

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ ĐỊA CHÍNH – NHÀ ĐẤT

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

Số: 19542/HD-GĐDD

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 12 năm 2000

HƯỚNG DẪN

ĐO VẼ VÀ KIỂM TRA BẢN VẼ SƠ ĐỒ NHÀ - ĐẤT PHỤC VỤ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ THEO QUYẾT ĐỊNH 38/2000/QĐ-UB-ĐT NGÀY 19.06.2000 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TP.HỒ CHÍ MINH

Với mục tiêu đẩy nhanh tiến độ thực hiện quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19.06.2000 của Ủy ban Nhân dân TP.Hồ Chí Minh về việc ban hành “Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đô thị; thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh” (gọi tắt là Bản quy định) và qua tham khảo một số ý kiến của quận, huyện sau một thời gian triển khai thực tế công tác này; nay Sở Địa chính – Nhà đất ban hành một hướng dẫn về đo vẽ và kiểm tra bản vẽ sơ đồ nhà - đất phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đô thị (GCN). Hướng dẫn này thay thế các hướng dẫn do Sở Địa chính – Nhà đất đã ban hành trước đây, gồm :

- Hướng dẫn 9265/HD.GĐDD ngày 04.7.2000;
- Hướng dẫn 13297/HD.GĐDD ngày 19.9.2000; và
- Công văn số 17124/CV.VP ngày 10.11.2000.

Nhằm không làm ảnh hưởng tiến độ cấp GCN các bản vẽ sơ đồ nhà - đất đã thực hiện từ khi có hai hướng dẫn nêu trên thì vẫn được sử dụng để cấp GCN và bắt đầu áp dụng hướng dẫn này sau khi được ban hành.

Mục đích, yêu cầu và cơ sở pháp lý của hướng dẫn :

* Mục đích :

- Tạo sự chủ động tích cực của Ủy ban nhân dân quận, huyện (sau đây gọi tắt là quận) để đạt kết quả tốt nhất; tạo điều kiện cho người xin cấp GCN tham gia thực tế vào công tác này; huy động được sự tham gia của nhiều đơn vị có tư cách pháp nhân.
- Phân định rõ trách nhiệm trong việc kiểm tra bản vẽ sơ đồ nhà - đất đối với người xin cấp GCN, đơn vị đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất và cơ quan cấp GCN.

* Yêu cầu :

- Phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố và thực hiện thống nhất trên địa bàn thành phố;
- Thứ tự ưu tiên sử dụng các tài liệu, bản đồ, sơ đồ ... có độ chính xác từ cao đến thấp.

* Cơ sở pháp lý :

- Văn bản 1725/LB.QLN ngày 17.12.1996 của liên Bộ Xây dựng và Tổng cục Địa chính;
- Quy phạm thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000, 1:10000 và 1:25000 ban hành theo quyết định số 7201/1999/QĐ-ĐC ngày 30.12.1999 và Ký hiệu bản đồ địa chính tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 ban hành kèm theo quyết định số 719/1999/QĐ.ĐC ngày 30.12.1999 của Tổng cục Địa chính.

Nội dung của hướng dẫn như sau :

Phần một

VỀ ĐO ĐẠC LẬP BẢN VẼ SƠ ĐỒ NHÀ - ĐẤT

I.- MỘT SỐ KHÁI NIỆM :

1.- Bản đồ, sơ đồ, bản vẽ :

Cách gọi chung nhất cho tất cả các loại hình bản đồ, sơ đồ, bản vẽ, trích đo ...

2.- Bản đồ địa chính có tọa độ (BĐĐCCTĐ) :

Là bản đồ được thành lập trên cơ sở lưới tọa độ Nhà nước, bằng các phương pháp đo vẽ trực tiếp ngoài thực địa và sau đó biên tập, biên vẽ theo từng đơn vị hành chính phường (xã, thị trấn) theo đúng quy trình quy phạm của Tổng cục Địa chính ban hành; trên bản đồ chủ yếu thể hiện vị trí, hình thể, diện tích, số thửa và loại đất của từng thửa theo từng chủ sử dụng; đáp ứng tốt nhất yêu cầu về quản lý đất đai của Nhà nước ở các cấp phường (xã, thị trấn), quận (huyện), thành phố (tỉnh) và trung ương.

