BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Số: 794/TCQLĐĐ-CĐKTK
V/v xác định vị trí, ranh giới giữa đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 19 tháng 7 năm 2011

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội

Sau khi nhận được Công văn số 2127/STNMT-ĐKTK ngày 23 tháng 6 năm 2011 của Quý Sở và Công văn số 602/TNMT ngày 10 tháng 6 năm 2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Sơn Tây đề nghị hướng dẫn việc xác định ranh giới, diện tích giữa đất ở với đất vườn, ao (đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản) trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư, căn cứ vào các quy định hiện hành của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Việc xác định ranh giới, diện tích đất ở với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở có vườn, ao trong khu dân cư khi đo đạc, cấp Giấy chứng nhận lần đầu hoặc khi đăng ký biến động đất đai:

- Theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai, khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai thì đất vườn (trồng cây hàng năm hoặc cây lâu năm) và ao gắn liền với nhà ở trong khu dân cư của cùng một hộ gia đình, cá nhân được xác định là một thửa đất mà không bắt buộc phải đo vẽ tách thành các thửa riêng.

Tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 21/2011/TT-BTNMT ngày 20 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy phạm thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200, 1/500, 1/1000, 1/2000, 1/5000 và 1/10000 ban hành kèm theo quyết định số 08/2008/QĐ-BTNMT ngày 10 tháng 11 năm 2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định trường hợp đất vườn, ao gắn liền với nhà ở trong khu dân cư mà người sử dụng đất không tự phân định được ranh giới giữa đất ở và đất vườn (cây lâu năm hoặc cây hàng năm), đất ao thì khi đo vẽ bản đồ địa chính, toàn bộ diện tích đất vườn, ao và nhà ở đó được vẽ thành một thửa đất.

Khi cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp này, phải xác định rõ diện tích đất ở và diện tích đất trồng cây hàng năm hoặc đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai, Điều 14 và Điều 15 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP để ghi vào Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 0958040

10 năm 2009 của 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 mà không phải đo vẽ ranh giới từng phần đất ở, đất trồng cây hàng năm hoặc đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản thể hiện lên bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính và trên trang 3 của Giấy chứng nhận.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận mà trên giấy chứng nhận, bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất không thể hiện riêng vị trí từng loại đất (đất ở, đất vườn, ao ...) và các công trình xây dựng trên đất thì khi người sử dụng đất đăng ký biến động, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không phải đo tách đất ở và đất vườn, ao trong thửa đất hay đo đạc bổ sung sơ đồ tài sản gắn liền với đất. Trường hợp đăng ký biến động đối với một phần thửa đất mà phải tách thửa thì thực hiện đo đạc tách thành các thửa đất và cấp giấy chứng nhận như hướng dẫn nêu trên.

2. Về việc đo vẽ nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất:

Theo quy phạm đo vẽ bản đồ địa chính hiện hành, việc đo vẽ nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để phục vụ yêu cầu quản lý đất đai và quản lý xây dựng chỉ thực hiện đối với công trình xây dựng chính có trên thửa đất trong đô thị (thuộc phạm vi phường của thị xã Sơn Tây) theo quy định tại điểm 3.9 và 7.14 của Quy phạm thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200, 1/500, 1/1000, 1/2000, 1/5000 và 1/10000 ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BTNMT ngày 10 tháng 11 năm 2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Kinh phí đo vẽ nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp này được xác định theo định mức đo vẽ bản đồ địa chính hiện hành.

Việc đo vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất vào trang 3 của Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT và chỉ thực hiện đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đó có nhu cầu chứng nhận lần đầu hoặc chứng nhận bổ sung quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (pháp luật hiện hành chưa quy định việc vẽ sơ đồ phạm vi chiếm đất của rừng cây, cây lâu năm).

Sơ đồ tài sản để thể hiện trên trang 3 của Giấy chứng nhận trong trường hợp nói trên do chủ sở hữu tài sản chịu trách nhiệm đo vẽ (tự đo hoặc thuê đo) để nộp cùng hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các Điều 15, 16, 20 và 21 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

3. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận, sau đó đã chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp (thuộc phần diện tích đất vườn, ao không được công nhận là đất ở) sang đất ở thì phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 134 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Điều 8 của Thông

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 0958040407

tư số 16/2011/TT-BTNMT ngày 20 tháng 5 năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai. Người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần.

Trên đây là ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai để Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Q.TCT Phùng Văn Nghệ (để b/c);
- Phòng TNMT Thị xã Sơn Tây;
- Website Tổng cục;
- Lưu VT, VP(TH), CĐKTK, NL(5).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG * TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Lê Văn Lịch

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com
09580407