều 9 và 10 của Thông tư này.

2. Khi nộp các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, các Điều 18, 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có) để làm thủ tục đăng ký lần đầu hoặc đăng ký biến động theo quy định tại các Điều 8, 9 và 10 của Thông tư này thì người nộp hồ sơ được lựa chọn một trong các hình thức sau:

a) Nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;

b) Nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao;

c) Nộp bản chính giấy tờ.

3. Trường hợp nộp bản sao giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều này thì khi nhận Giấy chứng nhận, người được cấp Giấy chứng nhận phải nộp bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cơ quan trao Giấy chứng nhận để chuyển lưu trữ theo quy định của Thông tư này; trừ các giấy tờ là

giấy phép xây dựng; quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư.

4. Khi nộp chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động về đất đai, tài sản gắn liền với đất thì người nộp hồ sơ được lựa chọn một trong các hình thức sau:

a) Nộp bản sao đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;

b) Nộp bản sao và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao;

c) Nộp bản chính (đối với trường hợp có 2 bản chính).

Điều 12. Mẫu giấy tờ thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu

1. Mẫu sổ sử dụng trong đăng ký gồm có:

a) Sổ địa chính (điện tử): Mẫu số 01/ĐK;

b) Sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Mẫu số 02/ĐK;

c) Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Mẫu số 03/ĐK.

2. Mẫu giấy tờ thực hiện thủ tục đăng ký lần đầu gồm có:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Mẫu số 04a/ĐK;

b) Danh sách người sử dụng chung thửa đất, chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất (kèm theo Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận): Mẫu số 04b/ĐK;

c) Danh sách các thửa đất nông nghiệp của cùng một người sử dụng, người được quản lý (kèm theo Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận): Mẫu số 04c/ĐK;

d) Danh sách tài sản gắn liền với đất trên cùng một thửa đất (kèm theo Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận): Mẫu số 04d/ĐK;

đ) Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Mẫu số 05/ĐK;

e) Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Mẫu số 06/ĐK;

g) Phiếu lấy ý kiến về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Mẫu số 07/ĐK;

h) Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo và bản thống kê các thửa đất: Mẫu số 08/ĐK.

3. Mẫu giấy tờ thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định kèm theo Thông tư này gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất: Mẫu số 09/ĐK;

b) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Mẫu số 10/ĐK;

c) Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất: Mẫu số 11/ĐK;

d) Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính: Mẫu số 12/ĐK;

đ) Quyết định về việc gia hạn sử dụng đất của Ủy ban nhân dân: Mẫu số 13/ĐK.

4. Nội dung, hình thức các mẫu sổ, văn bản, giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này được quy định chi tiết tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được sử dụng các mẫu quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc Tổng cục Quản lý đất đai để lập hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký.

Chương III NỘI DUNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 13. Nhóm dữ liệu về thửa đất

Nhóm dữ liệu về thửa đất bao gồm các loại dữ liệu được xác định và thể hiện theo quy định như sau:

1. Dữ liệu số hiệu thửa đất gồm có:

a) Số tờ bản đồ là số thứ tự của tờ bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính trong phạm vi từng đơn vị hành chính cấp xã;

b) Số thửa đất là số thứ tự của thửa đất trên mỗi tờ bản đồ hoặc bản trích đo địa chính có thửa đất đó; trường hợp bản trích đo địa chính có một thửa đất thì số hiệu thửa đất được ghi "01".

2. Dữ liệu địa chỉ thửa đất gồm: Số nhà, tên đường phố (nếu có); tên điểm dân cư (thôn, làng, ấp, bản, tổ dân phố,...) hoặc tên khu vực, xứ đồng (đối với thửa đất ngoài khu dân cư); tên đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh nơi có thửa đất.

3. Dữ liệu ranh giới thửa đất được thể hiện trên bản đồ địa chính gồm: Hình dạng, kích thước các cạnh thửa và tọa độ đỉnh thửa; đối với bản trích đo địa chính thì tối thiểu phải thể hiện hình dạng và kích thước các cạnh thửa đất.

Việc xác định và thể hiện ranh giới thửa đất thực hiện theo quy định về thành lập bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Dữ liệu diện tích thửa đất: Được xác định và thể hiện trên hồ sơ địa chính theo đơn vị mét vuông (m^2), làm tròn đến một chữ số thập phân.

5. Dữ liệu về tài liệu đo đạc gồm: Tên tài liệu đo đạc đã sử dụng (bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính,...), ngày hoàn thành đo đạc.

Điều 14. Nhóm dữ liệu về đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất

Nhóm dữ liệu về đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất bao gồm các loại dữ liệu được xác định và thể hiện theo quy định như sau:

1. Dữ liệu tên gọi đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất được xác định và thể hiện theo tên thường gọi ở địa phương (nếu có). Ví dụ: *"Kênh Ba bò", "Sông Sét"*.

2. Dữ liệu số hiệu đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất gồm:

a) Số tờ bản đồ có đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất;

b) Số hiệu của đối tượng chiếm đất trên từng tờ bản đồ, được đánh số theo quy định về thành lập bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Dữ liệu ranh giới của đối tượng được xác định và thể hiện trên bản đồ theo quy định về thành lập bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Dữ liệu diện tích được xác định và thể hiện cho từng đối tượng trên từng tờ bản đồ theo đơn vị m^2.

Điều 15. Nhóm dữ liệu về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất

Nhóm dữ liệu về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất bao gồm các loại dữ liệu được xác định và thể hiện theo quy định như sau:

1. Dữ liệu mã đối tượng sử dụng đất, đối tượng sở hữu tài sản gắn liền với đất, đối tượng được Nhà nước giao quản lý đất được thể hiện trên sổ mục kê đất đai theo quy định về thống kê, kiểm kê đất đai của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Dữ liệu tên người sử dụng đất, tên chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tên người quản lý đất được xác định và thể hiện theo quy định như sau:

a) Đối với cá nhân thể hiện các thông tin: "Ông" hoặc "Bà"; họ và tên, năm sinh được ghi theo Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy chứng minh quân đội nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân khác của người đó; trường hợp không có giấy chứng minh hoặc giấy tờ tùy thân khác thì xác định theo sổ hộ khẩu hoặc giấy khai sinh của người đó.

Cá nhân nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài (kể cả trường hợp nhận thừa kế, tặng cho nhà, đất nhưng không thuộc đối tượng được mua nhà ở tại Việt Nam) phải ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi họ tên, năm sinh, quốc tịch theo hộ chiếu của người đó;

b) Đối với hộ gia đình sử dụng đất thể hiện các thông tin "Hộ ông" (hoặc "Hộ bà"), sau đó ghi họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân của chủ hộ gia đình như quy định tại Điểm a Khoản này; địa chỉ thường trú của hộ gia đình. Trường hợp chủ hộ gia đình không có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi người đại diện là thành viên khác của hộ gia đình và cùng có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình.

Trường hợp chủ hộ gia đình hoặc người đại diện khác của hộ gia đình có vợ hoặc chồng cùng có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi cả họ tên, năm sinh của người vợ hoặc chồng đó;

c) Đối với hai vợ chồng có chung tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện các thông tin: Họ và tên, năm sinh của cả vợ và chồng và quan hệ hôn nhân giữa hai người.

Trường hợp có văn bản thỏa thuận của hai vợ chồng chỉ ghi tên vợ hoặc tên chồng (có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký thường trú) thì ghi tên một người theo văn bản thỏa thuận đó;

d) Đối với tổ chức trong nước thì thể hiện tên gọi đầy đủ của tổ chức theo giấy tờ về việc thành lập, công nhận hoặc đăng ký kinh doanh của tổ chức (nếu có);

đ) Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam thì thể hiện tên gọi đầy đủ của pháp nhân thực hiện dự án đầu tư theo giấy phép đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh của pháp nhân đó;

e) Đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì thể hiện tên gọi đầy đủ của tổ chức theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất, cho thuê đất hoặc về việc thành lập, cho phép hoạt động của tổ chức hoặc theo văn bản đã ký kết giữa hai Chính phủ;

g) Đối với cơ sở tôn giáo thì thể hiện tên gọi đầy đủ mà cơ sở tôn giáo đã đăng ký hoạt động được Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan quản lý nhà nước về tôn giáo của địa phương xác nhận;

h) Đối với cộng đồng dân cư thì thể hiện tên gọi do cộng đồng dân cư xác định, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận;

i) Đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (gọi chung là nhóm người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất) thì thể hiện tên của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Khoản này.

Trường hợp nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có văn bản thỏa thuận (được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật) cử người đại diện đứng tên thì thể hiện tên của người đại diện theo quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Khoản này; sau đó ghi thêm "là đại diện cho nhóm người sử dụng đất" hoặc "là đại diện cho nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất" theo văn bản thỏa thuận đó;

k) Trường hợp có nhiều người được thừa kế theo pháp luật nhưng chưa xác định được đầy đủ những người đó thì thể hiện tên của những người được nhận thừa kế đã được xác định; tiếp theo phải thể hiện "và một số người thừa kế khác chưa được xác định";

l) Trường hợp nhà chung cư để bán hoặc bán kết hợp cho thuê thì khi đăng ký chuyển nhượng căn hộ đầu tiên phải thể hiện thêm "Cùng với các chủ sở hữu căn hộ chung cư được thể hiện chi tiết tại phần đăng ký căn hộ chung cư".

Trường hợp chủ đầu tư đã bán hết diện tích nhà chung cư thì thể hiện "Của các chủ sở hữu căn hộ chung cư được thể hiện chi tiết tại phần đăng ký căn hộ chung cư".

3. Dữ liệu giấy tờ pháp nhân (đối với tổ chức) hoặc giấy tờ nhân thân (đối với cá nhân, người đại diện hộ gia đình) được thể hiện theo quy định như sau:

a) Đối với cá nhân, người đại diện hộ gia đình và vợ hoặc chồng của người đó phải thể hiện các thông tin về giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy chứng minh quân đội nhân dân (nếu có) gồm: Tên giấy chứng minh (được viết tắt là GCMND hoặc GCMQĐ) và số của giấy chứng minh; trường hợp chưa có giấy chứng minh thì thể hiện thông tin về giấy khai sinh (tên và số giấy khai sinh);

b) Đối với cá nhân nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài (mang quốc tịch nước ngoài) sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì phải thể hiện các thông tin: Tên giấy tờ (hộ chiếu); số, ngày cấp hộ chiếu và quốc tịch của người đó. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài vừa có quốc tịch Việt Nam vừa có quốc tịch nước ngoài thì được lựa chọn thể hiện thông tin theo hộ chiếu hoặc theo quy định tại Điểm a Khoản này;

c) Đối với tổ chức trong nước phải thể hiện các thông tin: Loại giấy tờ; số, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ làm cơ sở xác định tên gọi của tổ chức đó (như quyết định thành lập, quyết định công nhận hoặc giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức - nếu có);

d) Đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư thì thể hiện các thông tin: Tên giấy tờ pháp nhân (văn bản thành lập hoặc giấy phép hoạt động tại Việt Nam hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh); số, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ đó.