3.- Bản đồ địa chính (BĐĐC) không có tọa độ :

Là bản đồ được thành lập bằng các phương pháp kém chính xác hơn chủ yếu là chỉnh lý không ảnh để biên tập, biên vẽ theo từng đơn vị hành chính phường (xã, thị trấn) theo đúng quy trình quy phạm của Tổng cục Địa chính ban hành; trên bản đồ thể hiện vị trí, hình thể, diện tích, số thửa và loại đất của từng thửa theo từng chủ sử dụng; đáp ứng được yêu cầu trước mắt về quản lý đất đai của Nhà nước ở các cấp phường (xã, thị trấn), quận (huyện), thành phố (tỉnh) và trung ương.

4.- Sơ đồ nền :

Là một loại bản vẽ được thành lập dựa trên nền bản đồ hiện có của từng khu vực, trên đó cập nhật thể hiện một cách tương đối các thông tin cơ bản về nhà - đất như hình thể, số thửa, địa chỉ nhà; thu thập được từ công tác kê khai đăng ký nhà - đất thực hiện theo quyết định số 3376/QĐ.UB.QLĐT ngày 11.6.1999 của Ủy ban nhân dân thành phố.

5.- Bản đồ hiện trạng vị trí đất :

Là bản vẽ trích đo do đơn vị có tư cách pháp nhân thực hiện (trước khi ban hành QĐ.38), thể hiện chi tiết các yếu tố cơ bản của một thửa đất như vị trí, hình thể, kích thước các cạnh, diện tích, số thửa, loại đất. Bản đồ này được thể hiện trên khổ giấy A4 hoặc A3 tùy theo giải pháp đo vẽ và kích thước thửa đất. Loại bản vẽ này được sử dụng trong hồ sơ cấp GCN (nếu vẫn phản ánh đúng thực tế).

Có hai loại :

a.- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất :

Là một thành phần hồ sơ trong công tác đo đạc lập bản đồ địa chính có tọa độ và được thực hiện theo mẫu quy định của Tổng cục Địa chính. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất là loại bản đồ hiện trạng vị trí đất chính xác nhất trích ra từ BĐĐCCTĐ vì nó chứa đựng đầy đủ các thông tin của loại bản đồ này.

Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Trung tâm Thông tin lưu trữ tư liệu địa chính – nhà đất và các đơn vị tham gia đo đạc lập bản đồ địa chính (theo kế hoạch của Sở Địa chính – Nhà đất) cung cấp để thực hiện cấp GCN.

Số thửa đất được lấy theo số thửa của bản đồ địa chính có tọa độ.

b.- Bản đồ trích đo thửa đất (Thường gọi là bản đồ hiện trạng vị trí đất) :

Là bản đồ trích đo trên nền BĐĐC cũ thể hiện đầy đủ vị trí, loại đất, hình thể, diện tích, kích thước khu đất và kiến trúc trên khu đất (bản vẽ tím). Bản đồ trích đo thửa đất được thực hiện theo Quy định kỹ thuật ban hành theo Quyết định số 121/QĐ-ĐĐ ngày 21/04/1995 của Sở Địa chính (nay là Sở Địa chính – Nhà đất) và Quy phạm hiện hành của Tổng cục Địa chính. Trên bản đồ này số thửa đất được lấy theo số thửa của BĐĐC làm nền trích đo.

6.- Thửa đất :

Là đơn vị đất đai được xác định bởi ranh giới khép kín của từng chủ sử dụng và phải tồn tại, xác định được trên thực địa về vị trí, hình thể, diện tích. Các thửa đất trên bản đồ địa chính đều được ghi và được đánh số thứ tự theo quy luật để quản lý.

7.- Bản vẽ hiện trạng nhà :

Là bản vẽ thể cấu trúc căn nhà do các đơn vị có tư cách pháp nhân thực hiện (trước khi ban hành QĐ.38), được sử dụng trong hồ sơ cấp GCN (nếu không có sự thay đổi về cấu trúc, hình thể, kích thước).

8.- Bản vẽ sơ đồ nhà - đất (theo điều 11 khoản 1 Bản quy định) :

Là bản vẽ thể hiện đơn giản vị trí, hình dáng thửa đất và mặt bằng nhà (tất cả các tầng - nếu có). Số thửa đất được lấy theo số thửa của bản đồ nền và sơ đồ nền được sử dụng để tham khảo và đối chiếu khi lập bản vẽ này.

II.- GIẢI PHÁP THỰC HIỆN VIỆC THÀNH LẬP CÁC BẢN ĐỒ, SƠ ĐỒ, BẢN VẼ NHÀ - ĐẤT :

1.- Một số nguyên tắc chung :

- Sử dụng các loại bản đồ, sơ đồ, bản vẽ hiện có theo thứ tự ưu tiên về độ chính xác từ cao đến thấp để làm cơ sở thể hiện trên GCN. Chỉ khi không có bản đồ, sơ đồ, bản vẽ hoặc bản đồ, sơ đồ, bản vẽ có nhưng không phù hợp thực tế thì mới phải lập bản đồ, sơ đồ, bản vẽ mới.

