

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUY NHƠN**

NGUYỄN TRỌNG ĐỘI

**GIÁO TRÌNH
HỆ THỐNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH**
(Dùng cho sinh viên ngành Địa chính)

Quy Nhơn, 2009

MỤC LỤC

MỤC LỤC	1
LỜI NÓI ĐẦU	4

Chương 1 HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1.1. Khái niệm về hồ sơ địa chính	5
1.1.1. Khái niệm	5
1.1.2. Nội dung hồ sơ địa chính	5
1.1.3. Vai trò, ý nghĩa của hồ sơ địa chính trong công tác quản lý nhà nước về đất đai... 6	
1.2. Hệ thống tài liệu trong hồ sơ địa chính	10
1.2.1. Hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết.	10
1.2.2. Hồ sơ tài liệu địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý đất đai	12
1.3. Cơ sở dữ liệu địa chính.....	24
1.3.1. Các thành phần của cơ sở dữ liệu địa chính.....	24
1.3.2. Dữ liệu thuộc tính địa chính.....	24
1.3.3. Yêu cầu đối với cơ sở dữ liệu địa chính.....	35
1.3.4. Yêu cầu đối với phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu địa chính	36
1.3.5. Lộ trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính	36
1.4. Quản lý hồ sơ địa chính.....	37
1.4.1. Trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính.....	37
1.4.2. Phân loại, sắp xếp hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan	38
1.4.3. Bảo quản hồ sơ địa chính.....	39
1.4.4. Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính	39
1.4.5. Tổng hợp báo cáo tình hình lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận.....	39
1.4.6. Kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ địa chính	39
1.4.7. Trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính	40
1.5. Các dạng thức hồ sơ địa chính ở Việt Nam.....	41
1.5.1. Hồ sơ đất đai thời phong kiến	41
1.5.2. Hồ sơ đất đai dưới thời Pháp thuộc.....	42
1.5.3. Hồ sơ đất đai dưới chế độ Việt Nam Cộng hoà (1954 - 1975).....	45
1.5.4. Hồ sơ đất đai dưới chế độ Việt Nam Dân chủ Cộng hoà và Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam.	46

Chương 2

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI BAN ĐẦU VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. Khái niệm về đăng ký quyền sử dụng đất	51
2.1.1. Khái niệm về đăng ký	51
2.1.2. Khái niệm về đăng ký quyền sử dụng đất	52
2.1.3. Đăng ký đất đai ban đầu	53
2.2. Quy định về đăng ký đất đai ban đầu	55
2.2.1. Đối tượng được đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	55
2.3. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai ban đầu	60
2.3.1. Một số quy định chung	60
2.3.2. Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu	64
2.3.3. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	71
2.3.4. Thẩm quyền chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	72
2.3.5. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất	73
2.3.6. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất	74
2.3.7. Việc trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký cấp hoặc chỉnh lý và trả hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với trường hợp không đủ điều kiện	74
2.3.8. Một số thay đổi cơ bản về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu	75
2.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	76
2.4.1. Khái niệm, mục đích cấp giấy chứng nhận	76
2.4.2. Mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	77
2.4.3. Phương thức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	77
2.4.4. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	78
2.4.5. Viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	79

Chương 3

ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI

3.1. Các hình thức biến động đất đai	82
--	----

3.1.1. Các nguyên nhân gây biến động đất đai.....	82
3.1.2. Các hình thức biến động đất đai	83
3.2. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai	84
3.2.1. Trình tự thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.....	84
3.2.2. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất	86
3.2.3. Thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất	88
3.2.4. Thủ tục xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.....	88
3.2.5. Thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất	89
3.2.6. Thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất	90
3.2.7. Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất	92
3.2.8. Trình tự, thủ tục đăng ký xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất.....	93
3.2.9. Trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất	93
3.2.10. Trình tự, thủ tục xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất	95
3.2.11. Trình tự, thủ tục đăng ký nhận quyền sử dụng đất do xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất.....	96
3.2.12. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án	97
3.2.14. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép	98
3.2.15. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép	99
3.2.16. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất	100
3.2.17. Trình tự thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất	103
3.2.18. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất do đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính.....	104
3.2.19. Trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng	105
3.2.20. Trình tự, thủ tục tách một thửa đất thành nhiều thửa đất (tách thửa) hoặc hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (hợp thửa).....	106
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	109

LỜI NÓI ĐẦU

Quản lý nhà nước đối với đất đai là tổng hợp các hoạt động của cơ quan Nhà nước về đất đai. Đó là các hoạt động trong việc nắm và quản lý tình hình sử dụng đất đai, trong việc phân bổ đất đai vào các mục đích sử dụng đất theo chủ trương của Nhà nước, trong việc kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất đai. Do đó, công tác “*Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” được xem là một trong những nội dung quản lý nhà nước về đất đai quan trọng nhất ở bất kỳ thời điểm nào.

Hệ thống hồ sơ địa chính là môn học chuyên ngành bắt buộc trong chương trình đào tạo Cử nhân khoa học ngành Địa chính ở trường Đại học Quy Nhơn. Đây là một môn học đóng vai trò quan trọng trong khối các môn học về khoa học địa chính, có ý nghĩa rất lớn và được ứng dụng ở hầu hết các cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai.

Hệ thống hồ sơ địa chính là môn học cung cấp những kiến thức về hệ thống hồ sơ địa chính trong hệ thống quản lý nhà nước về đất đai, quy trình đăng ký đất đai ban đầu, các thủ tục cập nhật hồ sơ địa chính, vai trò của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi học xong, người học sẽ có khả năng chỉ đạo thực hiện việc đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở các địa phương và tổ chức hệ thống cập nhật biến động đất đai.

Giáo trình được cấu trúc thành 3 chương:

Chương 1: Hồ sơ địa chính.

Chương 2: Đăng ký đất đai ban đầu và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chương 3: Đăng ký biến động đất đai.