4. Dữ liệu địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất được thể hiện theo quy định như sau:

a) Dữ liệu địa chỉ được thể hiện gồm có: Số nhà hoặc số căn hộ (nếu có); tên ngõ, phố hoặc tên tổ dân phố, thôn, xóm, làng, ấp, bản; tên đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh;

b) Đối với cá nhân, hộ gia đình thể hiện địa chỉ theo nơi đăng ký thường trú;

c) Đối với tổ chức thể hiện địa chỉ theo trụ sở chính mà tổ chức đó đăng ký;

d) Đối với cá nhân nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thể hiện theo địa chỉ tạm trú của người đó ở Việt Nam;

đ) Đối với cộng đồng dân cư thể hiện địa chỉ nơi sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư đó.

5. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thừa kế hoặc tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất nhưng không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở thì phải thể hiện hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 6 Điều 16 của Thông tư này.

Điều 16. Nhóm dữ liệu về quyền sử dụng đất, quyền quản lý đất

Nhóm dữ liệu về quyền sử dụng đất bao gồm các loại dữ liệu được xác định và thể hiện như sau:

1. Dữ liệu hình thức sử dụng đất riêng, chung được thể hiện theo quy định như sau:

a) Hình thức sử dụng đất riêng thể hiện đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của một người sử dụng đất (là một cá nhân hoặc một hộ gia đình, một cộng đồng dân cư, một tổ chức trong nước, một cơ sở tôn giáo, một cá nhân nước ngoài, một tổ chức nước ngoài, một người Việt Nam định cư ở nước ngoài), kể cả trường hợp quyền sử dụng đất chung của vợ và chồng;

b) Hình thức sử dụng đất chung thể hiện đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người sử dụng đất (gồm nhiều cá nhân không cùng một hộ gia đình hoặc nhiều hộ gia đình hoặc nhiều cặp vợ chồng hoặc nhiều tổ chức hoặc của cả cá nhân, hộ gia đình, tổ chức);

c) Trường hợp thửa đất có phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người sử dụng đất và có phần diện tích thuộc quyền sử dụng riêng của từng người sử dụng đất thì phải xác định, thể hiện từng phần diện tích đất sử dụng chung và thể hiện tên những người sử dụng đất chung đó kèm theo; ghi từng phần diện tích đất sử dụng riêng và ghi tên của người có quyền sử dụng đất riêng kèm theo.

2. Dữ liệu loại đất bao gồm tên gọi loại đất và mã (ký hiệu) của loại đất, được thể hiện theo quy định như sau:

a) Loại đất được xác định và thể hiện bằng tên gọi trên sổ địa chính và bằng mã trên bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai cho từng thửa đất, đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất;

b) Loại đất thể hiện trên sổ địa chính theo mục đích sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao quản lý đất. Trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì xác định và thể hiện theo loại đất hiện trạng đang sử dụng tại thời điểm đăng ký. Các loại đất thể hiện bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp gồm các loại: Đất chuyên trồng lúa nước; đất trồng lúa nước còn lại; đất trồng lúa nương; đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác;

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm các loại: Đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất quốc phòng; đất an ninh; đất xây dựng trụ sở tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất xây dựng cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao; đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ; đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất xây dựng công trình sự nghiệp khác; đất khu công nghiệp; đất cụm công nghiệp; đất khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất giao thông; đất thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất có danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng; đất khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải; đất công trình công cộng khác; đất cơ sở tôn giáo; đất cơ sở tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa hoặc đất làm nghĩa trang, nghĩa

địa, nhà hỏa táng hoặc đất làm nhà hỏa táng hoặc đất làm nhà tang lễ; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối; đất có mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác;

- Nhóm đất chưa sử dụng thể hiện đối với trường hợp đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý, gồm các loại: Đất bằng chưa sử dụng; đất đồi núi chưa sử dụng; núi đá không có rừng cây;

c) Trường hợp loại đất hiện trạng sử dụng khác với loại đất theo mục đích sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao quản lý đất thì thể hiện cả loại đất theo hiện trạng và loại đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao quản lý đất vào sổ mục kê đất đai và bản đồ địa chính;

d) Mã loại đất thể hiện trên sổ mục kê đất đai và bản đồ địa chính thực hiện theo quy định về bản đồ địa chính và được giải thích theo quy định về thống kê, kiểm kê đất đai của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

đ) Trường hợp thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất đồng thời vào nhiều mục đích khác nhau mà không phân biệt ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì thể hiện tất cả các mục đích sử dụng đất đó. Trường hợp thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích mà trong đó có mục đích chính, mục đích phụ thì phải ghi chú thêm chữ "(là chính)" hoặc chữ "(là phụ)" sau từng mục đích. Ví dụ: *"Đất trồng lúa (là chính); đất nuôi trồng thủy sản (là phụ)"*.

Thửa đất có vườn ao gắn liền với nhà ở trong khu dân cư mà không được công nhận toàn bộ thửa đất là đất ở thì phải xác định diện tích theo từng mục đích: Đất ở và đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng (là đất trồng cây hàng năm khác hoặc đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản).

3. Dữ liệu thời hạn sử dụng đất được thể hiện như sau:

a) Dữ liệu thời hạn sử dụng đất được xác định và thể hiện thống nhất với Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì thể hiện các thông tin: Ngày tháng năm hết hạn sử dụng đất;

c) Trường hợp sử dụng đất ổn định lâu dài thì thể hiện là "Lâu dài";

d) Trường hợp thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc công nhận quyền sử dụng đất đồng thời vào nhiều mục đích mà từng mục đích sử dụng có thời hạn khác nhau thì thể hiện lần lượt thời hạn sử dụng tương ứng với từng mục đích;

đ) Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở thuộc khu dân cư và diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích thửa đất thì thời hạn sử dụng đất đối với đất ở là "Lâu dài"; thời hạn sử dụng đối với đất vườn, ao không được công nhận là đất ở được xác định thời hạn theo quy định của Luật Đất đai đối với loại đất nông nghiệp hiện đang sử dụng;

e) Trường hợp đăng ký đất đai mà chưa có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận nhưng có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì xác định và ghi thời hạn sử dụng đất theo giấy tờ đó; trường hợp không có giấy tờ hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng chưa xác định thời hạn

thì thể hiện là "Chưa xác định". Trường hợp đăng ký đất đai mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện là "Tạm sử dụng";

g) Trường hợp thửa đất có nhiều phần diện tích có thời hạn sử dụng đất khác nhau thì phải xác định và thể hiện thời hạn sử dụng tương ứng với từng phần diện tích đó;

h) Trường hợp đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý thì thể hiện theo văn bản giao quản lý đất; trường hợp không có văn bản giao quản lý đất hoặc văn bản giao quản lý đất không thể hiện thời hạn thì thể hiện là "Không xác định".

4. Dữ liệu nguồn gốc sử dụng đất được xác định, thể hiện bằng tên gọi và bằng mã theo quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì thể hiện tên gọi "Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất" và bằng mã "DG-KTT";

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (kể cả trường hợp giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trường hợp mua căn hộ chung cư của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao lại đất) thì thể hiện tên gọi "Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất" và bằng mã "DG-CTT";

c) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (kể cả trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất và trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê đất trả tiền thuê một lần) thì thể hiện tên gọi "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần" và bằng mã "DT-TML";

d) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (kể cả trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất và trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê đất trả tiền hàng năm) thì thể hiện tên gọi "Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm" và bằng mã "DT-THN";

đ) Trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo chế độ giao đất có thu tiền sử dụng đất (kể cả trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận) thì thể hiện tên gọi "Công nhận quyền như giao đất có thu tiền sử dụng đất" và bằng mã "CNQ-CTT";

e) Trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo chế độ giao đất không thu tiền thì thể hiện tên gọi "Công nhận quyền như giao đất không thu tiền sử dụng đất" và bằng mã "CNQ-KTT";

g) Trường hợp tách thửa, hợp thửa, cấp lại hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận thì thể hiện nguồn gốc sử dụng đất như đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu và được thể hiện theo quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản này.

Trường hợp đã đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thể hiện nguồn gốc sử dụng đất thì căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây và quy định của pháp luật

đất đai tại thời điểm đăng ký biến động, cấp đổi cấp lại Giấy chứng nhận để xác định và thể hiện nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này;

h) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất thì lần lượt thể hiện hình thức nhận chuyển quyền (đối với trường hợp nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, nhận góp vốn) hoặc thể hiện "Nhận chuyển quyền" và căn cứ nhận chuyển quyền (đối với trường hợp trúng đấu giá, xử lý nợ thế chấp, giải quyết tranh chấp, giải quyết khiếu nại hoặc tố cáo, thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, thực hiện quyết định thi hành án,...); tiếp theo thể hiện nguồn gốc sử dụng đất như trên Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu và được thể hiện theo quy định tại Thông tư này. Các trường hợp nhận chuyển quyền được thể hiện mã chung "NCQ" kèm theo mã nguồn gốc như trên Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu. Ví dụ: *"Nhận chuyển nhượng đất Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất (NCQ-DG-KTT)"; "Nhận chuyển quyền do giải quyết tranh chấp đất Nhà nước giao có thu tiền (NCQ-DG-CTT)".*

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích khác mà phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện nguồn gốc sử dụng đất theo hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất;

i) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất thì thể hiện như quy định đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền thuê đất thì thể hiện như quy định đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất và không phải chuyển sang thuê đất thì thể hiện như đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trước khi chuyển mục đích sử dụng đất;

k) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê một lần của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế thì thể hiện "Thuê đất khu công nghiệp (hoặc cụm công nghiệp, khu chế xuất...) trả tiền một lần" và bằng mã "DT-KCN-TML".

Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê hàng năm của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế thì thể hiện "Thuê đất khu công nghiệp (hoặc cụm công nghiệp, khu chế xuất) trả tiền hàng năm" và bằng mã "DT-KCN-THN";

l) Trường hợp thửa đất gồm nhiều phần diện tích có nguồn gốc sử dụng đất khác nhau thì lần lượt thể hiện từng loại nguồn gốc và diện tích đất theo nguồn gốc đó;

m) Trường hợp đăng ký đối với đất đang sử dụng mà người sử dụng đất không có giấy tờ pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất và không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện nguồn gốc theo thực tế sử dụng gồm các thông tin: Thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đăng ký và lý do có đất sử dụng. Ví dụ: *"Sử dụng đất từ năm 1984, do tự khai phá (hoặc do Ông cha để lại, do nhận chuyển nhượng, được Nhà nước giao không thu tiền...)";*

n) Trường hợp đăng ký đất được Nhà nước giao để quản lý thì thể hiện "Nhà nước giao đất để quản lý" và bằng mã "DG-QL".

5. Dữ liệu nghĩa vụ tài chính được thể hiện theo quy định như sau:

a) Dữ liệu nghĩa vụ tài chính thể hiện đối với các loại nghĩa vụ tài chính phải nộp gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ;

b) Nội dung dữ liệu được thể hiện trong các trường hợp như sau:

- Trường hợp đã thực hiện nghĩa vụ tài chính thể hiện thông tin gồm: Loại nghĩa vụ tài chính phải nộp; số tiền phải nộp, số tiền đã nộp và ngày tháng năm nộp. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì chỉ thể hiện: "Nộp tiền thuê đất hàng năm";

- Trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính phải nộp; số tiền phải nộp (nếu đã xác định); tiếp theo thể hiện "được miễn nộp tiền theo... *(ghi tên và số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản miễn nộp tiền);*

- Trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính không phải nộp; tiếp theo thể hiện "theo quy định tại... *(ghi tên và số hiệu văn bản quy định)*;

- Trường hợp được giảm nghĩa vụ tài chính thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính phải nộp; số tiền phải nộp; số tiền (hoặc mức % hoặc số năm) được giảm và căn cứ pháp lý *(tên và số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản giảm nghĩa vụ tài chính__);* số tiền đã nộp, ngày tháng năm nộp (trừ trường hợp nộp tiền thuê đất hàng năm);

c) Nội dung dữ liệu đối với trường hợp được nợ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước cần thể hiện gồm: Loại nghĩa vụ tài chính được nợ; số tiền nợ *(bằng số và chữ)* và văn bản pháp lý xác định số tiền nợ *(tên văn bản, ngày ký, cơ quan thẩm quyền ký)* đối với trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền thu nghĩa vụ tài chính xác định (nếu có). Ví dụ: *"Nợ tiền sử dụng đất"* hoặc *"Nợ tiền sử dụng đất, số tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo Thông báo số 15/TB-CCT ngày 20/10/2013 của Chi cục thuế"*.

Trường hợp số tiền ghi nợ đã được xóa nợ theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền thu nghĩa vụ tài chính thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính được xóa nợ; số tiền nợ được xóa (nếu xóa một phần số tiền nợ); cơ sở pháp lý về việc xóa nợ *(tên và số hiệu, ngày ký, cơ quan thẩm quyền ký văn bản)*.

Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ số tiền ghi nợ thì thể hiện loại nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành; số tiền đã nộp; chứng từ nộp tiền (*tên và số hiệu, ngày ký chứng từ nộp tiền*). Ví dụ: *"Đã nộp xong tiền sử dụng đất ghi nợ, số tiền nộp: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), theo Giấy nộp tiền số 006523 ngày 23/5/1998";*

d) Trường hợp đăng ký đất đai mà chưa đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện là "Chưa xác định";

đ) Trường hợp đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý thì thể hiện "Không xác định".

6. Dữ liệu về hạn chế quyền sử dụng đất được thể hiện phạm vi đất bị hạn chế và nội dung hạn chế quyền sử dụng đất như sau:

a) Dữ liệu về hạn chế quyền sử dụng đất thể hiện đối với các trường hợp gồm: Thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình; trong quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ về nhận chuyển quyền sử dụng có nội dung hạn chế quyền sử dụng đất so với quy định của pháp luật; trường hợp đăng ký đất đai nhưng không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thừa kế hoặc tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

b) Phạm vi đất bị hạn chế quyền sử dụng đất cần thể hiện rõ là toàn bộ thửa đất hay một phần thửa đất. Trường hợp hạn chế quyền sử dụng trên một phần thửa đất thì ngoài việc thể hiện diện tích đất có hạn chế trong sổ địa chính, còn phải thể hiện vị trí, ranh giới phần đất có hạn chế trên bản đồ, sơ đồ thửa đất;

c) Nội dung hạn chế quyền sử dụng đất thể hiện đối với các trường hợp như sau:

- Trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các giấy tờ nhận chuyển quyền sử dụng đất có nội dung hạn chế quyền sử dụng đất thì thể hiện: "Thửa đất (hoặc Thửa đất có... m² *(nếu một phần thửa có hạn chế))... (ghi nội dung hạn chế theo giấy tờ hiện có)* theo... *(ghi tên giấy tờ có nội dung hạn chế)";*

- Trường hợp thửa đất hoặc một phần thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thì thể hiện: "Thửa đất (hoặc Thửa đất có... m² *(nếu một phần thửa có hạn chế))* thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình... *(ghi tên của công trình có hành lang bảo vệ)*";

- Trường hợp đăng ký đất đai mà không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì thể hiện *"Phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý"*;

- Trường hợp cá nhân hoặc hai vợ chồng hoặc một trong hai người (vợ hoặc chồng) là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thừa kế hoặc tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và người đó chưa chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi đăng ký đất cho người đó phải thể hiện hạn chế *(ghi tên người không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở) là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam";*

- Trường hợp thửa đất không có hạn chế thì thể hiện:

7. Dữ liệu quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề được thể hiện đối với cả thửa đất được hưởng quyền sử dụng hạn chế và thửa đất cung cấp quyền sử dụng hạn chế như sau:

a) Phần đăng ký của thửa đất được quyền sử dụng hạn chế trên thửa đất khác phải thể hiện "Được quyền... *(ghi nội dung quyền sử dụng hạn chế)* trên thửa đất số... theo... *(ghi tên văn bản xác lập quyền được sử dụng hạn chế) ngày …/…/..*";

b) Phần đăng ký của thửa đất bị hạn chế quyền sử dụng phải thể hiện: "Cho người sử dụng thửa đất số... được... *(ghi nội dung quyền sử dụng hạn chế)* trên thửa đất... *(ghi số hiệu thửa đất của bên bị hạn chế quyền sử dụng__)* theo... *(ghi tên văn bản xác lập quyền được sử dụng hạn chế)* ngày …/…/…";

c) Trường hợp có giới hạn quyền sử dụng hạn chế trên một phần diện tích thửa đất thì ngoài việc thể hiện nội dung hạn chế trên sổ địa chính còn phải thể hiện vị trí, diện tích được quyền sử dụng hạn chế trên bản đồ, sơ đồ thửa đất;

d) Trường hợp thửa đất không có hạn chế đối với thửa đất liền kề thì thể hiện: "-/-".

Điều 17. Nhóm dữ liệu về tài sản gắn liền với đất

Nhóm dữ liệu về tài sản gắn liền với đất được xác định và thể hiện bao gồm:

1. Loại tài sản, được thể hiện như sau:

a) Trường hợp nhà ở thì thể hiện loại nhà: Nhà ở riêng lẻ, Nhà chung cư, …;

b) Trường hợp công trình xây dựng thì thể hiện tên công trình theo dự án đầu tư hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy phép xây dựng của cấp có thẩm quyền.

Trường hợp công trình có nhiều hạng mục khác nhau thì lần lượt thể hiện tên từng hạng mục chính của công trình theo quyết định phê duyệt dự án, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc giấy phép xây dựng hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư;

c) Trường hợp rừng sản xuất là rừng trồng thì thể hiện "Rừng sản xuất là rừng trồng";

d) Trường hợp tài sản là cây lâu năm thì thể hiện "Cây lâu năm".

2. Đặc điểm của tài sản, được thể hiện như sau:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ thì thể hiện các thông tin gồm:

- Diện tích xây dựng: Thể hiện diện tích mặt bằng chiếm đất của nhà ở tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao của nhà bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2, được làm tròn số đến một chữ số thập phân;

- Số tầng: Thể hiện tổng số tầng của nhà;

- Diện tích sàn: Thể hiện bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2, được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Đối với nhà ở một tầng thì thể hiện diện tích mặt bằng sàn xây dựng của nhà đó. Đối với nhà ở nhiều tầng thì thể hiện tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng;

- Kết cấu nhà ở: Thể hiện loại vật liệu xây dựng *(gạch, bê tông, gỗ...)*, các kết cấu chủ yếu là tường, khung, sàn, mái. Ví dụ: *"Tường, khung, sàn bằng bê tông cốt thép; mái ngói";*

- Cấp hạng: Xác định và thể hiện theo quy định phân cấp nhà ở của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng;

b) Đối với nhà chung cư, nhà hỗn hợp của một chủ sở hữu đăng ký khi chưa bán căn hộ thì thể hiện như nhà ở riêng lẻ quy định tại Điểm a Khoản này, trong đó diện tích sàn thể hiện tổng diện tích sàn xây dựng của nhà chung cư.