- Bản vẽ hiện trạng nhà và bản đồ hiện trạng vị trí đất đã có trước đây (để sử dụng trong việc cấp GCN theo Nghị định 60/CP hoặc ND 61/CP ngày 05.7.1994 của Chính phủ) được sử dụng để cấp GCN theo QĐ.38 nếu không có sự thay đổi về cấu trúc nhà (sự thay đổi cấu trúc nhà này thuộc phạm vi phải xin phép xây dựng); hoặc không có thay đổi về hình thể, kích thước thửa đất tính đến thời điểm kiểm tra để cấp GCN.

- Việc đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất để cấp GCN được tổ chức đo đạc một lần (trừ trường hợp đã có bản đồ địa chính mới trước khi ban hành QĐ.38) nhằm bảo đảm yêu cầu về sự thống nhất giữa hiện trạng vị trí đất và hiện trạng nhà, bảo đảm tiến độ thực hiện và không gây phiền hà cho người xin cấp GCN.

- Tất cả mọi giải pháp khi thể hiện bản đồ, sơ đồ, bản vẽ đều phải có mối liên hệ với số thửa, số tờ của sơ đồ nền để liên kết với hồ sơ kê khai đăng ký nhà - đất.

- Quận cung cấp các số liệu về số thửa, số tờ bản đồ địa chính và sơ đồ nền; quy hoạch chi tiết (kể cả quy định về chiều cao công trình tại một số khu vực đặc biệt); về ranh phạm vi hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và các công trình di tích lịch sử, văn hóa, an ninh, quốc phòng của địa phương cho đơn vị đo đạc để thực hiện lập bản đồ, sơ đồ, bản vẽ sơ đồ nhà - đất trong việc cấp GCN theo kế hoạch và theo yêu cầu.

2.- Giải pháp thực hiện :

2.1- Đối với quận đã có bản đồ địa chính có tọa độ :

Bản đồ này đã được kiểm tra cấp sản xuất hoặc kiểm tra cấp quản lý Nhà nước.

Sử dụng hồ sơ kỹ thuật thửa đất của bản đồ địa chính có tọa độ làm cơ sở lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất.

Có hai trường hợp :

- Cấp GCN theo kế hoạch :

* Sở Địa chính – Nhà đất :

+ Thông báo cho quận danh mục khu vực đã có bản đồ địa chính để quận căn cứ lập kế hoạch cấp GCN.

+ Tổ chức việc in sao bản đồ địa chính đã kiểm tra cấp sản xuất hoặc kiểm tra cấp quản lý nhà nước và hồ sơ kỹ thuật thửa đất tương ứng để gửi cho quận.

* Quận thực hiện :

- Phối hợp với đơn vị có chức năng (sau đây gọi tắt là đơn vị đo vẽ) để đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất trên cơ sở hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã có đối với các căn nhà trong danh sách xét cấp GCN.

- Thực hiện kiểm tra bản vẽ sơ đồ nhà - đất.

- Cấp GCN theo yêu cầu :

* Người xin cấp GCN :

+ Liên hệ với đơn vị đo vẽ để hợp đồng đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất dựa trên cơ sở hồ sơ kỹ thuật thửa đất do quận cung cấp.

* Quận thực hiện :

- Cung cấp hồ sơ kỹ thuật thửa đất cho người có yêu cầu và thu tiền theo quy định.

- Kiểm tra bản vẽ sơ đồ nhà - đất do đơn vị đo vẽ chuyển đến.

* Đơn vị đo vẽ :

- Thực hiện hợp đồng đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất và chuyển đến quận để kiểm tra bản vẽ sơ đồ nhà - đất theo quy định.

2.2- Đối với quận chưa có bản đồ địa chính có tọa độ :

Áp dụng các phương pháp đo đạc để lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất độc lập đối với từng căn nhà có tham khảo và đối chiếu với nền bản đồ hoặc nền sơ đồ tốt nhất hiện có tại quận.

Đây là một giải pháp tạm thời đối với các quận chưa có bản đồ địa chính có tọa độ; trước mắt quận chủ động lập kế hoạch cấp GCN đối với một hoặc hai phường thực hiện theo giải pháp này; sau đó, khi đã có bản đồ địa chính thì thực hiện kế hoạch cấp GCN theo giải pháp đối với khu vực đã có bản đồ địa chính nêu trên.