Trong quá trình biên soạn giáo trình, tôi đã nhận được nhiều đóng góp quý báu của các đồng nghiệp trong Khoa Địa lí Trường Đại học Quy Nhơn và Khoa Địa lí Trường Đại học Khoa học Tự nhiên - Đại học Quốc gia Hà Nội. Tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc nhất tới các nhà giáo, các nhà khoa học đã giúp đỡ hoàn thành giáo trình này.

Đây là giáo trình được biên soạn lần đầu nên không thể tránh khỏi những sai sót và khiếm khuyết. Rất mong nhận được những đóng góp, phê bình của sinh viên và các nhà khoa học.

Quy Nhơn, tháng 10 năm 2009

TÁC GIẢ

Chương 1

HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1.1. Khái niệm về hồ sơ địa chính

1.1.1. Khái niệm

Hồ sơ địa chính được hiểu là hệ thống các tài liệu, số liệu, bản đồ, sổ sách,... chứa đựng những thông tin về các mặt tự nhiên, kinh tế - xã hội và pháp lý của đất đai cần thiết cho việc thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.

Hồ sơ địa chính cung cấp những thông tin cần thiết để Nhà nước thực hiện chức năng của mình đối với đất đai với tư cách là chủ sở hữu.

Hồ sơ địa chính được lập chi tiết đến từng thửa đất của mỗi người sử dụng đất theo từng đơn vị hành chính cấp xã, gồm: bản đồ địa chính (hoặc bản trích đo địa chính), sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai và bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hồ sơ địa chính được thiết lập, cập nhật trong quá trình điều tra qua các thời kỳ khác nhau, bằng các phương pháp khác nhau: đo đạc lập bản đồ địa chính; đánh giá đất, phân hạng và định giá đất; đăng ký đất đai ban đầu, đăng ký biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tóm lại hồ sơ địa chính là các tài liệu thành quả của việc đo đạc và đăng ký đất đai, thể hiện đầy đủ các thông tin về từng thửa đất phục vụ cho quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất.

1.1.2. Nội dung hồ sơ địa chính

Hồ sơ địa chính mang những nội dung, thông tin về sử dụng và quản lý đất đai; bao gồm 3 lớp thông tin cơ bản:

- Các thông tin về điều kiện tự nhiên.
- Các thông tin kinh tế - xã hội.
- Các thông tin về cơ sở pháp lý.

Các thông tin này được thể hiện từ tổng quan đến chi tiết cho từng thửa đất trên toàn lãnh thổ.

Các thông tin về điều kiện tự nhiên của thửa đất

Các thông tin này bao gồm: vị trí, hình dáng, kích thước, tọa độ (quan hệ hình học), diện tích của thửa đất (số lượng). Để xác định các thông tin này người ta sử dụng phương pháp đo đạc thành lập bản đồ, sản phẩm thu được là bản đồ địa chính (được thể hiện trên giấy và dạng số).

Bản đồ địa chính là tài liệu cơ bản đầu tiên của hồ sơ địa chính, giúp nhận biết các điều kiện tự nhiên của từng thửa đất. Để liên hệ thông tin giữa bản đồ địa chính với

với các lớp thông tin khác trong hệ thống hồ sơ địa chính người ta gán cho mỗi tờ bản đồ một số hiệu (số thứ tự bản đồ kèm theo tên gọi), mỗi thửa đất có một số hiệu duy nhất (gọi là số thửa). Số thửa có ý nghĩa rất quan trọng, không những nó giúp cho việc thống kê đất đai không bị trùng sót mà còn giúp tra cứu các thông tin thuộc tính của từng thửa đất và liên hệ giữa các thuộc tính với nhau.

Các thông tin về mặt kinh tế - xã hội

Các thông tin về quan hệ xã hội trong quá trình sử dụng đất bao gồm: chủ sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, phương thức sử dụng đất (giao, cho thuê, chuyển nhượng, thừa kế,...), mục đích sử dụng đất, quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất, quá trình chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu các giá trị đầu tư cho đất, đất không được cấp giấy chứng nhận.

Các thông tin về kinh tế: giá đất, hạng đất, thuế đất, mối quan hệ giữa Nhà nước và người sử dụng đất (giao đất không thu tiền, giao đất có thu tiền, thu tiền 1 lần, thu tiền định kỳ hay hàng năm,...).

Các thông tin này được thiết lập trong quá trình đăng ký đất đai bằng phương pháp tổ chức kê khai đăng ký đất đai từ cấp cơ sở (xã, phường, thị trấn) trên cơ sở bản đồ địa chính.

Tổ chức kê khai đăng ký đất đai thực chất là thu nhận các thông tin về quan hệ xã hội do chủ sử dụng đất cung cấp dưới hình thức viết đơn đăng ký quyền sử dụng đất, đồng thời các thông tin này được pháp lý hóa trên cơ sở xét duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông qua hình thức xét duyệt đơn đăng ký quyền sử dụng đất của từng chủ sử dụng đất.

Các thông tin về cơ sở pháp lý

Các thông tin về cơ sở pháp lý bao gồm: tên văn bản, số văn bản, cơ quan ban hành văn bản, ngày tháng năm ký theo yêu cầu của từng loại hồ sơ địa chính.

Các thông tin pháp lý là cơ sở để xác định giá trị pháp lý của thửa đất.

1.1.3. Vai trò, ý nghĩa của hồ sơ địa chính trong công tác quản lý nhà nước về đất đai

Đất đai luôn là sự quan tâm hàng đầu của bất kỳ một quốc gia nào trên thế giới. Ở nước ta Luật Đất đai cũng đã chỉ rõ “Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn, hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng”. Đất đai là mục tiêu mà dân tộc Việt Nam ta đã tạo lập, bảo vệ và phát triển bằng công sức và xương máu. Đảng ta đã lãnh đạo dân tộc ta hoàn thành cuộc cách mạng dân tộc dân chủ nhân dân với trọng tâm là giành lại đất đai về tay người lao động. Vấn đề quản lý và sử dụng đất đai ở nước ta đã được đưa vào Hiến pháp và nhiều Nghị quyết của Đảng. Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ VIII đã định rõ “Quản lý

chặt chẽ đất đai và thị trường bất động sản” trong phần nói về tạo lập đồng bộ các yếu tố của thị trường đã khẳng định rõ vai trò của đất đai trong phát triển kinh tế đất nước và vai trò của Nhà nước đối với việc quản lý chặt chẽ quỹ đất đai.