Trường hợp chủ đầu tư đăng ký để cấp Giấy chứng nhận cho riêng từng căn hộ thì đăng ký cho từng căn hộ vào phần đăng ký căn hộ chung cư theo quy định tại Khoản 6 Điều này; tại phần đăng ký thửa đất làm nhà chung cư chỉ thể hiện phần diện tích sàn mà chủ đầu tư giữ lại sử dụng và diện tích các hạng mục mà chủ đầu tư có quyền sử dụng chung với các chủ căn hộ;

c) Đối với công trình xây dựng khác không phải là nhà ở thì thể hiện các thông tin theo từng hạng mục công trình chính như sau:

- Diện tích xây dựng: Thể hiện diện tích mặt bằng chiếm đất của công trình tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao công trình bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2, được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Đối với công trình ngầm thì thể hiện diện tích mặt bằng xây dựng của công trình;

- Diện tích sàn (hoặc công suất) được thể hiện theo quy định như sau:

- Đối với công trình dạng nhà thì thể hiện như quy định đối với nhà ở riêng lẻ tại Điểm a Khoản này;

- Đối với công trình kiến trúc khác thì thể hiện công suất của công trình theo quyết định đầu tư hoặc dự án đầu tư được duyệt hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư. Ví dụ: *"Nhà máy nhiệt điện: 3.000 MW, sân vận động: 20.000 ghế"*;

- Kết cấu: Thể hiện loại vật liệu xây dựng các kết cấu chủ yếu là tường, khung, sàn, mái. Ví dụ: *"Tường gạch; khung và sàn bê tông cốt thép; mái tôn";*

- Số tầng: Thể hiện tổng số tầng đối với công trình dạng nhà; trường hợp công trình không phải dạng nhà thì thể hiện bằng dấu "-/-";

d) Đối với rừng sản xuất là rừng trồng thể hiện như sau:

- Loại cây rừng: Thể hiện loại cây rừng được trồng chủ yếu; trường hợp trồng hỗn hợp nhiều loại cây thì ghi lần lượt từng loại cây chủ yếu;

- Diện tích có rừng: Thể hiện diện tích có rừng thuộc quyền sở hữu của người được cấp Giấy chứng nhận bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2;

- Nguồn gốc tạo lập thể hiện như sau:

- Trường hợp rừng được Nhà nước giao có thu tiền thì thể hiện "Được Nhà nước giao có thu tiền, theo hồ sơ giao rừng số... *(ghi số hiệu hồ sơ giao rừng lưu trữ tại cơ quan quản lý nhà nước về lâm nghiệp - nếu có)*";

- Trường hợp rừng được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không thu tiền thì thể hiện "Được Nhà nước giao không thu tiền, theo hồ sơ giao rừng số... *(ghi số hiệu hồ sơ giao rừng lưu trữ tại cơ quan quản lý nhà nước về lâm nghiệp - nếu có)*";

- Trường hợp rừng do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận tự trồng bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì thể hiện "Rừng tự trồng";

- Trường hợp rừng có nhiều nguồn gốc đối với từng phần diện tích khác nhau thì lần lượt thể hiện từng loại nguồn gốc và diện tích rừng theo từng nguồn gốc kèm theo;

đ) Đối với tài sản là cây lâu năm thể hiện như sau:

- Loại cây trồng: Thể hiện loại cây lâu năm được trồng; trường hợp trồng hỗn hợp nhiều loại cây lâu năm thì thể hiện lần lượt các loại cây lâu năm chủ yếu;

- Diện tích: Thể hiện diện tích trồng cây lâu năm thuộc quyền sở hữu của người được cấp Giấy chứng nhận bằng số Ả Rập theo đơn vị m^2.

3. Chủ sở hữu: Thể hiện các thông tin về chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất như quy định tại Điều 15 của Thông tư này.

4. Hình thức sở hữu được thể hiện như sau:

Thể hiện hình thức "Sở hữu riêng" đối với trường hợp tài sản thuộc sở hữu của một chủ; thể hiện hình thức "Sở hữu chung" đối với trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của nhiều chủ; trường hợp tài sản có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì thể hiện lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích tương ứng với từng hình thức sở hữu đó. Ví dụ: *"Sở hữu riêng 250,5m^2; sở hữu chung 80,5m^2"*; trường hợp tài sản có nhiều phần sở hữu chung của các chủ khác nhau thì thể hiện tên của các chủ sở hữu kèm theo từng phần diện tích sở hữu chung.

5. Thời hạn sở hữu được thể hiện như sau:

a) Trường hợp mua nhà ở hoặc tài sản khác có thời hạn theo quy định của pháp luật thì thể hiện ngày tháng năm hết hạn được sở hữu theo hợp đồng mua bán hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Trường hợp sở hữu tài sản gắn liền với đất trên đất thuê, mượn của người sử dụng đất khác thì thể hiện ngày tháng năm kết thúc thời hạn thuê, mượn;

c) Các trường hợp khác không xác định thời hạn sở hữu tài sản thì thể hiện: "-/-".

6. Đối với tài sản là căn hộ, văn phòng, cơ sở dịch vụ - thương mại trong nhà chung cư, nhà hỗn hợp được bán cho bên mua thì thể hiện như sau:

a) Tên tài sản:

- Trường hợp tài sản là căn hộ chung cư thì thể hiện "Căn hộ chung cư số …";

- Trường hợp tài sản là văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư, nhà ở hỗn hợp thì thể hiện tên gọi theo mục đích sử dụng thực tế ghi trong hợp đồng mua bán. Ví dụ: *"Trung tâm thương mại", "Văn phòng làm việc";*

b) Thuộc nhà chung cư: Thể hiện tên của nhà chung cư, nhà hỗn hợp và địa chỉ (số nhà, tên đường phố *(nếu có)*; và tên đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh) nơi có nhà chung cư, nhà hỗn hợp…;

c) Chủ sở hữu: Thể hiện các thông tin về chủ sở hữu căn hộ như quy định tại Điều 15 của Thông tư này;

d) Diện tích sàn căn hộ: Thể hiện diện tích sàn của căn hộ, văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại (gọi chung là căn hộ) theo hợp đồng mua bán đã ký hoặc bản vẽ hoàn công đối với trường hợp của chủ đầu tư; đơn vị thể hiện bằng số Ả Rập theo đơn vị m², được làm tròn số đến một chữ số thập phân;

đ) Hình thức sở hữu căn hộ: Thể hiện hình thức "Sở hữu riêng" đối với trường hợp căn hộ thuộc sở hữu của một chủ; thể hiện hình thức "Sở hữu chung" đối với trường hợp căn hộ thuộc sở hữu chung của nhiều chủ; trường hợp căn hộ có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì thể hiện như sau: "Sở hữu riêng:... m² *(ghi diện tích sàn căn hộ và tên chủ có quyền sở hữu riêng kèm theo),* sở hữu chung:... m² *(ghi diện tích sàn căn hộ thuộc sở hữu chung)";*

e) Hạng mục sở hữu chung ngoài căn hộ: Thể hiện lần lượt từng hạng mục mà chủ căn hộ được sở hữu chung với các chủ căn hộ khác và diện tích kèm theo từng hạng mục (nếu có) theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Ví dụ: *"Hành lang chung 120m², phòng họp cộng đồng 100m², cầu thang máy";*

g) Thời hạn sở hữu:

- Thể hiện đối với trường hợp mua nhà ở có thời hạn theo quy định của pháp luật về nhà ở, thông tin thể hiện là ngày tháng năm hết hạn được sở hữu theo hợp đồng mua bán hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Các trường hợp khác còn lại thì thể hiện: "-/-".

Điều 18. Nhóm dữ liệu tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền quản lý đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Nhóm dữ liệu tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền quản lý đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định và thể hiện, bao gồm:

1. Dữ liệu về tình hình đăng ký thể hiện các thông tin như sau:

a) Thời điểm nhận hồ sơ đăng ký: Thể hiện ngày tháng năm cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ đăng ký đã hợp lệ;

b) Thời điểm đăng ký vào sổ địa chính: Thể hiện ngày tháng năm Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp (sau đây gọi là cơ quan đăng ký đất đai) ghi nội dung đăng ký vào sổ địa chính;

c) Số thứ tự của hồ sơ thủ tục đăng ký theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 30 của Thông tư này.

2. Dữ liệu giấy tờ pháp lý về nguồn gốc và sự thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thể hiện các thông tin như sau:

a) Các loại giấy tờ pháp lý gồm:

- Giấy tờ pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất gồm quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; quyết định giao quản lý đất hoặc giấy tờ pháp lý khác quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

- Giấy tờ pháp lý về nguồn gốc sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

- Hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

- Văn bản về việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai, tài sản gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; văn bản về trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

- Giấy chứng nhận cũ đã cấp đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận;

b) Dữ liệu về giấy tờ pháp lý gồm tên loại giấy tờ; số, ký hiệu và ngày ký, tên cơ quan ký đối với giấy tờ do cơ quan nhà nước cấp hoặc một trong các bên liên quan là cơ quan nhà nước ký;

c) Trường hợp đăng ký có nhiều loại giấy tờ pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện loại tài liệu làm căn cứ trực tiếp để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động;

d) Trường hợp không có giấy tờ pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất thì thể hiện "Không có giấy tờ pháp lý về nguồn gốc".

3. Dữ liệu Giấy chứng nhận được thể hiện theo quy định như sau:

a) Dữ liệu về Giấy chứng nhận được thể hiện đối với Giấy chứng nhận đã cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp Giấy chứng nhận đã thu hồi.

Trường hợp cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì thể hiện theo Giấy chứng nhận mới cấp đổi, cấp lại. Giấy chứng nhận cũ đã cấp sẽ được cập nhật vào loại dữ liệu quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều này;

b) Nội dung dữ liệu gồm số phát hành (số seri của Giấy chứng nhận) và số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận;

c) Trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện: "Không đủ điều kiện cấp giấy". Trường hợp người sử dụng đất chưa có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện: "Chưa đề nghị cấp giấy".

Trường hợp đất được giao quản lý thì thể hiện: "Không thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận".

Điều 19. Nhóm dữ liệu về sự thay đổi trong quá trình sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất

Nhóm dữ liệu về sự thay đổi trong quá trình sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất bao gồm các loại dữ liệu được xác định và thể hiện theo quy định như sau:

1. Dữ liệu thời điểm đăng ký biến động thể hiện: Ngày tháng năm cập nhật, chỉnh lý biến động vào sổ địa chính.

2. Dữ liệu nội dung biến động thể hiện đối với từng trường hợp như sau:

a) Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thì thể hiện: "Cho... *(ghi tên và địa chỉ bên thuê, thuê lại)* thuê(hoặc thuê lại)... m² đất, theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp cho thuê tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Cho... (ghi tên và địa chỉ bên thuê) thuê... m² (ghi tên loại tài sản gắn liền với đất cho thuê và diện tích cho thuê nếu có), theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê, thuê lại quyền sử dụng đất thì thể hiện: "Cho... *(ghi tên và địa chỉ bên thuê, thuê lại)* thuê (hoặc thuê lại) thửa đất (hoặc lô) số..., diện tích... m², được cấp GCN số seri... và số vào sổ cấp GCN..., theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Đã xóa nội dung đăng ký cho thuê, cho thuê lại... *(ghi tài sản cho thuê)* ngày …/…/… theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

b) Trường hợp đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Thế chấp bằng... (ghi tên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai) tại... (ghi tên và địa chỉ của bên nhận thế chấp) theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

Trường hợp đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Nội dung đăng ký thế chấp ngày có thay đổi... *(ghi cụ thể nội dung trước và sau khi có thay đổi)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày …/…/... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

c) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bằng hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn đối với toàn bộ thửa đất thì thể hiện: "Nhận chuyển nhượng *(hoặc chuyển đổi, nhận thừa kế,...)* của... *(ghi tên và địa chỉ của bên chuyển quyền)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*";

d) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản

án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất thì thể hiện: "Nhận chuyển quyền theo... *(ghi căn cứ như: Thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai,...)* của... *(ghi tên và địa chỉ của bên chuyển quyền)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

