

Số: /STNMT-ĐĐBĐVT
V/v quản lý hoạt động đo đạc bản đồ
trên địa bàn tỉnh

Tuyên Quang, ngày tháng 7 năm 2022

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện, thành phố

Thời gian qua công tác đo đạc lập bản đồ trên địa bàn tỉnh đã được triển khai theo quy định của pháp luật. Sản phẩm đo đạc bản đồ cơ bản đáp ứng được yêu cầu của công tác lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, qua kiểm tra, thẩm định xác nhận bản đồ phục vụ công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trong thời gian qua cho thấy một số đơn vị hoạt động đo đạc và bản đồ chưa thực hiện đúng quy định của Nhà nước như: Việc thực hiện đo đạc khi chưa có phương án thi công được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định; giải pháp kỹ thuật thực hiện đối với khu vực đã có bản đồ địa chính chưa phù hợp, tỷ lệ bản đồ và mức khó khăn trong đo đạc chưa đúng quy định; việc thẩm định hồ sơ xác nhận bản đồ thu hồi đất phải sửa chữa, bổ sung nhiều lần làm ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện các công trình, dự án.

Để công tác trích đo địa chính thửa đất, trích lục bản đồ địa chính và đo đạc, lập bản đồ địa chính, chỉnh lý bản đồ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

I. Thông tin về các đơn vị đóng trên địa bàn tỉnh được cấp giấy phép hoạt động đo đạc bản đồ

Trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang hiện có 12 đơn vị được Cục Đo đạc bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động theo các nội dung chính, cụ thể như sau:

- Đo đạc, thành lập bản đồ địa chính: 09 đơn vị.
- Kiểm tra chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ chuyên đề ngành địa chính; bản đồ cơ bản: 03 đơn vị.
- Lập thiết kế kỹ thuật - dự toán: 08 đơn vị
- Khảo sát địa hình, đo đạc công trình: 10 đơn vị.
- Đo đạc thành lập bản đồ địa hình: 11 đơn vị.

(Chi tiết có danh sách kèm theo)

II. Việc trích đo địa chính thửa đất, trích lục bản đồ địa chính, chỉnh lý bản đồ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất

1. Việc trích đo địa chính thửa đất

1.1. Quy định về trích đo địa chính thửa đất

Tại Khoản 5 Điều 3 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Bản đồ địa chính quy định: “*Trích đo địa chính thửa đất là việc đo đạc địa chính riêng đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính để phục vụ yêu cầu quản lý đất đai*”.

Tại Điều 18 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Bản đồ địa chính, quy định:

“Điều 18. Trích đo địa chính

1. Trích đo địa chính thửa đất được thực hiện ở các tỷ lệ 1:200, 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 và 1:10000. Việc xác định tỷ lệ trích đo địa chính thửa đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Thông tư này và được phép lựa chọn tỷ lệ bản đồ lớn hơn một bậc so với quy định cho phù hợp với quy mô diện tích thửa đất.

2. Trích đo địa chính thửa đất được thực hiện trong hệ tọa độ quốc gia VN-2000; trường hợp tách đo địa chính cho hộ gia đình, cá nhân thì thực hiện trong hệ tọa độ quốc gia VN-2000 hoặc hệ tọa độ tự do.

3. Khi trích đo địa chính thửa đất phục vụ cấp Giấy chứng nhận phải đồng thời lập Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất theo mẫu quy định tại Phụ lục số 12 kèm theo Thông tư này.

4. Mảnh trích đo địa chính biên tập ở dạng hình vuông hoặc hình chữ nhật để thể hiện thửa đất tích đo. Khung và trình bày khung mảnh trích đo địa chính thực hiện theo mẫu quy định tại điểm 3 mục III của Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư này. Trường hợp trích đo địa chính phục vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đơn lẻ, thường xuyên hàng năm thì khung và trình bày khung mảnh trích đo địa chính thực hiện theo mẫu quy định tại điểm 4 mục III của Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư này. Mảnh trích đo địa chính được đánh số thứ tự mảnh bằng số Ả rập từ 01 đến hết trong một năm trong phạm vi đơn vị hành chính cấp xã.