Có hai trường hợp :

- Cấp GCN theo kế hoạch :

* Quận thực hiện :

- Phối hợp với đơn vị đo vẽ để đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất đối với từng căn nhà theo danh sách đã lập.

- Thực hiện kiểm tra bản vẽ sơ đồ nhà - đất theo quy định.

- Cấp GCN theo yêu cầu :

* Người xin cấp GCN :

- Liên hệ với đơn vị có chức năng để hợp đồng thực hiện đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất.

* Đơn vị đo vẽ :

- Thực hiện hợp đồng đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất và chuyển đến quận để kiểm tra bản vẽ sơ đồ nhà - đất.

* Quận thực hiện :

- Kiểm tra bản vẽ sơ đồ nhà - đất.

2.3- Đối với khu vực đang đo đạc lập bản đồ địa chính có tọa độ :

Thực hiện như giải pháp tại khu vực đã có bản đồ địa chính có tọa độ nhưng việc thành lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất được thực hiện song song với việc đo đạc lập BĐĐCCTĐ.

Mục tiêu là chỉ thực hiện việc đo đạc một lần để có sản phẩm là bản đồ địa chính và bản vẽ sơ đồ nhà - đất (diện nhà chưa có giấy tờ hợp lệ) phục vụ cho công tác cấp GCN.

Quận chủ động phối hợp với đơn vị đang thi công đo đạc lập bản đồ địa chính nhằm hạn chế thấp nhất sự sai biệt về hình dáng, kích thước giữa thửa đất và căn nhà.

III.- CÁCH THỂ HIỆN TRÊN BẢN VẼ SƠ ĐỒ NHÀ - ĐẤT (CÓ MẪU KÈM THEO) :

1.- Nguyên tắc chung :

1.1- Bản vẽ sơ đồ nhà - đất thể hiện sơ đồ hiện trạng vị trí đất, sơ đồ mặt bằng các tầng của căn nhà; phần ghi chú và phần khung tên.

1.2- Các loại bản vẽ về hiện trạng vị trí đất đã có trước đây hoặc trong đo đạc lập bản đồ địa chính phải được thống nhất về nội dung và hình thức theo quy phạm của Tổng cục Địa chính và theo hướng dẫn của Sở Địa chính – Nhà đất.

1.3- Nội dung thể hiện đơn giản, dễ hiểu nhưng đầy đủ các yếu tố bảo đảm cho công tác quản lý nhà - đất của thành phố; hình thức thể hiện đúng ký hiệu, sạch sẽ, rõ ràng, không được tẩy xóa.

2.- Cách thể hiện bản vẽ sơ đồ nhà - đất :

2.1- Về nội dung :

Mô tả được những nét cơ bản nhất về vị trí, hình dạng, hướng của thửa đất và kiến trúc gắn liền với nó. Đối tượng chính là ranh thửa đất (được vẽ bằng nét liền khép kín) và ranh kiến trúc (được vẽ bằng nét đứt).

- Số thửa đất và số tờ bản đồ, sơ đồ :

Được lấy ưu tiên theo thứ tự :

* Bản đồ địa chính có tọa độ (có trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất)

* Sơ đồ nền (ghi số thửa và số tờ của sơ đồ nền)

Nếu có ghi số thửa, số tờ bản đồ của BĐĐCCTĐ thì phải ghi số thửa, số tờ của sơ đồ nền bên cạnh (theo mẫu khung tên) để liên kết với hồ sơ kê khai đăng ký nhà, đất.

- Phần kiến trúc :

* Mặt bằng từng tầng của căn nhà : thể hiện đơn giản đường bao ranh xây dựng, bảo đảm đúng hình thể, kích thước.

* Mặt bằng tầng 1 (trệt) của căn nhà thể hiện rõ tất cả cửa đi ra vào căn nhà.

* Số tầng của căn nhà : tầng trệt là *tầng 1* và thứ tự tiếp theo đối với các tầng trên là *tầng 2, tầng 3, ...*

* Trường hợp có gác lửng ở tầng nào thì ghi gác lửng ở tầng đó như : *lững 1, lững 2, lững 3, ...*

* Ghi chú rõ phần kiến trúc như ban-công, ô-văng hoặc lam chắn nắng gió ... có lấn qua thửa đất giáp ranh.

* Mặt bằng các tầng của căn nhà cấu trúc và kích thước giống nhau thì thể hiện *một mặt bằng đại diện và ghi chú rõ các mặt bằng tương ứng.*

* Phân rõ phần nhà sử dụng chung, phần nhà sử dụng riêng và phần nhà do hộ khác sử dụng trên mặt bằng mỗi tầng (nếu có).