đ) Trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản này mà tạo thành các thửa đất mới thì tại phần đăng ký của bên chuyển quyền thể hiện thông tin: "Đã tách thành các thửa đất số... *(ghi lần lượt số thửa đất mới)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Các thửa đất mới tách được đăng ký vào các trang sổ mới. Tại phần ghi sự thay đổi trên trang đăng ký đối với thửa đất mới của bên chuyển quyền được ghi: "Tách từ thửa đất số... *(ghi số thửa đất trước khi tách ra)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".* Tại phần ghi sự thay đổi trên trang đăng ký đối với thửa đất mới của bên nhận chuyển quyền thể hiện: "Nhận chuyển nhượng *(hoặc chuyển đổi, nhận thừa kế,...) ... (ghi quyền sử dụng đất hoặc loại tài sản chuyển quyền)* của... *(ghi tên và địa chỉ của bên chuyển quyền),* tách ra từ thửa đất số... *(ghi số thửa đất trước khi tách ra để chuyển quyền),* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích còn lại không thay đổi số hiệu thửa đất thì tại phần ghi sự thay đổi trên trang đăng ký của bên chuyển quyền thể hiện: "Chuyển nhượng *(hoặc chuyển đổi, nhận thừa kế,...)... (ghi loại tài sản chuyển quyền),* cho... *(ghi tên và địa chỉ của người nhận chuyển quyền),* diện tích... m² *(đối với tài sản là nhà thì ghi diện tích xây dựng và diện tích sàn sử dụng),* có số thửa mới là ...*(ghi số thửa đất mới tách ra để chuyển quyền)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký);* diện tích còn lại là... m², có số thửa là...";

e) Trường hợp xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Xóa nội dung đăng ký góp vốn ngày .../.../… theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

g) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành của chung vợ và chồng thì thể hiện: "Chuyển quyền... *(ghi tên tài sản chuyển quyền)* của... *(ghi tên người đã chuyển quyền)* thành của chung hai vợ chồng ông... và bà... *(ghi tên của hai vợ chồng)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*";

h) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình cho thành viên hộ gia đình hoặc của nhóm người cùng sở hữu, sử dụng cho thành viên nhóm người đó theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật thì tại trang đăng ký của thửa đất trước khi phân chia thể hiện: "Phân chia... *(ghi tên tài sản phân chia)* cho... *(ghi tên và địa chỉ của người được phân chia),* thửa đất số... *(ghi số hiệu thửa đất được chia tách),* diện tích... m² *(ghi diện tích tài sản được phân chia);* diện tích còn lại là... m²*,* số thửa là... *(nếu có thay đổi)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

Trường hợp tạo thành các thửa đất mới sau khi phân chia thì tại trang đăng ký của các thửa đất mới thể hiện: "Được phân chia... *(ghi tên tài sản phân chia)* của... *(ghi tên hộ gia đình hoặc nhóm người sử dụng đất trước khi phân chia),* tách ra từ thửa đất số... *(ghi số thửa đất trước khi tách ra để chuyển quyền)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

i) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đổi tên hoặc thay đổi thông tin về giấy tờ pháp nhân, nhân thân hoặc địa chỉ thì thể hiện: "Người sử dụng đất *(hoặc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất) ... (ghi nội dung thay đổi: Đổi tên, thay đổi giấy CMND, Giấy đăng ký kinh doanh,... địa chỉ)* từ... thành... *(ghi thông tin trước và sau khi thay đổi)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

k) Trường hợp chuyển đổi hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thành doanh nghiệp tư nhân của hộ gia đình, cá nhân đó hoặc chuyển đổi hình thức doanh nghiệp mà không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Người sử dụng đất *(hoặc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất)* đổi tên từ... thành... *(ghi tên và giấy tờ pháp nhân trước và sau khi chuyển đổi)* do... *(ghi hình thức thành lập hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

l) Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư để bán, để bán kết hợp cho thuê và đã được cấp Giấy chứng nhận đối với đất thì khi đăng ký chuyển nhượng căn hộ đầu tiên, tại trang đăng ký của chủ đầu tư thể hiện: "Thửa đất có... m^2 *(ghi phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của các chủ căn hộ theo quy định của pháp luật)* đã chuyển sang hình thức sử dụng chung".

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận chung cho các căn hộ thì mỗi lần đăng ký bán căn hộ thể hiện: "Đã bán căn hộ số... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

m) Trường hợp thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì thể hiện như sau:

- Trường hợp thay đổi quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì tại trang đăng ký của thửa đất thuộc bên trao và bên nhận quyền sử dụng hạn chế được ghi "Quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đã đăng ký ngày .../.../… có thay đổi... *(ghi nội dung thay đổi)* theo... *(ghi tên văn bản về sự thay đổi quyền hạn chế)* ngày …/…/…";

- Trường hợp chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì tại trang đăng ký của thửa đất thuộc bên trao và bên nhận quyền sử dụng hạn chế được ghi "Quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đăng ký ngày …/…/… đã chấm dứt... *(ghi nội dung thay đổi)* theo... *(ghi tên văn bản về sự thay đổi quyền hạn chế)* ngày …/…/…";

n) Trường hợp thay đổi diện tích do sạt lở tự nhiên toàn bộ thửa đất thì ghi "Sạt lở tự nhiên cả thửa đất số... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

Trường hợp sạt lở tự nhiên một phần thửa đất thì thể hiện: "Sạt lở tự nhiên... m^2 theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

o) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện: "Chuyển mục đích sử dụng từ đất... thành đất... *(ghi mục đích sử dụng trước và sau khi được chuyển);* nguồn gốc sử dụng đất chuyển thành...; thời hạn sử dụng đến...*(ghi nguồn gốc và thời hạn sau khi chuyển mục đích có thay đổi nếu có)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất dẫn đến tách thửa thì thể hiện: "Thửa đất đã tách thành các thửa... (ghi số hiệu các thửa đất mới hình thành), chuyển mục đích sử dụng thửa đất số... diện tích... m² (ghi số hiệu và diện tích thửa đất chuyển mục đích sử dụng) thành đất... *(ghi mục đích sử dụng sau khi được chuyển),* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Tại trang đăng ký của thửa đất mới hình thành nhưng không chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện: "Được tách từ thửa đất số... *(ghi số thửa đất trước khi tách)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Tại trang đăng ký của thửa đất mới hình thành mà chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện: "Tách từ thửa đất số... *(ghi số thửa đất trước khi tách),* chuyển mục đích sử dụng từ... thành đất... *(ghi mục đích sử dụng trước và sau khi được chuyển)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

p) Trường hợp gia hạn sử dụng đất thì thể hiện: "Gia hạn sử dụng đất đến ngày theo Quyết định số... ngày theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng thì thể hiện: "Tiếp tục sử dụng đất đến ngày …/.../… theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)"*;

q) Trường hợp người sử dụng đất chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc chuyển từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sang hình thức giao đất có thu tiền hay thuê đất thì thể hiện: "Chuyển hình thức sử dụng từ... sang hình thức ... *(ghi hình thức sử dụng đất cụ thể trước và sau khi được chuyển)* từ ngày .../…/... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

r) Trường hợp thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã đăng ký thì thể hiện: "… (ghi tên tài sản thay đổi) đã thay đổi... (ghi nội dung thông tin trước khi thay đổi và sau khi thay đổi) theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

Trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất thì thể hiện "Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu... (ghi tên tài sản chứng nhận bổ sung) theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";

s) Trường hợp thay đổi đối với những hạn chế về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thể hiện: "Hạn chế về... *(ghi nội dung hạn chế có thay đổi)* đã thay đổi... *(ghi nội dung thay đổi hoặc bị bãi bỏ của hạn chế đó)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

t) Trường hợp phát hiện có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin trong hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận thì thể hiện: "Nội dung... *(ghi nội dung có sai sót)* có sai sót, được đính

chính lại là... *(ghi thông tin được sửa chữa lại)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

u) Trường hợp thu hồi đất thì thể hiện: "Nhà nước thu hồi đất theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì thể hiện: "Nhà nước thu hồi... m², diện tích còn lại là... m² có số hiệu thửa là…, tài sản gắn liền với đất còn lại là…, theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

v) Trường hợp hợp thửa thì thể hiện: "Hợp với các thửa đất số... *(ghi số thứ tự các thửa đất cũ hợp thành thửa đất mới)* thành thửa đất số... *(ghi số thứ tự thửa đất mới hợp thành)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*". Tại trang đăng ký của thửa đất mới thì thể hiện: "Hợp từ các thửa đất số... *(ghi số thứ tự các thửa đất cũ hợp thành thửa đất mới)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Trường hợp tách thửa thì thể hiện: "Tách thành các thửa đất số... *(ghi lần lượt số thứ tự thửa đất được tách ra từ thửa đất cũ),* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".* Tại trang đăng ký của thửa đất mới được tách thì thể hiện: "Tách từ thửa đất số... *(ghi số thửa đất trước khi tách ra để chuyển quyền)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký__)";*

y) Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận thì thể hiện: "Cấp đổi từ GCN cũ số... *(ghi số phát hành và số vào sổ của giấy chứng nhận cũ),* số vào sổ... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

z) Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất thì thể hiện như sau:

- Khi người sử dụng khai báo mất Giấy chứng nhận thì thể hiện: "Khai báo mất Giấy chứng nhận ngày …/…/…";

- Khi cấp lại Giấy chứng nhận bị mất thì thể hiện: "Cấp lại GCN từ GCN bị mất số... *(ghi số phát hành và số vào sổ của giấy chứng nhận cũ),* số vào sổ... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)";*

w) Trường hợp đo đạc lại cho riêng thửa đất mà có thay đổi số thửa, diện tích thửa đất thì thể hiện: "... *(ghi loại thông tin có thay đổi)* thay đổi từ... *(ghi thông tin trước khi thay đổi)* thành... *(thể hiện lần lượt các thông tin có thay đổi)* do đo đạc lại ngày... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".*

Ví dụ: Trường hợp đo đạc mà có thay đổi số thửa 30 thành số 115, diện tích thửa đất thay đổi từ 600m² thành 650m² thì ghi: "Số thửa đất thay đổi từ số 30 thành số 115; diện tích thay đổi từ 600m² thành 650m² do đo đạc lại ngày 15 tháng 10 năm 2013".