Thực tế đã chứng minh việc xác định đúng quan hệ đất đai trong khu vực nông nghiệp đã làm tăng đáng kể sản lượng sản xuất lương thực (Nước ta đã có gạo để xuất khẩu và là nước đứng thứ 2 trên thế giới về xuất khẩu gạo) và cải thiện tình hình kinh tế - xã hội nông thôn. Việc xác định đúng quan hệ đất đai trong các khu vực kinh tế khác nhau và xây dựng hệ thống quản lý đất đai thống nhất toàn quốc vừa đảm bảo phát triển kinh tế vừa đảm bảo công bằng xã hội và bảo vệ môi trường.

Quản lý nhà nước đối với đất đai là tổng hợp các hoạt động của cơ quan Nhà nước về đất đai. Đó là các hoạt động trong việc nắm và quản lý tình hình sử dụng đất đai, trong việc phân bổ đất đai vào các mục đích sử dụng đất theo chủ trương của Nhà nước, trong việc kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất đai.

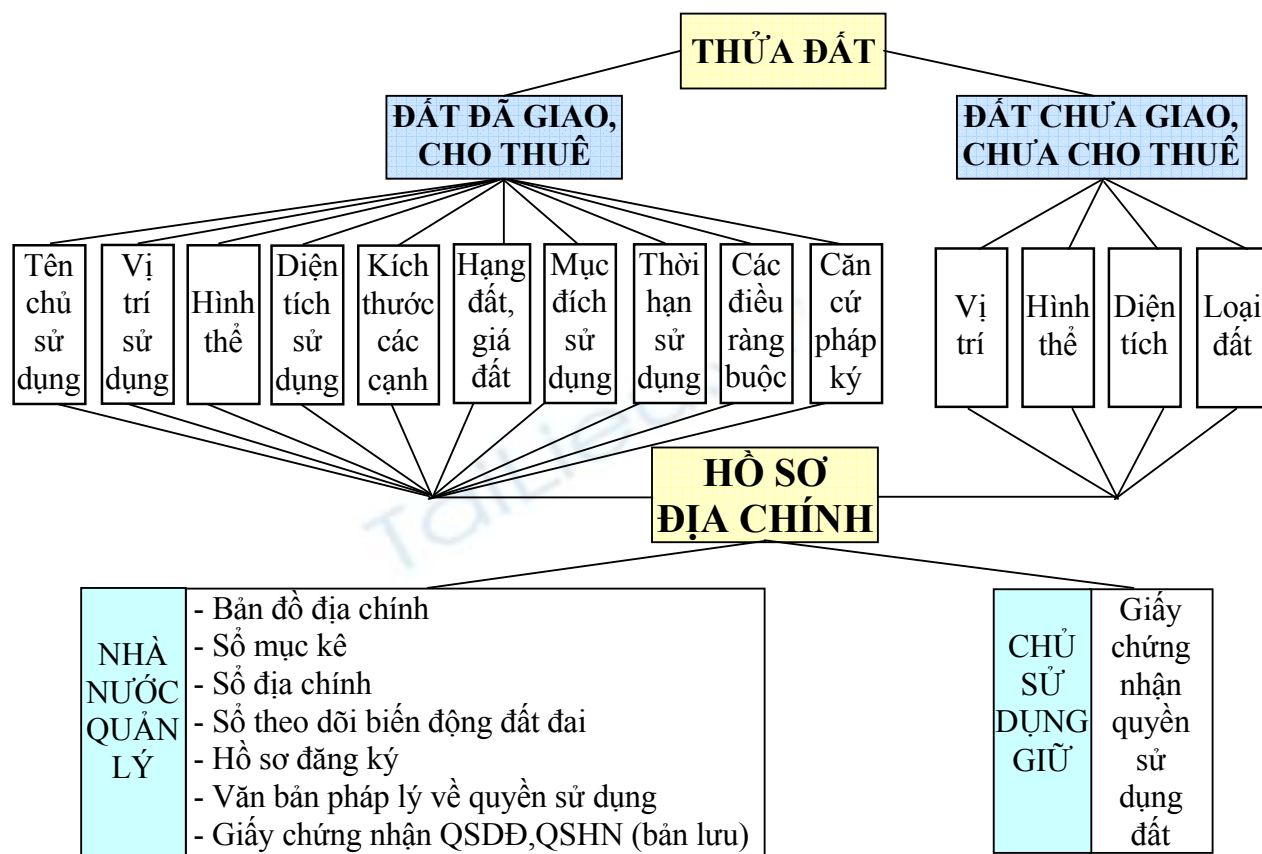
Mục tiêu cao nhất của quản lý nhà nước về đất đai là bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, đảm bảo sự quản lý thống nhất của Nhà nước, đảm bảo cho việc khai thác sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, bền vững và ngày càng có hiệu quả cao.

Do vậy, để Nhà nước quản lý được đất đai (nắm chắc, quản chặt) nhất thiết phải có thông tin về đất đai (điều kiện cơ bản). Trên cơ sở những thông tin thu được Nhà nước sẽ thực hiện việc điều chỉnh các mối quan hệ kinh tế - xã hội liên quan đến các đối tượng sử dụng đất, do đó hồ sơ địa chính ra đời như một sản phẩm tất yếu của công tác quản lý nhà nước về đất đai.