5. Việc thực hiện trích đo và trình bày, chỉnh lý thửa đất trong mảnh trích đo thực hiện như đối với đối tượng là thửa đất trên bản đồ địa chính quy định tại Thông tư này. Khi trích đo địa chính từ hai thửa đất trở lên trong cùng một thời điểm mà có thể thể hiện trong phạm vi của cùng một mảnh trích đo địa chính thì phải thể hiện trong một mảnh, trích đo đó.

*6. Mảnh trích đo địa chính dạng số có thể được xây dựng bằng nhiều phần mềm ứng dụng khác nhau nhưng tệp tin sản phẩm hoàn thành phải được chuyển về khuôn dạng file *.dgn. Ngoài ra, khi thực hiện trích đo địa chính trong hệ tọa độ quốc gia VN-2000 còn phải nhập đầy đủ các thông tin mô tả về dữ liệu (siêu dữ liệu, metadata) theo quy định kỹ thuật về chuẩn dữ liệu địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường kèm theo từng mảnh trích đo địa chính.*

7. *Mảnh trích đo địa chính dạng giấy được in trên khổ giấy từ A4 đến A0 tùy theo quy mô diện tích thửa đất trích đo và tỷ lệ trích đo để thể hiện được trọn vẹn thửa đất trích đo và đủ vị trí để trình bày khung theo quy định. Giấy in phải có định lượng 120g/m² trở lên, bằng máy chuyên dụng in bản đồ, chế độ in đạt độ phân giải tối thiểu 1200 x 600 dpi, mực in chất lượng cao, phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật máy.*

Theo quy định của pháp luật nêu trên thì các trường hợp trích đo địa chính được thực hiện tại nơi chưa có bản đồ địa chính. Khi đo đạc các thửa đất riêng lẻ tại nơi chưa có bản đồ địa chính (95/138 xã, phường và thị trấn) thực hiện trích đo địa chính thửa đất quy định tại Khoản 5 Điều 3 và Điều 18 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp khu đo có nhiều thửa đất thì thực hiện đo đạc bản đồ địa chính.

1.2. Đơn vị thực hiện đo đạc, trình đo địa chính thửa đất

Theo khoản 1 và 2 Điều 51 Chương VII điều kiện kinh doanh dịch vụ đo đạc và bản đồ, quyền nghĩa vụ của tổ chức cá nhân hoạt động đo đạc và bản đồ của Luật Đo đạc và bản đồ năm 2018 như sau:

“ Điều 51. Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ

1. Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ cấp cho tổ chức kinh doanh dịch vụ đo đạc và bản đồ thuộc Danh mục hoạt động đo đạc và bản đồ phải có giấy phép theo quy định của Chính phủ.

2. Mỗi tổ chức được cấp một giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ cho một hoặc một số nội dung kinh doanh dịch vụ đo đạc và bản đồ thuộc Danh mục hoạt động đo đạc và bản đồ phải có giấy phép. Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ có giá trị trong cả nước, có thời hạn ít nhất là 05 năm và được gia hạn.

Giấy phép cấp cho nhà thầu nước ngoài phải thể hiện địa bàn hoạt động và có thời hạn theo thời gian thực hiện nội dung về đo đạc và bản đồ trong gói thầu.”

1.3. Đơn vị được kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất

- Đối với công tác trích đo địa chính thửa đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đơn vị kiểm tra là Văn phòng Đăng ký đất đai.

- Đối với công tác trích đo địa chính thửa đất để lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, đơn vị kiểm tra là đơn vị được Cục Đo đạc bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ, trong danh mục hoạt động đo đạc và bản đồ phải có nội dung kiểm tra chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ cơ bản, chuyên ngành quy định tại Điều 29 Nghị định số 27/2019/NĐ-CP ngày 13/3/2019 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và bản đồ.