Trường hợp thay đổi tên đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thể hiện: "Đổi tên... *(ghi tên đơn vị hành chính trước thay đổi)* thành... *(ghi tên mới của đơn vị hành chính)".*

Ví dụ: Trường hợp thay đổi tên đơn vị hành chính huyện Từ Liêm thành quận Bắc Từ Liêm thì ghi: *"Tên huyện thay đổi từ huyện Từ Liêm thành quận Bắc Từ Liêm".*

3. Dữ liệu mã hồ sơ thủ tục đăng ký là mã để tra cứu hồ sơ thủ tục đăng ký biến động, thể hiện bằng 03 bộ mã số đặt liên tiếp nhau có dấu "chấm" ngăn cách dưới dạng (ST.MB.TB), trong đó:

- ST là số thứ tự của hồ sơ thủ tục đăng ký theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 30 của Thông tư này;

- MB là mã của loại hình biến động được thể hiện bằng ký hiệu theo quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này;

- TB là số thứ tự đăng ký biến động của mỗi hồ sơ thủ tục đăng ký đã lập theo quy định tại Khoản 2 Điều 23, được thể hiện bằng 03 chữ số, bắt đầu từ số 001.

Chương IV LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 20. Lập bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai

1. Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính; thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích các thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; được lập để đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và các nội dung khác của quản lý nhà nước về đất đai.

2. Sổ mục kê đất đai là sản phẩm của việc điều tra, đo đạc địa chính, để tổng hợp các thông tin thuộc tính của thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất gồm: Số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, diện tích, loại đất, tên người sử dụng đất và người được giao quản lý đất để phục vụ yêu cầu quản lý đất đai.

3. Bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai được lập dưới dạng số và được lưu giữ trong cơ sở dữ liệu địa chính để sử dụng cho quản lý đất đai ở các cấp; được in ra giấy để sử dụng ở những nơi chưa hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính hoặc chưa có điều kiện để khai thác sử dụng bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai dạng số.

4. Việc đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai được thực hiện theo quy định về bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Trường hợp chưa đo đạc lập bản đồ địa chính thì được sử dụng các loại tài liệu đo đạc khác để thực hiện đăng ký đất đai theo quy định như sau:

a) Nơi có bản đồ giải thửa thì phải kiểm tra, đo đạc chỉnh lý biến động ranh giới thửa đất, loại đất cho phù hợp hiện trạng sử dụng và quy định về loại đất, loại đối tượng sử dụng đất theo Thông tư này để sử dụng;

b) Nơi có bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn thì phải kiểm tra, chỉnh lý cho phù hợp hiện trạng sử dụng đất và biên tập lại nội dung theo quy định về bản đồ địa chính để sử dụng;

c) Trường hợp không có bản đồ giải thửa hoặc bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết thì thực hiện trích đo địa chính để sử dụng theo quy định về bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 21. Lập Sổ địa chính

1. Sổ địa chính được lập để ghi nhận kết quả đăng ký, làm cơ sở để xác định tình trạng pháp lý và giám sát, bảo hộ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được Nhà nước giao quản lý đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Nội dung sổ địa chính bao gồm các dữ liệu sau:

a) Dữ liệu về số hiệu, địa chỉ, diện tích của thửa đất hoặc đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất;

b) Dữ liệu về người sử dụng đất, người được Nhà nước giao quản lý đất;

c) Dữ liệu về quyền sử dụng đất, quyền quản lý đất;

d) Dữ liệu về tài sản gắn liền với đất (gồm cả dữ liệu về chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất);

đ) Dữ liệu tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyền quản lý đất;

e) Dữ liệu về sự thay đổi trong quá trình sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Sổ địa chính được lập ở dạng số, được Thủ trưởng cơ quan đăng ký đất đai ký duyệt bằng chữ ký điện tử theo quy định và được lưu giữ trong cơ sở dữ liệu địa chính theo Mẫu số 01/ĐK ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và chưa có điều kiện lập sổ địa chính dạng số theo quy định tại Thông tư này thì tiếp tục cập nhật vào sổ địa chính dạng giấy đang sử dụng theo quy định tại Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; nội dung thông tin ghi vào sổ theo hướng dẫn sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 22. Bản lưu Giấy chứng nhận

1. Bản lưu Giấy chứng nhận dạng số được quét từ bản gốc Giấy chứng nhận trước khi trao cho người sử dụng đất để lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính.

2. Địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì lập hệ thống bản lưu Giấy chứng nhận ở dạng giấy, bao gồm:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản màu trắng) được cơ quan có thẩm quyền ký để lưu theo quy định tại Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 và Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (bản màu xanh) được cơ quan có thẩm quyền ký để lưu theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được sao để lưu theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT và Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng 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;

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do người sử dụng đất nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động được sao theo hình thức sao y bản chính, đóng dấu của cơ quan đăng ký đất đai tại trang 1 của bản sao Giấy chứng nhận để lưu.

3. Khi xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính mà chưa quét bản gốc Giấy chứng nhận thì quét bản lưu Giấy chứng nhận quy định tại Khoản 2 Điều này; khi thực hiện đăng ký biến động thì quét bản gốc Giấy chứng nhận để thay thế.

Điều 23. Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ thủ tục đăng ký được tập hợp để lưu trữ và tra cứu khi cần thiết bao gồm:

a) Các giấy tờ do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp khi đăng ký lần đầu và đăng ký biến động;

b) Các giấy tờ do các cơ quan có thẩm quyền lập trong quá trình thực hiện các công việc của thủ tục: Kiểm tra hồ sơ; công khai hồ sơ và thẩm tra, xác minh theo ý kiến phản ánh đối với nội dung công khai (đối với trường hợp đăng ký lần đầu); xác định và thu nghĩa vụ tài chính liên quan đến đăng ký lần đầu và đăng ký biến động theo quy định.

2. Hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này ở dạng giấy được tập hợp thành hồ sơ thủ tục đăng ký cho từng thửa đất (kể cả hồ sơ đăng ký tài sản gắn liền với đất của chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất), từng căn hộ chung cư.

Trường hợp đăng ký lần đầu mà người sử dụng đất đề nghị cấp chung một Giấy chứng nhận cho nhiều thửa đất theo quy định thì lập một hồ sơ thủ tục đăng ký chung cho các thửa đất đó.

Trường hợp đăng ký chung cho nhiều thửa đất mà không cấp Giấy chứng nhận thì lập một hồ sơ thủ tục đăng ký chung cho các thửa đất đó.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động mà chia tách thửa để tạo thành nhiều thửa đất mới thì lập riêng hồ sơ thủ tục đăng ký cho từng thửa đất mới tách.

Trường hợp đăng ký hợp thửa đất thì lập hồ sơ thủ tục đăng ký cho thửa đất mới hợp trên cơ sở hợp nhất các hồ sơ thủ tục đăng ký của các thửa đất trước khi hợp thửa.

3. Địa phương đã triển khai thực hiện đăng ký điện tử thì hồ sơ thủ tục đăng ký quy định tại Khoản 1 Điều này được lập dưới dạng số và lưu trong cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Địa phương đã xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai nhưng chưa thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký dạng số thì các giấy tờ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này được lập dưới dạng số và lưu trong cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Địa phương xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên cơ sở số hóa hồ sơ địa chính dạng giấy thì thực hiện quét, lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính đối với các giấy tờ sau đây:

a) Giấy tờ pháp lý về nguồn gốc và sự thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 Điều 18 của Thông tư này;

b) Trích lục bản đồ địa chính;

c) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính và các giấy tờ của cơ quan có thẩm quyền về việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Điều 24. Lộ trình xây dựng, chuyển đổi hồ sơ địa chính sang dạng số

1. Đối với địa phương đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì hoàn thiện hồ sơ địa chính dạng số theo quy định tại Thông tư này xong trước năm 2016.

2. Lộ trình chuyển đổi hồ sơ địa chính dạng giấy sang hồ sơ địa chính dạng số thực hiện theo quy định về lộ trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Chương V CẬP NHẬT, CHỈNH LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 25. Tài liệu hồ sơ địa chính phải cập nhật, chỉnh lý biến động và căn cứ cập nhật, chỉnh lý

Các tài liệu hồ sơ địa chính phải cập nhật, chỉnh lý biến động và căn cứ cập nhật, chỉnh lý trong các trường hợp biến động được thực hiện theo quy định như sau:

STT	Trường hợp cập nhật, chỉnh lý	Tài liệu phải cập nhật, chỉnh lý	Căn cứ để cập nhật, chỉnh lý
1	Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai;- Sổ địa chính	- Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đã được kiểm tra thẩm định ở các cấp;- Giấy chứng nhận đã cấp;- Hồ sơ giao đất, cho thuê đất; đấu giá quyền sử dụng đất.
---	---	---	---
2	Đăng ký đất đai được Nhà nước giao quản lý	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai;- Sổ địa chính	- Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đã được kiểm tra thẩm định ở các cấp;- Hồ sơ giao đất để quản lý
3	Đăng ký biến động trừ trường hợp quy định tại các Điểm 4, 5, 6 và 9 của Bảng này	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai;- Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận đã cấp hoặc xác nhận thay đổi;- Hồ sơ thủ tục đăng ký biến động đã được kiểm tra đủ điều kiện quy định
4	Đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	- Sổ địa chính	- Hồ sơ thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại đã kiểm tra đủ điều kiện quy định

STT	Trường hợp cập nhật, chỉnh lý	Tài liệu phải cập nhật, chỉnh lý	Căn cứ để cập nhật, chỉnh lý
5	Xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề	- Sổ địa chính	- Hồ sơ về việc xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;- Giấy chứng nhận đã xác nhận việc xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề
6	Đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	- Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận đã xác nhận đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp;- Hồ sơ thủ tục đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã kiểm tra đủ điều kiện quy định
7	Cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (trừ trường hợp quy định tại Điểm 8 của Bảng này)	- Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận đã cấp lại;- Hồ sơ thủ tục đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận bị mất đã kiểm tra đủ điều kiện quy định
8	Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận do đo đạc lại, dồn điền đổi thửa	- Sổ địa chính;- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai	- Giấy chứng nhận cấp đổi;- Hồ sơ thủ tục đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận bị mất đã kiểm tra đủ điều kiện quy định
9	Nhà nước thu hồi đất	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai;- Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận thu hồi hoặc đã chỉnh lý diện tích thu hồi;- Hồ sơ thu hồi đất
10	Đính chính nội dung Giấy chứng nhận	- Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận đã được đính chính;- Biên bản kiểm tra xác định nội dung sai sót trên Giấy chứng nhận đã cấp
11	Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất)	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai;- Sổ địa chính	- Giấy chứng nhận đã cấp (nếu có);- Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;- Hồ sơ thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã kiểm tra đủ điều kiện quy định
12	Thay đổi mục đích sử dụng đất hiện trạng mà chưa đăng ký biến động theo quy định	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai	- Hồ sơ thanh tra, kiểm tra sử dụng đất hàng năm;- Tài liệu điều tra, kiểm kê đất đai đã được nghiệm thu công nhận
13	Thay đổi thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính mà người sử dụng đất	- Sổ địa chính	- Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai đã được kiểm tra