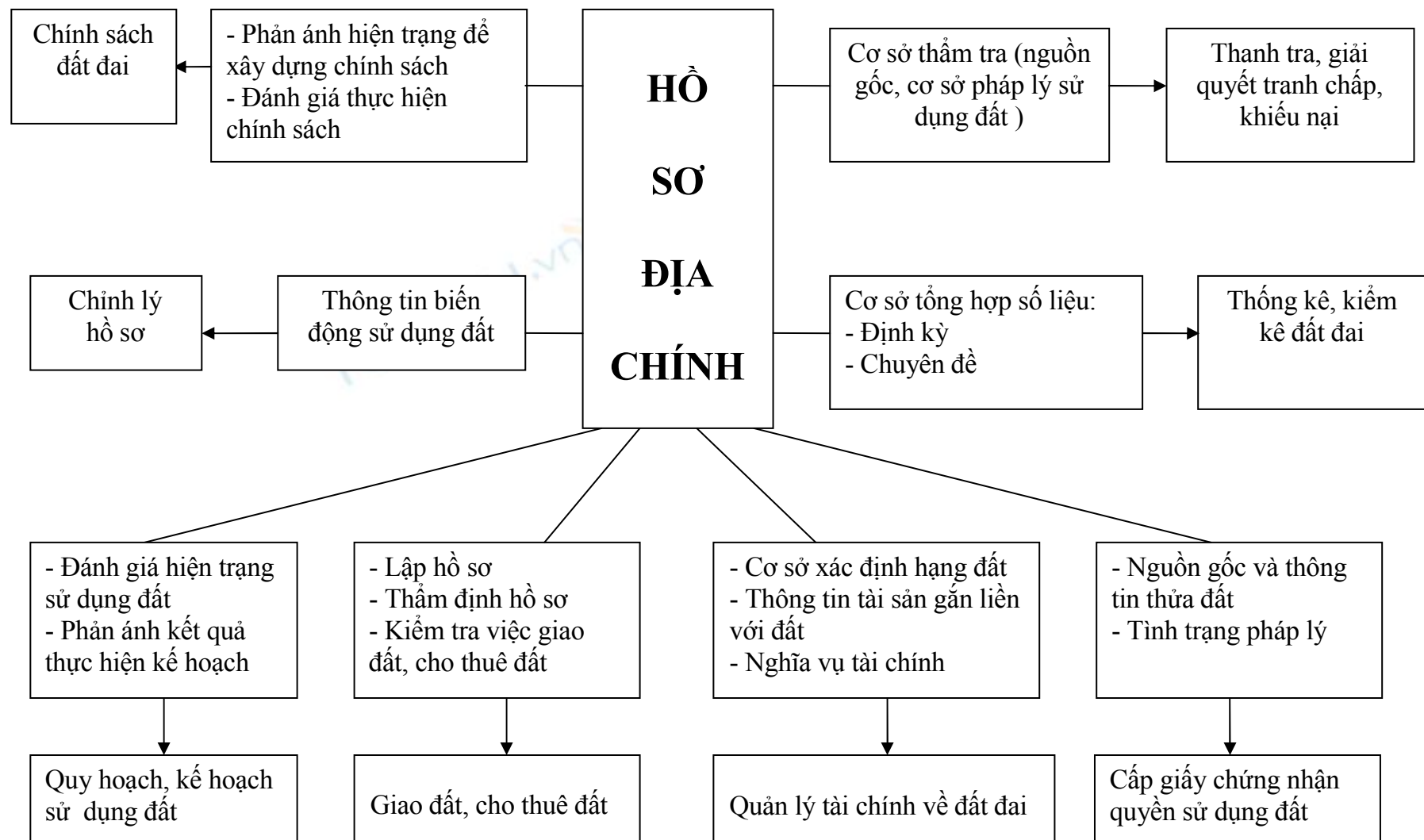
Phân tích các lớp thông tin của hệ thống hồ sơ địa chính cho phép chúng ta xác định được mức độ tích tụ đất đai đối với từng chủ sử dụng đất, các hiện tượng kinh tế - xã hội nảy sinh trong quan hệ đất đai. Từ đó làm cơ sở khoa học cho việc hoạch định chính sách pháp luật đất đai; điều chỉnh các mối quan hệ về đất đai cho phù hợp với tiến trình phát triển của xã hội.

Phân tích các thông tin trong hệ thống hồ sơ địa chính còn cho phép chúng ta giải quyết các vấn đề như thống kê - kiểm kê đất đai, quy hoạch sử dụng đất, thanh tra đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai cũng như làm cơ sở cho việc xác định các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Từ những lý do trên cho thấy việc thiết lập hệ thống hồ sơ địa chính trong công tác quản lý nhà nước về đất đai là một nội dung tất yếu.



Hình 1.1: Yêu cầu thông tin đất đai trong quản lý nhà nước về đất đai



Hình 1.2: Vai trò của hồ sơ địa chính trong công tác quản lý nhà nước về đất đai

1.2. Hệ thống tài liệu trong hồ sơ địa chính

Hồ sơ địa chính là hệ thống các tài liệu, số liệu, bản đồ,... chứa đựng những thông tin cần thiết về đất đai để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý của mình. Hệ thống này được thiết lập trong quá trình đo đạc thành lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai ban đầu, đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên thế giới, nhiều nước đã có kinh nghiệm về lập hồ sơ địa chính hàng trăm năm nay, tùy vào tình hình kinh tế - xã hội của họ để chọn ra hình thức và nội dung phù hợp (Hồ sơ địa chính kiểu Pháp - bằng khoán, Hồ sơ địa chính kiểu Đức - xác nhận quyền, Hồ sơ địa chính kiểu Torrens - giấy chứng nhận...), tuy có nhiều điểm khác nhau về cả nội dung và hình thức nhưng đều có thể chuyển hóa theo sự phát triển của kỹ thuật tin học hiện đại và đều lấy thửa đất/từng đơn vị bất động sản làm cơ bản, làm đối tượng để lập và quản lý.

Theo đó, sổ địa chính, bản đồ địa chính có thể có trước hay sau khi lập xong hồ sơ địa chính thửa đất và là công cụ quản lý “thứ cấp”; với kỹ thuật tin học hiện đại, các công cụ này dễ được “số hóa” và “nối mạng” để quản lý và điều hành, nhất là khi có thay đổi trong hồ sơ địa chính. Việc chuẩn hóa các cơ sở dữ liệu đầu vào mà đặc biệt là những thông tin của hồ sơ thửa đất góp phần đơn giản hóa các thủ tục, tiết kiệm thời gian, nhân lực và kinh phí.