2. Việc trích lục bản đồ địa chính

Thực hiện tại các khu vực đã được đo đạc, lập bản đồ địa chính chính quy theo hệ tọa độ VN-2000 (hiện nay có 43/138 xã, phường, thị trấn đã được đo

đạc, lập bản đồ địa chính). Đơn vị thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai:

“3. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

d) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

đ) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai;

e) Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

g) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại cấp xã thì gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.”

3. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính, chỉnh lý bản đồ địa chính

3.1. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính

Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện tại khu vực chưa được thực hiện đo đạc, lập bản đồ địa chính chính quy theo hệ tọa độ VN-2000. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính áp dụng với khu vực đo vẽ có nhiều thửa đất, biên tập thành bản đồ thu hồi đất, việc lựa chọn tỷ lệ và phương pháp đo vẽ tại khoản 1 và 2 Điều 6 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3.2. Việc chỉnh lý bản đồ địa chính

- Thực hiện tại nơi đã có bản đồ địa chính (43/138 xã, phường và thị trấn) nhưng đã biến động các thông tin của thửa đất trên bản đồ tiến hành kiểm tra, rà soát hiện trạng, thực hiện trích lục hoặc chỉnh lý bản đồ địa chính theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Các tài liệu hồ sơ địa chính phải cập nhật, chỉnh lý biến động, căn cứ cập nhật, chỉnh lý trong các trường hợp biến động được thực hiện theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

- Khi thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh và phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại khu vực đã có bản đồ địa chính thì tổ chức được giao nhiệm vụ giải phóng mặt bằng và chủ đầu tư phải sử dụng bản đồ địa chính để xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp bản đồ địa chính và các tài liệu có chất lượng đáp ứng được yêu cầu và phần còn lại của bản đồ địa chính không bị ảnh hưởng hoặc ảnh hưởng không lớn (bản đồ địa chính không phải chỉnh lý hoặc phải chỉnh lý số ít thửa đất) thì Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý biến động (nếu có) và trích lục bản đồ địa chính (trong đó có bổ sung thêm đối tượng bản đồ từ tài liệu khác hiện có) để cung cấp theo hình thức cung cấp thông tin địa chính cho tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và chủ đầu tư để lập bản đồ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

- Trường hợp bản đồ địa chính hiện có cần phải chỉnh lý nhiều thửa đất có biến động về hình thể hoặc phải đo đạc bổ sung ranh giới thửa đất, khu đất tại thực địa (trong đó bao gồm cả việc bổ sung các yếu tố theo quy hoạch dự án, đo đạc bổ sung theo các tiêu chí thu hồi đất khác và đo đạc ra bên ngoài phạm vi dự án để đảm bảo sử dụng được phần còn lại của bản đồ địa chính sau khi thu hồi đất) thì chủ đầu tư phải lập phương án thi công gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình cấp có thẩm quyền (cơ quan quyết định đầu tư) phê duyệt theo quy định.

3.3. Đơn vị được thực hiện đo đạc, lập bản đồ địa chính, chỉnh lý bản đồ địa chính

- Đơn vị được thực hiện đo đạc, lập bản đồ địa chính, chỉnh lý bản đồ địa chính đối với các khu vực có nhiều thửa đất trên bản đồ địa chính bị biến động là đơn vị được Cục Đo đạc bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam thuộc Bộ Tài

nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ, trong danh mục hoạt động đo đạc và bản đồ phải có nội dung đo đạc, thành lập bản đồ địa chính.

- Đơn vị được thực hiện chỉnh lý, cập nhật và quản lý bản đồ địa chính: Văn phòng Đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng có ý kiến./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đ/c PCT UBND tỉnh Nguyễn Thế Giang;
- Đ/c Bí thư Thành ủy, Huyện ủy; (phối hợp chỉ đạo)
- Giám đốc Sở; (Báo cáo)
- Các đơn vị hoạt động đo đạc và bản đồ
đóng trên địa bàn tỉnh;
- Phòng QLĐĐ;
- VPĐK Đất đai;
- Lưu: VT, ĐDBĐVT, (N).

(Báo cáo)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đặng Minh Tôn