STT	Trường hợp cập nhật, chỉnh lý	Tài liệu phải cập nhật, chỉnh lý	Căn cứ để cập nhật, chỉnh lý
	không cấp đổi Giấy chứng nhận		nghiệm thu

Điều 26. Trình tự, thời gian cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính

1. Trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thường xuyên, kể cả đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính như sau:

a) Nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số gắn với quá trình thực hiện thủ tục đăng ký theo trình tự:

- Cập nhật thông tin đăng ký và quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền quản lý đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) sau khi tiếp nhận hồ sơ hợp lệ;

- Cập nhật kết quả chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất và sổ mục kê đất đai đối với trường hợp phải đo đạc địa chính;

- Cập nhật kết quả kiểm tra hồ sơ sau khi hoàn thành kiểm tra theo thẩm quyền;

- Cập nhật thông tin về thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất sau khi nhận được chứng từ nộp nghĩa vụ tài chính hoặc văn bản của cơ quan thẩm quyền về việc ghi nợ hoặc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Quét và nhập bổ sung thông tin vào hồ sơ địa chính về Giấy chứng nhận đã ký cấp hoặc đã xác nhận thay đổi; trường hợp đăng ký lần đầu và không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện hoặc không thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận thì nhập bổ sung thông tin theo quy định đối với trường hợp không cấp Giấy chứng nhận;

- Kiểm tra việc cập nhật, chỉnh lý; trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập hoặc chỉnh lý;

b) Nơi chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định như sau:

- Trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu hoặc đăng ký biến động thì cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và sao Giấy chứng nhận để lưu trước khi trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

- Trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau khi nhận được ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền về trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà người sử dụng đất không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận, đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý thì cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau khi hoàn thành việc kiểm tra hồ sơ theo thẩm quyền.

2. Trường hợp thu hồi đất thì căn cứ vào hồ sơ thu hồi đất đã được thực hiện (đã bàn giao đất trên thực địa) để thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính theo trình tự như sau:

a) Chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính thửa đất và chỉnh lý sổ mục kê đất đối với trường hợp thu hồi một phần thửa đất theo diện tích đất đã bàn giao trên thực địa;

b) Xác nhận việc thu hồi vào Giấy chứng nhận đã cấp để lưu; trường hợp thu hồi một phần thửa đất thì quét hoặc sao Giấy chứng nhận đã xác nhận thu hồi đất để lưu;

c) Cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính. Nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì kiểm tra việc cập nhật thông tin; trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã chỉnh lý.

3. Trường hợp được giao đất, cho thuê đất (kể cả thông qua đấu giá quyền sử dụng đất) thì cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau khi đã bàn giao đất trên thực địa theo trình tự:

a) Kiểm tra, chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính thửa đất và sổ mục kê đất đai cho thống nhất với hiện trạng bàn giao đất trên thực địa;

b) Cập nhật thông tin đăng ký từ hồ sơ giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất đã thực hiện vào sổ địa chính;

c) Quét hoặc sao và nhập bổ sung thông tin vào hồ sơ địa chính về Giấy chứng nhận đã ký để lưu trước khi trao cho người được cấp;

d) Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập đối với nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

4. Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất thì thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính gắn với quá trình thực hiện thủ tục theo trình tự:

a) Cập nhật thông tin về tình trạng mất Giấy chứng nhận vào sổ địa chính sau khi tiếp nhận đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận bị mất;

b) Quét hoặc sao và nhập bổ sung thông tin vào hồ sơ địa chính về quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất và cấp lại Giấy chứng nhận trước khi trao cho người được cấp;

c) Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã chỉnh lý đối với nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

5. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc đính chính Giấy chứng nhận đã cấp thì cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo trình tự:

a) Nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì thực hiện cập nhật, chỉnh lý vào hồ sơ địa chính gắn với quá trình thực hiện thủ tục theo trình tự:

- Nhập thông tin đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc đính chính Giấy chứng nhận; quét Giấy chứng nhận đã cấp sau khi tiếp nhận hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp chưa quét;

- Nhập kết quả kiểm tra hồ sơ sau khi hoàn thành kiểm tra theo thẩm quyền;

- Quét và nhập bổ sung thông tin cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận đã được đính chính trước khi trao cho người được cấp;

- Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập đối với nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

b) Nơi chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì thực hiện các công việc quy định tại Điểm a Khoản này sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc đính chính vào Giấy chứng nhận trước khi trao cho người được cấp.

6. Việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với trường hợp quy định tại các Khoản 1, 3, 4 và 5 Điều này phải hoàn thành trước khi trao Giấy chứng nhận cho người được cấp và trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày ký cấp Giấy chứng nhận hoặc ngày xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc ngày hoàn thành việc kiểm tra hồ sơ đăng ký đối với trường hợp không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký đất được giao quản lý; đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này phải hoàn thành trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

Điều 27. Đồng bộ hóa dữ liệu hồ sơ địa chính ở các cấp

1. Địa phương lập hồ sơ địa chính dạng số thì việc đồng bộ hóa dữ liệu của hồ sơ địa chính ở các cấp được thực hiện gắn với đồng bộ hóa cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Sau khi cập nhật đồng bộ cơ sở dữ liệu địa chính đã tiếp nhận, cơ quan đăng ký đất đai phải thực hiện việc chiết xuất vào hồ sơ địa chính dạng số các dữ liệu đăng ký lần đầu bổ sung; dữ liệu đăng ký biến động từ cơ sở dữ liệu địa chính đã được cập nhật.

2. Đồng bộ hóa dữ liệu của bản sao hồ sơ địa chính của cấp xã được thực hiện theo quy định như sau:

a) Đối với đơn vị hành chính cấp xã sử dụng trực tiếp hồ sơ địa chính dạng số thông qua bằng đường truyền kết nối với cơ sở dữ liệu địa chính của tỉnh, huyện thì công chức địa chính cấp xã không phải thực hiện việc đồng bộ hóa dữ liệu.

Trường hợp địa phương đã lập hồ sơ địa chính dạng số nhưng đơn vị hành chính cấp xã chưa khai thác sử dụng trực tiếp hồ sơ địa chính dạng số từ cơ sở dữ liệu địa chính của tỉnh, huyện thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện định kỳ việc chiết xuất, sao vào thiết bị nhớ các dữ liệu mới cập nhật, chỉnh lý trong kỳ gửi cho công chức địa chính cấp xã để cập nhật vào bản sao hồ sơ địa chính dạng số của xã.

Thời gian định kỳ thực hiện việc chiết xuất, gửi dữ liệu cho cấp xã do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện quy định cho phù hợp điều kiện từng xã nhưng không quá 15 ngày một lần.

Công chức địa chính cấp xã phải thực hiện việc nhập dữ liệu mới cập nhật, chỉnh lý trong kỳ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện gửi đến vào bản sao hồ sơ địa chính dạng số của xã trong thời gian không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận để quản lý, sử dụng;

b) Đối với những đơn vị hành chính cấp xã còn sử dụng hồ sơ địa chính dạng giấy thì trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với trường hợp biến động đã giải quyết, cơ quan đăng ký đất đai phải gửi thông báo cho công chức địa chính cấp xã cập nhật, chỉnh lý bản sao hồ sơ địa chính.

Sau khi nhận được thông báo cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, công chức địa chính cấp xã thực hiện việc cập nhật chỉnh lý vào bản sao hồ sơ địa chính đang quản lý để sử dụng trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc.

Chương VI QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 28. Kiểm tra việc lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính

1. Kiểm tra hồ sơ địa chính bao gồm:

a) Kiểm tra sau khi xây dựng ban đầu trước khi đưa vào sử dụng;

b) Kiểm tra trong quá trình cập nhật, chỉnh lý biến động.

2. Nội dung kiểm tra hồ sơ địa chính bao gồm:

a) Kiểm tra hình thức trình bày tài liệu hồ sơ địa chính;

b) Kiểm tra tính thống nhất của từng thông tin giữa các tài liệu bao gồm:

- Sự thống nhất của thông tin số hiệu thửa, diện tích, loại đất giữa tài liệu đo đạc sử dụng để đăng ký và sổ mục kê đất đai;

- Sự thống nhất của thông tin mục đích sử dụng đất theo quy hoạch giữa sổ mục kê đất đai với bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

- Sự thống nhất của thông tin số hiệu thửa, diện tích, loại đất giữa sổ địa chính và sổ mục kê đất đai;

- Sự thống nhất của các thông tin đăng ký lần đầu giữa sổ địa chính với hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và bản lưu Giấy chứng nhận hoặc bản quét Giấy chứng nhận lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính (nếu có);

- Sự thống nhất của các thông tin đăng ký biến động giữa hồ sơ thủ tục đăng ký biến động với sổ địa chính, bản lưu (hoặc bản quét) Giấy chứng nhận, tài liệu đo đạc sử dụng, sổ mục kê đất đai;

- Sự thống nhất của việc chỉnh lý ranh giới, diện tích thửa đất giữa hồ sơ thủ tục đăng ký biến động đất đai với bản đồ địa chính (hoặc tài liệu đo đạc khác đã sử dụng để đăng ký);

c) Kiểm tra tính đầy đủ nội dung của từng tài liệu hồ sơ bao gồm:

- Kiểm tra số lượng thửa đất đã vào sổ mục kê đất đai;

- Kiểm tra số lượng hồ sơ thủ tục đăng ký ban đầu, hồ sơ thủ tục đăng ký biến động về đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cập nhật, chỉnh lý vào sổ địa chính;

- Kiểm tra số lượng bản quét của Giấy chứng nhận và các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính so với số lượng giấy tờ cùng loại hiện có;

d) Nội dung kiểm tra việc đo đạc, thành lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai thực hiện theo quy định về bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trách nhiệm và mức độ kiểm tra hồ sơ địa chính quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu chất lượng hồ sơ địa chính được lập ban đầu trước khi đưa vào sử dụng trừ trường hợp quy định tại Điểm c Khoản này.