Ở nước ta đã từng lập “Hồ sơ thửa đất” bằng nhiều phương pháp, rồi từ đó để lập sổ địa chính, sổ mục kê,... với sự hỗ trợ hiệu quả của bản đồ địa chính, còn sổ theo dõi biến động đất đai là một công cụ giúp cho các nhà quản lý “quản chắc, nắm chặt” quỹ đất đai và những biến động trong quá trình sử dụng đất tại địa phương. Do đó có thể xem “Hồ sơ thửa đất” chính là “Hồ sơ địa chính gốc” và chỉ có 1 bản, nhưng bản đồ địa chính, sổ mục kê, sổ địa chính và sổ theo dõi biến động có thể nhân thành nhiều bản có giá trị pháp lý ngang nhau để quản lý theo phân cấp.

Tùy thuộc vào tính chất của từng loại tài liệu và đặc điểm sử dụng chúng mà hệ thống tài liệu trong hồ sơ địa chính được chia thành 2 loại:

- + Hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết.
- + Hồ sơ sử dụng thường xuyên.

1.2.1. Hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết

Hồ sơ tài liệu gốc là căn cứ pháp lý duy nhất làm cơ sở xây dựng và quyết định chất lượng hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý.

Hồ sơ tài liệu gốc bao gồm các loại tài liệu sau:

- Các tài liệu gốc hình thành trong quá trình đo đạc, lập bản đồ địa chính bao gồm toàn bộ thành quả giao nộp sản phẩm theo Luận chứng kinh tế - kỹ thuật đã được cơ

quan có thẩm quyền phê duyệt của mỗi công trình đo vẽ lập bản đồ địa chính (trừ bản đồ địa chính, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, sơ đồ trích thửa).

- Các tài liệu gốc hình thành trong quá trình đăng ký ban đầu, đăng ký biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm:

+ Các giấy tờ do chủ sử dụng đất giao nộp khi kê khai đăng ký như đơn kê khai đăng ký, các giấy tờ pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất (Quyết định giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ở những giai đoạn trước, giấy tờ chuyển nhượng đất đai,...) các giấy tờ có liên quan đến nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước mà người sử dụng đất đã thực hiện,...

+ Hồ sơ tài liệu được hình thành trong quá trình thẩm tra xét duyệt đơn kê khai đăng ký của cấp xã, cấp huyện.

+ Các văn bản pháp lý của cấp có thẩm quyền trong thực hiện đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như quyết định thành lập Hội đồng đăng ký đất đai, biên bản xét duyệt của hội đồng, quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định xử lý các vi phạm pháp luật đất đai...

+ Hồ sơ kiểm tra kỹ thuật, nghiệm thu sản phẩm đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

“Ô Hồ sơ địa chính gốc” chính là tập hợp những văn bản giấy tờ được hình thành trong quá trình sử dụng đất nhằm xác nhận quyền sử dụng của người sử dụng đất đối với thửa đất của mình. “Hồ sơ địa chính gốc” được hình thành khi xét kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi thủ tục này hoàn tất nó chỉ có nghĩa là tài liệu lưu trữ và được dùng để tra cứu hoặc nghiên cứu khi có yêu cầu của các cơ quan chức năng.

Trong thực tế, số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trên số lượng đơn xin đăng ký chưa nhiều. Một trong số những vướng mắc chủ yếu là việc xác định nguồn gốc thửa đất mà người sử dụng xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà nước đã ban hành rất nhiều các quy định nhằm đơn giản hóa các thủ tục giấy tờ khi cấp giấy chứng nhận mà đặc biệt là việc ban hành các mốc thời gian xác định nguồn gốc sử dụng của thửa đất (15/10/1993; 1/7/2004) để có thể hợp thức hóa tính pháp lý của thửa đất và giảm việc thu tiền sử dụng đất theo các mốc thời gian khác nhau. Tuy nhiên vẫn còn có nhiều lý do để số hồ sơ tồn đọng là khá nhiều như vượt quá thẩm quyền, có liên quan đến các cơ quan khác như tòa án, Bộ Nông nghiệp & Phát triển nông thôn, Bộ Xây dựng...

Để có thể “nắm chặt, quản chắc” quỹ đất, việc đầu tiên phải làm là lập được 1 hành lang pháp lý cho người sử dụng đất mà cụ thể là cấp cho người sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để mọi giao dịch tiếp theo trên thửa đất đó được diễn ra trên 1 cơ sở pháp lý cụ thể, người sử dụng tuân thủ quy định của Nhà nước và Nhà

nước cũng tạo được nguồn thu từ các giao dịch diễn ra trên đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.

1.2.2. Hồ sơ tài liệu địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý đất đai

Các tài liệu phục vụ thường xuyên cho công tác quản lý đất đai bao gồm:

- Bản đồ địa chính;
- Sổ mục kê đất;
- Sổ địa chính;
- Sổ theo dõi biến động đất đai;
- Bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, Sổ theo dõi biến động đất đai có nội dung được lập và quản lý trên máy tính dưới dạng số để phục vụ cho quản lý đất đai ở cấp tỉnh, cấp huyện được gọi là cơ sở dữ liệu địa chính. Ngoài ra còn được in trên giấy để phục vụ cho quản lý đất đai ở cấp xã.

1.2.2.1. Bản đồ địa chính

Khái niệm

Bản đồ địa chính gốc: là bản đồ thể hiện hiện trạng sử dụng đất và thể hiện trọn và không trọn các thửa đất, các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất, các yếu tố quy hoạch đã được duyệt, các yếu tố địa lý có liên quan; lập theo khu vực trong phạm vi một hoặc một số đơn vị hành chính cấp xã, trong một phần hay cả đơn vị hành chính cấp huyện hoặc một số huyện trong phạm vi một tỉnh hoặc một thành phố trực thuộc Trung ương; được cơ quan thực hiện và cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh xác nhận. Bản đồ địa chính gốc là cơ sở để thành lập bản đồ địa chính theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn. Các nội dung đã được cập nhật trên bản đồ địa chính cấp xã phải được chuyển lên bản đồ địa chính gốc.