* Ghi chú tại phần sân trống là “sân” (nếu có).

* Ghi chú rõ về yếu tố tường riêng, tường chung hoặc tường mượn của căn nhà :

Trường hợp các mặt nhà bằng từ tầng 2 trở lên có sự khác biệt về yếu tố tường so với tầng 1 (tầng trệt) hoặc so với các tầng khác thì phải thể hiện rõ yếu tố về tường tại các mặt bằng này.

- Kích thước :

Kích thước được thể hiện bằng đơn vị là mét và lấy hai số lẻ sau dấu phẩy thập phân.

- Phần đất, nhà trong phạm vi quy hoạch hoặc phạm vi hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và các công trình di tích lịch sử, văn hóa, an ninh, quốc phòng (gọi chung là phạm vi quy hoạch - nếu có) :

Được thể hiện bằng một trong hai cách :

* Chính xác : khi có đủ điều kiện và yếu tố kỹ thuật.

* Mô tả : khi không có đủ điều kiện và yếu tố kỹ thuật.

- Giáp ranh :

Thể hiện về thửa đất bằng số thửa (nếu có); căn nhà bằng số nhà (nếu có); đường bằng tên đường hoặc hẻm (nếu có); và thể hiện hướng đi đến đường gần nhất.

- Phần ghi chú :

Phần ghi chú được thể hiện bằng ký hiệu và chữ ghi tương ứng (nếu có) ngay bên dưới phần sơ đồ nhà - đất, cụ thể như sau :

* Phần diện tích nhà và đất được công nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu.

* Phần diện tích nhà và đất trong phạm vi quy hoạch nhưng được công nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu (nếu có).

* Phần diện tích nhà và đất không được công nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu (nếu có).

* Phần diện tích nhà và đất sử dụng chung (nếu có).

* Phần diện tích nhà và đất hộ khác sử dụng (nếu có).

* Kết cấu nhà : được thể hiện bằng chữ theo thứ tự *tường*, *sàn*, *mái*.

Tường : tại phần ghi chú thì sử dụng chữ “tường” đối với vật liệu tạo nên là gạch, sử dụng chữ “vách” đối với vật liệu tạo nên là tole, ván, cốt ép ...

Nếu căn nhà có tường bằng các loại vật liệu khác nhau thì ghi chú rõ loại vật liệu tại phần sơ đồ song song với cạnh tương ứng là “gạch” hoặc “tôn”, “gỗ”, “ván ép”, “cốt ép” ...

Sàn : ghi rõ loại vật liệu của sàn nhà tại phần ghi chú.

Nếu căn nhà có sàn nhà bằng các loại vật liệu khác nhau thì ghi chú rõ loại vật liệu tại phần sơ đồ giữa mặt bằng tầng nhà là : “gỗ”, “ván ép”, “BTCT”, “BT giả”, “gạch cuốn”

...

Mái : chỉ ghi rõ loại vật liệu làm mái nhà tại ghi chú.

Nếu căn nhà có mái bằng các loại vật liệu khác nhau thì phần ghi chú nêu rõ các loại vật liệu làm mái như : “mái tole, ngói”, “mái tole, lá” ...

* Số tầng (số tầng của căn nhà); và tầng số (tầng số của phần nhà hoặc căn hộ).

* Đo vẽ theo hướng dẫn của chủ nhà.

Lưu ý : Tùy theo tình hình và yêu cầu thực tế quận được ghi chú thêm một số yếu tố khác tại phần ghi chú nhằm bảo đảm cho công tác quản lý của quận.

- Phần khung tên :

* Ghi rõ địa chỉ của căn nhà như sau :

Số nhà, tên đường, phường, quận và phần nào của căn nhà (nếu nhà chia ra nhiều phần) như : tầng 1, tầng 2, . . .; bên phải, bên trái, phía trước, phía sau, ở giữa của căn nhà (được xác định theo hướng từ bên ngoài phía trước nhà nhìn vào nhà).

* Ghi rõ số thửa đất, số tờ bản đồ và số thửa đất, số tờ sơ đồ nền như sau :

Về số thửa đất và số tờ bản đồ : được ghi đồng thời là số thửa đất (hàng trên), số tờ (hàng dưới) của nền bản đồ địa chính (đang được sử dụng trong đo vẽ) ở phía trước; và ghi số thửa đất (hàng trên), số tờ (hàng dưới) của sơ đồ nền nối tiếp sau, phân biệt bằng một gạch chéo.