Mức độ kiểm tra thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường về kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm địa chính;

b) Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm:

- Kiểm tra việc đo đạc chỉnh lý, chia tách thửa đất trên bản đồ địa chính; kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất hoặc các loại bản đồ khác hiện có dạng giấy, dạng số đối với nơi chưa có bản đồ địa chính trước khi sử dụng để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền;

- Tổ chức kiểm tra thường xuyên việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính dạng số đã thực hiện.

Địa phương chưa xây dựng hồ sơ địa chính dạng số thì tổ chức kiểm tra thường xuyên việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với tất cả các trường hợp đã đăng ký;

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra định kỳ việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện. Mức độ kiểm tra tối thiểu là 20% số trường hợp đã cập nhật, chỉnh lý;

d) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra tối thiểu 6 tháng một lần việc cập nhật, chỉnh lý bản sao hồ sơ địa chính do công chức địa chính cấp xã thực hiện.

Điều 29. Phân cấp quản lý hồ sơ địa chính

1. Quản lý hồ sơ địa chính dạng số:

a) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính dạng số của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Đối với huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính mà chưa kết nối với cơ sở dữ liệu địa chính của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính dạng số của địa phương.

2. Phân cấp quản lý hồ sơ địa chính dạng giấy:

a) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh quản lý các tài liệu gồm:

- Bản lưu Giấy chứng nhận; sổ cấp Giấy chứng nhận đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư;

- Hệ thống hồ sơ thủ tục đăng ký của các đối tượng thuộc thẩm quyền tiếp nhận, thực hiện đăng ký đất đai;

- Bản đồ địa chính và các loại bản đồ, tài liệu đo đạc khác đang sử dụng để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

- Hệ thống sổ địa chính đang sử dụng, được lập cho các đối tượng đăng ký thuộc thẩm quyền;

- Hồ sơ địa chính đã lập qua các thời kỳ không sử dụng thường xuyên trong quản lý đất đai;

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện quản lý các tài liệu gồm:

- Bản lưu Giấy chứng nhận; sổ cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

- Hệ thống hồ sơ thủ tục đăng ký của các đối tượng thuộc thẩm quyền tiếp nhận, thực hiện đăng ký đất đai;

- Bản đồ địa chính và các loại bản đồ, tài liệu đo đạc khác sử dụng trong đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

- Sổ địa chính được lập cho các đối tượng thuộc thẩm quyền đăng ký và sổ mục kê đất đai đang sử dụng trong quản lý đất đai đối với nơi chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã (trực tiếp là công chức địa chính) quản lý bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp nộp hồ sơ đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm bảo đảm các điều kiện cho việc bảo quản hồ sơ địa chính thuộc thẩm quyền quản lý của địa phương theo phân cấp.

Điều 30. Bảo quản hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính dạng số được quản lý, bảo đảm an toàn cùng với việc quản lý bảo đảm an toàn cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Hồ sơ địa chính dạng giấy được bảo quản theo quy định như sau:

a) Hồ sơ địa chính được phân nhóm tài liệu để bảo quản bao gồm:

- Bản đồ địa chính; bản trích đo địa chính thửa đất; tài liệu đo đạc khác sử dụng để đăng ký đất đai;

- Bản lưu Giấy chứng nhận;

- Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất;

- Sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ cấp Giấy chứng nhận;

- Các tài liệu khác;

b) Hệ thống hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 Điều 23 của Thông tư này được sắp xếp và đánh số thứ tự theo thứ tự thời gian ghi vào sổ địa chính của hồ sơ thủ tục đăng ký lần đầu; số thứ tự hồ sơ gồm 06 chữ số và được đánh tiếp theo số thứ tự của các hồ sơ đã lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

3. Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính được quy định như sau:

a) Bảo quản vĩnh viễn đối với các hồ sơ địa chính dạng số và thiết bị nhớ chứa hồ sơ địa chính số; các tài liệu dạng giấy đã lập bao gồm: Tài liệu đo đạc địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ cấp Giấy chứng nhận, bản lưu Giấy chứng nhận; hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 23 của Thông tư này, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này;

b) Bảo quản trong thời hạn 5 năm đối với hồ sơ thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã đăng ký xóa cho thuê, cho thuê lại, xóa thế chấp; giấy tờ thông báo công khai kết quả thẩm tra hồ sơ thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và các giấy tờ khác kèm theo.

4. Việc quản lý, bảo đảm an toàn cho hồ sơ địa chính dạng giấy và thiết bị nhớ được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ quốc gia.

Điều 31. Bảo mật hồ sơ địa chính

1. Dữ liệu địa chính cần bảo mật gồm:

- Thông tin về người sử dụng đất và thông tin thuộc tính thửa đất của các đơn vị quốc phòng, an ninh;

- Thông tin về cá nhân của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người đó có yêu cầu bảo mật phù hợp với quy định của pháp luật;

- Các thông tin khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật Nhà nước.

2. Các tài liệu hồ sơ địa chính có chứa thông tin cần bảo mật quy định tại Khoản 1 Điều này được quản lý theo chế độ mật.

3. Việc quản lý, vận chuyển, giao nhận, truyền dẫn các tài liệu, dữ liệu hồ sơ địa chính có chứa thông tin mật và việc in, sao, chụp, khai thác, cung cấp thông tin mật từ các tài liệu hồ sơ địa chính phải tuân theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật Nhà nước.

4. Cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin và các cơ quan có liên quan đến việc khai thác, sử dụng thông tin phục vụ yêu cầu thực hiện nhiệm vụ được giao có trách nhiệm quản lý, bảo mật thông tin của hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật.

Điều 32. Bàn giao hồ sơ địa chính

1. Việc bàn giao hồ sơ địa chính giữa các đơn vị, giữa các cấp để sử dụng phải được thể hiện bằng biên bản.

2. Hồ sơ địa chính đã xây dựng được bàn giao sau khi kiểm tra, nghiệm thu theo quy định.

Trường hợp bàn giao sản phẩm theo từng công đoạn hoặc theo tiến độ thực hiện dự án thì thực hiện theo thỏa thuận bằng văn bản giữa chủ đầu tư và đơn vị thực hiện.

3. Cơ quan chủ trì bàn giao hồ sơ địa chính quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì việc bàn giao hồ sơ địa chính giữa đơn vị tư vấn xây dựng hồ sơ địa chính với Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh; giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện; giữa các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện trong trường hợp có điều chuyển, sáp nhập, điều chỉnh địa giới hành chính giữa các huyện; giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện và Văn phòng đăng ký đất đai;

b) Văn phòng đăng ký đất đai chủ trì việc bàn giao hồ sơ địa chính cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; giữa các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì việc bàn giao bản sao hồ sơ địa chính giữa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện với Ủy ban nhân dân cấp xã; giữa các xã do điều chuyển, sáp nhập, điều chỉnh địa giới hành chính cấp xã thuộc cùng một đơn vị hành chính cấp huyện;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện chủ trì bàn giao bản sao hồ sơ địa chính khi thay đổi công chức địa chính cấp xã.

Chương VII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 33. Thực hiện chuyển tiếp

1. Địa phương đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì tiếp tục sử dụng và có kế hoạch, thực hiện việc chuẩn hóa nội dung dữ liệu, bổ sung hoặc chuyển đổi tài liệu của hồ sơ địa chính dạng số thống nhất theo quy định tại Thông tư này.

2. Địa phương đang triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai mà chưa được Chủ đầu tư nghiệm thu thì phải xây dựng hồ sơ địa chính dạng số theo quy định tại Thông tư này.

3. Địa phương đang triển khai xây dựng hồ sơ địa chính dạng giấy thì phải thực hiện theo quy định tại Thông tư này, trừ các tài liệu đã lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

4. Địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì được tiếp tục sử dụng sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai, sổ cấp Giấy chứng nhận dạng giấy đã lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành để cập nhật, chỉnh lý biến động thường xuyên theo quy định đối với từng loại sổ và hướng dẫn bổ sung ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Trường hợp đã nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện mà không phải nộp lại hồ sơ theo quy định tại Thông tư này.

Điều 34. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014.

2. Thông tư này thay thế Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Điều 35. Tổ chức thực hiện

1. Tổng cục Quản lý đất đai có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện Thông tư này.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến, chỉ đạo và bố trí kinh phí để thực hiện Thông tư này tại địa phương.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện, kiểm tra, hướng dẫn trong quá trình thực hiện Thông tư này tại địa phương và báo cáo tình hình, kết quả thực hiện theo định kỳ hàng năm (trước ngày 15 tháng 12) về Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:
- Thủ tướng Chính phủ và các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư Pháp;
- Bộ trưởng, các Thứ trưởng Bộ TN&MT;
- Sở TN&MT các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Công báo; Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Các đơn vị trực thuộc Bộ TN&MT, Cổng TTĐT Bộ TN&MT;
- Lưu: VT, PC, TCQLĐĐ (CĐKTK).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG
Đã ký
Nguyễn Mạnh Hiển

PHỤ LỤC SỐ 01

DANH MỤC MẪU SỔ VÀ VĂN BẢN, GIẤY TỜ ÁP DỤNG TRONG VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI *(Kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính)*

I. Mẫu sổ

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
1	Mẫu số 01/ĐK	Sổ địa chính (điện tử)
2	Mẫu số 02/ĐK	Sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
3	Mẫu số 03/ĐK	Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

II. Mẫu văn bản, giấy tờ áp dụng trong thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
4	Mẫu số 04a/ĐK	Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
5	Mẫu số 04b/ĐK	Danh sách người sử dụng chung thửa đất, chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất
6	Mẫu số 04c/ĐK	Danh sách các thửa đất nông nghiệp của cùng một người sử dụng, người được giao quản lý đất
7	Mẫu số 04d/ĐK	Danh sách tài sản gắn liền với đất trên cùng một thửa đất
8	Mẫu số 05/ĐK	Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất
9	Mẫu số 06/ĐK	Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
10	Mẫu số 07/ĐK	Phiếu lấy ý kiến về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
11	Mẫu số 08a/ĐK	Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo
12	Mẫu số 08b/ĐK	Thống kê các thửa đất (kèm theo Báo cáo rà soát hiện trạng quản lý, sử dụng đất)

III. Mẫu văn bản, giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
13	Mẫu số 09/ĐK	Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất
14	Mẫu số 10/ĐK	Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
15	Mẫu số 11/ĐK	Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất
16	Mẫu số 12/ĐK	Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính
17	Mẫu số 13/ĐK	Quyết định về việc gia hạn sử dụng đất của Ủy ban nhân dân