Bản đồ địa chính: là bản đồ thể hiện trọn các thửa đất và các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất, các yếu tố quy hoạch đã được duyệt, các yếu tố địa lý có liên quan; lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh xác nhận.

Ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng của thửa đất thể hiện trên bản đồ địa chính được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Khi đăng ký quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất có thay đổi thì phải chỉnh sửa bản đồ địa chính thống nhất với số liệu đăng ký quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên phương diện pháp lý, bản đồ địa chính được coi là tài liệu cơ sở quan trọng nhất trong việc xác định tính pháp lý về vị trí, hình dạng và diện tích của một thửa

đất. Chỉ sau khi được thẩm định và phê duyệt bởi các cơ quan, các cấp có thẩm quyền thì bản đồ địa chính mới được coi là một sản phẩm hoàn chỉnh. Các thông tin về thửa đất trên bản đồ địa chính phải được hoàn chỉnh phù hợp với các số liệu trong hồ sơ địa chính.

Mục đích thành lập bản đồ địa chính

1. Làm cơ sở để thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, đền bù, giải phóng mặt bằng, cấp mới, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật;
2. Xác nhận hiện trạng về địa giới hành chính xã, phường, thị trấn; quận, huyện, thành phố thuộc tỉnh; tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
3. Xác nhận hiện trạng, thể hiện biến động và phục vụ cho chỉnh lý biến động của từng thửa đất trong từng đơn vị hành chính xã;
4. Làm cơ sở để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng các khu dân cư, đường giao thông, cấp thoát nước, thiết kế các công trình dân dụng và làm cơ sở để đo vẽ các công trình ngầm;
5. Làm cơ sở để thanh tra tình hình sử dụng đất và giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai;
6. Làm cơ sở để thống kê và kiểm kê đất đai;
7. Làm cơ sở để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai các cấp.

Nội dung bản đồ địa chính

1. Cơ sở toán học của bản đồ;
2. Điểm khống chế tọa độ, độ cao Nhà nước các hạng, điểm địa chính, điểm độ cao kỹ thuật; điểm khống chế ảnh ngoại nghiệp, điểm khống chế đo vẽ có chôn mốc ổn định;
3. Địa giới hành chính các cấp, mốc địa giới hành chính; đường mép nước thủy triều trung bình thấp nhất (đường mép nước triều kiệt) trong nhiều năm (đối với các đơn vị hành chính giáp biển);
4. Mốc quy hoạch, chỉ giới quy hoạch, ranh giới hành lang an toàn giao thông, thủy lợi, điện và các công trình khác có hành lang an toàn; ranh giới quy hoạch sử dụng đất;
5. Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất và các yếu tố nhân tạo, tự nhiên chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất, các tài sản gắn liền với đất;
6. Dáng đất hoặc điểm ghi chú độ cao (nếu có yêu cầu thể hiện);

7. Các ghi chú thuyết minh, thông tin pháp lý của thửa đất (nếu có).

Các trường hợp biến động cần chỉnh lý trên bản đồ địa chính

1. Có thay đổi số hiệu thửa đất;
2. Tạo thửa đất mới;
3. Thửa đất bị sạt lở tự nhiên làm thay đổi ranh giới thửa;
4. Thay đổi loại đất (mục đích sử dụng đất);
5. Đường giao thông; công trình thủy lợi theo tuyến; sông, ngòi, kênh, rạch suối được tạo lập mới hoặc có thay đổi về ranh giới;
6. Có thay đổi về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, địa danh và các ghi chú thuyết minh trên bản đồ;
7. Có thay đổi về mốc giới hành lang an toàn công trình, chỉ giới quy hoạch sử dụng đất;
8. Thay đổi hoặc mới duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất mà có ảnh hưởng đến thửa đất;
9. Thay đổi về địa hình mà có ảnh hưởng đến ranh giới sử dụng đất;
10. Đã thành lập nhưng chưa sử dụng để đăng ký quyền sử dụng đất, kê khai hiện trạng đất đai hoặc đã sử dụng để đăng ký quyền sử dụng đất, kê khai hiện trạng đất đai nhưng bị gián đoạn thời gian dài chưa tổ chức xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
11. Đã là tài liệu trong hồ sơ địa chính nhưng không được cập nhật đầy đủ thường xuyên những thay đổi.

1.2.2.2. Sổ mục kê đất đai

Khái niệm

Là sổ ghi về thửa đất, về đối tượng chiếm đất nhưng không có ranh giới khép kín trên tờ bản đồ và các thông tin có liên quan đến quá trình sử dụng đất. Sổ mục kê đất đai được lập để quản lý thửa đất, tra cứu thông tin về thửa đất và phục vụ thống kê, kiểm kê đất đai.

Nội dung thông tin thửa đất thể hiện trên Sổ mục kê đất đai gồm số thứ tự thửa, tên người sử dụng đất hoặc người được giao quản lý đất, mã loại đối tượng sử dụng đất hoặc đối tượng quản lý đất, diện tích, mục đích sử dụng đất (bao gồm mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận đã cấp, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, mục đích sử dụng đất theo chỉ tiêu kiểm kê đất đai, mục đích sử dụng đất chi tiết theo yêu cầu thống kê, kiểm kê của từng địa phương).

Nội dung thông tin về đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất thể hiện trên Sổ mục kê đất đai gồm mã đối tượng chiếm đất, tên người được giao quản lý đất, mã loại đối tượng quản lý đất và diện tích của từng đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất trên mỗi tờ bản đồ.

Mục đích lập Sổ mục kê

Sổ mục kê đất được lập nhằm liệt kê toàn bộ các thửa đất và các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất trong phạm vi địa giới hành chính mỗi xã, phường, thị trấn về các nội dung: tên chủ sử dụng, diện tích, loại đất để đáp ứng yêu cầu tổng hợp thống kê diện tích đất đai, lập và tra cứu, sử dụng các tài liệu hồ sơ địa chính một cách đầy đủ, thuận tiện, chính xác không bị trùng sót.