* Tên đơn vị có tư cách pháp nhân thực hiện bản vẽ.

* Số bản vẽ.

* Ngày tháng năm, chữ ký, chức vụ, học vị và họ tên của người đại diện đơn vị thực hiện bản vẽ.

* Ngày tháng năm, chữ ký, học vị và họ tên của người thực hiện bản vẽ.

* Ngày tháng năm, ghi rõ “Đã kiểm tra và đồng ý”, chữ ký và họ tên của chủ nhà xin cấp GCN.

Lưu ý :Tùy theo tình hình và yêu cầu thực tế quận được mở rộng thêm cột, mục của khung tên bản vẽ sơ đồ nhà - đất nhằm bảo đảm cho công tác quản lý của quận.

- Một số quy định chung :

* Diện tích được tính bằng đơn vị mét vuông (m²) và lấy một số lẻ sau dấu phẩy thập phân; số lẻ sau dấu phẩy được quy tròn số theo cách thức :

+ Nếu số lẻ thứ hai sau dấu phẩy là số nhỏ hơn 5 thì giữ nguyên số lẻ đứng trước nó; như 52,44 m² thì ghi là 52,4 m².

+ Nếu số lẻ thứ hai sau dấu phẩy là số lớn hơn 5 thì tăng thêm số lẻ đứng trước nó một đơn vị; như 52,47 m² thì ghi là 52,5 m².

+ Nếu số lẻ thứ hai sau dấu phẩy là số 5 thì chia ra hai trường hợp:

Trường hợp số lẻ đứng trước nó là con số lẻ thì tăng thêm một đơn vị để có số chẵn; như 52,35 m² thì ghi là 52,4 m².

Trường hợp số lẻ đứng trước nó là con số chẵn thì giữ nguyên con số chẵn này; như 52,65 m² thì ghi là 52,6 m².

* Diện tích nhà được tính theo diện tích xây dựng và diện tích sàn xây dựng.

* Tỷ lệ của sơ đồ hiện trạng vị trí đất và sơ đồ mặt bằng nhà được thể hiện thống nhất hoặc khác nhau tùy thực tế về quy mô giữa thửa đất và căn nhà.

* Hướng Bắc được thể hiện tại sơ đồ hiện trạng vị trí đất và ưu tiên lấy theo *chiều dọc và hướng lên trên* (trục tung); có thể xoay theo chiều khác nhằm bảo đảm thuận lợi khi thể hiện sơ đồ nhà - đất.

* Chất lượng giấy và mực của bản vẽ sơ đồ nhà - đất phải bảo đảm giữ được trên giấy vẽ lâu dài, không bị nhòe.

2.2- Về hình thức :

Về khổ giấy và cách trình bày bản vẽ : do quận, huyện quyết định với mục tiêu là nhằm bảo đảm đủ nội dung, thống nhất ký hiệu, thuận lợi trong quy trình, tiến độ cấp GCN và trong công tác quản lý của quận, huyện.

Phần hai

VỀ KIỂM TRA BẢN VẼ SƠ ĐỒ NHÀ - ĐẤT

I.- THÀNH PHẦN HỒ SƠ :

1.- Bản thỏa thuận ranh nhà, đất với các chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng nhà - đất giáp ranh :

- Trường hợp đã có bản thỏa thuận thì sử dụng bản thỏa thuận trước đây (nếu không có gì thay đổi).

- Trường hợp chưa có bản thỏa thuận ranh giới nhà, đất thì người xin cấp GCN phải lập bản thỏa thuận này.

- Trường hợp phân giáp ranh là nhà - đất thuộc sở hữu Nhà nước thì người đại diện của cơ quan hoặc đơn vị quản lý nhà, đất ký tên trên bản thỏa thuận ranh giới nhà - đất với chủ sở hữu nhà

- Sử dụng đất đang xin cấp GCN, cụ thể có các trường hợp :

* Nhà - đất do quận, huyện quản lý : Phòng QLĐT hoặc PXD-GTVT, P.ĐC, hoặc Công ty công ích.

* Nhà - đất do Công ty Quản lý Kinh doanh nhà quản lý.

* Nhà - đất do các cơ quan chủ quản khác quản lý.

Lưu ý :

Bản thỏa thuận ranh nhà, đất được lập nhằm bảo đảm quyền lợi cho người xin cấp GCN. Nếu không thỏa thuận và ký tên được thì người xin cấp GCN nêu rõ lý do và tự chịu trách nhiệm về sau theo quy định pháp luật.

2.- Một trong hai loại bản vẽ sau :

2.1- Bản vẽ sơ đồ nhà - đất (nêu tại 2.2/2/I/phần một của văn bản này) được lập theo nội dung của hướng dẫn này; hoặc

2.2- Bản vẽ hiện trạng nhà và bản đồ hiện trạng vị trí đất đã có trước khi ban hành QĐ.38:

- Bản vẽ hiện trạng nhà được ký tên, đóng dấu đầy đủ.

- Bản đồ hiện trạng vị trí đất kể cả đã được hoặc chưa được xác định ranh quy hoạch, phạm vi hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, các công trình di tích lịch sử, văn hóa, an ninh, quốc phòng.

Lưu ý :

Có thể nộp thêm cả tài liệu có liên quan (nếu có) nhằm làm rõ hơn và thuận tiện cho việc kiểm tra.

II.- THỰC HIỆN KIỂM TRA :

1.- Các bước kiểm tra :

1.1- Kiểm tra thành phần hồ sơ.

1.2- Kiểm tra về quy cách thể hiện của bản vẽ nhà - đất nêu tại 2/III/phần một.

1.3- Đối chiếu giữa bản thỏa thuận ranh giới nhà - đất với bản vẽ nhà - đất để bảo đảm có sự tương ứng và phù hợp.

2.- Thẩm quyền kiểm tra :

Quận kiểm tra bản vẽ nhà - đất đối với tất cả hồ sơ cấp GCN theo kế hoạch và theo yêu cầu; Sở Địa chính – Nhà đất thụ lý kết quả kiểm tra của quận đối với các hồ sơ cấp GCN theo yêu cầu thuộc thẩm quyền Sở Địa chính – Nhà đất giải quyết.

3.- Quy trình kiểm tra :

Việc kiểm tra bản vẽ nhà - đất được thực hiện trước khi người xin cấp GCN nộp hồ sơ xin cấp GCN theo quy định và theo quy trình sau :

3.1- Sau khi thực hiện xong bản vẽ sơ đồ nhà - đất, đơn vị đo vẽ chuyển bản vẽ sơ đồ nhà - đất đến quận để kiểm tra.

3.2- Sau khi quận kiểm tra, đóng dấu xác nhận và người kiểm tra ký tên bản vẽ sơ đồ nhà - đất xong, đơn vị đo vẽ nhận lại bản vẽ sơ đồ nhà - đất và giao lại cho người xin cấp GCN để người xin cấp GCN tự kiểm tra, ký tên trên bản vẽ sơ đồ nhà - đất và nộp hồ sơ xin cấp GCN theo quy định.

4.- Cách giải quyết khi hồ sơ thiếu hoặc sai sót :

4.1- Trường hợp thiếu thành phần hồ sơ thì người nhận hồ sơ ghi rõ yêu cầu và đề nghị đơn vị đo vẽ nộp đủ thành phần hồ sơ như quy định.

4.2- Người kiểm tra ghi rõ nội dung trên phiếu đề nghị cho chỉnh sửa hoặc bổ sung và gửi trả bản vẽ để đơn vị đo vẽ chỉnh sửa hoặc bổ sung trên bản vẽ nhà - đất đối với một trong các trường hợp sau :

- Trường hợp bản vẽ nhà - đất thể hiện sai quy cách hoặc thiếu các yếu tố về nhà hoặc đất theo quy định.

- Trường hợp nội dung thể hiện trong khung tên bản vẽ nhà - đất bị thiếu hoặc sai theo quy định.

- Trường hợp có sự khác biệt về hình thể, kích thước giữa hai bản vẽ hiện trạng nhà và bản đồ hiện trạng vị trí đất nên không thể hiện được sơ đồ nhà - đất lên GCN.

- Trường hợp có sự khác biệt giữa bản thỏa thuận ranh giới nhà - đất với bản vẽ nhà - đất.

5.- Thời hạn kiểm tra :

Thời hạn thực hiện kiểm tra bản vẽ nhà - đất là 4 (bốn) ngày.

Thời gian kiểm tra bản vẽ sơ đồ nhà - đất và thời gian đơn vị đo vẽ chỉnh sửa hoặc bổ sung trên bản vẽ nhà - đất không tính vào thời gian thụ lý hồ sơ xin cấp GCN.

6.- Xác nhận đã kiểm tra :

Sau khi kiểm tra các nội dung bảo đảm đạt yêu cầu, người kiểm tra đóng dấu đã kiểm tra, ký tên và đóng dấu học vị, họ tên trên ba bản vẽ nhà - đất và tiếp tục giải quyết theo quy trình đề cấp GCN.

Dấu kiểm tra được thống nhất là :

- Sử dụng loại mực không bị nhòa, phai để bảo đảm lưu giữ lâu dài, mực màu xanh lam;

- Quy cách, mẫu dấu kiểm tra và mẫu dấu tên như sau :

* Mẫu dấu kiểm tra :

+ Dòng chữ

“ĐÃ KIỂM TRA” :

Chữ in hoa đứng, kiểu VNI-Helve, size 14, nét đậm.

+ Dòng chữ

Ngày . . . tháng . . . năm 200... :

Chữ in thường nghiêng, kiểu VNI-Helve, size 10, nét đậm.

+ Dòng chữ

Người kiểm tra” :

Chữ in thường đứng, kiểu VNI-Helve, size 10, nét đậm.

* Mẫu dấu tên :

+ Dòng chữ ghi học vị người kiểm tra :

Ghi tắt (lấy chữ đầu của học vị), chữ hoa thường đứng, kiểu VNI-Helve, size 12, nét đậm như :

Kỹ sư xây dựng : KSXD; Kỹ sư trắc địa : KSTD;

Kiến trúc sư : KTS;

Kỹ sư quản lý đất đai: KSQLĐĐ; ...

+ Dòng chữ ghi họ tên người kiểm tra :

Chữ in thường, kiểu VNI-Helve, size 12, nét đậm.

III.- PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN TRONG VIỆC KIỂM TRA BẢN VẼ NHÀ - ĐẤT :

1.- Chủ sở hữu nhà - sử dụng đất (điều 10 Bản quy định/QĐ38) :

- Chịu trách nhiệm về :

* Xác định rõ ranh giới nhà, đất của mình thông qua bản thỏa thuận ranh giới nhà - đất.

* Hướng dẫn người đo vẽ để thực hiện đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất của mình đúng theo hiện trạng sở hữu nhà và sử dụng đất và phù hợp với bản thỏa thuận ranh giới nhà - đất.

* Tự kiểm tra, ký tên và ghi rõ họ tên trên ba bản vẽ sơ đồ nhà - đất (bản chính).

* Trả chi phí đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất theo quy định.

- Có quyền khiếu nại đối với người đo vẽ hoặc đơn vị đo vẽ nếu có sự vi phạm hợp đồng làm ảnh hưởng đến việc cấp GCN hoặc phát sinh tranh chấp sau khi cấp GCN.

2.- Đơn vị đo đạc lập bản vẽ nhà - đất (khoản 2 điều 31 Bản quy định/QĐ38):

- Chịu trách nhiệm về :

* Nội dung và hình thức thể hiện trên bản vẽ sơ đồ nhà - đất theo quy định.

* Thực hiện chỉnh sửa hoặc bổ sung trên bản vẽ sơ đồ nhà - đất khi có yêu cầu của cơ quan kiểm tra hoặc của người xin cấp GCN do sai sót khi thực hiện đo vẽ.

* Chịu các hậu quả phát sinh sau khi cấp GCN nếu do sai sót của người đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà - đất.

- Có quyền khiếu nại đối với người kiểm tra nếu trả bản vẽ sơ đồ nhà - đất lại (để yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung) không đúng quy định làm ảnh hưởng đến việc cấp GCN.

3.- Cơ quan kiểm tra (khoản 1 điều 31 Bản quy định/QĐ38) :

- Chịu trách nhiệm :

* Kiểm tra theo đúng quy định tại II/phần hai nêu trên.

* Về các hậu quả phát sinh nếu do việc thực hiện sai quy định kiểm tra gây ra.

- Có quyền gửi trả bản vẽ sơ đồ nhà - đất kèm theo phiếu đề nghị ghi rõ nội dung sai sót cần kiểm tra, chỉnh sửa hoặc bổ sung cho phù hợp trên bản vẽ sơ đồ nhà - đất nếu phát hiện sai sót theo nội dung kiểm tra.

Sở Địa chính – Nhà đất hướng dẫn với những nội dung nêu trên, trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị quận, huyện có văn bản phản ánh kịp thời cho Sở Địa chính – Nhà đất để cùng phối hợp giải quyết.

Nơi nhận :

- UBNDTP,
- VP.UBNDTP (Tổ QLĐT),
- UBND và P.QLĐT quận, huyện,
- Sở XD, VP.KTST,
- Các phòng, ban, đơn vị thuộc SDC-NĐ,
- Các đơn vị đo vẽ trên địa bàn TP,

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đào Anh Kiệt