Nội dung Sổ mục kê (Tham khảo Mẫu số: 02/ĐK Thông tư 09/2007)

Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc	Mẫu số: 02/ĐK
SỔ MỤC KÊ ĐẤT ĐAI		
TỈNH: Mã: HUYỆN: Mã: XÃ: Mã: Quyền số: 		
Lập cho các tờ bản đồ số:		
ngày .. tháng .. năm .. GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT <i>(Ký, đóng dấu)</i>	ngày .. tháng .. năm .. GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG <i>(Ký, đóng dấu)</i>	

Hình 1.3: Trang bìa Sổ mục kê

Trang bìa ngoài (mặt trước) sổ, nội dung gồm:

- Tên sổ: "Sổ mục kê đất đai".
- Tên xã, số thứ tự quyền (ghi ở gáy sổ).

Trang bìa phụ, nội dung gồm:

- Quốc hiệu.
- Tên sổ: "Sổ mục kê đất đai";
- Nơi lập sổ gồm: tỉnh, mã tỉnh; huyện, mã huyện; xã, mã xã;
- Số hiệu quyền sổ mục kê đất đai, số hiệu tờ bản đồ dùng để lập sổ;

- Ngày, tháng, năm; chữ ký; đóng dấu xác nhận của Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

- Ngày, tháng, năm; chữ ký; đóng dấu duyệt của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trang Sổ mục kê, nội dung gồm:

Số thứ tự thửa đất: 03				Trang số: .012.							
Số thứ tự thửa đất	Tên người sử dụng, quản lý	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mức định sử dụng			Chỉ giới	Số tờ bản đồ	Ghi chú		
				Cấp GCN	Quy hoạch	Khoản kê			Nội dung thay đổi	Số tờ bản đồ	Nội dung thay đổi
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	Hộ ông Nguyễn Bá Chi	GDC	1350,2	HNK	CSK	BHK		1	Tách thửa thửa: 357, 358		
2			805,7	LUA	LUA	LUC		2	Chuyển quyền cho Đơn Chi Thành		
-	Hộ bà Lê Thị Hải	GDC	305,7					3	Đất NT công ích		
-	Bà Nguyễn Thị Tuyết	GDC	300,0					4	Giáo QL, Chưa G-CT		
3	Bà Nguyễn Thị Tuyết	GDC	320,0								
			120,0	ONT*	ONT*	ONT*					
			200,0	CLN*	CLN*	LNQ*	Xoài				
4	Hộ bà Lê Thị Đào	GDC	1500,3	HNK	CHN	BHK					
5	UBND xã	UBS	3000,0			LUC					
6	UBND xã	UBQ	300,6			BCS					
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
356	Ông Phạm Thanh Hải	GDC	300,5	LUA	LUA	LUR					
				NTS	NTS	TSN	Tôm				
357	Hộ ông Nguyễn Bá Chi	GDC	1000,0	HNK	CSK	BHK					
358	Công ty TNHH Thanh Bình	TKT	350,7	SKC	CSK	SKC					

Hình 1.4: Trang nội dung Sổ mục kê

- Thửa đất gồm mã số, diện tích, loại đất, giá đất, tài sản gắn liền với đất, tên người sử dụng đất và các ghi chú về việc đo đạc thửa đất.

- Đường giao thông, công trình thủy lợi và các công trình khác theo tuyến mà có sử dụng đất hoặc có hành lang bảo vệ an toàn gồm tên công trình và diện tích trên tờ bản đồ.

- Sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến gồm tên đối tượng và diện tích trên tờ bản đồ.

- Sơ đồ thửa đất kèm theo sổ mục kê đất đai.

Mặt trước sơ đồ thể hiện các thông tin gồm:

+ Hình thể đường ranh giới thửa đất;

+ Kích thước (chiều dài) từng cạnh thửa;

+ Toạ độ từng đỉnh thửa;

+ Ranh giới diện tích chiếm đất của tài sản gắn liền với đất (gồm nhà ở hoặc công trình kiến trúc khác, cây lâu năm, rừng cây);

+ Mốc giới, chỉ giới quy hoạch;

+ Mốc giới, chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình;

+ Tỷ lệ của sơ đồ.

Mặt sau của sơ đồ thể hiện thông tin về giá đất, tài sản gắn liền với đất.

Nguyên tắc lập Sổ mục kê

1. Sổ được lập từ bản đồ địa chính và các tài liệu điều tra đo đạc đã được hoàn chỉnh sau khi xét duyệt cấp giấy chứng nhận và xử lý các trường hợp vi phạm chính sách đất đai hoặc được in ra từ cơ sở dữ liệu địa chính;

2. Thông tin thửa đất và các đối tượng chiếm đất khác trên Sổ phải phù hợp với hiện trạng sử dụng đất;

3. Thửa đất đã cấp giấy chứng nhận mà có thay đổi nội dung thông tin so với hiện trạng khi đo vẽ bản đồ địa chính thì phải được chỉnh sửa cho thống nhất với giấy chứng nhận;

4. Sổ mục kê đất đai được lập chung cho các tờ bản đồ địa chính theo trình tự thời gian lập bản đồ. Thông tin trên mỗi tờ bản đồ được ghi vào một phần gồm các trang liên tục trong Sổ. Khi ghi hết Sổ thì lập quyển tiếp theo để ghi cho các tờ bản đồ còn lại và phải bảo đảm nguyên tắc thông tin của mỗi tờ bản đồ được ghi trọn trong một quyển;

5. Nơi bản đồ địa chính có nhiều loại tỷ lệ thì tờ bản đồ tỷ lệ nhỏ vào trước, tờ bản đồ tỷ lệ lớn hơn vào sau;

6. Trường hợp trích đo địa chính thửa đất hoặc sử dụng sơ đồ, bản đồ không phải là bản đồ địa chính thì lập riêng Sổ mục kê đất đai để thể hiện thông tin về thửa đất theo tờ trích đo địa chính, sơ đồ, bản đồ đó; thứ tự thể hiện trong Sổ theo thứ tự số hiệu của tờ trích đo, số hiệu tờ bản đồ, sơ đồ; số hiệu của tờ trích đo được ghi vào cột "Số thứ tự thửa đất", ghi số "00" vào cột "Số thứ tự tờ bản đồ", ghi "Trích đo địa chính" vào cột "Ghi chú". Nội dung thông tin về thửa đất và thông tin về các công trình theo tuyến và các đối tượng thủy văn theo tuyến được ghi như quy định đối với bản đồ địa chính;

7. Sổ lập cho từng xã, phường, thị trấn theo địa giới đã xác định, do cán bộ địa chính xã chịu trách nhiệm lập. Sổ phải được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt mới có giá trị pháp lý;

8. Sổ lập thành 3 bộ: bộ gốc lưu tại Sở Tài nguyên và Môi trường, 1 bộ lưu tại phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện; 1 bộ lưu tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, do cán bộ địa chính xã trực tiếp quản lý.

Các trường hợp cần chỉnh lý sổ mục kê

1. Có thay đổi số hiệu thửa đất;

2. Tạo thửa đất mới;

3. Thửa đất bị sạt lở tự nhiên làm thay đổi ranh giới thửa;
4. Thay đổi loại đất;
5. Đường giao thông; công trình thủy lợi theo tuyến; sông, ngòi, kênh, rạch suối được tạo lập mới hoặc có thay đổi về ranh giới;
6. Có thay đổi về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, địa danh và các ghi chú thuyết minh trên bản đồ;
7. Có thay đổi người sử dụng đất, người sử dụng đất được phép đổi tên.

1.2.2.3. Sổ địa chính

Khái niệm

Sổ địa chính là sổ được lập theo đơn vị hành chính cấp xã để thể hiện thông tin về người sử dụng đất và thông tin về sử dụng đất của người đó đối với thửa đất đã cấp giấy chứng nhận.

Mục đích lập Sổ địa chính

Sổ địa chính được thành lập nhằm đăng ký toàn bộ diện tích đất đai đã được Nhà nước giao quyền sử dụng cho các chủ sử dụng đất vào các mục đích khác nhau và toàn bộ đất chưa giao chưa cho thuê sử dụng, làm cơ sở để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý đất đai theo đúng pháp luật, đồng thời bảo vệ quyền sử dụng hợp pháp của người sử dụng đất.

Sổ địa chính được lập để quản lý việc sử dụng đất của người sử dụng đất và để tra cứu thông tin đất đai có liên quan đến từng người sử dụng đất.

Nội dung Sổ địa chính (Tham khảo Mẫu số: 01/ĐK Thông tư 09/2007)

Ban hành kèm theo Thông tư số: 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc	Mẫu số: 01/ĐK
SỔ ĐỊA CHÍNH		
TỈNH:	Mã:	
HUYỆN:	Mã:	
XÃ:	Mã:	
Quyển số:		
..... ngày tháng năm GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (Ký, đóng dấu) ngày tháng năm GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG (Ký, đóng dấu)		

Hình 1.5: Trang bìa Sổ địa chính

Trang bìa ngoài (mặt trước) sổ, nội dung gồm:

- Tên sổ: "Sổ địa chính";
- Tên xã, số thứ tự quyền (ghi ở gáy sổ).

Trang bìa phụ, nội dung gồm:

- Quốc hiệu;
- Tên sổ: "Sổ địa chính";
- Nơi lập sổ gồm: tỉnh, mã tỉnh; huyện, mã huyện; xã, mã xã;
- Số hiệu quyền sổ địa chính, tên điểm dân cư (cụm dân cư);
- Ngày, tháng, năm; chữ ký; đóng dấu xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;
- Ngày, tháng, năm; chữ ký; đóng dấu duyệt của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Mẫu trang sổ Địa chính (các trang từ 8 - 200) (Tiếp theo trang số:)										Trang số:	
I - NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT											
Hộ ông Nguyễn Văn Hai, sinh năm 1956, sổ Hộ khẩu số 013579 cấp ngày 13/5/1995 Địa chỉ: Thôn Hữu Thiện, xã Mỹ Hà, Huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.											
II - THỪA ĐẤT											
Ngày tháng năm vào sổ	Số thứ tự thửa đất	Số thửa tự tờ bản đồ	Diện tích sử dụng (m ²)		Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Số phát hành GCN QSDĐ	Số vào sổ cấp GCN QSDĐ		
			Riêng	Chung							
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)		
1-10-07	31	3	275,4		ONT	Lâu-dài	CNQ	AA000157	H.00346		
			125,2		CLN	10-2045					
			150,2								
	34	3	362,7		LUA	5-2015	ĐG-KTT	AA000158	H.00347		
	9	7	218,1		HNK	5-2015	ĐG-KTT	AA000159	H.00348		
	12	7	200,9		CLN	10-2045	ĐG-KTT	AA000160	H.00349		
215	11	357,5		NTS	8-2015	ĐT-THN	AA000161	H.00350			
	105	00		25000,0	RPH	2043	ĐG-KTT	AA000162	H.00351		
	15-6-08	32	3	600,3		CLN	8-2045	CNQ	AA125173	H.01701	
III - NHỮNG THAY ĐỔI TRONG QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GHI CHÚ											
Số thứ tự thửa đất	Ngày tháng năm	Nội dung ghi chú hoặc biến động và căn cứ pháp lý									
31	01-10-2007	Nợ tiền sử dụng đất theo Thông báo số 033/TB-CCT ngày 25/9/2007 của Chi cục Thuế huyện									
12	01-10-2007	100 m ² thuộc quy hoạch mở rộng đường theo Quyết định xét duyệt quy hoạch sử dụng đất số 385/QĐ-UB ngày 15/3/2003 của Ủy ban nhân dân huyện.									
9	01-10-2004	Cá thửa đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn quốc lộ 5 theo Nghị định số 172/1999/NĐ-CP ngày 7/12/1999.									
34	10-01-2008	Khai báo GCNQSDĐ bị mất ngày 05/01/2005.									

Hình 1.6: Trang nội dung Sổ địa chính

Trang Sổ địa chính, nội dung gồm:

- Người sử dụng đất gồm tên, địa chỉ và thông tin về chứng minh nhân dân, hộ chiếu, hộ khẩu, quyết định thành lập tổ chức, giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức kinh tế, giấy phép đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài;