

MỤC LỤC

PHẦN I	1
THÔNG TIN KHÁI QUÁT.....	1
I.1. SỰ CẦN THIẾT ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH, KÊ KHAI ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH.....	1
I.2. CƠ SỞ PHÁP LÝ.....	3
I.3. MỤC TIÊU, YÊU CẦU, PHẠM VI NHIỆM VỤ, KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC	5
1. Mục tiêu:	5
1.1. Mục tiêu cơ bản:.....	5
1.2. Mục tiêu cụ thể:	6
2. Yêu cầu:.....	6
3. Phạm vi nhiệm vụ:.....	7
4. Khối lượng công việc:	8
4.1. Lưới địa chính.....	8
4.2. Đo đạc lập bản đồ địa chính	8
4.3. Kê khai đăng ký đất đai.....	8
4.4. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính	9
I.4. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI, HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT	10
1. Đặc điểm tự nhiên	10
1.1. Vị trí địa lý	10
1.2. Địa hình, địa mạo	10
1.3. Giao thông.....	10
1.4. Thủy hệ.....	11
1.5. Khí hậu	11
2. Tình hình kinh tế xã hội.....	12
2.1. Dân số	13
2.2. Y tế	13
2.3. Giáo dục	13
2.4. Quốc phòng, an ninh và trật tự xã hội	14

3. Tình hình quản lý và sử dụng đất.....	14
3.1. Tình hình chấp hành luật đất đai	14
3.2. Hiện trạng sử dụng đất	15
PHẦN II.....	18
KHẢO SÁT, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ VỀ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH.....	18
II.1. HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH TẠI ĐỊA PHƯƠNG	18
1. Hiện trạng tư liệu về lưới tọa độ và độ cao Nhà nước	18
1.1.Lưới tọa độ Nhà nước:.....	18
1.2. Lưới độ cao:	18
1.3. Mạng lưới trạm định vị vệ tinh:.....	18
2. Hiện trạng tư liệu về bản đồ và cá tư liệu khác.....	19
2.1. Bản đồ địa giới hành chính.....	19
2.2. Bản đồ địa hình.....	19
2.3. Bản đồ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	19
2.4. Bản đồ Kiểm kê, thống kê đất đai.....	20
2.5. Bản đồ địa chính.....	20
3. Hiện trạng về hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính.....	20
3.1. Hiện trạng sổ mục kê, sổ địa chính.....	20
3.2. Hiện trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	21
4. Hiện trạng nhân lực, trang thiết bị và ứng dụng công nghệ.....	21
5. Hiện trạng cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương	21
II.2. PHÂN TÍCH VÀ ĐÁNH GIÁ TÀI LIỆU	21
1. Đặc điểm tự nhiên, tình hình kinh tế xã hội	21
2. Hệ thống lưới tọa độ và độ cao Nhà nước.....	22
3. Tư liệu về bản đồ và các tư liệu khác	22
3.1. Bản đồ địa giới hành chính.....	22
3.2. Bản đồ địa hình.....	23
3.3. Bản đồ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các loại bản đồ khác.....	23
3.4. Bản đồ Kiểm kê, thống kê đất đai.....	23
3.5. Bản đồ địa chính.....	23
4. Hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính	23
5. Hiện trạng nhân lực, trang thiết bị và ứng dụng công nghệ.....	24

II.3. LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VÀ GIẢI PHÁP KỸ THUẬT THI CÔNG .	24
1. Lập lưới địa chính	25
2. Đo vẽ lập bản đồ địa chính	25
3. Đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	25
4. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính	26
II.4. XÁC ĐỊNH PHẠM VI VÀ KHỐI LƯỢNG THỰC HIỆN	26
1. Phạm vi thực hiện.....	26
2. Khối lượng lập lưới địa chính	26
3. Khối lượng đo đạc lập bản đồ địa chính	26
4. Khối lượng Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	27
5. Khối lượng xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.....	28
PHẦN III.....	29
THIẾT KẾ VÀ GIẢI PHÁP KỸ THUẬT	29
III.1. CĂN CỨ PHÁP LÝ SỬ DỤNG TRONG THI CÔNG.....	29
1. Luật và các văn bản quy phạm pháp luật của Nhà nước.....	29
2. Văn bản quy định về kỹ thuật, tiêu chuẩn và quy chuẩn.....	30
3. Văn bản của địa phương.....	31
4. Nguyên tắc xử lý văn bản	31
III.2. XÂY DỰNG LƯỚI ĐỊA CHÍNH	32
III.3. ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH	32
1. Quy định chung	32
2. Cơ sở toán học, tỷ lệ bản đồ, chia mảnh, đánh số hiệu bản đồ, độ chính xác và các nội dung của bản đồ địa chính.....	33
2.1. Cơ sở toán học của bản đồ.....	33
2.2. Tỷ lệ bản đồ.....	34
2.3. Chia mảnh, đánh số hiệu và khung bản đồ	34
2.4. Độ chính xác của bản đồ địa chính.....	35
2.5. Nội dung bản đồ, nguyên tắc biểu thị nội dung bản đồ địa chính.....	35
3. Thiết bị và phần mềm	36
3.1. Thiết bị.....	36
3.2. Phần mềm.....	36
4. Đo đạc lập bản đồ địa chính.....	36

4.1. Quy trình lồng ghép giữa đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính	36
4.2. Công tác chuẩn bị.....	40
4.3. Xây dựng lưới khống chế đo vẽ.....	43
4.4. Đo đạc lập bản đồ địa chính	46
III.4. KÊ KHAI ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI	62
1. Mục đích, yêu cầu, đối tượng và phạm vi thực hiện	62
1.1. Mục đích.....	62
1.2. Yêu cầu	62
1.3. Đối tượng thực hiện.....	62
1.4. Phạm vi thực hiện.....	62
2. Quy định chung	63
3. Trình tự thủ tục đăng ký đất đai.....	63
3.1. Đăng ký đất đai.....	63
3.2. Đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu	63
3.3. Đăng ký cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận; Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.....	66
3.4. Một số vấn đề cần lưu ý khi đăng ký đất đai.....	72
3.5 Lập Hồ sơ địa chính	72
III.5. XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH	74
1. Nguyên tắc chung	74
2. Yêu cầu khi xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.....	74
2.1. Yêu cầu chung.....	74
2.2. Các yêu cầu cơ bản của cơ sở dữ liệu đất đai	75
3. Lựa chọn mô hình hệ thống và phần mềm ứng dụng	76
4. Nội dung xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.....	77
4.1. Dữ liệu không gian đất đai	77
4.2. Dữ liệu thuộc tính đất đai.....	77
4.3. Dữ liệu đất đai phi cấu trúc.....	77
4.4. Siêu dữ liệu đất đai.....	78
5. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính	78
6. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính phường	79
6.1. Công tác chuẩn bị.....	79

6.2. Thu thập tài liệu, dữ liệu	80
6.3. Xây dựng dữ liệu không gian gắn với đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính	81
6.4. Quét (chụp) giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất	82
6.5. Xây dựng dữ liệu thuộc tính, dữ liệu phi cấu trúc về địa chính gắn với đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận.....	83
6.6. Hoàn thiện dữ liệu địa chính	84
6.7. Xây dựng siêu dữ liệu địa chính.....	84
6.8. Đối soát, tích hợp dữ liệu vào hệ thống	85
6.9. Kiểm tra, nghiệm thu cơ sở dữ liệu địa chính	85
PHẦN IV	87
GIÁM SÁT, KIỂM TRA, THẨM ĐỊNH, NGHIỆM THU VÀ GIAO NỘP SẢN PHẨM.....	87
IV.1. MỤC ĐÍCH	87
1. Mục đích.....	87
2. Trách nhiệm	87
2.1. Trách nhiệm của cơ quan quyết định đầu tư.....	87
2.2. Trách nhiệm của chủ đầu tư.....	87
2.3. Trách nhiệm của đơn vị thi công.....	88
3. Nguyên tắc.....	88
IV.2. LẬP KẾ HOẠCH GIÁM SÁT, KIỂM TRA, THẨM ĐỊNH VÀ NGHIỆM THU SẢN PHẨM	89
1. Kế hoạch của đơn vị thi công	89
2. Kế hoạch của chủ đầu tư	89
3. Nội dung kiểm tra, giám sát	89
4. Nội dung khác	89
IV.3. NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP, MỨC ĐỘ KIỂM TRA CHẤT LƯỢNG, KHỐI LƯỢNG SẢN PHẨM.....	89
1. Nội dung, mức độ kiểm tra.....	89
2. Phương pháp kiểm tra chất lượng, khối lượng sản phẩm	89
3. Ghi nhận kết quả kiểm tra	90
IV.4. KIỂM TRA CHẤT LƯỢNG, KHỐI LƯỢNG SẢN PHẨM.....	90
1. Cấp đơn vị thi công	90
2. Cấp chủ đầu tư	91

IV.5. THẨM ĐỊNH, NGHIỆM THU CHẤT LƯỢNG, KHỐI LƯỢNG SẢN PHẨM.....	92
1. Thẩm định chất lượng, khối lượng sản phẩm	92
2. Nghiệm thu chất lượng, khối lượng sản phẩm	94
3. Lập hồ sơ nghiệm thu sản phẩm.....	94
4. Quyết toán kinh phí thực hiện sản phẩm.....	95
IV.6. GIAO NỘP SẢN PHẨM.....	96
1. Lưới địa chính.....	96
2. Bản đồ địa chính và các thông tin liên quan.....	96
3. Kết quả đăng ký đất đai.....	97
4. Cơ sở dữ liệu địa chính	98
PHẦN V	100
AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ TỔ CHỨC THI CÔNG.....	100
V.1. VĂN BẢN PHÁP LÝ	100
V.2. AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG	100
1. Đối với người lao động	100
2. Đối với trang thiết bị, máy móc.....	100
V.3. KẾ HOẠCH VÀ TỔ CHỨC THI CÔNG.....	101
1. Dự kiến kế hoạch thi công	101
2. Tổ chức thực hiện	101
V.4. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN	101
1. Trách nhiệm của đơn vị thi công.....	101
2. Trách nhiệm của chủ sử dụng đất.....	102
3. Trách nhiệm của Trưởng các khu vực dân cư (ấp trưởng, tổ trưởng tổ dân phố, trưởng làng, trưởng thôn).....	102
5. Trách nhiệm của UBND cấp phường (chủ đầu tư)	103
6. Trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai các cấp	104
7. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường.....	104
PHẦN VI	105
DỰ TOÁN KINH PHÍ	105
VI.1. CƠ SỞ LẬP DỰ TOÁN.....	105
VI.2. NGUỒN KINH PHÍ.....	106
VI.3. TÍNH TOÁN CHI TIẾT CÁC KHOẢN CHI PHÍ	106

1. Phương pháp và cách tính dự toán.....	106
2. Phương pháp tính đơn giá các sản phẩm.....	107
3. Các chi phí ngoài đơn giá (chi khác)	110
VI.4. KẾT QUẢ DỰ TOÁN KINH PHÍ.....	110
PHẦN VII.....	112
ĐÁNH GIÁ TÍNH KHẢ THI VÀ RỦI RO THỰC HIỆN DỰ ÁN	112
VII.1. TÍNH KHẢ THI	112
1. Hiệu quả về kinh tế	112
2. Hiệu quả về công tác cải cách hành chính	113
3. Hiệu quả trong công tác quản lý Nhà nước	113
VII.2. RỦI RO THỰC HIỆN	113
1. Thiên tai, dịch bệnh.....	113
2. Thay đổi về chính sách quản lý.....	114
PHẦN VIII	115
ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ	115
VIII.1. ĐỀ XUẤT	115
VIII.2. KIẾN NGHỊ	115
PHỤ LỤC	115

QUY ĐỊNH VỀ CHỮ VIẾT TẮT

TT	Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
1	BĐĐC	Bản đồ địa chính
2	HSĐC	Hồ sơ địa chính
3	CSDL	Cơ sở dữ liệu
4	GCN	Giấy chứng nhận
5	QSDĐ	Quyền sử dụng đất
6	SĐĐ	Sử dụng đất
7	QLĐĐ	Quản lý đất đai
8	TNMT (hoặc TN&MT)	Tài nguyên và Môi trường
9	NNMT (hoặc NN&MT)	Nông nghiệp và Môi trường
10	VP ĐKĐĐ	Văn phòng Đăng ký đất đai
11	UBND	Ủy ban nhân dân
12	ĐCCS	Địa chính cơ sở
13	ĐGHC	Địa giới hành chính
14	TKKT-DT	Thiết kế Kỹ thuật - Dự toán
15	HLAT	Hành lang an toàn
16	KTNT	Kiểm tra nghiệm thu
17	DA	Dự án
18	DATT	Dự án tổng thể
19	TT10	Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT
20	TT25	Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT
21	TT26	Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT
22	TT34	Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT
23	NĐ101	Nghị định số 101/2024/NĐ-CP
24	NĐ102	Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

PHẦN I

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

I.1. SỰ CẦN THIẾT ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH, KÊ KHAI ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH

Đo đạc lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính là một công việc quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, vừa phục vụ cho lợi ích của nhà nước, vừa đảm bảo quyền lợi của công dân. Hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai sau khi được xây dựng sẽ phục vụ các cơ quan nhà nước quản lý vận hành một cách linh hoạt, đảm bảo cho việc quản lý, giám sát, sử dụng và phát triển nguồn tài nguyên đất đai một cách hợp lý và hiệu quả. Đối với công dân, cơ sở dữ liệu đất đai sẽ cung cấp thông tin cho người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền theo quy định của luật pháp để họ có thể giao dịch hoặc tra cứu hoặc sử dụng vào các mục đích hợp pháp khác một cách thuận lợi, nhanh chóng, an toàn và với một chi phí thấp.

Việc đo đạc lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính phải xây dựng đồng bộ, phải đảm bảo thông tin thống nhất, đầy đủ và chính xác. Đó là một nhiệm vụ cấp thiết cho phát triển kinh tế xã hội, tạo công bằng xã hội và bảo vệ môi trường; góp phần quan trọng để tạo lập một hệ thống quản lý đất đai công khai và minh bạch để phòng, chống tham nhũng, lãng phí trong lĩnh vực đất đai; góp phần quan trọng trong giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Thực hiện theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và Nghị quyết số 1659/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc sắp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Đà Nẵng năm 2025, khu vực phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng được sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên và quy mô dân số của phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu và xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang (cũ), sắp xếp thành đơn vị hành chính cấp phường mới của thành phố Đà Nẵng.;

Hiện nay phần lớn phường Liên Chiểu đã có hệ thống bản đồ địa chính chính quy dạng số cho toàn phường. Tuy nhiên, trong đó diện tích đất rừng sản xuất của người dân đến nay vẫn được khoanh bao, chưa đo vẽ chi tiết từng thửa đất cho từng chủ sử dụng (theo số liệu thống kê hàng năm của phường), hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu mang tính khái quát chung, vẫn còn sử dụng các loại bản đồ và hệ thống hồ sơ địa chính cũ, được lập từ các năm 2000, sau nhiều năm sử dụng, mức độ biến động đất đai rất cao, đã thay đổi toàn bộ các thông tin về việc sử dụng đất, gây khó khăn trong công tác quản lý đất đai tại địa phương. Việc xây dựng một hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai thông nhất, hoàn chỉnh là một động lực quan trọng, giúp cho công tác quản lý đất đai của địa phương chính xác, hiệu quả, công khai và minh bạch; góp phần quan trọng để phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng.

Thực tế này đòi hỏi sớm hoàn thiện hệ thống bản đồ, hồ sơ địa chính đồng bộ, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn phường, giúp địa phương thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai và các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

Luật Đất đai năm 2024 tại điểm a, Khoản 3 Điều 170 yêu cầu UBND cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương, bảo đảm đến năm 2025 kết nối, tích hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Thực hiện Kế hoạch triển khai công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thành phố Đà Nẵng năm 2026 và các năm tiếp theo theo Kế hoạch số 214/KH-UBND ngày 29/4/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng nêu rõ

“1. Mục đích

a) Về công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập và hoàn thiện hồ sơ địa chính

- Tổ chức đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập và hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính trên toàn địa bàn thành phố Đà Nẵng đối với các khu vực chưa thực hiện hoặc chưa đầy đủ, phản ánh chính xác hiện trạng quản lý, sử dụng đất trên toàn thành phố.

- Rà soát, bổ sung và chuẩn hóa, thống nhất hồ sơ địa chính theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

- Nâng cao hiệu quả công tác quản lý Nhà nước về đất đai; tạo cơ sở pháp lý phục vụ công tác thông kê, kiểm kê, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, định giá đất và giải quyết thủ tục hành chính về đất đai; góp phần minh bạch hoá thông tin đất đai trên địa bàn thành phố.

b) Về xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai thành phố Đà Nẵng

- Xây dựng, bổ sung và hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai thành phố

Đà Nẵng bảo đảm tiêu chí “đúng – đủ – sạch – sống – thống nhất – dùng chung”,

làm nền tảng cho chuyển đổi số ngành nông nghiệp và môi trường, phát triển chính quyền số và đô thị thông minh tại thành phố Đà Nẵng.

- Bảo đảm CSDL đất đai của thành phố Đà Nẵng được tích hợp, kết nối, chia sẻ đồng bộ, thông suốt với CSDL quốc gia về đất đai, dân cư và các CSDL chuyên ngành khác, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

- Tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử và công cụ quản lý nhà nước về đất đai, phục vụ công tác chỉ đạo, điều hành minh bạch, hiệu quả, rõ trách nhiệm; đưa CSDL đất đai vào quản lý, vận hành, khai thác phục vụ nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ công về đất đai. Phấn đấu đến hết năm 2026, 100%

thủ tục hành chính về đất đai đủ điều kiện được cung cấp dưới hình thức dịch vụ công trực tuyến toàn trình.

2. Yêu cầu

a) Hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai được xây dựng đúng quy trình, đúng nội dung và đúng yêu cầu kỹ thuật theo quy định hiện hành, đảm bảo phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

b) Xây dựng CSDL đất đai đầy đủ các thành phần theo quy định tại Điều 3

Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường), gồm: CSDL địa chính; CSDL điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; CSDL giá đất; CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; CSDL thông kê, kiểm kê đất đai.

c) Kế thừa tối đa kết quả của Chiến dịch 90 ngày làm giàu, làm sạch CSDL quốc gia về đất đai (Kế hoạch số 515/KH-BCA-BNN&MT), tập trung xử lý triệt để những tồn tại, điểm nghẽn đã được xác định và sử dụng hiệu quả các tài liệu, hồ sơ, bản đồ hiện có bảo đảm dữ liệu sau khi xây dựng, hoàn thiện được đưa ngay vào quản lý, khai thác, sử dụng.

Trước yêu cầu bức thiết đó, UBND phường Liên Chiểu đã phối hợp với đơn vị tư vấn khảo sát, đánh giá tình hình quản lý đất đai tại địa phương và lập Thiết kế kỹ thuật - dự toán dự án Đo đạc lập bản đồ địa chính, kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

1.2. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai 2024);

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai;

- Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính

phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Chỉ thị số 1474/CT-TTg ngày 24/8/2011 của Thủ tướng Chính phủ về thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Chỉ thị số 04/CT-TTg ngày 11/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ tiếp tục đẩy mạnh triển khai Đề án phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030 tại các bộ, ngành, địa phương năm 2024 và những năm tiếp theo;

- Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc khẩn trương tập trung nguồn lực đẩy nhanh tiến độ đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

- Kế hoạch số 2959/KH-BNNMT-BCA ngày 29/3/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường - Bộ Công an về tăng cường đẩy mạnh công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính và hoàn thành cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

- Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 26/4/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành danh mục sự nghiệp công sử dụng NSNN thuộc lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Kế hoạch số 112/KH-UBND ngày 13/03/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng về triển khai công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2026-2028;

- Kế hoạch số 41/KH-SNNMT ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường triển khai công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai thành phố Đà Nẵng;

- Kế hoạch số 214/KH-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2026 của UBND thành phố Đà Nẵng triển khai công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thành phố Đà Nẵng năm 2026 và các năm tiếp theo;

- Thông báo số 242/TB-VP ngày 31/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ về công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai thành phố;

- Công văn số 5711/SNNMT-QLĐĐ ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tổ chức thực hiện khảo sát, lập TKKT-DT đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng và hoàn

thiện hồ sơ địa chính, CSDL đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng năm 2026 và các năm tiếp theo;

- Quyết định số 532-QĐ/ĐU ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Đảng ủy phường Liên Chiểu về việc thành lập Ban Chỉ đạo Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 13/02/2026 của Thủ tướng Chính phủ về khẩn trương tập trung nguồn lực đẩy nhanh tiến độ đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trên địa bàn phường;

- Thông báo số 690/TB-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2026 của UBND phường Liên Chiểu về việc Triển khai cắm mốc, xác định ranh giới đất đai phục vụ công tác Đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

- Kế hoạch 1233/KH-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2026 của UBND phường Liên Chiểu về triển khai công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thành phố Đà Nẵng năm 2026 và các năm tiếp theo;

- Kế hoạch số 1253/KH-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2026 của UBND phường Liên Chiểu về việc thực hiện hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn phường theo danh sách do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp;

- Kế hoạch số 674/KTHT&ĐT ngày 01 tháng 6 năm 2026 về Tổ chức Hội nghị Triển khai công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn phường Liên Chiểu và đã tổ chức hội nghị triển khai vào ngày 03/6/2026.

I.3. MỤC TIÊU, YÊU CẦU, PHẠM VI NHIỆM VỤ, KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC

1. Mục tiêu:

1.1. Mục tiêu cơ bản:

- Mục tiêu của dự án là hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai; giúp đơn giản các thủ tục hành chính về đất đai nhưng vẫn đảm bảo nhanh chóng, chính xác và hiệu quả; tăng cường tính công khai và minh bạch trong quản lý về đất đai, hỗ trợ cải cách hành chính, làm nền tảng phát triển Chính phủ điện tử và làm cơ sở nền tảng cho các yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai như sau:

- Ứng dụng công nghệ thông tin để hiện đại hóa công tác quản lý đất đai của các cấp theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Nâng cao năng lực và hiện đại hóa công tác quản lý; nâng cao hiệu quả tham mưu của quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường, đặc biệt là đất đai theo hướng hiện đại, tiên tiến, thống nhất và đồng bộ.

- Đáp ứng yêu cầu cải cách hành chính; công bố một cách đầy đủ nhất, công khai, minh bạch các thông tin về đất đai đến người dân theo quy định của pháp luật hướng tới mục tiêu kinh tế hóa trong khai thác, sử dụng thông tin đất đai.

- Quản lý thông tin đất đai hiệu quả, an toàn; cung cấp, cập nhật kịp thời cho quản lý nhà nước và đáp ứng nhu cầu khai thác sử dụng thông tin của người dân và doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

1.2. Mục tiêu cụ thể:

- Hoàn thiện, nâng cao chất lượng hệ thống bản đồ và hồ sơ địa chính phường Liên Chiểu để đáp ứng yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai theo hướng hiện đại hóa.

- Đo đạc lập bản đồ địa chính theo quy định hiện hành của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, thay thế các loại bản đồ trong khu đo đã thành lập trước đây không còn phù hợp;

- Đăng ký đất đai cho tất cả thửa đất, các đối tượng quản lý và sử dụng đất theo số liệu bản đồ mới lập; Chuẩn hóa lập lại bộ hồ sơ địa chính lưu trữ ở các cấp theo Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về hồ sơ địa chính.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý đất đai (cơ sở dữ liệu địa chính) phục vụ vận hành cập nhật biến động và cung cấp thông tin địa chính theo quy định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; kết nối hệ thống thông tin đất đai vào mạng thông tin quản lý hành chính của thành phố, mạng thông tin đất đai quốc gia và kết nối với các mạng thông tin chuyên ngành

2. Yêu cầu:

Để đảm bảo được mục tiêu trên thì công tác đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập HSĐC và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Bản đồ địa chính được xây dựng trong hệ thống tọa độ Quốc gia VN-2000, kinh tuyến trục của thành phố Đà Nẵng: $107^{\circ}45'$, múi chiếu 3° .

- Xác định khu vực cần đo vẽ lập bản đồ địa chính các loại tỷ lệ bản đồ đáp ứng yêu cầu quản lý tại địa phương.

- Các yêu cầu kỹ thuật đo đạc lập BĐDC, đăng ký đất đai tuân theo quy định hiện hành của Bộ Nông nghiệp và Môi trường phù hợp với từng loại công việc, cụ thể:

+ Xây dựng lưới địa chính, đảm bảo mật độ điểm theo quy định để phát triển lưới không chế đo vẽ cũng như đo vẽ chi tiết thành lập bản đồ địa chính;

+ Đo đạc lập bản đồ địa chính các loại tỷ lệ theo đúng quy định hiện hành của Bộ Nông nghiệp và Môi trường phù hợp với yêu cầu quản lý của địa phương.

+ Công tác đăng ký đất đai, lập HSĐC cho người sử dụng đất trong khu đo sẽ được thực hiện lồng ghép với quá trình đo đạc lập bản đồ địa chính; trình tự, thủ tục đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024. Đăng ký đất đai cho tất cả các thửa đất trong khu vực đo vẽ lập bản đồ. Đề ra quy

trình, giải pháp thực hiện sao cho vừa kế thừa và sử dụng được các tài liệu pháp lý của HSĐC đã lập trước đây vừa thỏa mãn các yêu cầu theo các quy định, văn bản pháp quy hiện hành.

- Cơ sở dữ liệu đất đai được xây dựng đầy đủ theo đúng yêu cầu theo quy định của các Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Đảm bảo tính chính xác cao, số liệu đo vẽ bản đồ phải phản ánh khách quan, trung thực và đúng hiện trạng sử dụng đất và sửa chữa kịp thời các sai sót trước đây (nếu có).

- Đảm bảo tính khoa học, đúng quy trình, quy phạm kỹ thuật hiện hành của Nhà nước, giữ nguyên được thông tin cũ còn giá trị, cập nhật được thông tin mới.

- Đảm bảo tính dân chủ, công khai, công bằng các chủ trương chính sách của Nhà nước; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính do pháp luật quy định.

- Đảm bảo hiệu quả kinh tế cao, đúng kế hoạch đề ra, hạn chế thấp nhất kinh phí của Nhà nước.

- Kết quả thực hiện của Thiết kế được đưa vào sử dụng trong thực tế, đáp ứng được yêu cầu về quản lý của Nhà nước, công bằng xã hội với các đối tượng sử dụng đất.

3. Phạm vi nhiệm vụ:

- Khảo sát đánh giá tình hình, đặc điểm khu vực cần thành lập bản đồ, các khu vực đo vẽ theo các loại tỷ lệ bản đồ và hiện trạng tư liệu đã có.

- Thu thập tài liệu, số liệu về đặc điểm tự nhiên, tình hình kinh tế xã hội và các nội dung khác liên quan đến xác định phạm vi và nhiệm vụ thực hiện của khu đo;

- Thu thập và đánh giá các hiện trạng tư liệu, tài liệu về mạng lưới tọa độ, độ cao; tư liệu về bản đồ địa chính, bản đồ địa hình và các bản đồ chuyên đề khác; Thu thập và đánh giá các tài liệu, số liệu liên quan đến công tác quản lý đất đai của khu đo;

- Xác định nội dung, khối lượng từng loại hạng mục công việc và mức độ khó khăn.

- Lập Thiết kế kỹ thuật - dự toán kinh phí cho từng nội dung công việc, trình các cơ quan chuyên môn thẩm định kỹ thuật, cơ quan có thẩm quyền duyệt kinh phí và các nội dung khác theo quy định của pháp luật, trong đó:

- + Xây dựng lưới địa chính, đo vẽ thành lập bản đồ địa chính các loại tỷ lệ

cho khu vực đất rừng sản xuất chưa đo vẽ đầy đủ bản đồ địa chính chính quy (trừ khu vực đất lâm nghiệp: đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên; đất chưa sử dụng; khu vực đã có bản đồ địa chính; các khu vực đã có bản trích đo,...).

- + Tổ chức đăng ký đất đai cho tất cả các thửa đất trong khu vực đo vẽ;
- + Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với khu vực chưa thực hiện đo vẽ lập bản đồ địa chính của phường Liên Chiểu (chỉ xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính) theo mô hình tập trung cấp tỉnh để khai thác và sử dụng một cách có hiệu quả trên phần mềm hệ thống thông tin đất đai thành phố Đà Nẵng (VBDLis).

4. Khối lượng công việc:

4.1. Lưới địa chính

Không lập lưới địa chính

4.2. Đo đạc lập bản đồ địa chính

Đo đạc lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000: 1.152,0 ha (Đo vẽ đối với khu vực chưa có bản đồ địa chính, không thực hiện đo vẽ đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng theo quy hoạch 03 loại rừng).

Cụ thể như sau:

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Mức KK	Khối lượng
	Đo đạc thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000	Ha	3	1.152,0
1	* Đất giao thông, đê điều và đất thủy lợi giao quản lý trong phạm vi 3 mét			92,3
	Ngoại nghiệp	Ha	3	92,3
	Nội nghiệp	Ha	3	92,3
2	Các loại đất còn lại			1.059,7
	Ngoại nghiệp	Ha	3	1.059,7
	Nội nghiệp	Ha	3	1.059,7

4.3. Kê khai đăng ký đất đai

Tổng số thửa đất trong khu vực đo vẽ cần đăng ký đất đai là 2.119 thửa đất; trong đó:

- Đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu đồng loạt đối với cá nhân tại phường, trong đó (trường hợp các hồ sơ không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận) 1.907 hồ sơ.

- Đăng ký, cấp đổi giấy chứng nhận đồng loạt tại phường (trường hợp có kê khai đăng ký, nhưng người sử dụng đất không có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận) 185 hồ sơ.

- Đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với tổ chức (trường hợp đăng

ký đối với đất được giao để quản lý) 27 hồ sơ.

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Mức KK	Khối lượng
II	Đăng ký cấp GCN			2.119
1	Đăng ký cấp GCN lần đầu đồng loạt đối với hộ gia đình, cá nhân tại phường			
	Hồ sơ không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp GCN		4	1.907
-	Công việc thực hiện tại cấp phường	Hồ sơ	4	1.907
-	Công việc thực hiện tại cấp tỉnh	Hồ sơ	4	1.907
2	Đăng ký cấp đổi GCN đồng loạt đối với hộ gia đình, cá nhân tại phường			
	Trường hợp có kê khai đăng ký, nhưng người sử dụng đất không đổi GCN	Hồ sơ		185
-	Công việc thực hiện tại cấp phường	Hồ sơ	4	185
-	Công việc thực hiện tại cấp tỉnh	Hồ sơ	4	185
3	Đăng ký cấp GCN lần đầu đối với tổ chức			
	Trường hợp đăng ký đối với đất được giao quản để quản lý			27
-	Công việc thực hiện tại cấp tỉnh	Hồ sơ	4	27
-	Công việc thực hiện tại cấp phường	Hồ sơ	4	27

4.4. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Mức KK	Khối lượng
	Xây dựng CSDL địa chính đồng bộ, lồng ghép với công tác đo vẽ lập bản đồ địa chính và đăng ký đất đai			2.119
1	Thu thập tài liệu, dữ liệu	thửa		2.119
2	Lập chỉnh lý bản đồ địa chính gắn với Xây dựng dữ liệu không gian			
2.1	Xây dựng dữ liệu không gian đất đai nền	phường		1
2.2	Xây dựng dữ liệu không gian địa chính	thửa		2.119
3	Xây dựng siêu dữ liệu địa chính	thửa		2.119
4	Tích hợp dữ liệu vào hệ thống	thửa		2.119

5	Phục vụ kiểm tra, nghiệm thu CSDL địa chính	thửa		2.119
---	---	------	--	-------

I.4. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI, HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

1. Đặc điểm tự nhiên

1.1. Vị trí địa lý

Phường Liên Chiểu nằm trên trục giao thông Quốc lộ 1A và tuyến đường sắt Bắc - Nam rất thuận lợi trong việc giao thông đi lại, giao lưu phát triển kinh tế giữa các địa phương. Địa giới hành chính được xác định như sau:

- Về phía Đông: giáp Biển Đông
- Về phía Tây: giáp xã Bà Nà
- Về phía Nam: giáp phường Hòa Khánh
- Về phía Bắc: giáp phường Hải Vân.



Vị trí phường Liên Chiểu

1.2. Địa hình, địa mạo

Phường Liên Chiểu có địa hình tương đối đa dạng, đồng bằng bằng phẳng, kết hợp hài hòa giữa đồng bằng duyên hải, đồi núi (tiếp giáp dãy núi Hải Vân) và hệ thống sông ngòi. Sự đan xen này tạo ra cảnh quan phong phú và không gian phát triển đô thị rộng mở.

1.3. Giao thông

Hệ thống giao thông trên địa bàn phường Liên Chiểu tương đối phát triển, giữ vai trò quan trọng trong mạng lưới giao thông của thành phố Đà Nẵng. Phường nằm tại cửa ngõ phía Tây Bắc của thành phố, có vị trí thuận lợi trong việc kết nối với các địa phương trong khu vực miền Trung và cả nước. Trên địa bàn có các tuyến giao thông đối ngoại quan trọng như Quốc lộ 1A, tuyến đường

tránh Nam Hải Vân và mạng lưới các tuyến đường đô thị chính, tạo điều kiện thuận lợi cho việc lưu thông hàng hóa và đi lại của người dân. Hệ thống đường giao thông nội bộ cơ bản được đầu tư hoàn chỉnh, kết nối các khu dân cư, khu công nghiệp, khu thương mại dịch vụ và các công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn.

Tuyến đường sắt Bắc - Nam đi qua địa bàn phường góp phần tăng cường khả năng vận chuyển hành khách và hàng hóa, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội. Bên cạnh đó, khu vực phường Liên Chiểu đang được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng giao thông kết nối với Cảng Liên Chiểu theo quy hoạch phát triển cảng biển quốc gia, từng bước hình thành đầu mối giao thông và logistics quan trọng của thành phố Đà Nẵng và khu vực miền Trung.

Nhìn chung, mạng lưới giao thông của phường Liên Chiểu được phân bố tương đối hợp lý, bảo đảm khả năng kết nối liên vùng và nội vùng, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, công nghiệp, thương mại và dịch vụ. Trong thời gian tới, cùng với việc hoàn thiện các công trình giao thông trọng điểm, hệ thống giao thông trên địa bàn sẽ tiếp tục được nâng cấp, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng đời sống của nhân dân.

1.4. Thủy hệ

Phường Liên Chiểu có hệ thống thủy hệ tương đối đa dạng, chịu ảnh hưởng của cả chế độ thủy văn sông và biển. Trên địa bàn và khu vực lân cận có các sông, suối tự nhiên đóng vai trò quan trọng trong việc thoát nước, điều hòa môi trường sinh thái và cung cấp nguồn nước cho sản xuất, sinh hoạt. Nổi bật là hệ thống sông Cu Đê chảy qua khu vực phía Tây Bắc và đổ ra vịnh Đà Nẵng, tạo nên trục thủy văn quan trọng của khu vực. Ngoài ra, trên địa bàn còn có các khe, suối nhỏ bắt nguồn từ khu vực đồi núi phía Tây và dãy Hải Vân, góp phần bổ sung nguồn nước mặt trong mùa mưa.

Chế độ thủy văn của phường mang đặc trưng khí hậu nhiệt đới gió mùa miền Trung, với sự phân hóa rõ rệt giữa mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa thường tập trung từ tháng 9 đến tháng 12 hằng năm, lượng mưa lớn làm gia tăng lưu lượng dòng chảy trên các sông, suối và hệ thống thoát nước tự nhiên. Trong khi đó, mùa khô kéo dài từ tháng 1 đến tháng 8, lưu lượng nước giảm đáng kể, một số dòng chảy nhỏ có hiện tượng suy giảm nguồn nước. Do nằm ven vịnh Đà Nẵng nên khu vực còn chịu ảnh hưởng của chế độ thủy triều, đặc biệt tại các vùng cửa sông và khu vực thấp trũng ven biển.

Nhìn chung, hệ thống thủy hệ, thủy văn của phường Liên Chiểu tương đối thuận lợi cho việc tiêu thoát nước tự nhiên, phát triển cảnh quan sinh thái và các hoạt động kinh tế ven sông, ven biển. Tuy nhiên, vào mùa mưa bão, một số khu vực thấp ven sông và cửa sông có nguy cơ ngập úng cục bộ do ảnh hưởng của mưa lớn kết hợp với triều cường, đòi hỏi tiếp tục đầu tư hoàn thiện hệ thống thoát nước và các công trình phòng chống thiên tai nhằm bảo đảm phát triển đô thị bền vững.

1.5. Khí hậu

Phường Liên Chiểu nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa điển hình của khu vực duyên hải Nam Trung Bộ, đồng thời chịu ảnh hưởng của điều kiện khí hậu chuyển tiếp giữa miền Bắc và miền Nam. Khí hậu trên địa bàn được chia thành hai mùa rõ rệt gồm mùa khô và mùa mưa. Mùa khô thường kéo dài từ tháng 1 đến tháng 8, thời tiết nắng nhiều, nhiệt độ cao, lượng mưa thấp; mùa mưa tập trung từ tháng 9 đến tháng 12, thường xuất hiện các đợt mưa lớn do ảnh hưởng của bão, áp thấp nhiệt đới và gió mùa Đông Bắc.

Nhiệt độ trung bình năm dao động khoảng 25°C đến 26°C, biên độ nhiệt giữa các tháng trong năm không lớn. Tháng nóng nhất thường rơi vào các tháng 6, 7 và 8 với nhiệt độ có thể vượt 35°C; tháng lạnh nhất thường vào các tháng cuối năm và đầu năm sau nhưng nhiệt độ hiếm khi xuống dưới 18°C. Lượng mưa trung bình năm tương đối cao, tập trung chủ yếu vào mùa mưa, chiếm phần lớn tổng lượng mưa cả năm. Độ ẩm không khí trung bình năm ở mức cao, dao động khoảng 80% đến 85%.

Do nằm ven vịnh Đà Nẵng và tiếp giáp khu vực đồi núi phía Tây Bắc thành phố nên khí hậu của phường chịu ảnh hưởng đồng thời của biển và địa hình đồi núi, tạo điều kiện điều hòa nhiệt độ và lưu thông không khí. Hướng gió chủ đạo trong năm gồm gió mùa Đông Bắc vào mùa mưa và gió Đông Nam vào mùa khô. Khu vực có số giờ nắng tương đối cao, thuận lợi cho phát triển sản xuất, thương mại, dịch vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội.

Nhìn chung, điều kiện khí hậu của phường Liên Chiểu tương đối thuận lợi cho phát triển đô thị, công nghiệp, dịch vụ và các hoạt động sản xuất trên địa bàn. Tuy nhiên, vào mùa mưa bão thường xảy ra mưa lớn kéo dài, tiềm ẩn nguy cơ ngập úng cục bộ tại các khu vực thấp trũng, cần có các giải pháp đồng bộ về thoát nước và phòng chống thiên tai nhằm bảo đảm phát triển bền vững.

2. Tình hình kinh tế xã hội

Sau khi kiện toàn bộ máy hành chính mới từ việc sáp nhập phường Hòa Khánh Bắc và xã Hòa Liên, tình hình kinh tế - xã hội của phường Liên Chiểu đã đạt được nhiều kết quả bứt phá toàn diện.

Về phát triển kinh tế, nhờ vị trí chiến lược tiếp giáp các hạ tầng giao thông trọng điểm và dự án Cảng Liên Chiểu, địa phương đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng vượt bậc. Minh chứng rõ nét nhất là tổng thu ngân sách nhà nước của phường đạt mức kỷ lục, vượt 42,6% so với dự toán được giao.

Phường đang tập trung đẩy nhanh tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Hòa Khánh mở rộng cùng các chuỗi dịch vụ logistic, kho bãi đón đầu dòng vốn lớn. Về quản lý đô thị, với quy mô diện tích tự nhiên dồi dào 41,19 km² và dân số hơn 70.000 người, chính quyền tập trung giải phóng mặt bằng, triển khai đồng bộ các khu tái định cư lớn như Nam Bàu Mạc, Hòa Liên 5 nhằm sớm ổn định đời sống nhân dân, mở rộng không gian đô thị sinh thái xanh.

Công tác cải cách hành chính và chuyển đổi số ghi nhận kết quả dẫn đầu toàn thành phố khi Trung tâm Phục vụ hành chính công phường Liên Chiểu đạt tỷ lệ hồ sơ nộp trực tuyến 97% và thanh toán không dùng tiền mặt đạt gần 99%.

Đời sống văn hóa - xã hội không ngừng cải thiện, các chính sách an sinh, chăm lo cho gia đình người có công, hộ nghèo được thực hiện chu đáo, đồng thời giữ vững an ninh chính trị và trật tự an toàn trên toàn địa bàn.

2.1. Dân số

Sau khi thực hiện sắp xếp và kiện toàn địa giới hành chính, phường Liên Chiểu đã trở thành một trong những đơn vị có quy mô dân số và diện tích lớn của quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Tính đến nay, tổng quy mô dân số của phường đạt 70.628 người trên diện tích tự nhiên rộng 41,19 km². Mật độ dân số trung bình đạt 1.715 người/km². Đây là chỉ số lý tưởng, vừa đảm bảo mật độ đô thị hóa văn minh, vừa tạo ra không gian sống thoáng đãng với quỹ đất dự trữ dồi dào để phát triển các mô hình đô thị sinh thái hiện đại.

Cơ cấu dân số của địa phương mang tính chất đặc thù của một trung tâm đô thị - công nghiệp. Lực lượng trong độ tuổi lao động chiếm tỷ lệ cao, chủ yếu là công nhân, kỹ sư đang làm việc tại các nhà máy, xí nghiệp thuộc Khu công nghiệp Hòa Khánh mở rộng và chuỗi logistic cảng biển.

Sự chuyển dịch dân cư cơ học diễn ra mạnh mẽ, thu hút lượng lớn lao động nhập cư và các chuyên gia đến sinh sống, làm việc. Đi đôi với quy mô dân số đông, chính quyền phường luôn chú trọng công tác quản lý cư trú qua việc thúc đẩy ứng dụng VNeID và nền tảng số, giúp tối ưu hóa hệ thống an sinh xã hội, giáo dục, y tế và đảm bảo cuộc sống ổn định cho người dân vùng dự án tái định cư.

2.2. Y tế

Thực hiện tốt công tác phòng chống dịch bệnh, chăm lo y tế, nâng cao chất lượng chăm sóc sức khỏe Nhân dân. Triển khai đầy đủ các văn bản, tăng cường tuyên truyền đến người dân và hộ kinh doanh về an toàn thực phẩm, vệ sinh trong chế biến. Phối hợp với Hội đồng nhân dân lâm thời phường kiểm tra 15 cơ sở mầm non. Tiếp nhận, kiểm tra và cấp 20 Giấy phép chứng nhận đủ điều kiện an toàn thực phẩm. Tuyên truyền, vận động nhân dân tham gia Bảo hiểm y tế đạt 95,2%. Phối hợp kiểm tra, hướng dẫn các cơ sở hành nghề y, được tư nhân chấp hành quy định pháp luật, đảm bảo chất lượng khám chữa bệnh.

2.3. Giáo dục

Chỉ đạo thực hiện tốt nhiệm vụ năm học 2024-2025, tổ chức khai giảng năm học mới 2025-2026. Rà soát, đánh giá thực trạng về cơ sở vật chất và các điều kiện đảm bảo cho năm học mới; bố trí kinh phí để các đơn vị trường học đảm bảo cơ sở vật chất, cảnh quang môi trường và đủ điều kiện để tổ chức học 2 buổi/ngày đối với cấp tiểu học. Duy trì 02 trường đạt chuẩn Quốc gia, chú trọng công tác phát triển giáo dục hòa nhập cho trẻ em khuyết tật.

Tiếp nhận Trung tâm Chăm sóc và Giáo dục Mầm non OneSky-Đà Nẵng và xây dựng Đề án là cơ sở 2 của Trường Mầm non Sơn Ca. Tổ chức bồi dưỡng chính trị hệ, chuyên môn cho giáo viên các trường thuộc phường. Xây dựng đề án mạng lưới trường, lớp giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn. Tổ chức các hoạt

động kỷ niệm 43 năm Ngày Nhà giáo Việt Nam. Trình khen thưởng cấp Nhà nước ngành Giáo dục và Đào tạo năm học 2024-2025 theo quy định.

Công tác khuyến học, khuyến tài, xây dựng xã hội học tập, giáo dục hướng nghiệp đạt kết quả tốt; duy trì tốt kết quả phổ cập giáo dục các cấp học. Thực hiện mô hình “thư viện trường học - thư viện cộng đồng”; triển khai học liệu số, công học tập trực tuyến, lớp học kết nối để người dân có thể học tập suốt đời; các câu lạc bộ, hoạt động trải nghiệm, nghiên cứu khoa học giúp học sinh rèn năng lực tự học, sáng tạo, hình thành thói quen học tập liên tục.

2.4. Quốc phòng, an ninh và trật tự xã hội

a) Quốc phòng:

Công tác quốc phòng, quân sự địa phương được triển khai đồng bộ, toàn diện, bảo đảm vai trò nòng cốt của lực lượng vũ trang trong giữ vững an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn. Chỉ đạo xây dựng và hoạt động khu vực phòng thủ theo đúng quy định; kiện toàn đầy đủ các lực lượng phòng thủ dân sự, phòng không nhân dân, hệ thống kế hoạch tác chiến được rà soát, bổ sung thường xuyên. Công tác tuyển chọn và gọi công dân nhập ngũ đạt 100% chỉ tiêu, chất lượng cao; huy động và huấn luyện lực lượng dự bị động viên đạt 100% chỉ tiêu giao. Công tác giáo dục quốc phòng an ninh, tuyên truyền nhiệm vụ quốc phòng toàn dân được đẩy mạnh; ứng dụng công nghệ thông tin từng bước được cải thiện. Công tác chính sách hậu phương quân đội được triển khai đầy đủ, kịp thời, góp phần củng cố niềm tin của Nhân dân. Phong trào thi đua Quyết thắng được duy trì thực chất, hiệu quả; xây dựng Đảng trong lực lượng vũ trang phường có chuyển biến tích cực, kết nạp thêm đảng viên mới trong lực lượng dân quân và dự bị động viên.

b) An ninh và trật tự an toàn xã hội:

Tình hình an ninh chính trị thời gian qua tiếp tục được giữ vững, ổn định, các vụ việc có dấu hiệu phức tạp được kịp thời phát hiện, xử lý hiệu quả ngay từ cơ sở; công tác phòng, chống tội phạm đạt nhiều kết quả tích cực. Tiếp nhận thông tin và xử lý, giải quyết 123 trường hợp vi phạm về trật tự xã hội, 14 vụ tai nạn giao thông trên địa bàn. Tăng cường công tác quản lý các đối tượng ma túy, sau cai nghiện ma túy. Phối hợp tổ chức hoạt động “Cùng Việt Nam tiến bước” với 300 người tham gia, cùng Diễn đàn Công an phường lắng nghe ý kiến Nhân dân 2025.

Thực hiện tốt công tác xây dựng phong trào toàn dân bảo vệ ANTT. Tổ chức thành công “Ngày hội toàn dân bảo vệ an ninh tổ quốc” năm 2025. Đảm bảo tuyệt đối an ninh, an toàn cho Đại hội Đảng bộ phường Liên Chiểu lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030.

3. Tình hình quản lý và sử dụng đất

3.1. Tình hình chấp hành luật đất đai

Công tác triển khai, thi hành Luật Đất đai cũng như các Nghị định, Thông tư quy định, hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đất đai đã được quán triệt nghiêm

túc sâu rộng đến mọi tầng lớp nhân dân cũng như các đối tượng sử dụng đất; công tác quản lý đất đai, giao đất, đăng ký cấp giấy CNQSD đất dần dần đã đi vào nề nếp. Tuy nhiên do tình trạng tư liệu bản đồ, hồ sơ địa chính còn thiếu, các tư liệu bản đồ đã có đến nay phần lớn đã biến động, không đảm bảo độ chính xác, đồng bộ;... dẫn đến công tác quản lý đất đai đạt hiệu quả chưa cao, chưa đáp ứng được nhu cầu về công tác quản lý nhà nước về đất đai liên tục, thường xuyên.

Dữ liệu hồ sơ địa chính của phường được đã được lập theo dự án tổng thể xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2013-2018, định hướng đến năm 2020. Tuy nhiên, một số khu vực của phường vẫn chưa thực hiện đo đạc thành lập bản đồ địa chính và hoàn thiện dữ liệu hồ sơ địa chính. Do đó, việc cần xây dựng lại hệ thống hồ sơ địa chính dạng số, áp dụng khoa học công nghệ số trong quản lý thông tin về đất đai là điều cấp thiết, cần phải thực hiện để đảm bảo phù hợp theo định hướng phát triển của ngành Nông nghiệp và Môi trường, theo các quy định của Nhà nước về bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn phường về thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất

Theo số liệu thống kê năm 2025 của phường Liên Chiểu thì số liệu hiện trạng sử dụng đất của phường như sau:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Diện tích các loại đất thành phần hành chính	Tỷ lệ % trên tổng diện tích tự nhiên toàn phường
	Tổng diện tích		4.116,43	100,00
I	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	1.474,88	35,83
1	Đất trồng cây hằng năm	CHN	284,42	6,91
1.1	Đất trồng lúa	LUA	190,55	4,63
1.1.1	Đất chuyên trồng lúa	LUC	190,55	4,63
1.1.2	Đất trồng lúa còn lại	LUK		
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	93,87	2,28
2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	53,78	1,31
3	Đất lâm nghiệp	LNP	1.128,76	27,42
3.1	Đất rừng đặc dụng	RDD		
3.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	307,94	7,48
3.3	Đất rừng sản xuất	RSX	820,82	19,94
	<i>Trong đó: Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên</i>	<i>RSN</i>	<i>4,99</i>	<i>0,12</i>
4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	7,93	0,19

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Diện tích các loại đất thành phần hành chính	Tỷ lệ % trên tổng diện tích tự nhiên toàn phường
5	Đất chăn nuôi tập trung	CNT		
6	Đất làm muối	LMU		
7	Đất nông nghiệp khác	NKH		
II	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	2.488,60	60,46
1	Đất ở	OTC	466,06	11,32
1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT		
1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	466,06	11,32
2	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	7,51	0,18
3	Đất quốc phòng, an ninh	CQA	26,92	0,65
3.1	Đất quốc phòng	CQP	26,12	0,63
3.2	Đất an ninh	CAN	0,80	0,02
4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	43,09	1,05
4.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	1,89	0,05
4.2	Đất xây dựng cơ sở xã hội	DXH		
4.3	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	2,79	0,07
4.4	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	35,90	0,87
4.5	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	2,42	0,06
4.6	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH		
4.7	Đất xây dựng cơ sở môi trường	DMT		
4.8	Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn	DKT		
4.9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG		
4.10	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	0,10	
5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	1.108,30	26,92
5,1	Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp	SCC	1.050,26	25,51
5.1.1	Đất khu công nghiệp	SKK	1.050,26	25,51
5.1.2	Đất cụm công nghiệp	SKN		
5.1.3	Đất khu công nghệ thông tin tập trung	SCT		
5.2	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	9,12	0,22
5.3	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	48,93	1,19
5.4	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS		
6	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	555,23	13,49
6.1	Đất công trình giao thông	DGT	444,80	10,81
6.2	Đất công trình thủy lợi	DTL	18,09	0,44
6.3	Đất công trình cấp nước, thoát nước	DCT		

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	Mã	Diện tích các loại đất thành phần hành chính	Tỷ lệ % trên tổng diện tích tự nhiên toàn phường
6.4	Đất công trình phòng, chống thiên tai	DPC		
6.5	Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	9,72	0,24
6.6	Đất công trình xử lý chất thải	DRA	4,54	0,11
6.7	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	11,20	0,27
6.8	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	DBV	0,27	0,01
6.9	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	3,17	0,08
6.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV	63,44	1,54
7	Đất tôn giáo	TON	1,61	0,04
8	Đất tín ngưỡng	TIN	3,80	0,09
9	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt	NTD	64,73	1,57
10	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	178,60	4,34
10.1	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC	111,71	2,71
10.2	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	66,89	1,63
11	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	32,75	0,80
III	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	152,95	3,72
1	Đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật đất đai chưa giao, chưa cho thuê	CGT	22,73	0,55
2	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	85,70	2,08
3	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	44,52	1,08
4	Núi đá không có rừng cây	NCS		
5	Đất có mặt nước chưa sử dụng	MCS		

PHẦN II

KHẢO SÁT, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ VỀ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH

II.1. HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH TẠI ĐỊA PHƯƠNG

1. Hiện trạng tư liệu về lưới tọa độ và độ cao Nhà nước

1.1. Lưới tọa độ Nhà nước:

Trong khu đo phường Liên Chiểu và lân cận có hệ thống lưới địa chính cơ sở do được Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) xây dựng; tọa độ của các điểm này đã được tính chuyển, bình sai sang hệ tọa độ VN-2000, độ cao được xác định với độ chính xác tương đương độ cao hạng IV Nhà nước, các điểm này hiện nay đang vẫn còn sử dụng ổn định; gồm 03 điểm cụ thể như sau:

Số TT	Số hiệu điểm	Tọa độ		Độ cao	GHI CHÚ
		X (m)	Y (m)	h (m)	
1	433421	1781091,87	535525,98	190,75	Đồi Pháo Bình
2	433422	1778893,85	532872,3	53,301	Hồ Hòa TRung
3	433424	1777119,78	539127,79	270,83	Hòa Thành

1.2. Lưới độ cao:

Hiện nay trên địa bàn phường Liên Chiểu và khu vực lân cận khu đo tồn tại hệ thống lưới độ cao thủy chuẩn Nhà nước do Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) thành lập, hiện trạng hệ thống lưới độ cao này vẫn còn sử dụng ổn định, như sau:

Số TT	Số hiệu điểm	Tọa độ		Độ cao	GHI CHÚ
		X (m)	Y (m)	h (m)	
1	III(HK-TL)1	1777956,466	538536,776	5,321	An Ngãi - ĐT 602 Hòa Sơn

1.3. Mạng lưới trạm định vị vệ tinh:

Trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và khu vực lân cận có 04 trạm CORS được đặt tại:

- Trạm có mã ký hiệu DNAN đặt tại Đài khí tượng thủy văn Trung Trung Bộ, Số 660 Trưng Nữ Vương, thành phố Đà Nẵng.
- Trạm có mã ký hiệu THMY đặt tại Trạm thủy văn Thành Mỹ, xã Thanh Mỹ.
- Trạm có mã ký hiệu QNAM đặt tại Trạm DGPS cố định Quảng Nam, xã Thăng An.
- Trạm có mã ký hiệu TPHU đặt tại Trạm khí tượng Huế, Thành phố Huế.

Hầu hết các khu vực trong phạm vi thành phố Đà Nẵng đều có thể sử dụng được tín hiệu cải chính của hệ thống trạm CORS, đảm bảo độ chính xác phục vụ công tác phát triển lưới khống chế đo vẽ và đo vẽ chi tiết. Tuy nhiên, tại một vài khu vực núi cao chưa phủ sóng điện thoại, cần sử dụng phương án đo GNSS bằng sóng Radio hoặc đo bằng máy toàn đạc điện tử để thay thế.

2. Hiện trạng tư liệu về bản đồ và cá tư liệu khác

2.1. Bản đồ địa giới hành chính

Trên địa bàn các xã, phường đã thực hiện dự án Hiện đại hóa hệ thống hồ sơ địa giới hành chính theo Quyết định số 513/QĐ-TTg ngày 02/5/2012 của Thủ tướng Chính phủ; đến nay vẫn chưa được Bộ Nội vụ công nhận. Do vậy địa phương vẫn đang quản lý hành chính trên cơ sở bộ bản đồ, hồ sơ địa giới hành chính đã lập trước đây (tài liệu thực hiện theo chỉ thị 364/CT).

Hiện nay sau sắp xếp lại các đơn vị hành chính cấp xã, phường năm 2025 của thành phố Đà Nẵng theo Nghị quyết số 1569/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 phường Liên Chiểu được thành lập sau khi sát nhập bởi địa giới phường Hòa Khánh Bắc (quận Liên Chiểu cũ) và toàn bộ phần còn lại của xã Hòa Liên (huyện Hòa Vang cũ), hiện nay hồ sơ địa giới hành chính xã, phường vẫn đang sử dụng bản đồ địa giới hành chính 364 cũ của các xã, phường trước sáp nhập.

2.2. Bản đồ địa hình

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1:50.000 trên hệ tọa độ VN-2000, múi chiếu 6 độ do Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập năm 2002.

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1:25.000 trên hệ tọa độ VN-2000, múi chiếu 6 độ do Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập năm 2002 (không phủ kín các xã, phường).

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1:10.000 trên hệ tọa độ VN-2000, múi chiếu 3 độ do Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập.

Các loại tư liệu bản đồ này dùng để tham khảo cũng như phục vụ cho công tác khoanh vùng khu vực đo vẽ, thiết kế lưới địa chính, chọn điểm lưới khống chế đo vẽ.

2.3. Bản đồ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trước khi thực hiện xác nhập phường, phường Liên Chiểu thuộc quận Liên Chiểu cũ và huyện Hòa Vang cũ được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2025, trong đó:

- + Quận Liên Chiểu được UBND thành phố phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 tại Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 12/6/2025.

- + Huyện Hòa Vang được UBND thành phố phê duyệt hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 tại Quyết định số 822/QĐ-UBND ngày 19/4/2023, phê duyệt hồ sơ Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 tại Quyết định số 1808/QĐ-UBND

ngày 16/6/2025.

Hiện nay, phường Liên Chiểu vẫn đang sử dụng hồ sơ, số liệu và bản đồ này làm cơ sở thực hiện công tác thu hồi đất, triển khai thực hiện các dự án theo quy hoạch và kế hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngoài bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phường Liên Chiểu còn có bản đồ quy hoạch phân khu, bản đồ quy hoạch ba loại rừng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.4. Bản đồ Kiểm kê, thống kê đất đai

Thực hiện công tác Kiểm kê, thống kê đất đai theo kế hoạch của Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo quy định.

Năm 2024, thực hiện Kiểm kê đất đai tại phường Hòa Khánh Bắc và xã Hòa Liên, hồ sơ bản đồ Kiểm kê đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau sáp nhập, tháng 8 năm 2025 tổng hợp kết quả Kiểm kê đất đai của phường Hòa Khánh Bắc và xã Hòa Liên thành phường Liên Chiểu.

Thực hiện Thống kê đất đai hằng năm (năm 2025) trên cơ sở kết quả kiểm kê năm 2024 và cập nhật thông tin biến động đất đai năm 2025, kết quả thống kê đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2.5. Bản đồ địa chính

Các loại bản đồ địa chính đã xây dựng gồm: Bản đồ 299, tỷ lệ 1/2000, gồm 21 tờ; bản đồ 64, tỷ lệ 1/2000, gồm 41 tờ; bản đồ theo Nghị định 60/NĐ-CP, tỷ lệ 1/500, gồm 315 tờ hệ tọa độ HN72.

Trong quá trình thực hiện sáp nhập phường, thành phố Đà Nẵng đã tiến hành đo đạc thành lập bản đồ địa chính theo hệ tọa độ VN2000 và xây dựng cơ sở dữ liệu cho các xã, phường, phường Liên Chiểu sau sáp nhập số lượng bản đồ địa chính hiện đang quản lý sử dụng bản đồ địa chính dạng số bao gồm tỷ lệ 1/500, bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 và bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000, trong đó:

- Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 gồm 169 tờ bản đồ (diện tích đất đo đạc chủ yếu là đất khu vực khu dân cư, đông đúc).

- Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 gồm 100 tờ bản đồ (diện tích đất đo đạc chủ yếu là đất khu dân cư rải rác và đất nông nghiệp và một phần đất phi nông nghiệp với mật độ thửa đất không cao)

- Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000 gồm 04 tờ bản đồ (diện tích đất đo đạc là đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất, đất khu công nghiệp).

3. Hiện trạng về hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính

Hồ sơ địa chính của phường gồm có Sổ mục kê đất đai, Sổ địa chính. Các sổ bộ này được lập ở dạng giấy, không đầy đủ và công tác cập nhật chỉnh lý không đầy đủ, thường xuyên và không đồng bộ.

3.1. Hiện trạng sổ mục kê, sổ địa chính

a. Sổ Mục kê

- Sổ mục kê theo hồ sơ 64: 06 sổ.
- Sổ mục kê theo hồ sơ 299: 06 sổ.
- Sổ mục kê theo hồ sơ xây dựng cơ sở dữ liệu: 01 sổ.

b. Sổ địa chính

Sổ địa chính: 26 sổ.

3.2. Hiện trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phường như sau:

- Số lượng thửa đất theo hồ sơ cơ sở dữ liệu phường Liên Chiểu: 35.605 thửa.
- Số Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức: 18.982 GCN.
- Số Giấy chứng nhận chưa cấp: 16.623 GCN.

4. Hiện trạng nhân lực, trang thiết bị và ứng dụng công nghệ

Tại phường, sau khi sắp xếp lại đơn vị hành chính đã từng bước ổn định đội ngũ nhân sự thực hiện các nhiệm vụ về quản lý đất đai; phường đã bố trí 03 cán bộ chuyên môn về ngành Nông nghiệp Môi trường. Trang thiết bị máy móc hầu hết mới chỉ có máy tính và máy in A4, máy scan.

Tại Chi nhánh VPĐKĐĐ khu vực V, lực lượng cán bộ cơ bản sử dụng thành thạo máy vi tính và các phần mềm văn phòng, phần mềm Microstation,...Hệ thống trang thiết bị đa phần đã cũ và yếu, rất khó khăn khi vận hành cơ sở dữ liệu.

Tại phường, một vài cán bộ quản lý đất đai bước đầu được đào tạo về vận hành, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu.

5. Hiện trạng cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương

Hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương trên cơ sở nền tảng hệ thống phần mềm của thành phố Đà Nẵng cũ VBD-LIS.

Hiện nay trên nền tảng hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu địa chính của phường Liên Chiểu cơ bản đã vận hành khai thác các thông tin của hệ thống hồ sơ địa chính đã được thành lập.

Hiện trạng quản lý hồ sơ địa chính trên hệ thống cơ sở dữ liệu phường Liên Chiểu bao gồm:

II.2. PHÂN TÍCH VÀ ĐÁNH GIÁ TÀI LIỆU

1. Đặc điểm tự nhiên, tình hình kinh tế xã hội

Dự án đang thực hiện cho công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất), khu vực triển khai thực hiện dự án chủ yếu là các đồi núi có địa hình phức tạp, khu đo bị chia cắt bởi hệ thống các sông suối tự

nhiên, khu vực có độ che phủ cao, giao thông đi lại gặp nhiều khó khăn.

Dân cư sống tập trung tại các khu vực có địa hình thuận lợi cho việc sinh sống tại các tổ dân phố, làng, đa số nằm ngoài phạm vi dự án. Sự phát triển kinh tế xã hội của phường Liên Chiểu trong những năm qua luôn phát triển theo từng năm, đời sống người dân ngày càng nâng cao, về tiện ích xã hội ngày càng đa dạng hóa, đời sống vật chất và tinh thần ngày càng phát triển. Nguồn thu nhập từ việc trồng rừng là một trong những yếu tố giúp cho đời sống nhân dân của phường ngày càng cải thiện, xét thấy việc trồng rừng giúp cho đời sống người dân cải thiện hơn nên các cơ quan quản lý của phường đã có những chương trình hướng dẫn người dân nâng cao năng xuất khai thác và thu nhập từ việc trồng rừng, qua đó chú trọng hơn công tác trồng, quản lý và khai thác rừng của người dân.

An ninh, quốc phòng trong khu vực luôn được đảm bảo, người dân yên tâm sinh sống và làm việc.

2. Hệ thống lưới tọa độ và độ cao Nhà nước

a. Lưới địa chính cơ sở:

Trên cơ sở số liệu khảo sát được, hiện nay, tại khu vực dự án và khu vực lân cận có 03 điểm tọa độ địa chính cơ sở (hạng III, gồm điểm: 433421, 433422, 801424) vẫn còn sử dụng ổn định là cơ sở cho việc tiến hành triển khai công tác lập lưới khống chế đo vẽ cho khu đo.

b. Lưới độ cao

Điểm độ cao thủy chuẩn nhà nước được khảo sát tại khu đo với số hiệu III(HK-TL)1 hoàn toàn đảm bảo quy định về kết nối vào hệ thống lưới cần phải thành lập.

c. Mạng lưới trạm định vị vệ tinh

Với mạng lưới 04 trạm định vị vệ tinh đặt trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và khu vực lân cận nên hầu hết các khu vực trong phạm vi đo vẽ đều có thể sử dụng được tín hiệu cải chính của hệ thống trạm CORS, đảm bảo độ chính xác phục vụ công tác phát triển lưới khống chế đo vẽ, đo vẽ chi tiết. Tuy nhiên, tại một vài khu vực núi cao chưa phủ sóng điện thoại, cần sử dụng phương án đo GNSS bằng sóng Radio hoặc đo bằng máy toàn đạc điện tử để thay thế.

3. Tư liệu về bản đồ và các tư liệu khác

3.1. Bản đồ địa giới hành chính

Dự án Hiện đại hóa hệ thống hồ sơ địa giới hành chính theo Quyết định số 513/QĐ-TTg ngày 02/5/2012 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng cũ đến nay vẫn chưa được Bộ Nội vụ công nhận. Do vậy địa phương vẫn đang quản lý hành chính trên cơ sở bộ bản đồ, hồ sơ địa giới hành chính đã lập trước đây (tài liệu thực hiện theo chỉ thị 364/CT). Hiện nay các tài liệu về bản đồ, hồ sơ địa giới hành chính của các xã, phường vẫn đang sử dụng các tài liệu 364 cũ của các xã, phường trước sáp nhập.

3.2. Bản đồ địa hình

Các tư liệu bản đồ địa hình đều lập trên hệ tọa độ VN-2000, chất lượng còn tốt; dùng để tham khảo cũng như phục vụ cho công tác khoanh vùng khu vực đo vẽ, thiết kế lưới địa chính, chọn điểm lưới không chế đo vẽ.

3.3. Bản đồ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các loại bản đồ khác

Sử dụng để tham khảo trong quá trình đo vẽ thành lập bản đồ địa chính, xác định ranh giới các khu quy hoạch, chỉ giới hành lang công trình và phù hợp các điều kiện xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các tài liệu bản đồ quy hoạch 3 loại rừng được sử dụng để xác định ranh giới giữa 3 loại rừng và các thửa đất sản xuất nông nghiệp; xác định ranh giới khu vực cần đo vẽ thành lập bản đồ địa chính.

3.4. Bản đồ Kiểm kê, thống kê đất đai

Bản đồ Thống kê, kiểm kê đất đai là một trong những tài liệu quan trọng trong quá trình kiểm tra đối chiếu thông tin đất đai tại khu vực đo vẽ, là tài liệu để xác định phạm vi để thực hiện dự án.

Phạm vi dự án cơ bản dựa vào số liệu thống kê, kiểm kê đất đai của phường để xác định số liệu và phạm vi đất rừng sản xuất cần phải thực hiện đo đạc thành lập bản đồ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính cho dự án.

3.5. Bản đồ địa chính

Bản đồ địa chính của phường là tài liệu rất quan trọng để xem xét và xác định toàn bộ khối lượng công việc cần thực hiện, khu vực đã được đo đạc thành lập bản đồ địa chính được xem xét loại trừ ra khỏi khu đo, các khu vực đất rừng sản xuất hiện có trên bản đồ địa chính được đo khoanh bao cần phải xác định đo đạc lại theo từng chủ sử dụng.

Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 chủ yếu đo đạc thành lập bản đồ cho khu vực đất khu dân cư được xem xét bóc tách khối lượng loại trừ ra khỏi khu đo.

Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 chủ yếu đo đạc thành lập bản đồ cho khu vực đất khu dân cư rải rác, đất nông nghiệp được xem xét bóc tách khối lượng loại trừ ra khỏi khu đo.

Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000, toàn phường chỉ có 04 tờ bản đồ địa chính tuy nhiên khu vực đo đạc chỉ thể hiện diện tích đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất (được đo bao), do đó các tờ bản đồ chỉ được xem xét đo vẽ chi tiết các thửa đất của từng hộ gia đình, cá nhân và tổ chức và đối chiếu tiếp biên cho khu đo.

4. Hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính

Trước đây hệ thống hồ sơ địa chính được xây dựng trên hệ thống số liệu của các tờ bản đồ 299, 64 và bản đồ Nghị định 60/NĐ-CP, nay đã được thay thế theo hệ thống hồ sơ địa chính dự án tổng thể xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2013-2018, định hướng đến năm 2020. Đến nay, công tác quản lý hồ sơ địa chính vẫn đang được

kiểm tra, quản lý theo quy định.

Qua điều tra, hệ thống hồ sơ địa chính cơ bản chỉ đáp ứng cho việc quản lý đất đai đối với khu vực đã thành lập bản đồ địa chính, một số khu vực còn lại vẫn chưa thành lập hệ thống hồ sơ địa chính gây khó khăn trong công tác quản lý đất đai tại địa phương.

Điều đó cho thấy tính cấp thiết để đo đạc bản đồ địa chính chính quy, xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai của phường; đồng thời in ấn, cập nhật những hệ thống sổ bộ theo đúng quy định hiện hành.

5. Hiện trạng nhân lực, trang thiết bị và ứng dụng công nghệ

Nhân lực của phường và Chi nhánh VPĐK tuy có chuyên môn nhưng chưa được đào tạo nhiều về quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu; đặc biệt là trên phần mềm VBDLis.

Hệ thống trang thiết bị của cấp phường để phục vụ cho công tác quản lý về đất đai cũng như để phục vụ khai thác cơ sở dữ liệu hầu như chưa có, đa số mới chỉ được trang bị máy tính và máy in A4. Trong quá trình tác nghiệp hiện nay, cán bộ địa chính cấp phường phần lớn là sử dụng chung các trang thiết bị như máy tính, máy in, máy phô tô,... với UBND cấp phường.

Hệ thống trang thiết bị của Chi nhánh VPĐK để phục vụ cho công tác quản lý về đất đai cũng như để phục vụ công tác quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu tuy đã có nhưng chưa đầy đủ, một số máy đã cũ, cấu hình thấp không đáp ứng được yêu cầu vận hành quản lý khai thác CSDL. Chi nhánh VPĐK cũng chưa có máy chủ riêng để có thể sao lưu và lưu trữ các dữ liệu để kết nối chung với hệ thống CSDL đất đai của thành phố.

Tuy đã trang bị mạng Internet để phục vụ tốt hơn cho nhiệm vụ chức năng về quản lý đất đai. Tuy nhiên chưa có đường truyền kênh riêng để phục vụ xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai tại cấp phường.

Hiện nay Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đang triển khai tập huấn vận hành sử dụng thống nhất trên phần mềm hệ thống thông tin đất đai VBDLis trên toàn thành phố, nhằm đáp ứng được yêu cầu vận hành CSDL đất đai tập trung thống nhất.

II.3. LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VÀ GIẢI PHÁP KỸ THUẬT THI CÔNG

Để đáp ứng được yêu cầu công tác quản lý đất đai Nhà nước theo đúng quy định hiện hành; cần thiết phải đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, xây dựng Cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn phường.

Với tình hình tư liệu hiện có như đã phân tích, để đáp ứng được yêu cầu của Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT ngày 08/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về Bản đồ địa chính; Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT của Bộ

Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; Thông tư số 19/2026/TT-BNNMT, ngày 30/3/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định kỹ thuật thực hiện lồng ghép nội dung đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập Hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; phù hợp với yêu cầu thực tế quản lý của địa phương và tình hình thiết bị công nghệ phổ biến tại Việt Nam. Đề xuất phương án và giải pháp kỹ thuật thi công như sau:

1. Lập lưới địa chính

Trên cơ sở quy mô diện tích khu vực dự án, theo các tài liệu được khảo sát đánh giá được, căn cứ vào quy định tại Điều 11 Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) và Điều 11 Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT ngày 08/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về bản đồ địa chính, khu đo có diện tích nhỏ hơn 1.152,0 ha (trong khu đo đã có khoảng 03 điểm hạng III nhà nước) và phương pháp đo trực tiếp tại thực địa sử dụng công nghệ định vị, dẫn đường bằng hệ thống vệ tinh toàn cầu Global Navigation Sattelite System GNSS (sau đây gọi là công nghệ GNSS) là chủ yếu, có kết hợp với việc sử dụng máy toàn đạc điện tử hoặc thước thép hoặc máy đo chiều dài. Do vậy khu đo không thành lập lưới địa chính.

2. Đo vẽ lập bản đồ địa chính

Đo đạc bổ sung bản đồ địa chính đối với khu vực đã có bản đồ địa chính tại các vị trí các khoanh đất được đo bao chưa thực hiện đo vẽ chi tiết các thửa đất. Đo đạc thành lập bản đồ địa chính đối với khu vực chưa thành lập bản đồ địa chính (chủ yếu là đất rừng sản xuất và các khu vực đất nông nghiệp, phi nông nghiệp khác) phương pháp thành lập bản đồ địa chính tuân thủ theo quy định tại Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) và Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT ngày 08/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về bản đồ địa chính

3. Đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các trường hợp đăng ký đất đai cấp mới, cấp đổi thực hiện theo quy định tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai và Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) Quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính cho khu đo được thực hiện trên cơ sở quy định theo Tiểu mục 3, Quy trình kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với trường hợp thực hiện đồng bộ với lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận tại Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) Quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và Thông tư số 19/2026/TT-BNNMT, ngày 30/3/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định kỹ thuật thực hiện lồng ghép nội dung đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập Hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

II.4. XÁC ĐỊNH PHẠM VI VÀ KHỐI LƯỢNG THỰC HIỆN

1. Phạm vi thực hiện

Đo đạc lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000, thực hiện đối với khu vực chưa thực hiện thành lập bản đồ địa chính, trong đó tập trung vào khu vực đất rừng sản xuất, khu vực đất khu công nghiệp và các khu vực chưa có bản đồ địa chính gồm đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp còn lại của phường (không đo vẽ các khu vực đất rừng phòng hộ theo quy hoạch đất lâm nghiệp)

2. Khối lượng lập lưới địa chính

Không thực hiện xây dựng hệ thống lưới địa chính, khu đo sử dụng hệ thống các lưới hạng cao nhà nước hiện có 03 điểm và hệ thống trạm định vị vệ tinh trong khu vực để làm tiếp điểm thực hiện việc triển khai thành lập lưới không chế đo vẽ và đo đạc trực tiếp cho khu đo sử dụng công nghệ định vị GNSS.

3. Khối lượng đo đạc lập bản đồ địa chính

Các khu vực tỷ lệ bản đồ địa chính cần thành lập ở tỷ lệ 1/5000 theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 6 Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 16/11/2024 (Đất thuộc khu vực đất phi nông nghiệp có $0,2 \leq M_t \leq 10$; đất thuộc khu vực sản xuất nông nghiệp có $M_t < 5$; đất thuộc khu vực đất lâm nghiệp có $M_t \geq 0,2$). Đo vẽ đối với khu vực chưa có bản đồ địa chính, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng theo quy hoạch 03 loại rừng được loại ra khỏi khu đo

Cụ thể như sau:

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Mức KK	Khối lượng
	Đo đạc thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000	Ha	3	1.152,0
1	* Đất giao thông, đê điều và đất thủy lợi giao quản lý trong phạm vi 3 mét			92,3
	Ngoại nghiệp	Ha	3	92,3
	Nội nghiệp	Ha	3	92,3

2	Các loại đất còn lại			1.059,7
	Ngoại nghiệp	Ha	3	1.059,7
	Nội nghiệp	Ha	3	1.059,7

Vị trí đo vẽ bản đồ địa chính được thể hiện tại Phụ lục 1 kèm theo.

4. Khối lượng Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tổng số thửa đất trong khu vực đo vẽ cần đăng ký đất đai là 2.119 thửa đất; trong đó:

- Đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu đồng loạt đối với cá nhân tại phường, trong đó (trường hợp các hồ sơ không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận) 1.907 hồ sơ.

- Đăng ký, cấp đổi giấy chứng nhận đồng loạt tại phường (trường hợp có kê khai đăng ký, nhưng người sử dụng đất không có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận) 185 hồ sơ.

- Đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với tổ chức (trường hợp đăng ký đối với đất được giao để quản lý) 27 hồ sơ.

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Mức KK	Khối lượng
II	Đăng ký cấp GCN			2.119
1	Đăng ký cấp GCN lần đầu đồng loạt đối với hộ gia đình, cá nhân tại phường			
	Hồ sơ không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp GCN		4	1.907
-	Công việc thực hiện tại cấp phường	Hồ sơ	4	1.907
-	Công việc thực hiện tại cấp tỉnh	Hồ sơ	4	1.907
2	Đăng ký cấp đổi GCN đồng loạt đối với hộ gia đình, cá nhân tại phường			
	Trường hợp có kê khai đăng ký, nhưng người sử dụng đất không đổi GCN	Hồ sơ		185
-	Công việc thực hiện tại cấp phường	Hồ sơ	4	185
-	Công việc thực hiện tại cấp tỉnh	Hồ sơ	4	185
3	Đăng ký cấp GCN lần đầu đối với tổ chức			
	Trường hợp đăng ký đối với đất được giao quản để quản lý			27
-	Công việc thực hiện tại cấp tỉnh	Hồ sơ	4	27

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Mức KK	Khối lượng
-	Công việc thực hiện tại cấp phường	Hồ sơ	4	27

5. Khối lượng xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

- Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính: Đối với các thửa đất thuộc khu vực đo vẽ lập bản đồ địa chính; các khu vực đã có bản vẽ trích đo địa chính được chuyên ghép, thực hiện công tác nội nghiệp lập bản đồ địa chính và đăng ký đất đai sẽ được thực hiện theo ***Quy trình kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với trường hợp thực hiện đồng bộ với lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận*** với tổng số khoảng 1.697 thửa đất.

- Trong dự án này chỉ xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, không xây dựng các cơ sở dữ liệu đất đai khác.

Khối lượng cụ thể như sau:

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Mức KK	Khối lượng
	Xây dựng CSDL địa chính đồng bộ, lồng ghép với công tác đo vẽ lập bản đồ địa chính và đăng ký đất đai			2.119
1	Thu thập tài liệu, dữ liệu	thửa		2.119
2	Lập chỉnh lý bản đồ địa chính gắn với Xây dựng dữ liệu không gian			
2.1	Xây dựng dữ liệu không gian đất đai nền	phường		1
2.2	Xây dựng dữ liệu không gian địa chính	thửa		2.119
3	Xây dựng siêu dữ liệu địa chính	thửa		2.119
4	Tích hợp dữ liệu vào hệ thống	thửa		2.119
5	Phục vụ kiểm tra, nghiệm thu CSDL địa chính	thửa		2.119

PHẦN III

THIẾT KẾ VÀ GIẢI PHÁP KỸ THUẬT

III.1. CĂN CỨ PHÁP LÝ SỬ DỤNG TRONG THI CÔNG

1. Luật và các văn bản quy phạm pháp luật của Nhà nước

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai 2024);

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Luật Đo đạc và bản đồ ngày 16/6/2018 (Luật số: 27/2018/QH14).

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.

Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai;

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi các Nghị định hướng dẫn Luật đất đai;

Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai 2024;

Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định 104/2024/NĐ-CP quy định về Quỹ phát triển đất

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên;

Chỉ thị số 1474/CT-TTg ngày 24/8/2011 của Thủ tướng Chính phủ về

thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

Chỉ thị số 04/CT-TTg ngày 11/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ tiếp tục đẩy mạnh triển khai Đề án phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022 – 2025, tầm nhìn đến năm 2030 tại các bộ, ngành, địa phương năm 2024 và những năm tiếp theo;

Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc khẩn trương tập trung nguồn lực đẩy nhanh tiến độ đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

2. Văn bản quy định về kỹ thuật, tiêu chuẩn và quy chuẩn

[1]. Quyết định số 05/2007/QĐ-BTNMT ngày 27 tháng 02 năm 2007 của BTNMT về sử dụng hệ thống tham số tính chuyển giữa Hệ tọa độ quốc tế WGS-84 và Hệ tọa độ quốc gia VN-2000.

[2]. Thông tư số 973/2001/TT-TCĐC ngày 20 tháng 6 năm 2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn áp dụng Hệ quy chiếu và Hệ tọa độ quốc gia VN-2000.

[3]. Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) Quy định về thông kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

[4]. Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

[5]. Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

[6]. Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) Quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

[7]. Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về đo đạc bản đồ địa chính;

[8]. Thông tư số 34/VBHN-BNNMT ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính;

[9]. Thông tư số 19/2026/TT-BNNMT, ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định kỹ thuật thực hiện lồng ghép nội dung đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập Hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

[10]. Thông tư số 33/2024/VBHN-BTNMT, ngày 31/12/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ;

Để tiện cho việc trích dẫn, trong thiết kế kỹ thuật quy định viết tắt các văn bản kỹ thuật này là [1], [2], [3],... thay cho việc nêu đầy đủ tên gọi các văn bản

3. Văn bản của địa phương

- Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 26/4/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành danh mục sự nghiệp công sử dụng NSNN thuộc lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Kế hoạch số 112/KH-UBND ngày 13/03/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng về triển khai công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2026-2028;

- Kế hoạch số 41/KH-SNNMT ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường triển khai công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai thành phố Đà Nẵng;

- Kế hoạch số 214/KH-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2026 của UBND thành phố Đà Nẵng triển khai công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thành phố Đà Nẵng năm 2026 và các năm tiếp theo;

- Thông báo số 242/TB-VP ngày 31/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ về công tác đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai thành phố;

- Công văn số 5711/SNNMT-QLĐĐ ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tổ chức thực hiện khảo sát, lập TKKT-DT đo đạc, lập và chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính, CSDL đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng năm 2026 và các năm tiếp theo.

4. Nguyên tắc xử lý văn bản

Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các văn bản quy phạm pháp luật, hoặc giữa các văn bản quy phạm pháp luật với nội dung Thiết kế kỹ thuật - Dự toán kinh phí này thì nguyên tắc xử lý như sau:

- Trường hợp có mâu thuẫn giữa các văn bản quy phạm pháp luật có mức hiệu lực pháp lý khác nhau thì áp dụng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật có mức hiệu lực cao nhất;

- Trường hợp có mâu thuẫn giữa các văn bản quy phạm pháp luật có cùng mức hiệu lực pháp lý thì áp dụng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật mới nhất;

- Nếu có mâu thuẫn giữa quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật với nội dung TKKT-DT này thì áp dụng theo quy định tại văn bản quy phạm pháp luật trù trường hợp quy định nêu trong TKKT-DT này được cơ quan ban hành văn bản quy phạm pháp luật cho phép áp dụng bằng văn bản.

- Trường hợp có hướng dẫn hoặc giải quyết kỹ thuật của Sở Nông nghiệp và Môi trường thì thực hiện theo hướng dẫn hoặc giải quyết kỹ thuật đó.

Trong tất cả các trường hợp khó khăn trong công tác xử lý thì phải xin ý kiến và được sự đồng ý của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng mới được thực hiện.

III.2. XÂY DỰNG LƯỚI ĐỊA CHÍNH

Không thực hiện xây dựng lưới địa chính

III.3. ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

1. Quy định chung

Bản đồ địa chính là tài liệu dùng để đăng ký lập hồ sơ địa chính và cấp GCN, là tài liệu cơ bản để thống kê đất đai, làm cơ sở cho việc quy hoạch sử dụng đất. Bản đồ địa chính là thành phần chủ yếu trong bộ hồ sơ địa chính. Nội dung bản đồ địa chính phải thể hiện đầy đủ các yếu tố nội dung theo quy định.

Công nghệ thành lập: Bản đồ địa chính các tỷ lệ được xây dựng bằng công nghệ số theo đúng các quy định hiện hành của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Phương pháp đo vẽ:

- Phương pháp đo trực tiếp tại thực địa bằng máy toàn đạc điện tử được áp dụng để thành lập bản đồ địa chính các tỷ lệ;

- Phương pháp đo trực tiếp tại thực địa sử dụng công nghệ GNSS là chủ yếu (phương pháp đo GNSS tương đối thời gian thực RTK), có kết hợp với việc sử dụng máy toàn đạc điện tử hoặc thước thép hoặc máy đo chiều dài được áp dụng để thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1:1.000 (trừ khu vực đất ở), tỷ lệ 1:2.000, 1:5.000 và 1:10.000;

Hiện nay trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận đã có hệ thống các điểm trạm CORS của mạng lưới VNGEONET phủ trùm, cung cấp dịch vụ đo động thời gian thực. Điều này tạo điều kiện cho công tác đo đạc bản đồ áp dụng công nghệ GNSS với độ chính xác đáp ứng yêu cầu của công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính. Vì vậy trên địa bàn phường đề nghị áp dụng phương pháp đo trực tiếp tại thực địa sử dụng công nghệ GNSS trên để đo đạc, lập bản đồ địa chính. Đối với một số khu vực núi cao chưa phủ sóng điện thoại thì có thể sử dụng công nghệ đo đạc GNSS bằng sóng Radio hoặc sử dụng máy toàn đạc điện tử để đo vẽ chi tiết.

Quy định về biên tập bản đồ tuân theo quy định tại Điều 16 của tài liệu [7].

Phần mềm thành lập bản đồ:

Bản đồ địa chính dạng số có thể được xây dựng bằng nhiều phần mềm ứng dụng khác nhau nhưng tệp tin bản đồ địa chính hoàn thành phải được chuyển về khuôn dạng file *.dgn và phải có tệp tin thuộc tính đính kèm theo từng mảnh bản đồ. Các thông số của file chuẩn bản đồ theo quy định tại Điều 3 của tài liệu [7].

Nguyên tắc lồng ghép công tác đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai:

- Việc lồng ghép các nội dung đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính được thực hiện ngay thời điểm đo vẽ chi tiết thửa đất.

- Thửa đất phải có mã định danh kèm theo thông tin không gian (tọa độ, ranh giới, diện tích, loại đất) liên kết trực tiếp với thông tin thuộc tính (người sử dụng đất, người quản lý và thông tin về nguồn gốc, thời hạn...) và các giấy tờ kèm theo.

- Việc đăng ký, lập hồ sơ địa chính, tạo lập dữ liệu không gian, dữ liệu thuộc tính của thửa đất được thực hiện trên hệ thống phần mềm xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương. Cơ quan quản lý đất đai; đơn vị thi công; đơn vị giám sát kiểm tra, nghiệm thu; Văn phòng đăng ký đất đai và các cơ quan có liên quan được cấp quyền khai thác để phục vụ đăng ký, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

- Sản phẩm của các nội dung đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính được thực hiện trong quá trình lồng ghép phải đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật theo quy định hiện hành.

- Cơ quan quản lý đất đai, đơn vị thi công, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp phường và các đơn vị có liên quan phải có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ, đồng bộ với nhau làm cơ sở để tổ chức triển khai, thực hiện các nội dung lồng ghép, tránh trùng lặp các nội dung công việc.

- Việc kiểm tra chất lượng các hạng mục công trình, sản phẩm được thực hiện lồng ghép công tác đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

2. Cơ sở toán học, tỷ lệ bản đồ, chia mảnh, đánh số hiệu bản đồ, độ chính xác và các nội dung của bản đồ địa chính

2.1. Cơ sở toán học của bản đồ

Bản đồ được thành lập sử dụng hệ quy chiếu và hệ tọa độ Quốc gia VN-2000; các thông số của file chuẩn bản đồ như sau:

- + Lưới chiếu hình trụ ngang đồng góc với múi chiếu 30;
- + Hệ số điều chỉnh tỷ lệ biến dạng chiều dài $k=0,9999$;

- + Kinh tuyến trực 1070 45' 00”;
- + Đơn vị làm việc chính (Master Units): mét (m);
- + Đơn vị làm việc phụ (Sub Units): milimét (mm);
- + Độ phân giải (Resolution): 1000;
- + Toạ độ điểm trung tâm làm việc (Storage Center point/Global Origin):
X: 500000 m. Y: 1000000 m.

2.2. Tỷ lệ bản đồ

Tỷ lệ bản đồ đo vẽ được xác định theo quy định tại Điều 6 tài liệu [7] kết hợp với Quyết định số 04/2026/QĐ-UBND ngày 09/01/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng, yêu cầu quản lý của địa phương và tình hình thực tế của khu vực đo vẽ. Cụ thể:

- Đo vẽ thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1:5.000 đối với Đất thuộc khu vực đất phi nông nghiệp có $0,2 \leq Mt \leq 10$; đất thuộc khu vực sản xuất nông nghiệp có $Mt < 5$; đất thuộc khu vực đất lâm nghiệp có $Mt \geq 0,2$
- Đối với các khu vực chuyển ghép bản vẽ trích đo: giữ theo tỷ lệ của bản đồ được chuyển ghép, không xét đến yếu tố mật độ thửa.

2.3. Chia mảnh, đánh số hiệu và khung bản đồ

- Việc chia mảnh và đánh số hiệu bản đồ tuân theo khoản 1, Điều 5 và Phụ lục 02 của tài liệu [7]. Trong đó:

+ Mảnh bản đồ tỷ lệ 1/10.000: Mỗi ô vuông có kích thước thực tế là 6 x 6 km, Kích thước khung trong của mảnh bản đồ là 60 x 60 cm tương ứng với diện tích là 3.600 ha.

+ Mảnh bản đồ tỷ lệ 1/5.000: chia mảnh bản đồ 1/10.000 thành 4 ô vuông mỗi ô vuông có kích thước thực tế là 3 x 3 km. Kích thước khung trong của mảnh bản đồ là 60 x 60 cm tương ứng với diện tích là 900 ha.

+ Mảnh bản đồ tỷ lệ 1/2.000: chia mảnh bản đồ 1/5.000 thành 9 ô vuông mỗi ô vuông có kích thước thực tế là 1x1 km. Kích thước khung trong của mảnh bản đồ là 50 x 50 cm tương ứng với diện tích là 100 ha.

+ Mảnh bản đồ tỷ lệ 1/1.000: chia mảnh bản đồ 1/2.000 thành 4 ô vuông mỗi ô vuông có kích thước thực tế là 0,5 x 0,5 km. Kích thước khung trong của mảnh bản đồ là 50 x 50 cm tương ứng với diện tích là 25 ha.

- Khi chia mảnh BĐĐC hình thể thửa đất lấy trọn thửa, kích thước khung trong mở rộng của BĐĐC lớn hơn kích thước khung trong tiêu chuẩn là 10 hoặc 20 cm.

- Số hiệu mảnh BĐĐC theo khoản 1, Điều 5 và Phụ lục 02 của tài liệu [7]; Trong một đơn vị hành chính cấp xã thì số thứ tự của tờ BĐĐC được đánh tiếp theo số tờ bản đồ địa chính lớn nhất đã có của xã đó. Đối với các xã chưa đo vẽ bản đồ địa chính chính quy thì số thứ tự tờ BĐĐC được đánh số bắt đầu từ 1.

- Trường hợp khu vực đo vẽ mới có phân mảnh trùng với bản đồ cùng tỷ lệ đã có của xã đó thì phần diện tích đo mới của mảnh được biên tập chung vào mảnh bản đồ đã có. Các khu vực phát sinh mảnh bản đồ mới thì số tờ mới được đánh tiếp theo số tờ bản đồ đã có của xã đó.

- Khung bản đồ tuân theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Phụ lục 22 của tài liệu [7].

Đối với khu đo phạm vi chia mảnh bản đồ được thể hiện tại Phụ lục 2 kèm theo.

2.4. Độ chính xác của bản đồ địa chính

Độ chính xác của BĐĐC: Tuân thủ theo Điều 8 và các Phụ lục 03, Phụ lục 04 tài liệu [7], phù hợp với điều kiện về trang thiết bị và công nghệ hiện nay.

2.5. Nội dung bản đồ, nguyên tắc biểu thị nội dung bản đồ địa chính

Nội dung biểu thị của bản đồ địa chính tuân thủ theo Điều 13, Điều 14 của tài liệu [7], cụ thể như sau:

- Khung bản đồ;
- Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất và nhà ở, các công trình xây dựng trên đất, các tài sản gắn liền với đất;
- Các địa vật, công trình có ý nghĩa định hướng tiêu biểu đối với các đối tượng kinh tế, văn hóa, xã hội nổi bật trong khu vực và dễ nhận biết (đối tượng kinh tế, văn hóa, xã hội);
- Địa giới hành chính (sau đây viết tắt là ĐGHC) các cấp, mốc ĐGHC;
- Mốc giới quy hoạch, chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình đối với công trình có hành lang bảo vệ an toàn theo quy định của pháp luật mà đã cắm mốc giới trên thực địa hoặc trên văn bản quy phạm pháp luật có thể hiện rõ thông tin về kích thước, độ rộng của hành lang bảo vệ đó.
- Các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất là giao thông, thủy hệ và các đối tượng liên quan;
- Các ghi chú thuyết minh, thông tin pháp lý của thửa đất (nếu có).
- Điểm khống chế tọa độ, độ cao Nhà nước các cấp hạng, điểm địa chính, điểm độ cao kỹ thuật; điểm khống chế đo vẽ có chôn mốc ổn định;

Đối với bản đồ tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000, 1/5000 không biểu thị yếu tố địa hình như đường bình độ, điểm độ cao do khu vực chưa có các tài liệu cơ sở dữ liệu nền địa lý hoặc bản đồ địa hình tỷ lệ lớn.

Khi biểu thị các yếu tố nội dung quy định nêu trên lên BĐĐC phải tuân theo các quy định tại Điều 13, Điều 14 và Phụ lục 22 của tài liệu [7].

** Một số lưu ý khi biểu thị nội dung bản đồ:*

- Đối với các thửa đất có một phần diện tích nằm trong chỉ giới của công trình đã cắm mốc ở thực địa thì vẽ theo hiện trạng và thể hiện đường chỉ giới,

hàng lang an toàn lên bản đồ bằng nét đứt, tính và ghi diện tích cả thửa, phần diện tích nằm trong chỉ giới công trình để trong ngoặc đơn.

- Trường hợp ranh giới giữa hai đối tượng dạng vùng khác loại trùng nhau thì đường ranh giới được biên tập trong lớp thông tin có chỉ số lớp lớn hơn.

- Trong trường hợp thửa đất có mục đích sử dụng chính được kết hợp với mục đích phụ khác thì ghi vào Sổ mục kê đất đai mục đích sử dụng chính và ghi chú về mục đích sử dụng phụ có ý nghĩa kinh tế, xã hội. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn thửa đất thì ghi cả mục đích sử dụng là đất ở và mục đích sử dụng của phần còn lại thuộc nhóm đất nông nghiệp phù hợp với hiện trạng.

- Đối với các yếu tố nhân tạo, tự nhiên có trên đất:

- + Biểu thị các địa vật quan trọng chiếm diện tích lớn cần trừ vào diện tích thửa đất như tháp nước, trạm biến thế, cột điện cao thế, nghĩa địa. . . nếu đã có quyết định đền bù.

- + Không biểu thị mô mả rải rác của gia đình trong khuôn viên đất của 1 chủ (không biểu thị mà được coi là mục đích sử dụng đất như xung quanh, không tách riêng thửa), cột điện đơn, cột điện hạ thế, cột điện thoại, cột Km, cống đập nước của hộ gia đình (chỉ biểu thị cột điện 4 chân có chiếm nhiều diện tích đất) . . .

- + Các kênh rạch dẫn nước, thoát nước để làm kinh tế riêng trong từng thửa đất, cùng chủ sử dụng, không biểu thị mà vẽ gộp vào thửa đất đó.

3. Thiết bị và phần mềm

3.1. Thiết bị

- Máy móc công tác đo đạc ngoại nghiệp là các loại máy toàn đạc điện tử đo ghi tự động có bộ nhớ trong và các dụng cụ chuyên dùng khác.

- Máy thu GNSS đo ở chế độ đo tĩnh độ chính xác cao dùng để đo lưới lưới khống chế; đo tương đối RTK để đo vẽ chi tiết các khu vực tỷ lệ 1:1000, 1:2.000, 1:5.000 và 1:10.000;

- Tất cả các thiết bị phải được kiểm định theo quy định.

3.2. Phần mềm

- Bản đồ địa chính dạng số có thể được xây dựng bằng nhiều phần mềm ứng dụng khác nhau nhưng tệp tin bản đồ địa chính hoàn thành phải được chuyển về khuôn dạng file *.dgn và phải có tệp tin thuộc tính đính kèm theo từng mảnh bản đồ.

- Hồ sơ địa chính và Cơ sở dữ liệu đất đai có thể được xây dựng bằng nhiều phần mềm ứng dụng khác nhau nhưng sản phẩm giao nộp phải theo đúng quy định về khuôn dạng, cấu trúc của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

4. Đo đạc lập bản đồ địa chính

4.1. Quy trình lồng ghép giữa đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký

đất đai, lập hồ sơ địa chính và Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

a. Chuẩn bị và thông báo công khai

- Đơn vị thi công phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp phường, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương, Văn phòng đăng ký đất đai lập kế hoạch, thông báo công khai thời gian, địa điểm đo đạc và đăng ký đất đai trong khu vực;

- Chuẩn bị các nguồn lực về nhân lực, trang thiết bị, các hồ sơ biểu mẫu, tài liệu và các điều kiện khác phục vụ thi công theo quy định.

- Thu thập hồ sơ tài liệu tại các cơ quan quản lý đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai.

- Thông báo người sử dụng đất chuẩn bị các giấy tờ liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để nộp cho đơn vị thi công trong quá trình xác định ranh giới, mốc giới thửa đất.

b. Đo đạc và thu thập hồ sơ, tài liệu đồng thời tại thực địa

Đơn vị thi công thực hiện đồng thời các nội dung:

- Đo đạc ranh giới thửa đất đồng thời với việc xác nhận ranh giới, mốc giới với người sử dụng đất và các hộ liền kề; ghi nhận thông tin người sử dụng đất, loại đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng, hiện trạng tài sản gắn liền với đất.

- Thu thập các giấy tờ liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để phục vụ đăng ký đất đai.

- Hướng dẫn người sử dụng đất viết và thu thập Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất trong đó cung cấp đầy đủ các thông tin đã có theo yêu cầu trong đơn. Đối với các thông tin còn thiếu người sử dụng đất sẽ bổ sung khi xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất.

c. Xử lý dữ liệu

* Đơn vị thi công thực hiện đồng thời các nội dung:

- Xử lý dữ liệu đo đạc của thửa đất ngay trong ngày;

- Tạo lập mã định danh thửa đất gồm 12 ký tự được mã hóa theo vị trí địa lý trong hệ tọa độ địa lý quốc tế WGS84 của thửa đất (quy định tại Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai) theo trình tự sau:

Bước 1: Xác định điểm đặc trưng của thửa đất

Trên lớp dữ liệu không gian của thửa đất, xác định tọa độ vị trí (X, Y) của điểm đặc trưng của thửa đất trong Hệ tọa độ VN2000 theo kinh tuyến trực của từng địa phương.

Điểm đặc trưng của thửa đất là một điểm nằm trong ranh giới thửa đất,

được xác định từ tọa độ các đỉnh thửa theo thuật toán polygonlabel, đảm bảo các yếu tố là điểm nằm sâu trong ranh giới thửa đất, cách xa các cạnh thửa đất.

Bước 2: Tính chuyển vị trí từ hệ tọa độ VN-2000 của sang hệ tọa độ quốc tế WGS-84

Tính chuyển vị trí điểm đặc trưng của thửa đất trong hệ tọa độ VN-2000 sang tọa độ địa lý (vĩ độ, kinh độ) trong hệ tọa độ địa lý WGS-84 toàn cầu.

Bước 3: Mã hóa vị trí điểm đặc trưng của thửa đất

Mã hóa vị trí điểm đặc trưng của thửa đất: Sử dụng thuật toán Geohash để mã hóa tọa độ địa lý (vĩ độ, kinh độ) thành một chuỗi ký tự với độ dài chuỗi là 12 ký tự số và chữ. Mã định danh của thửa đất là chuỗi ký tự sau khi mã hóa.

Bước 4: Cập nhật Mã định danh của thửa đất vào cơ sở dữ liệu địa chính

Cập nhật Mã định danh của thửa đất vào trường Mã thửa đất của các bảng dữ liệu liên quan đến thửa đất trong nhóm dữ liệu không gian địa chính nhóm dữ liệu thuộc tính địa chính của cơ sở dữ liệu địa chính.

Mã định danh thửa đất là một mã được gán cho từng thửa đất và có tính duy nhất trên toàn quốc. Một thửa đất cụ thể chỉ có 01 mã định danh và là duy nhất.

- Cập nhật dữ liệu đo đạc thửa đất vào tệp định dạng DGN theo khu đo;
- Xây dựng dữ liệu không gian địa chính của thửa đất.
- Hoàn thiện sản phẩm theo ý kiến kiểm tra cấp chủ đầu tư theo quy định và chuẩn hóa dữ liệu không gian địa chính của thửa đất.
- Xây dựng dữ liệu thuộc tính địa chính thửa đất từ các hồ sơ, tài liệu đã thu thập theo quy định.
- Xây dựng dữ liệu phi cấu trúc cho thửa đất theo quy định.
- Thực hiện xuất sổ địa chính và chuyển Văn phòng đăng ký đất đai ký số sổ địa chính, ký số vào các tài liệu quét của dữ liệu phi cấu trúc.
- Xây dựng, chỉnh lý dữ liệu không gian đất đai nền từ bản đồ địa chính sau khi được kiểm tra chất lượng sản phẩm.
- Hoàn thiện dữ liệu địa chính và xây dựng siêu dữ liệu địa chính, chuyển đơn vị kiểm tra, nghiệm thu cấp chủ đầu tư để thực hiện kiểm tra chất lượng sản phẩm theo quy định.

* Kiểm tra cấp đơn vị thi công:

Đơn vị thi công thực hiện xong công việc nào phải tổ chức kiểm tra chất lượng sản phẩm cấp đơn vị thi công ngay đối với công việc đó theo quy định về cơ chế giám sát, đánh giá, kiểm định chất lượng và quy chế kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm của địa phương và chuyển dữ liệu để kiểm tra cấp chủ đầu tư;

* Đơn vị kiểm tra cấp chủ đầu tư:

Thực hiện kiểm tra chất lượng sản phẩm theo quy định về cơ chế giám

sát, đánh giá, kiểm định chất lượng và quy chế kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm của địa phương ngay sau khi nhận được sản phẩm bàn giao của đơn vị thi công.

d. Đối soát, tích hợp dữ liệu vào hệ thống

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối soát thông tin của thửa đất trong cơ sở dữ liệu với bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính; ký số sổ địa chính, ký số vào các tài liệu quét của dữ liệu phi cấu trúc; tích hợp dữ liệu vào hệ thống phần mềm vận hành cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Việc đối soát, ký số, tích hợp dữ liệu được thực hiện ngay sau khi nhận được sản phẩm bàn giao của đơn vị thi công để kịp thời đưa vào quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu địa chính.

e. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

- Thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận được rút ngắn tối đa trên cơ sở lồng ghép các bước đo đạc, lập hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính được thực hiện song song gắn với ứng dụng chữ ký số, hồ sơ điện tử, trao đổi dữ liệu trực tuyến giữa các cơ quan.

- Đơn vị thi công phân loại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và chuyển cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký đất đai.

- Trong dự án này chỉ thực hiện đăng ký đất đai, không thực hiện nội dung cấp Giấy chứng nhận. Do vậy khi thực hiện đăng ký đất đai lồng ghép xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và lập hồ sơ địa chính theo các hồ sơ đăng ký đất đai đã thực hiện.

f. Hoàn thiện sản phẩm đo đạc bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính theo đơn vị hành chính cấp phường

Sau khi thực hiện xong nội dung công việc tại các Bước trên, đơn vị thi công rà soát, hoàn thiện, đóng gói sản phẩm giao nộp theo quy định.

g. Công tác phối hợp

**. Sở Nông nghiệp và Môi trường:*

- Tổ chức hướng dẫn kỹ thuật, chỉ đạo kiểm tra, xác nhận chất lượng sản phẩm đo đạc, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính trong quá trình lồng ghép.

- Bảo đảm hệ thống phần mềm xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương hoạt động ổn định, kết nối thông suốt giữa đơn vị thi công Văn phòng đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân cấp phường.

- Tổ chức kiểm tra, giám sát việc chuẩn hóa dữ liệu, mã định danh thửa đất và việc cập nhật dữ liệu vào hệ thống thông tin đất đai.

**. Văn phòng đăng ký đất đai:*

- Tiếp nhận, đối soát và xác nhận dữ liệu đo đạc, hồ sơ địa chính ngay sau khi đơn vị thi công chuyển lên hệ thống phần mềm.

- Ký số sổ địa chính, tài liệu điện tử và tích hợp dữ liệu vào cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định.

- Thực hiện đăng ký đất đai theo thẩm quyền lồng ghép đồng thời với lập hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính.

*. Ủy ban nhân dân cấp phường

- Chủ trì, phối hợp tổ chức đo đạc, xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất và xác nhận hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định.

- Sử dụng hồ sơ địa chính tại cấp phường theo dữ liệu đã được nghiệm thu và tích hợp vào hệ thống thông tin đất đai để thực hiện đăng ký đất đai theo thẩm quyền.

- Tuyên truyền, hướng dẫn người sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ, kê khai đăng ký đảm bảo tiến độ theo yêu cầu.

*. Đơn vị thi công

- Tổ chức đo đạc, thu thập thông tin thửa đất theo đúng thiết kế kỹ thuật - dự toán, kế hoạch lồng ghép và quy định kỹ thuật hiện hành.

- Chuẩn hóa dữ liệu bản đồ địa chính số, xây dựng mã định danh thửa đất, lập dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính theo quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Chuyển dữ liệu lên phần mềm của hệ thống xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; phối hợp với đơn vị kiểm tra, nghiệm thu để hoàn thiện sản phẩm.

- Hướng dẫn người sử dụng đất kê khai đăng ký đất đai, thu thập hồ sơ pháp lý tại thực địa theo kế hoạch lồng ghép.

h. Kiểm tra, nghiệm thu công trình, sản phẩm được thực hiện lồng ghép

- Nội dung giám sát; nội dung và mức kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm công trình, sản phẩm được thực hiện lồng ghép công tác đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thực hiện theo quy định về cơ chế giám sát, đánh giá, kiểm định chất lượng và quy chế kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai của địa phương.

- Thẩm định, nghiệm thu công trình, sản phẩm được thực hiện lồng ghép công tác đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thực hiện theo quy định về cơ chế giám sát, đánh giá, kiểm định chất lượng và quy chế kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai của địa phương.

- Nội dung kiểm tra chất lượng các hạng mục công trình, sản phẩm được thực hiện lồng ghép công tác đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

4.2. Công tác chuẩn bị

a. Tổ chức thực hiện

- Ủy ban nhân dân phường có thể thành lập Tổ công tác của phường để giúp UBND phường thực hiện các công việc chuyên môn theo phân cấp, đồng thời bảo đảm sự phối hợp giữa Ủy ban nhân dân cấp phường với đơn vị tư vấn trong quá trình thực hiện đo đạc, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương.

Nhiệm vụ cụ thể của Tổ công tác gồm:

- Chuẩn bị các tài liệu, số liệu về đất đai cần thiết cho việc thực hiện;
- Hướng dẫn, đôn đốc người sử dụng đất phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện việc xác định ranh giới sử dụng đất khi đo đạc lập bản đồ địa chính;
- Phối hợp với đơn vị tư vấn trong việc tổ chức đo đạc, xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất và xác nhận hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định.

- Rà soát, thống kê danh sách các trường hợp chưa đăng ký, chưa cấp Giấy chứng nhận lần đầu; các trường hợp đăng ký biến động chưa đăng ký hoặc chưa cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính;

- Phối hợp với đơn vị tư vấn để tổ chức thực hiện đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, đôn đốc người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện đăng ký, tiếp nhận hồ sơ đăng ký;

Thành phần Tổ công tác gồm có:

- Công chức địa chính phường (Tổ trưởng);
- Cán bộ thôn, ấp, bản hoặc tổ dân phố (người am hiểu tình hình sử dụng đất ở địa bàn;
- Cán bộ phụ trách tài chính, giao thông, thủy lợi của phường
- Đại diện đơn vị tư vấn thực hiện đo đạc và đăng ký đất đai tại phường;
- Các thành viên khác do UBND phường quyết định tùy thuộc vào năng lực công tác của cán bộ địa phương hiện có và yêu cầu nhiệm vụ, mức độ phức tạp của từng địa bàn thực hiện cụ thể.

b. Xây dựng kế hoạch thực hiện

- Kế hoạch thực hiện do Đơn vị tư vấn chủ trì phối hợp với Chủ đầu tư, Chi nhánh VPĐK. Hằng tháng, đơn vị tư vấn phải rà soát lại kế hoạch để điều chỉnh cho phù hợp tiến độ và tình hình thực hiện thực tế.

Kế hoạch thực hiện hoặc Kế hoạch điều chỉnh, sửa đổi (nếu có) phải được gửi cho Chủ đầu tư, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để phối hợp chỉ đạo, thực hiện và kiểm tra, giám sát, thẩm định, nghiệm thu theo tiến độ thực hiện.

Trường hợp các cơ quan, đơn vị phối hợp thực hiện nhận được Kế hoạch thực hiện mà thấy cần thiết phải điều chỉnh kế hoạch cho phù hợp điều kiện của

mình thì phải có ý kiến phản hồi bằng văn bản trong thời gian chậm nhất là 10 ngày kể từ ngày nhận được Kế hoạch.

- Nội dung kế hoạch thực hiện cần thể hiện:
- + Các công việc phải thực hiện;
- + Thời điểm triển khai, thời điểm hoàn thành từng nội dung công việc; thời điểm chuyển hồ sơ lên các cấp; thời điểm bàn giao sản phẩm;
- + Kế hoạch kiểm tra, nghiệm thu của đơn vị thực hiện và của Chủ đầu tư theo từng nội dung, từng công đoạn, từng khu vực dân cư;
- + Tổ chức lực lượng và Phân công trách nhiệm thực hiện từng nội dung;
- + Các giải pháp thực hiện;

c. Tổ chức lực lượng giám sát, kiểm tra, thẩm định nghiệm thu công trình

- UBND phường chỉ đạo Phòng kinh tế và các bộ phận có liên quan phải tổ chức lực lượng làm nhiệm vụ vừa giám sát vừa hướng dẫn, kiểm tra, thẩm định khối lượng, chất lượng sản phẩm theo từng nội dung, từng bước công việc của từng khu vực dân cư trong phường, báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường về tình hình thực hiện dự án tại địa phương để được hướng dẫn, xử lý các vụ việc phát sinh nếu có xảy ra trong quá trình thực hiện dự án.

- Lực lượng giám sát, kiểm tra, thẩm định nghiệm thu đối với công việc đo đạc lập bản đồ địa chính, xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định;

d. Thu thập tài liệu

- Các tài liệu cần thu thập gồm:
- + Thiết kế kỹ thuật, các văn bản liên quan;
- + Tài liệu lưới mặt phẳng, độ cao; các loại tư liệu bản đồ, hồ sơ địa chính đã có;
- + Hồ sơ địa chính của phường đã lập (kể cả bộ nháp dùng trong quá trình đăng ký trước đây nếu có);
- + Bản đồ, hồ sơ địa giới hành chính;
- + Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết (nếu có);
- + Hồ sơ giao đất, thu hồi đất, đăng ký biến động, xử lý vi phạm Pháp luật về đất đai.
- + Các quyết định, quy định về hạn mức thổ cư, hạn đất được chia tách của cấp có thẩm quyền, làm cơ sở tách đất thổ cư đúng với diện tích đã cấp.
- + Các quyết định giao, thu hồi đất; Hành lang an toàn công trình lộ giới, các văn bản quy định, hướng dẫn,... của chủ đầu tư và địa phương;
- Kiểm tra, đánh giá tài liệu hiện có cần chú trọng các nội dung:
- + Địa phương đã có bản đồ địa chính, cần kiểm tra: chất lượng bản đồ địa

chính; hệ tọa độ sử dụng; tình hình số hóa bản đồ; mức độ phù hợp của hệ thống ký hiệu loại đất; mức độ sử dụng bản đồ cho đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; thời gian đo đạc và mức độ biến động hiện trạng sử dụng đất cần đo bổ sung, chỉnh lý bản đồ địa chính hiện có.

+ Đối với hệ thống sổ sách địa chính, cần kiểm tra: thời điểm lập và tính đầy đủ của các loại sổ sách hồ sơ địa chính hiện có ở các cấp; tình hình cập nhật chỉnh lý biến động sổ địa chính (tính thống nhất về số lượng thửa đất, chủ sử dụng đã ghi vào sổ địa chính so với sổ cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký, bản lưu Giấy chứng nhận).

- Kiểm tra, thống kê danh sách các trường hợp chưa đăng ký, trường hợp đã kê khai đăng ký nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận lần đầu; các trường hợp đăng ký biến động nhưng chưa cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính; các trường hợp biến động chưa đăng ký;

e. Chuẩn bị máy móc, vật tư kỹ thuật, biểu mẫu, văn phòng phẩm

- Mua sắm dụng cụ, vật tư kỹ thuật, biểu mẫu, văn phòng phẩm cần thiết cho thực hiện dự án;

- Máy móc và các trang thiết bị kỹ thuật phải được kiểm tra, kiểm nghiệm theo yêu cầu cụ thể cho từng loại thiết bị trước khi tiến hành thi công.

f. Tuyên truyền và quán triệt chủ trương, kế hoạch thực hiện

- Ủy ban nhân dân cấp phường phải thông báo quán triệt chủ trương, kế hoạch thực hiện cho toàn thể cán bộ cấp xã và cán bộ các điểm dân cư;

- UBND phường chủ trì, phối hợp với đơn vị thi công và các cơ quan có liên quan tuyên truyền, phổ biến đến các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn về chủ trương, kế hoạch thực hiện; quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất và các quy định của pháp luật liên quan đến việc đo đạc, đăng ký, cấp giấy chứng nhận để người sử dụng đất nhận thức rõ và tự giác chấp hành.

4.3. Xây dựng lưới khống chế đo vẽ

Lưới khống chế đo vẽ được thành lập nhằm tăng dày mật độ điểm, đảm bảo cho công việc đo vẽ bản đồ địa chính bằng phương pháp đo vẽ trực tiếp tại thực địa. Lưới khống chế đo vẽ được thành lập bằng phương pháp ứng dụng công nghệ GNSS đo tĩnh, đo tĩnh nhanh, đo động RTK hoặc phương pháp đường chuyền trên cơ sở các điểm của lưới địa chính cơ sở, lưới địa chính đã có trong phạm vi khu vực đo vẽ và các khu vực lân cận. Lưới khống chế đo vẽ được xây dựng theo quy định kỹ thuật theo quy định tại Điều 12 của tài liệu [7].

Các điểm khống chế đo vẽ được đóng cọc gỗ có kích thước khoảng (3 x 3 x 30) cm trên có đóng đinh mũ làm tâm hay đinh sắt và có dấu chữ thập (+) làm tâm điểm. Nếu trên đường nhựa hoặc nền bê tông thì đóng bằng đinh sắt sát xuống mặt đường.

Số liệu đo được ghi trực tiếp vào sổ bằng bút chì hoặc có thể dưới dạng file kèm theo số liệu đo được in ra sau đó đóng thành sổ đo.

Vị trí các điểm lưới không chế đo vẽ bố trí ngoài thực địa phải thuận tiện cho việc đo góc, đo cạnh và đo vẽ chi tiết sau này. Điểm nên bố trí vào lề đường, các bờ lớn... và đảm bảo không cản trở giao thông, ổn định, lưu giữ được trong suốt thời gian thi công và kiểm tra nghiệm thu.

Trước khi tiến hành đo vẽ chi tiết phải xác định rõ khu vực cần lập lưới. Căn cứ vào vị trí các điểm địa chính cơ sở, các điểm địa chính đã có trên khu đo và các khu vực lân cận; căn cứ vào mật độ thửa, khả năng thông hướng và điều kiện cụ thể của khu đo để tiến hành bố trí điểm không chế đo vẽ. Điểm lưới không chế phải bố trí sao cho tại các điểm này có thể đo vẽ chi tiết xung quanh được nhiều nhất và phải có khả năng phát triển cọc phụ (điểm dẫn) khi cần và lưu giữ được lâu dài để phục vụ kiểm tra nghiệm thu; cố gắng bố trí ở chỗ nền đất cứng như lề đường, vỉa hè, góc phố, dọc theo các ngõ phố, ngã ba, ngã tư để tránh sự va chạm làm sai lệch vị trí.

Số hiệu điểm đường chuyền cấp 1, cấp 2 trong một đơn vị hành chính cấp phường đánh bắt đầu bằng số 1 cho lưới cấp 1, số 2 cho lưới cấp 2; tiếp sau đó là chữ số Ả rập K, sau đó là số thứ tự điểm từ 1 đến hết. Ví dụ ký hiệu từng cấp hạng trong một phường như sau:

+ 1K01 : điểm 01 của lưới cấp 1.

+ 2K15 : điểm 15 của lưới cấp 2.

Trong cùng một đơn vị hành chính cấp phường không có số hiệu trùng nhau.

Chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản chung của lưới không chế đo vẽ quy định như sau:

Stt	Yếu tố lưới đường chuyền kinh vĩ	Chỉ tiêu kỹ thuật	
		Cấp 1	Cấp 2
1	Sai số trung phương vị trí điểm sau bình sai so với điểm gốc (Mp)	$\leq 5 \text{ cm}$	$\leq 7 \text{ cm}$
2	Sai số trung phương tương đối cạnh sau bình sai (ms/S)	$\leq 1/10.000$	$\leq 1/10.000$
3	Sai số khép tương đối giới hạn (fs/[S])	$\leq 1/10.000$	$\leq 1/5.000$

Tùy theo tình hình thực tế khu đo có thể lựa chọn phương pháp và thiết bị đo lưới không chế đo vẽ cho phù hợp theo một trong các phương pháp sau:

a. Phương pháp đường chuyền cấp 1, cấp 2

Cơ sở phát triển lưới đường chuyền cấp 1 là điểm tọa độ địa chính trở lên, phát triển điểm cấp 2 dựa trên các điểm từ cấp 1 trở lên.

Tại các điểm khởi và khép đường chuyền phải đo nối phương vị. Trong trường hợp đặc biệt có thể đo nối với 01 phương vị nhưng phải có ít nhất 01 điểm khép tọa độ.

Để đảm bảo tính chặt chẽ, lưới đường chuyền cấp 1 được thành lập trước

theo từng khu vực đo vẽ, sau đó tiến hành thành lập lưới đường chuyền cấp 2.

Các thông số chỉ tiêu kỹ thuật khác của lưới đường chuyền tuân theo bảng sau:

STT	Tỷ lệ bản đồ	[S]max (m)		mB"	
		Cấp 1	Cấp 2	Cấp 1	Cấp 2
1	1:500	600	300	15	15
2	1:1.000	900	500	15	15
3	1:2.000	2000	1000	15	15
4	1:5.000	4000	2000	15	15

- Một số chỉ tiêu khác:

S tt	Yếu tố lưới đường chuyền	Chỉ tiêu kỹ thuật	
		Cấp 1	Cấp 2
1	Chiều dài lớn nhất giữa điểm góc và nút, giữa hai điểm nút	$2*[S]/3$	$2*[S]/3$
2	Chiều dài lớn nhất, nhỏ nhất cạnh đường chuyền	500m - 20m	500m - 5m
3	Chiều dài của 2 cạnh liền nhau không quá	2,5 lần	2,5 lần
4	Sai số khép góc trong đường chuyền	$\pm 2m_{\beta} \sqrt{n}$	$\pm 2m_{\beta} \sqrt{n}$
5	Số cạnh đường chuyền không lớn hơn	15	15
6	Số cạnh đường chuyền từ góc tới nút hoặc từ nút tới nút	≤ 10 cạnh	≤ 10 cạnh

- Sai số cho phép:

Sai số trung bình vị trí điểm không chế đo vẽ sau bình sai so với điểm không chế cấp cao gần nhất tùy theo từng tỷ lệ bản đồ được quy định như sau:

$M_p \leq 0,1mm \times M$ (M là mẫu số tỷ lệ bản đồ).

Sai số giới hạn cho phép gấp 2 lần sai số trên nhưng số lượng điểm có sai số 70% - 100% sai số giới hạn không quá 5% tổng số điểm.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật khi đo ngắm:

- Đo góc lưới không chế đo vẽ:

+ Máy có độ chính xác từ 1 - 5" đo 1 lần đo.

+ Máy có độ chính xác lớn hơn 5" nhỏ hơn 10" đo 2 lần đo. (Mỗi lần đo thay đổi 90^0).

+ Nếu trạm đo có 2 hướng thì đo theo phương pháp đo góc đơn. Nếu trạm đo có 3 hướng trở lên thì áp dụng theo phương pháp đo toàn vòng. Chênh lệch hai nửa lần đo, chênh lệch hướng quy không phải $\leq 20''$.

- + Chênh lệch giữa các lần đo phải $\leq 20''$.
- Cạnh lưới khống chế đo vẽ được đo bằng máy toàn đạc điện tử, đo 2 lần riêng biệt, chênh lệch giữa hai lần đo phải $\leq 2a$ (với a là hằng số máy).
- Các yêu cầu kỹ thuật bình sai lưới khống chế đo vẽ tuân thủ theo Điều 12 của tài liệu [7].
- *Máy và các dụng cụ đo*: Máy và dụng cụ đo trước khi đo phải kiểm tra, kiểm nghiệm theo quy định đối với từng loại máy.

b. Phương pháp sử dụng công nghệ GNSS:

- Khi sử dụng công nghệ đo GNSS để lập lưới khống chế đo vẽ theo phương pháp đo tĩnh, phải bảo đảm các yêu cầu kỹ thuật sau:
 - + Thời gian đo ngắm đồng thời tối thiểu: 15 phút.
 - + Số vệ tinh khỏe liên tục tối thiểu 4 vệ tinh.
 - + PDop chọn khi đo lớn nhất không quá 5.0.
 - + Góc nghiêng cao vệ tinh lớn hơn 15°.
- Các chỉ tiêu xử lý, tính toán cạnh như sau:
 - + Chọn lời giải fixed
 - + RMS cho phép $20\text{mm} + 4\text{mm} \cdot D$ D : chiều dài cạnh đo tính bằng Km.
 - + Ratio $> 1,5$
- Trường hợp một trong các chỉ tiêu trên vượt giá trị cho phép nhưng không quá 1.5 lần thì căn cứ vào kết quả tính sai số khép tam giác và kết quả bình sai sơ bộ để xem xét chấp nhận lời giải hay xử lý đo lại. Trong trường hợp đặc biệt được phép vượt quá 2 lần hạn sai cho phép, nhưng số cạnh có một trong hai giá trị trên vượt quá 2 lần hạn sai cho phép không được chiếm quá 10% tổng số cạnh trong lưới.

Việc xây dựng lưới khống chế đo vẽ tuân thủ theo quy định tại Điều 12 tài liệu [7].

4.4. Đo đạc lập bản đồ địa chính

a. Xác định và thể hiện, trình bày thửa đất trên bản đồ địa chính

*. Nguyên tắc xác định ranh giới thửa đất:

- Ranh giới giữa các thửa đất liền kề được xác định theo đường phân chia phần đất giữa người sử dụng đất, người quản lý đất với nhau và được xác định theo quy định về ranh giới giữa các bất động sản của pháp luật dân sự;
- Ranh giới thửa đất được xác định theo đường bao khép kín phần đất có cùng loại đất hoặc phần đất có đất ở gắn liền với loại đất khác của một người sử dụng đất hoặc của nhiều người có chung quyền sử dụng đất (đồng sử dụng) hoặc của một người quản lý đất. Trường hợp phần đất có nhiều loại đất khác nhau mà trong đó không có đất ở và phạm vi ranh giới từng loại đất không đủ điều kiện

để hình thành thửa đất riêng thì ranh giới thửa đất xác định theo đường bao ngoài cùng của toàn bộ phần đất có các loại đất khác nhau đó.

- Ranh giới thửa đất được thể hiện bằng đường thẳng nối các điểm thay đổi hướng đường ranh giới của phần đất (gọi là đỉnh thửa) liên kề nhau bằng các đoạn thẳng (gọi là cạnh thửa) tạo thành đường bao khép kín; trường hợp các điểm thay đổi hướng đường ranh giới của phần đất cách nhau khoảng cách ngắn (quá gần nhau) tạo thành đường có dạng hình cong thì việc xác định đỉnh thửa đảm bảo khoảng cách từ đường nối hai điểm thay đổi hướng đến đỉnh cong của đoạn nối không lớn hơn 0,2 mm theo tỷ lệ bản đồ cần lập;

- Trường hợp khu vực đất nông nghiệp có đường phân chia loại đất và người sử dụng đất, người quản lý đất là bờ đất hoặc rãnh nước có độ rộng dưới 0,5 m trên thực địa nhưng không phải là bờ đất, rãnh nước dùng chung cho cả khu vực thì ranh giới thửa đất là đường tâm của bờ đất, rãnh nước đó; trường hợp đường phân chia loại đất và người sử dụng đất, người quản lý đất là bờ đất hoặc rãnh nước dùng chung cho cả khu vực thì ranh giới thửa đất được xác định theo mép bờ đất hoặc rãnh nước đó.

- Đối với khu vực có dạng ruộng bậc thang thì ranh giới thửa đất được xác định là đường bao ngoài cùng, bao gồm các bậc thang liên kề có cùng loại đất, thuộc phạm vi sử dụng của một người sử dụng đất hoặc của nhiều người có chung quyền sử dụng đất (đồng sử dụng) mà không phân biệt theo các đường bờ chia cắt bậc thang bên trong;

- Trường hợp đất là đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất thì ranh giới thửa đất xác định theo ranh giới chiếm đất, được giới hạn trong phạm vi một tờ bản đồ, tùy theo điều kiện cụ thể của khu đo mà xác định bằng đường ranh giới khu đo hoặc bằng đường địa giới đơn vị hành chính hoặc bằng khung trong của tờ bản đồ hoặc theo yêu cầu công tác quản lý đất đai.

Trường hợp đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất là các đối tượng dạng vùng cùng kiểu (cùng kiểu đối tượng giao thông, đối tượng thủy văn hoặc cùng kiểu đối tượng khác) giao cắt cùng mức thì biên tập thửa đất theo ranh giới chiếm đất chung theo ranh giới chiếm đất ngoài cùng. Trường hợp các đối tượng dạng vùng không cùng kiểu đối tượng hoặc cùng kiểu nhưng giao cắt không cùng mức thì biên tập thửa đất tại phần giao nhau của hình chiếu thẳng đứng của các đối tượng đó trên mặt đất theo đối tượng được giao quản lý đất.

- Trường hợp tiếp giáp đất do các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng thì ranh giới sử dụng đất được lập đến ranh giới tiếp giáp đất do các công ty nông, lâm nghiệp.

*. Xác định ranh giới thửa đất trên thực địa:

- Việc xác định ranh giới thửa đất trên thực địa được thực hiện trước khi đo đạc chi tiết lập, chỉnh lý bản đồ địa chính;

- Ranh giới thửa đất được xác định theo hiện trạng quản lý, sử dụng đất tại thực địa; do người sử dụng đất, người quản lý đất và người sử dụng đất liên kề,

người quản lý đất liền kề cùng thỏa thuận để xác định. Đối với thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các giấy tờ về quyền sử dụng đất khác quy định tại Điều 137 Luật Đất đai (sau đây gọi là giấy tờ về quyền sử dụng đất) hoặc văn bản về việc chia, tách quyền sử dụng đất phù hợp quy định của pháp luật mà trên các giấy tờ đó thể hiện rõ tọa độ đỉnh thửa hoặc kích thước cạnh thửa hoặc khoảng cách giữa ranh giới thửa đất với các yếu tố địa lý, địa hình, địa vật xung quanh thì xác định thêm ranh giới thửa đất theo giấy tờ đó.

- Đơn vị đo đạc; người sử dụng, quản lý đất; người sử dụng, quản lý đất liền kề và đại diện cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp phường hoặc người dẫn đạc (cấp trưởng hoặc cấp phó của thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự hoặc người am hiểu địa bàn được Ủy ban nhân dân cấp phường giới thiệu) cùng tham gia xác định, ghi nhận ranh giới thửa đất trên thực địa và tranh chấp về ranh giới (nếu có).

- Người sử dụng đất, người quản lý đất cung cấp bản photocopy (không cần công chứng, chứng thực) giấy tờ liên quan đến thửa đất cho đơn vị đo đạc làm căn cứ xác định người sử dụng đất, người quản lý đất và thông tin liên quan đến thửa đất; đơn vị đo đạc tập hợp các giấy tờ trên để phục vụ quá trình lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, kiểm tra và giao nộp sản phẩm theo quy định.

- Đơn vị đo đạc chịu trách nhiệm mô tả đúng với kết quả thỏa thuận, xác định ranh giới của các bên liên quan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc mô tả đó;

- Đối với đất thuộc trường hợp được nhà nước giao quản lý có phạm vi chiếm đất dạng hình tuyến kéo dài như đường giao thông, công trình thủy lợi, đê điều, sông, suối, kênh, rạch và các yếu tố chiếm đất theo dạng hình tuyến khác thì người quản lý đất không phải thực hiện việc xác định ranh giới của thửa đất. Đối với thửa đất liền kề là đất được nhà nước giao quản lý và đất thuộc dự án có sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã xác lập ranh giới, mốc giới theo dự án đó thì không phải thực hiện việc xác định ranh giới thửa đất liền kề. Ủy ban nhân dân cấp phường kiểm tra việc xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trong các trường hợp nêu trên trước khi ký xác nhận bản đồ địa chính;

- Ranh giới, mốc giới khu vực nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất (chỉ giới) khi thực hiện đo đạc chi tiết dựa trên hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bổ sung lên bản đồ địa chính (đối với nơi đã có bản đồ địa chính) bằng phương pháp đo đạc trực tiếp tại thực địa hoặc chuyển vẽ từ hồ sơ lên bản đồ địa chính nếu đủ thông tin chuyển vẽ và đảm bảo độ chính xác theo quy định; trường hợp hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ căn cứ để chỉnh lý bản đồ địa chính thì thực hiện chỉnh lý theo quy định tại Điều 17 tài liệu [7].

*. Lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất:

- Trong quá trình tiến hành công tác xác định ranh giới, mốc giới; đơn vị

thì công kết hợp với cán bộ địa phương và chủ sử dụng đất lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất trước khi tiến hành đo vẽ, thành lập bản đồ địa chính để ghi nhận kết quả xác định ranh giới thửa đất.

- Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được lập cho tất cả các thửa đất được đo vẽ trừ trường hợp thửa đất là đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất, thửa đất nông nghiệp có bờ thửa hoặc cọc mốc cố định trên thực địa và đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất theo Điều 13 tài liệu [7]. Đối với các khu vực đất lâm nghiệp không đo vẽ lập bản đồ thì không lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Đối với các thửa đất thuộc khu vực đã trích đo, không thực hiện đo vẽ lại bản đồ địa chính thì thực hiện lập bổ sung bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận .

- Trường hợp thửa đất đang có tranh chấp về ranh giới thì trên Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thể hiện đồng thời ranh giới theo hiện trạng và theo ý kiến của các bên có tranh chấp;

- Trường hợp người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề vắng mặt trong suốt thời gian đo đạc hoặc người sử dụng đất liền kề có mặt nhưng không tham gia xác định ranh giới và ranh giới không có tranh chấp thì việc xác định ranh giới và lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do đơn vị đo đạc, các bên liên quan còn lại và người dẫn đạc thực hiện và ký xác nhận; đơn vị đo đạc chuyên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đã lập cho Ủy ban nhân dân cấp phường để thông báo, công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp phường và nhà văn hoá thôn (làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự) nơi có đất. Sau 15 ngày kể từ ngày thông báo, niêm yết mà người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề không có mặt để ký xác nhận hoặc sau 10 ngày kể từ ngày người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề nhận được bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất mà không ký xác nhận, đồng thời không có văn bản thể hiện việc có tranh chấp ranh giới thửa đất thì đơn vị đo đạc cùng với Ủy ban nhân dân cấp phường lập biên bản về các trường hợp này và ghi rõ “vắng mặt” hoặc lý do cụ thể việc người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề không ký xác nhận trong bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đã lập để đo đạc chi tiết;

- Đơn vị đo đạc có trách nhiệm lập danh sách có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp phường đối với thửa đất không lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, thửa đất đang có tranh chấp về ranh giới và thửa đất mà người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề vắng mặt, người sử dụng đất không ký xác nhận theo quy định để gửi cho UBND cấp phường biết và lưu hồ sơ đo đạc;

- Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được lập và ký xác nhận theo mẫu quy định tại Phụ lục số 12 tài liệu [7]. Ranh giới sử dụng đất, ranh giới quản lý đất giữa các bên được xác định là đã thỏa thuận thống nhất sau khi được người sử dụng đất liền kề hoặc người quản lý đất liền kề ký xác nhận đồng ý.

*. Loại đất thể hiện trên bản đồ địa chính:

- Thể hiện loại đất chi tiết trong các nhóm đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Mã loại đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 28/2024/TT-BNNMT của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

- Thửa đất đã có Giấy chứng nhận thì thể hiện loại đất theo Giấy chứng nhận; thửa đất có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thể hiện theo các giấy tờ đó. Trường hợp thửa đất có giấy tờ quy định trên, mà loại đất trên giấy tờ đó không phù hợp với phân loại đất của pháp luật đất đai hiện hành thì thể hiện loại đất theo hiện trạng sử dụng đất. Nếu loại đất trên giấy tờ đã có khác với loại đất theo hiện trạng sử dụng đất thì thể hiện thêm loại đất theo hiện trạng sử dụng đất tại level (lớp) riêng; đơn vị đo đạc lập danh sách các thửa đất có mục đích sử dụng theo hiện trạng khác với giấy tờ có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp phường để giao nộp theo quy định.

- Trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận; thửa đất chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thửa đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì loại đất thể hiện theo hiện trạng sử dụng đất;

*. Đánh số thứ tự thửa đất và tính diện tích thửa đất:

- Số thứ tự thửa đất được đánh số hiệu bằng số Ả rập theo thứ tự từ 1 đến hết trên một tờ bản đồ. Số thứ tự thửa đất được gọi tắt bằng cụm từ “Thửa số” và số thứ tự thửa đất trong tờ bản đồ, ví dụ: Thửa số 1;

- Diện tích thửa đất được xác định là diện tích hình chiếu thẳng đứng của đường ranh giới thửa đất trên mặt phẳng ngang, đơn vị tính là mét vuông (m²); được làm tròn số đến một chữ số thập phân;

- Đối với đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất được thể hiện số thứ tự thửa đất, diện tích và loại đất tương tự như thửa đất khác.

*. Thể hiện và trình bày thửa đất trên bản đồ địa chính:

- Thể hiện thửa đất trên nền bản đồ địa chính (không gian) dưới dạng ký hiệu hình học chung đối với cả 03 yếu tố gồm số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất và loại đất, gọi là nhãn thửa. Nhãn thửa được thể hiện và trình bày theo mẫu quy định tại Phụ lục số 22 tài liệu [7].

- Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà hình thành lối đi thì phần lối đi thể hiện như thửa đất kèm ghi chú chữ “lối đi” trên nền bản đồ địa chính.

- Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trên đó thể hiện rõ tọa độ đỉnh thửa hoặc kích thước cạnh thửa hoặc khoảng cách giữa ranh giới

thửa đất với các yếu tố địa lý, địa hình, địa vật xung quanh nhưng khác với hiện trạng sử dụng đất thì trên bản đồ địa chính thể hiện cả ranh giới thửa đất theo giấy tờ này tại lớp riêng.

- Thể hiện thửa đất trên sổ mục kê đất đai dưới dạng thông tin thuộc tính dạng chữ và dạng số đối với số thứ tự tờ bản đồ địa chính, số thứ tự thửa đất, loại đất, diện tích thửa đất, tên người sử dụng đất, tên người quản lý đất. Trường hợp nhiều thửa đất dùng chung lối đi thì trên sổ mục kê đất đai thể hiện cụ thể thửa đất có quyền sử dụng chung lối đi đó tại phần ghi chú.

b. Thể hiện và trình bày các yếu tố khác liên quan đến nội dung bản đồ địa chính

*. Khung bản đồ:

Khung bản đồ địa chính được lập theo quy định tại Điều 4 và Điều 5, được thể hiện và trình bày theo mẫu quy định tại Phụ lục số 22 tài liệu [7].

*. Nhà ở và công trình xây dựng trên đất:

- Thể hiện theo ranh giới chiếm đất của nhà ở và công trình xây dựng, được xác định theo phạm vi chiếm đất ngoài cùng theo phương thẳng đứng lên mặt đất, trừ phần nhô ra như ban công, lô gia, các chi tiết phụ, mái che công trình.

- Chỉ thể hiện nhà ở và các công trình xây dựng trên đất khi đo đạc lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500, 1/1000 và 1/2000.

*. Các đối tượng địa vật, công trình có ý nghĩa định hướng:

Chỉ thể hiện các đối tượng địa vật, công trình có ý nghĩa định hướng tiêu biểu (các đối tượng kinh tế, văn hóa, xã hội) nổi bật trong khu vực và dễ nhận biết như: công trình tôn giáo, tín ngưỡng; tượng đài, bia tưởng niệm, lăng tẩm; trường học, bệnh viện, trạm y tế; trụ sở các cơ quan của nhà nước, chợ, nhà hát, nhà văn hóa, sân vận động, công viên;...

*. Các mốc địa giới và đường địa giới các cấp:

- Đơn vị đo đạc phối hợp với công chức địa chính xác định vị trí mốc địa giới, đường địa giới các cấp trên thực địa;

- Mốc quốc giới và đường biên giới quốc gia được chuyển vẽ từ hồ sơ phân giới cắm mốc theo Hiệp ước, Hiệp định đã được ký kết giữa Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam với các nước tiếp giáp; ở khu vực chưa có Hiệp ước, Hiệp định thì thể hiện theo quy định của pháp luật về biên giới quốc gia và hướng dẫn của Bộ Ngoại giao;

- Mốc địa giới và đường địa giới đơn vị hành chính các cấp được chuyển vẽ từ hồ sơ địa giới đơn vị hành chính mới nhất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Khi đo đạc thực địa phải đo đạc xác định vị trí mốc địa giới đơn vị hành chính có trên thực địa.

- Đối với đường địa giới đơn vị hành chính được mô tả nằm trên đối tượng giao thông, thủy hệ và đối tượng có dạng hình tuyến khác có độ rộng trên thực địa từ 0,5 m trở lên thì đo đạc chi tiết hai bên mép đối tượng đó để xác định.

- Khi phát hiện có sự chưa thống nhất về mốc địa giới và đường địa giới đơn vị hành chính thể hiện trên hồ sơ với thực tế đang quản lý hoặc khu vực chưa xác định địa giới đơn vị hành chính thì đơn vị đo đạc ghi nhận cụ thể và lập báo cáo các khu vực chưa thống nhất, chưa xác định đường địa giới đơn vị hành chính gửi Ủy ban nhân dân cấp phường và giao nộp sản phẩm theo quy định;

- Đối với khu đo liên quan đến đường địa giới đơn vị hành chính thì sau khi đo đạc chi tiết, đơn vị đo đạc lập biên bản xác nhận thể hiện địa giới đơn vị hành chính giữa các đơn vị hành chính có liên quan theo mẫu quy định tại Phụ lục số 13 tài liệu [7];

- Trường hợp địa giới đơn vị hành chính giữa hồ sơ với thực tế đang quản lý không phù hợp với nhau hoặc trên hồ sơ chưa xác định địa giới đơn vị hành chính thì trên bản đồ địa chính thể hiện riêng đường địa giới đơn vị hành chính theo hồ sơ bằng ký hiệu màu đen và đường địa giới thực tế quản lý (phần chưa thống nhất hoặc chưa xác định) bằng ký hiệu màu đỏ.

- Trường hợp đường địa giới đơn vị hành chính các cấp trùng nhau thì trên bản đồ địa chính thể hiện và trình bày theo đường địa giới đơn vị hành chính cấp cao nhất;

- Mốc địa giới và đường địa giới đơn vị hành chính các cấp thể hiện bằng ký hiệu và trình bày theo mẫu quy định tại Phụ lục số 22 tài liệu [7].

*. Các mốc giới quy hoạch, chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình:

- Đối với công trình có hành lang bảo vệ an toàn theo quy định của pháp luật mà đã cắm mốc giới trên thực địa hoặc trên văn bản quy phạm pháp luật có thể hiện rõ thông tin về kích thước, độ rộng của hành lang bảo vệ đó.

- Mốc giới quy hoạch, chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình thể hiện bằng ký hiệu và trình bày theo mẫu quy định tại Phụ lục số 22 tài liệu [7].

*. Các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất:

- Ranh giới chiếm đất của các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất thể hiện như đối với thửa đất quy định tại Điều 13 tài liệu [7];

- Thông tin, dữ liệu đối tượng địa lý là hệ thống giao thông và công trình có liên quan đến giao thông, gồm: đường bộ (bao gồm cả đường mòn), đường sắt, cầu, hầm, bến cảng, bến xe, bến phà, nhà ga và công trình giao thông khác, kèm theo cấp kỹ thuật đường (gồm: cao tốc, quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường xã, đường đô thị, ngõ và các loại đường khác) và thuộc tính của đường, cầu (gồm: lòng đường, vỉa hè, cầu cạn, cầu vượt, hầm chui);

- Thể hiện thông tin, dữ liệu hệ thống thủy văn theo yếu tố địa lý đối với

sông, suối, kênh, mương, đảo, hồ, ao, đầm, phá, nguồn nước, hệ thống thủy lợi, đê điều và các đối tượng thủy văn khác, gồm: đường bờ ổn định và đường mép nước tại thời điểm đo đạc (đối với hệ thống thủy văn tự nhiên), thác, ghềnh, bãi bồi, bãi ngập, bãi ven bờ, doi đất, cát, kè, đập, đê, cống thủy lợi; đối với hệ thống thủy văn tự nhiên thì thể hiện đường bờ ổn định và đường mép nước ở thời điểm đo đạc;

- Đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất là giao thông, thủy hệ và các đối tượng liên quan thể hiện bằng ký hiệu và trình bày theo mẫu quy định tại Phụ lục số 22 tài liệu [7].

*. Các ghi chú thuyết minh:

Các ghi chú để thuyết minh, làm rõ thêm về đặc điểm, tính chất, tên riêng và giải thích thêm các yếu tố nội dung bản đồ địa chính được thể hiện bằng ký hiệu ở dạng chữ, số và trình bày theo mẫu quy định tại Phụ lục số 22 tài liệu [7].

*. Các yếu tố địa hình, dáng đất:

Do khu đo là phường có khu đo là khu vực đồi núi nhưng chưa có cơ sở dữ liệu nền địa lý hoặc bản đồ địa hình tỷ lệ phù hợp nên không thể hiện các yếu tố địa hình (độ cao, đường bình độ,...) trên tài liệu bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000 và 1/5000.

*. Hệ thống các điểm khống chế tọa độ:

Thể hiện các điểm khống chế tọa độ có độ chính xác từ tương đương điểm địa chính trở lên, các điểm độ cao có độ chính xác từ độ cao kỹ thuật trở lên và các điểm khống chế đo vẽ chôn mốc bê tông, kiên cố. Điểm khống chế tọa độ được chuyển vẽ lên bản đồ địa chính số, thể hiện bằng ký hiệu và trình bày theo mẫu quy định tại Phụ lục số 22 tài liệu [7].

c. Đo vẽ chi tiết

- Việc đo đạc lập mới bản đồ địa chính được thực hiện đối với các khu vực chưa đo đạc thành lập bản đồ địa chính.

- UBND cấp phường tuyên truyền, phổ biến kế hoạch đo đạc, cử cán bộ am hiểu tình hình sử dụng đất ở từng khu vực để dẫn đạc; hướng dẫn đơn vị tư vấn xác định địa giới hành chính; đôn đốc, phối hợp với người sử dụng đất và đơn vị tư vấn xác định ranh giới sử dụng đất.

- Nội dung, trình tự công việc đo đạc lập bản đồ địa chính gồm:

+ Xác định phạm vi khu vực cần đo vẽ bản đồ địa chính;

+ Xây dựng lưới địa chính, lưới khống chế đo vẽ;

+ Rà soát hồ sơ địa giới hành chính các cấp để xác định phạm vi ranh giới hành chính ở thực địa và lập biên bản xác nhận ranh giới hành chính ở cấp phường;

+ Dự kiến chia mảnh, xác định phạm vi thể hiện của từng tờ bản đồ địa chính;

+ Xác định ranh giới sử dụng đất; Đo đạc ranh giới thửa đất đồng thời với việc xác nhận ranh giới, mốc giới với người sử dụng đất và các hộ liền kề; ghi nhận thông tin người sử dụng đất, loại đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng, hiện trạng tài sản gắn liền với đất. Thu thập các giấy tờ liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

+ Hướng dẫn người sử dụng đất viết và thu thập Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất trong đó cung cấp đầy đủ các thông tin đã có theo yêu cầu trong đơn. Đối với các thông tin còn thiếu người sử dụng đất sẽ bổ sung khi xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất

+ Nhập số liệu, vẽ bản đồ, tạo lập mã định danh thửa đất, cập nhật dữ liệu đo đạc thửa đất vào tệp định dạng DGN theo khu đo; xây dựng dữ liệu không gian địa chính của thửa đất.

+ Kiểm tra chất lượng sản phẩm các cấp; hoàn thiện sản phẩm theo ý kiến kiểm tra các cấp theo quy định và chuẩn hóa dữ liệu không gian địa chính của thửa đất;

+ Phân loại hồ sơ đăng ký đất đai, chuyển hồ sơ cho các cơ quan có liên quan để xét cấp, đổi Giấy chứng nhận.

+ Xây dựng dữ liệu thuộc tính địa chính thửa đất từ các hồ sơ, tài liệu đã thu thập; xây dựng dữ liệu phi cấu trúc cho thửa đất theo quy định.

+ Thực hiện xuất sổ địa chính và chuyển Văn phòng đăng ký đất đai ký số sổ địa chính, ký số vào các tài liệu quét của dữ liệu phi cấu trúc.

+ Xây dựng, chỉnh lý dữ liệu không gian đất đai nền từ bản đồ địa chính sau khi được kiểm tra chất lượng sản phẩm.

+ Hoàn thiện dữ liệu địa chính và xây dựng siêu dữ liệu địa chính, chuyển đơn vị kiểm tra, nghiệm thu cấp chủ đầu tư để thực hiện kiểm tra chất lượng sản phẩm theo quy định;

+ Hoàn thiện sản phẩm đo đạc bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính theo đơn vị hành chính cấp phường; đóng gói sản phẩm giao nộp theo quy định.

***. Phương pháp đo vẽ:**

- Đo vẽ chi tiết các yếu tố nội dung bản đồ bằng các phương pháp đo vẽ trực tiếp ở thực địa bằng máy toàn đạc điện tử, phương pháp giao hội hoặc phương pháp sử dụng công nghệ GNSS đo tương đối thời gian thực RTK (Real Time Kinematic), các phương pháp thủ công hoặc kết hợp các phương pháp trên.

- Đo vẽ chi tiết bằng máy toàn đạc điện tử: Thực hiện cho tất cả các khu vực đo vẽ bản đồ. Tại mỗi trạm máy phải bố trí các điểm chi tiết làm điểm kiểm tra với các trạm đo kề nhau. Số lượng điểm kiểm tra không dưới 2 điểm với mỗi trạm đo kề nhau.

- Đo vẽ chi tiết bằng công nghệ GNSS đo tương đối thời gian thực RTK:

+ Phương pháp đo tương đối thời gian thực RTK (Real Time Kinematic) trên cơ sở 1 trạm đặt máy thu tĩnh đặt tại điểm khống chế tọa độ (trạm Base) và một số trạm thu động (đặt liên tiếp tại các điểm đo vẽ chi tiết), số liệu tại trạm tĩnh được gửi tức thời tới trạm động bằng thiết bị thu phát sóng vô tuyến (Radio Link) hoặc sóng điện thoại để xử lý tính toán tọa độ trạm động theo tọa độ trạm tĩnh. Tại vị trí đo (trạm Rover) khi máy thông báo kết quả giải nghiệm fix (nghiệm chính xác nhất) và $Mp: HRMS \leq$ Sai số xác định vị trí điểm góc ranh quy định tại Điều 8 của tài liệu [7], người đo xác nhận rồi tiếp tục di chuyển đến vị trí điểm đo mới.

Đối với phương pháp này, khi sử dụng hệ thống trạm định vị VNGEONET để thay thế cho trạm tĩnh và sử dụng sóng điện thoại để truyền số liệu.

Yêu cầu khi đo GNSS-RTK là phải có tầm thông thoáng khi đo vệ tinh, với các khu vực che khuất nhiều phải dùng phương pháp toàn đạc.

Các thông số kỹ thuật phải đảm bảo:

- + Số vệ tinh: $Svs \geq 4$
- + Chế độ trạng thái (lời giải) Status: Fixed
- + Sai số vị trí điểm $Mp: HRMS \leq$ Sai số xác định vị trí điểm bất kỳ so với vị trí của các điểm khống chế đo vẽ gần nhất quy định tại Điều 8 của tài liệu [7].
- Các phương pháp xác định vị trí điểm mìa, hạn sai như quy định khi đo chi tiết bằng máy toàn đạc điện tử.

*. Xác định ranh địa giới hành chính:

- Phải xác định chính xác ranh giới hành chính từng đơn vị cấp xã, phường theo tài liệu hồ sơ địa giới của địa phương; xác định phạm vi đo vẽ bản đồ, phạm vi các khu vực không phải đo vẽ bản đồ các loại tỷ lệ theo thiết kế trên thực địa trước khi đo vẽ.

*. Chuyển về hệ tọa độ VN-2000:

- Đối với các thửa đất trụ sở cơ quan nhà nước, đất quốc phòng an ninh, đất xây dựng công trình sự nghiệp: các thửa đất này đều đã có tọa độ trên hệ tọa độ VN-2000 nên có thể chuyển ghép lên bản đồ; Trường hợp chưa trên hệ tọa độ VN-2000 thì trong quá trình đo vẽ chi tiết, phải xác định các điểm địa vật, góc ranh cố định có trên bản vẽ trích đo và ngoài thực địa (các điểm này phải rõ nét); hoặc các cọc ranh được chôn cố định bằng bê tông trước đây. Tiến hành đo đạc xác định lại tọa độ trên bản đồ, tính toán độ sai lệch để chuyển toàn bộ bản vẽ trích đo về vị trí thực.

- Trong quá trình ghép chuyển lên BĐĐC, nếu phát hiện sai sót cần tiến hành đối soát thực địa, căn cứ vào các điểm địa vật cố định có trên bản đồ và ngoài thực địa để tiến hành kiểm tra, tiếp biên.

*. Đo vẽ chi tiết ranh giới thửa đất và các đối tượng địa lý có liên quan:

- Đo đạc chi tiết ranh giới thửa đất, ranh giới đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất:

+ Đo đạc ranh giới thửa đất trên thực địa theo đỉnh thửa và ranh giới thửa đất đã được xác định khi lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất.

+ Cán bộ đo đạc chủ trì, phối hợp với người sử dụng đất, người quản lý đất, người sử dụng đất liền kề, người quản lý đất liền kề và người dẫn đạc đánh dấu các đỉnh thửa đất tại thực địa (tại nơi có đường ranh giới trên công trình, địa vật kiên cố tồn tại lâu dài) hoặc đóng cọc bê tông hoặc cọc gỗ hoặc đinh sắt theo kết quả xác định ranh giới thửa đất để làm căn cứ thực hiện đo đạc chi tiết ranh giới thửa đất;

+ Đo đạc chi tiết ranh giới chiếm đất của đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất theo đường ranh giới thực tế đang quản lý.

+ Đo đạc chi tiết đối tượng địa lý khi đối tượng đó đồng thời là đường giao thông, thủy hệ, gồm: phần trái mặt đường đối với đường bộ từ cấp tỉnh trở lên, lòng đường bộ, vỉa hè đường bộ; điểm đầu và điểm cuối của cầu, cống; giới hạn chân đê và phần trái mặt đê; đường mép nước và đường bờ của sông, suối, mép nước thuộc đất mặt nước chuyên dùng;

+ Khi đo đạc chi tiết phải lập sổ nhật ký trạm đo theo mẫu quy định tại Phụ lục số 10 của tài liệu [7] và sổ đo thể hiện đầy đủ số liệu đầu vào phục vụ tính toán tọa độ điểm chi tiết phù hợp với phương pháp đo và loại máy đo, trừ trường hợp đo đạc phục vụ chỉnh lý và trường hợp thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Điều 7 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

- Đo đạc các đối tượng địa lý có liên quan:

+ Đo đạc chi tiết mốc địa giới, đường địa giới các cấp gồm đo đạc vị trí mốc quốc giới, mốc địa giới đơn vị hành chính;

+ Đo đạc chi tiết nhà ở, công trình xây dựng khác theo phạm vi chiếm đất của nhà ở, công trình xây dựng khác có trên đất.

- Khi đo đạc chi tiết xác định vị trí, ranh giới và diện tích khu đất, thửa đất bị thu hồi thì đo đạc trọn thửa hiện hữu, bao gồm cả phần diện tích bị thu hồi và phần diện tích còn lại của thửa đất sau thu hồi (nếu có); trường hợp phạm vi thu hồi đất cắt ngang thửa đất mà phần thửa đất còn lại sau thu hồi vượt quá 5,0 cm trên bản đồ tính từ ranh giới thu hồi đất ra bên ngoài hoặc trường hợp phạm vi thu hồi đất cắt ngang các thửa đất là đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất thì được đo đạc không trọn thửa đất nhưng đo chi tiết vượt ra ngoài ranh giới thu hồi đất từ 1,5 cm đến 2,0 cm trên bản đồ.

- Trong quá trình đo đạc chi tiết, tại mỗi trạm máy bố trí các điểm chi tiết làm điểm kiểm tra với các trạm đo kề nhau để đo đạc xác định sai số, giới hạn sai theo quy định; số lượng điểm kiểm tra phụ thuộc vào khu đo, tối thiểu là 02 điểm trùng nhau giữa 02 trạm đo liền kề nhau.

Trường hợp sai số vị trí điểm kiểm tra giữa hai lần đo từ hai trạm máy bằng hoặc nhỏ hơn sai số quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều 8 Thông tư

34/2025/VBHN-BNNMT thì vị trí điểm kiểm tra được xác định bằng tọa độ trung bình giữa hai lần đo; trường hợp sai số nói trên vượt quá quy định thì kiểm tra, xác định rõ nguyên nhân để khắc phục.

- Đối với khu đo cùng thời điểm đo đạc có nhiều tỷ lệ khác nhau thì đánh dấu các điểm chi tiết chung của hai tỷ lệ bản đồ để đo tiếp biên; các điểm đo tiếp biên được đo đạc theo yêu cầu kỹ thuật của tỷ lệ bản đồ lớn hơn. Đối với các khu đo không cùng thời điểm đo đạc thì việc tiếp biên được thực hiện giữa các mảnh bản đồ tiếp giáp nhau trong cùng đơn vị hành chính cấp xã và giữa các mảnh tiếp giáp nhau khác đơn vị hành chính cấp xã trong một tỉnh.

- Hạn sai khi tiếp biên bản đồ địa chính được xác định như sau:

$$\Delta l \leq \sqrt{m_1^2 + m_2^2}$$

Trong đó: - Δl : là độ lệch;

- m_1, m_2 là sai số theo quy định tại Điều 8 của tài liệu [7].

- Nếu Δl nằm trong hạn sai cho phép nêu trên, đối với bản đồ địa chính cùng tỷ lệ thì chỉnh sửa dữ liệu ở bản đồ địa chính thành lập mới. Đối với bản đồ địa chính khác tỷ lệ đo vẽ thì chỉnh sửa dữ liệu ở bản đồ địa chính tỷ lệ nhỏ theo dữ liệu ở bản đồ địa chính tỷ lệ lớn.

- Đối với bản đồ địa chính khác thời gian đo vẽ nếu phát hiện có sự sai lệch, chong, hở mà Δl vượt quá hạn sai cho phép nêu trên thì phải kiểm tra lại sản phẩm do mình làm ra và phải đảm bảo chất lượng sản phẩm của mình. Mọi sai lệch, chong, hở đơn vị thì công phải ghi thành văn bản và báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường; đơn vị thì công không được tự ý chỉnh sửa trên sản phẩm của mình cũng như trên tài liệu cũ để tiếp biên. Văn bản này phải đính kèm bản đồ địa chính.

- Khi đo đạc chi tiết phải lập sổ nhật ký trạm đo theo mẫu quy định tại Phụ lục số 10 kèm theo Thông tư 34/2025/VBHN-BNNMT và sổ đo thể hiện đầy đủ số liệu đầu vào phục vụ tính toán tọa độ điểm chi tiết phù hợp với phương pháp đo và loại máy đo, trừ trường hợp đo đạc phục vụ chỉnh lý và trường hợp đo đạc để tách thửa đất, hợp thửa đất.

*. Biên tập và hoàn thiện bản đồ địa chính:

Công tác biên tập và hoàn thiện bản đồ địa chính tuân theo Điều 16 của Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT. Cụ thể như sau:

- Bản đồ địa chính được biên tập theo đơn vị hành chính cấp phường. Phạm vi thể hiện của một mảnh bản đồ địa chính được giới hạn theo khung trong tiêu chuẩn hoặc trong phạm vi khung trong mở rộng đối với trường hợp được mở rộng khung;

- Các đối tượng trên bản đồ địa chính số được biểu thị bằng các yếu tố hình học dạng điểm, dạng đường, dạng vùng, ký hiệu và ghi chú. Các đối tượng dạng đường trên bản đồ được thể hiện bằng các dạng polyline, linestring, chain,

complexchain hoặc dạng khác theo phần mềm biên tập bản đồ tương ứng; thể hiện liên tục, không đứt đoạn và có điểm nút ở những chỗ giao nhau giữa các đường thể hiện các đối tượng cùng kiểu;

- Khi biên tập bản đồ địa chính, các thửa đất nằm trọn trong một tờ bản đồ; một tờ bản đồ có kích thước của một mảnh bản đồ tiêu chuẩn quy định tại khoản 1 Điều 5 Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT hoặc mảnh bản đồ đã mở rộng khung theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT. Trường hợp khi mở rộng khung bản đồ vẫn không thể hiện được trọn thửa đất thì giữ nguyên kích thước tờ bản đồ theo kích thước mảnh bản đồ tiêu chuẩn, ranh giới thửa đất được biên tập và thể hiện vào các tờ bản đồ tiếp giáp nhau, nhãn thửa được thể hiện trên tờ bản đồ chiếm phần diện tích lớn nhất của thửa đất, trên các tờ bản đồ còn lại chỉ thể hiện ký hiệu loại đất;

- Các yếu tố nội dung bản đồ địa chính phải được xác định và thể hiện theo đúng phân lớp, phân loại và ký hiệu quy định tại Phụ lục số 21 và Phụ lục số 22 kèm theo Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT. Khi biên tập bản đồ địa chính được phép tận dụng các lớp bản đồ số còn bỏ trống để thể hiện yếu tố thuộc tính khác của thửa đất;

- Trường hợp đường địa giới đơn vị hành chính các cấp trùng nhau khi biên tập thể hiện theo đường địa giới đơn vị hành chính cấp cao nhất trên bản đồ địa chính. Trường hợp đường địa giới đơn vị hành chính trùng với các yếu tố hình tuyến có dạng đường một nét thì thể hiện đường địa giới đơn vị hành chính so le hai bên yếu tố đó; trường hợp đường địa giới đơn vị hành chính nằm giữa yếu tố hình tuyến hai nét thì thể hiện đường địa giới đơn vị hành chính vào tâm của yếu tố đó khi khoảng sáng giữa ký hiệu đường địa giới đơn vị hành chính với các nét của yếu tố đó không nhỏ hơn 0,2 mm trên bản đồ; trường hợp còn lại vẽ so le hai bên như trường hợp đường địa giới đơn vị hành chính trùng với các yếu tố hình tuyến có dạng đường một nét;

- Đối với các đối tượng giao cắt nhau không cùng mức thì đối tượng ở phía trên được thể hiện liên tục không đứt đoạn qua vùng giao cắt; ranh giới khép vùng của các đối tượng ở dưới được thể hiện theo đường tiếp giáp của hình chiếu thẳng đứng lên mặt đất của đối tượng đó với hình chiếu thẳng đứng lên mặt đất của đối tượng ở trên;

- Khi thửa đất hoặc một phần thửa đất không thể thể hiện dưới dạng vùng theo tỷ lệ trên bản đồ thì thửa đất đó được trích vẽ phi tỷ lệ và thể hiện ở vị trí thích hợp ở trong hoặc ngoài khung bản đồ. Đối với các đối tượng giao thông, thủy văn hình tuyến có độ rộng trên bản đồ dưới 0,2 mm thì thể hiện theo đường tâm và ghi chú độ rộng của đối tượng đó;

- Khi các ghi chú, ký hiệu chồng đè với các yếu tố khác thì các ghi chú, ký hiệu được bố trí vào vị trí thích hợp đảm bảo dễ nhận biết đối tượng được ghi chú, dễ đọc, tính mỹ quan của bản đồ; thể hiện vị trí các yếu tố theo thứ tự ưu tiên: các ký hiệu dạng điểm, nhãn thửa, các yếu tố khác.

- Nhãn thửa thể hiện loại đất quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4

Điều 13 Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT. Đối với thửa đất của Công ty nông lâm nghiệp thì thể hiện thêm nhãn thửa thể hiện loại đất theo hiện trạng sử dụng đất tại lớp riêng trên bản đồ địa chính số.

Các thửa đất nhỏ, hẹp không thể trình bày nhãn thửa vào bên trong thửa đất thì trình bày nhãn thửa tại vị trí thích hợp ngoài thửa đất; nếu không thể trình bày nhãn thửa ở bên ngoài thửa đất thì chỉ trình bày số thứ tự thửa đất ở bên trong hoặc bên ngoài thửa đất, đồng thời lập bảng liệt kê các thửa đất nhỏ, hẹp ở dưới khung nam của mảnh bản đồ địa chính. Khi trình bày nhãn thửa hoặc số thứ tự thửa đất ở bên ngoài phạm vi thửa đất thì đánh mũi tên chỉ vào thửa đất đó;

- Biên tập mảnh bản đồ, đánh số tờ bản đồ, định dạng tệp tin bản đồ địa chính dạng số. Mảnh bản đồ địa chính, tờ bản đồ địa chính được biên tập và trình bày theo mẫu quy định tại điểm 1 mục III Phụ lục số 22 kèm theo Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT. Trường hợp đo đạc bổ sung bản đồ địa chính đối với phần diện tích đã đo khoanh bao trên tờ bản đồ địa chính trước đó (tờ bản đồ gốc) hoặc khi đo đạc chi tiết xác định vị trí, ranh giới và diện tích khu đất bị thu hồi tại nơi đã có bản đồ địa chính thì tách khu vực đo đạc bổ sung, khu vực thu hồi đất để biên tập thành mảnh bản đồ địa chính đo đạc bổ sung theo mẫu quy định tại điểm 2 mục III Phụ lục số 22 kèm theo Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT làm căn cứ để biên tập lại tờ bản đồ gốc theo quy định (tờ bản đồ gốc sau khi biên tập lại bao gồm cả khu vực được đo đạc bổ sung)

Bản đồ địa chính số được thể hiện ở định dạng tệp tin *.dgn, kèm theo mô tả về dữ liệu theo quy định kỹ thuật về chuẩn dữ liệu địa chính và tệp tin dữ liệu ảnh (raster);

- Tính diện tích cho tất cả các thửa đất bằng phương pháp giải tích trên bản đồ số (tính bằng các phần mềm chuyên dụng thành lập bản đồ địa chính); kết quả tính diện tích cho các thửa đất được kiểm tra để xác định giới hạn sai theo quy định tại khoản 5 Điều 8 Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT;

- Lập Bảng tổng hợp diện tích, số thửa và số người sử dụng đất, người quản lý đất theo kết quả lập bản đồ địa chính theo mẫu quy định tại Phụ lục số 16 kèm theo Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT để tổng hợp diện tích, số lượng thửa đất, số người sử dụng đất, người quản lý đất theo phạm vi từng tờ bản đồ và khu đo;

- Rà soát, hoàn thiện, nghiệm thu bản đồ địa chính cấp đơn vị thi công, kiểm tra sản phẩm cấp chủ đầu tư.

*. Lập Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất:

- Sau khi bản đồ địa chính được nghiệm thu cấp đơn vị thi công (theo quy trình lồng ghép), đơn vị đo đạc lập Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất theo mẫu quy định tại Phụ lục số 14 kèm theo Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT cho các thửa đất, trừ trường hợp thửa đất là đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục

đích sử dụng hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong đó có thể hiện tọa độ đỉnh thửa hoặc kích thước cạnh thửa hoặc khoảng cách giữa ranh giới thửa đất với các yếu tố địa lý, địa hình, địa vật xung quanh nhưng khác với hiện trạng sử dụng đất thì tại mục 6 của Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thể hiện rõ sự thay đổi đó;

- Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất chuyển cho người sử dụng đất, người quản lý đất, trừ trường hợp người quản lý đất là đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất để kiểm tra, xác nhận. Trường hợp phát hiện thửa đất có sai sót thì người sử dụng đất, người quản lý đất báo cho đơn vị đo đạc kiểm tra, chỉnh sửa, bổ sung và chuyển cho người sử dụng đất, người quản lý đất xác nhận. Đơn vị đo đạc tập hợp để giao nộp sản phẩm theo quy định; nếu người sử dụng đất, người quản lý đất có nhu cầu thì được cung cấp 01 bản để sử dụng;

- Trường hợp người sử dụng đất, người quản lý đất vắng mặt quy định tại điểm c khoản 3 Điều 13 Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT hoặc có mặt nhưng không ký vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thì đơn vị đo đạc lập danh sách có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp phường đối với các thửa đất đó và ghi rõ lý do người sử dụng đất, người quản lý đất không ký xác nhận.

***. Công khai bản đồ địa chính:**

- Bản đồ địa chính sau khi biên tập theo quy định và hoàn thiện lại theo ý kiến của người sử dụng đất, người quản lý đất tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, đơn vị đo đạc chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất công khai trong thời gian tối thiểu là 10 ngày làm việc tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp phường và nhà văn hóa tổ dân phố, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự, đồng thời thông báo rộng rãi để người sử dụng đất, người quản lý đất biết để kiểm tra, đối chiếu;

- Đơn vị đo đạc ghi nhận các phản ánh các sai sót của bản đồ trong quá trình công khai nếu có, sửa chữa các sai sót, phản ánh lại kết quả sửa chữa cho người sử dụng đất biết và thể hiện rõ trong biên bản xác nhận công khai bản đồ địa chính;

- Hết thời gian công khai quy định tại điểm a khoản này, đơn vị đo đạc lập biên bản xác nhận việc công khai bản đồ địa chính có xác nhận của đại diện thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp phường nơi có đất theo mẫu quy định tại Phụ lục số 15 kèm theo Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT.

***. Hoàn thiện bản đồ địa chính:**

- Đơn vị đo đạc hoàn thiện bản đồ địa chính số sau khi đã công khai và sửa chữa các sai sót theo quy định;

- Trên bản đồ địa chính biên tập in thể hiện ranh giới thửa đất xác định theo hiện trạng quản lý, sử dụng đất; thể hiện loại đất quy định tại các điểm a, b,

c và d khoản 4 Điều 13 Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT;

- Bản đồ địa chính giấy được in màu trên giấy khổ A0, 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 yêu cầu kỹ thuật máy;

- Kiểm tra, xác nhận về chất lượng, khối lượng sản phẩm bản đồ địa chính hoàn thành.

*. Biên tập lại bản đồ địa chính:

Đối với các mảnh bản đồ đã theo đúng quy định phân mảnh thì giữ nguyên các mảnh, chỉ thực hiện chỉnh lý, biên tập lại; đối với các bản trích đo, các bản vẽ chưa theo đúng các quy định về phân mảnh, số hiệu bản đồ địa chính hiện hành thì sẽ được cắt mảnh lại theo đơn vị hành chính cấp xã, phường mới, đánh số hiệu tờ, số hiệu thửa lại và biên tập hoàn thiện lại theo quy định hiện hành.

Tờ bản đồ địa chính biên tập lại được lập, ký xác nhận của đơn vị biên tập in, đơn vị kiểm tra và ký duyệt của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh theo mẫu quy định tại điểm 3 mục III Phụ lục số 22 kèm theo Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT.

*. Lập sổ mục kê đất đai, các bảng tổng hợp và Biên bản bàn giao kết quả đo đạc thành lập bản đồ địa chính:

- Sổ mục kê đất đai được lập để liệt kê các thửa đất và đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất theo kết quả đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính trong phạm vi đơn vị hành chính cấp phường. Sổ mục kê đất đai là phần không tách rời của bản đồ địa chính;

- Nội dung sổ mục kê đất đai gồm số thứ tự tờ bản đồ địa chính hoặc số thứ tự mảnh trích đo bản đồ địa chính; số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất, loại đất, bao gồm theo hiện trạng sử dụng đất và Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất; tên người sử dụng đất, tên người quản lý đất, mã đối tượng sử dụng đất, mã đối tượng được giao quản lý đất.

- Sổ mục kê đất đai được lập lần đầu cùng với việc lập bản đồ địa chính. Sổ mục kê đất đai được lập chung cho các tờ BĐDC theo thứ tự các tờ bản đồ, lập thành một hoặc nhiều quyển. 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; sổ mục kê đất đai dạng giấy được in cùng với bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính, có định dạng khổ giấy A3;

- Sổ mục kê đất đai được lưu trữ ở dạng giấy, dạng số định dạng tệp tin *.doc hoặc *.docx, *.xls, *.xlsx và *.pdf hoặc lưu trữ trong cơ sở dữ liệu đất đai khi xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 18 kèm theo Thông tư số 34/2025/VBHN-BNNMT.

- Bảng tổng hợp số thửa, diện tích, số chủ sử dụng theo ĐGHC cấp xã

được lập theo từng tờ BĐDC theo Phụ lục 16 của tài liệu [7]. Tính mật độ thửa của tờ bản đồ ghi vào cột ghi chú.

- Biên bản bàn giao kết quả đo đạc thành lập bản đồ địa chính tuân theo Phụ lục 20 của tài liệu [7].

III.4. KÊ KHAI ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

1. Mục đích, yêu cầu, đối tượng và phạm vi thực hiện

1.1. Mục đích

- Giúp các chủ quản lý, chủ sử dụng đất đăng ký với Nhà nước về đất đai đang quản lý và sử dụng, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất đã được thể hiện trên bản đồ địa chính.

- Lập lại, hoàn thiện HSĐC của phường trong khu đo theo các quy định của Luật Đất đai 2024 và các hướng dẫn, bổ sung; làm cơ sở cho việc chỉnh lý, cập nhật biến động về đất đai, xây dựng CSDL; giúp UBND các cấp quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai trên địa bàn, phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu của cộng đồng.

- Xây dựng CSDL đất đai phục vụ quản lý đất đai lâu dài, hiệu quả.

1.2. Yêu cầu

- Kế thừa và sử dụng các tài liệu pháp lý của HSĐC đã lập trước đây; lập lại hồ sơ địa chính theo bản đồ địa chính mới thành lập, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

- Trình tự, thủ tục thực hiện đúng quy định Luật Đất đai 2024; quy trình kê khai, đăng ký đất đai phải thực hiện lồng ghép ngay trong quá trình đo vẽ chi tiết, phải đơn giản, chặt chẽ, đúng Pháp luật, không gây phiền hà cho người sử dụng đất, không làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ quản lý Nhà nước ở địa phương.

- Đăng ký đất đai tất cả các thửa đất đang được quản lý và sử dụng theo số liệu của bản đồ địa chính chính quy mới đo vẽ, hoàn thiện để phục vụ xây dựng CSDL; lập Hồ sơ địa chính theo quy định của Luật Đất đai 2024.

1.3. Đối tượng thực hiện

Tất cả các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng đất trong khu vực đo mới bản đồ địa chính tại địa bàn phường bao gồm: các chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan là chủ quản lý, chủ sử dụng của các thửa đất đều phải kê khai, đăng ký đất đai với UBND cấp phường tại nơi có đất theo đúng thời gian, địa điểm được thông báo theo quy định của Pháp luật.

1.4. Phạm vi thực hiện

- Chỉ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai cho các thửa đất theo dự án. Các thủ tục đăng ký biến động khác không thực hiện theo Dự án mà vẫn thực hiện tại VPĐKĐĐ theo quy trình do địa phương quy định.

- Công tác đăng ký đất đai, lập HSĐC thực hiện theo ĐVHC cấp phường

trên cơ sở lồng ghép với quá trình đo vẽ chi tiết thửa đất lập bản đồ địa chính đã được kiểm tra nghiệm thu đạt yêu cầu theo quy định hiện hành.

- Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc các đối tượng như ở mục 1.3 này phải đăng ký đất đai toàn bộ diện tích đất đang quản lý và sử dụng tại phường; UBND cấp phường đăng ký đất chưa sử dụng, đất do UBND cấp phường đang quản lý và đất sử dụng vào mục đích công cộng nhưng chưa giao hoặc cho thuê mà chưa được cấp GCN.

2. Quy định chung

Khi đăng ký đất đai, thửa đất phải được đối chiếu, kiểm tra lại với bản đồ cũ, GCN đã được cấp và hồ sơ địa chính cũ để cùng với cán bộ địa chính, người có thâm niên sống ở địa phương (lão nông tri điền), hiểu biết về đất đai và có trách nhiệm của địa phương thẩm tra, xác minh nguyên nhân cụ thể về: tăng, giảm diện tích, loại đất, chủ sử dụng,...cho từng trường hợp. Bên cạnh đó, các cơ quan chức năng cần thông báo về việc thay đổi về diện tích, số thửa, số tờ bản đồ,... của các thửa đất giữa hai hệ thống bản đồ cho người sử dụng đất trên địa bàn khu đo đến đăng ký đất đai theo số liệu đo đạc mới. HSĐC trước đây sẽ là tài liệu đối chiếu thông tin về: chủ sử dụng, loại đất, diện tích,...

Giải pháp kỹ thuật cho công tác đăng ký đất đai là thực hiện lồng ghép đồng thời với quá trình đo đạc chi tiết thửa đất và được dựa trên các điều khoản của Luật Đất đai 2024 cũng như các văn bản hướng dẫn, bổ sung. Trong Dự án này, công tác đăng ký đất đai được thực hiện đồng loạt ở phường đo đạc lập BĐDC.

Trước khi đăng ký, phải rà soát các hành lang bảo vệ công trình, ranh giới quy hoạch đã được cắm mốc để chuyển vẽ, biên tập thể hiện lên bản đồ địa chính. Đối với các thửa đất nằm trong quy hoạch hoặc hành lang bảo vệ công trình nếu chưa có thông báo thu hồi đất thì vẫn cho đăng ký đất đai theo quy định

3. Trình tự thủ tục đăng ký đất đai

3.1. Đăng ký đất đai

Việc đăng ký đất đai tiến hành lồng ghép đồng thời trong quá trình đo vẽ chi tiết thửa đất. Công tác đo đạc ranh giới thửa đất đồng thời với việc xác nhận ranh giới, mốc giới với người sử dụng đất và các hộ liền kề; ghi nhận thông tin người sử dụng đất, loại đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng, hiện trạng tài sản gắn liền với đất; thu thập các giấy tờ liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để phục vụ đăng ký đất đai. Đồng thời hướng dẫn người sử dụng đất viết và thu thập Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất trong đó cung cấp đầy đủ các thông tin đã có theo yêu cầu trong đơn. Đối với các thông tin còn thiếu người sử dụng đất sẽ bổ sung khi xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất.

3.2. Đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu

a. Trình tự thủ tục

Trình tự thực hiện đăng ký đất đai theo quy định tại Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP. Trong đó:

- Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất theo quy định tại Khoản II, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP

- Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định tại Khoản III, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được giao đất để quản lý theo quy định tại Khoản IV, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP

b. Hồ sơ phải nộp

Hồ sơ phải nộp theo quy định tại Khoản 1, Mục B, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP. Cụ thể như sau:

* Đối với người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 của Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 1, khoản 5 Điều 148, khoản 1, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai 2024 và sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (nếu có).

Trường hợp thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024 mà có phần diện tích đất tăng thêm đã được cấp Giấy chứng nhận thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận đã cấp cho phần diện tích tăng thêm;

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai;

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự và giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 45 Luật Đất đai 2024;

- Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai 2024 (nếu có);

- Giấy tờ liên quan đến xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

- Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân

về việc xác lập quyền đối với thửa đất liền kề kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế đối với trường hợp có đăng ký quyền đối với thửa đất liền kề;

- Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất;

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có);

- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai 2024 hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất;

- Chứng từ đã 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);

- Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền;

* Đối với người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức), người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai thì hồ sơ nộp gồm:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định này;

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều 148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai 2024 (nếu có);

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Sơ đồ hoặc bản trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có); mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có) đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 15đ ban hành kèm theo Nghị định này đối với trường hợp tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất;

- Quyết định vị trí đóng quân hoặc văn bản giao cơ sở nhà đất hoặc địa điểm công trình quốc phòng, an ninh được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý, sử dụng đất, công trình gắn liền với đất;

- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- 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).

* Trường hợp được giao đất để quản lý: thì nộp hồ sơ theo quy định tại Mục 1 Phần IV của Phần C, Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

* Trường hợp có nhiều người chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có thỏa thuận cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: ngoài các giấy tờ quy định trên thì nộp thêm văn bản thỏa thuận đó.

Trường hợp người yêu cầu đăng ký quy định tại các mục trên thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện hợp pháp theo quy định của pháp luật về dân sự thì phải có văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự.

3.3. Đăng ký cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận; Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

a. Trình tự thủ tục

- Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Khoản VI, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Khoản VII, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất theo quy định tại Khoản VIII, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông theo quy định tại Khoản IX, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản theo quy định tại Khoản X, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định theo quy định tại Khoản XI, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Khoản XII, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Khoản XIV, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

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

* Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà không thuộc trường hợp quy định tại các Khoản I, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII của Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP như sau:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Một trong các loại giấy tờ liên quan đến nội dung biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với từng trường hợp cụ thể.

- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

* Các loại giấy tờ liên quan đến nội dung biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Trường hợp thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa hoặc trường hợp chuyển nhượng, 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 thì nộp hợp đồng hoặc văn bản về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp có nhiều người nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thỏa thuận cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp thêm văn bản thỏa thuận đó.

Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với

đất mà chủ sở hữu tài sản không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì nộp thêm văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai) thì nộp thêm văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì nộp hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì nộp văn bản về việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì nộp văn bản về việc xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp thì việc nộp giấy tờ như sau:

- Đối với cá nhân thì cơ quan giải quyết thủ tục khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nếu không khai thác được thông tin về cá nhân thì nộp bản sao hoặc xuất trình bản chính giấy tờ chứng minh về việc đổi tên, thay đổi thông tin của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư thì nộp văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc đổi tên hoặc thay đổi thông tin theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp có thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề thì nộp văn bản về việc thay đổi quyền của người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật dân sự; trường hợp có thay đổi hạn chế quyền của người sử dụng đất theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ văn bản này để đăng ký biến động đất đai.

7. Trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất

thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thì nộp giấy tờ như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Văn bản thỏa thuận của các thành viên có chung quyền sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

8. Trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên thì Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản về tình trạng sạt lở tự nhiên để chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai và người sử dụng đất.

9. Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký thì nộp giấy tờ như sau:

- Nộp giấy tờ theo quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai 2024 (nếu có), sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai 2024 đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng); hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai 2024 hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Trường hợp đăng ký biến động do gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở thì nộp văn bản chấp thuận gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10. Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì nộp giấy tờ như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản về việc thành lập tổ chức sau khi thay đổi;

- Quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó phải xác định rõ tổ chức được sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

11. Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng thì nộp văn bản thỏa thuận về việc thay đổi đó.

Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì văn bản thỏa thuận phải thể hiện thông tin thành viên của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng thì cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nếu không thể khai thác được thông tin về tình trạng hôn nhân thì nộp bản sao hoặc xuất trình Giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn hoặc giấy tờ khác chứng minh về tình trạng hôn nhân.

12. Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai thì nộp một trong các văn bản sau:

- Biên bản hòa giải thành hoặc văn bản công nhận kết quả hòa giải thành được cơ quan có thẩm quyền công nhận;
- Quyết định của cơ quan có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai đã có hiệu lực thi hành theo quy định của pháp luật;
- Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;
- Quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai.

13. Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thì nộp một trong các văn bản sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng;
- Hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng chuyển giao khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa người có quyền chuyển nhượng, bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng;
- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản xác nhận kết quả thi hành án của Cơ quan thi hành án dân sự;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản khác có thỏa thuận về việc bên nhận thế chấp có quyền được nhận chính tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật;

- Một trong các văn bản quy định tại các nội dung trên là căn cứ để thay thế việc đồng ý chuyển giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp.

14. Trường hợp có sự thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm thì nộp văn bản về việc cho phép thay đổi của cơ quan, người có thẩm quyền.

15. Trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì nộp giấy tờ như sau:

- Văn bản cho phép bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền;

- Trường hợp bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công thì ngoài văn bản quy định như trên, phải nộp thêm hợp đồng mua bán tài sản công là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

16. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận có diện tích tăng thêm quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp giấy tờ như sau:

- Trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất của phần diện tích tăng thêm;

- Trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp giấy tờ chứng minh phần diện tích tăng thêm (nếu có).

17. Trường hợp xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ thì nộp giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

18. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính; trường hợp phải xác định lại giá đất thì nộp thêm giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết thì nộp quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ

quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính.

19. Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình mà thực hiện quyền của người sử dụng đất thì trong hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất phải thể hiện thông tin thành viên của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

20. Các trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất thì người sử dụng đất nộp Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 22 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

21. Các trường hợp đăng ký biến động quy định như trên, trừ trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP mà người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất thì nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất.

22. Trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất.

3.4. Một số vấn đề cần lưu ý khi đăng ký đất đai.

- Đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Khoản XIII, Mục C, Phần 5, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Khoản XIV, Mục C, Phần 7, Phụ lục 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP;

- Trình tự thủ tục và các hồ sơ cần nộp theo các quy định trên thực hiện đối với toàn bộ công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp chỉ thực hiện đăng ký đất đai, không thực hiện các công tác xét duyệt thẩm tra các cấp để cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện đến công đoạn nào chỉ nộp các hồ sơ theo quy định đến công đoạn đó.

3.5 Lập Hồ sơ địa chính

a. Bản đồ địa chính

Bản đồ địa chính thể hiện thông tin không gian của thửa đất và đối tượng địa lý hình tuyến như đường giao thông, công trình thủy lợi, đê điều, sông suối, kênh rạch và đối tượng địa lý hình tuyến khác. Ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng của thửa đất thể hiện trên BĐĐC được xác định theo hiện trạng sử dụng đất đối với các thửa thuộc khu vực đo mới; xác định theo hồ sơ biến động đối với các thửa chỉnh lý biến động. Khi tổ chức đăng ký đất đai mà ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất có thay đổi thì phải chỉnh sửa BĐĐC thống nhất với kết quả đăng ký đất đai; thông tin về mục đích sử dụng đất đều được thể hiện

trên BĐDC bằng mã theo quy định;

b. Sổ mục kê đất đai

- Sổ mục kê đất đai thể hiện thông tin thuộc tính của thửa đất và các đối tượng hình tuyến; được cập nhật hoàn thiện theo kết quả đăng ký đất đai trong quá trình lồng ghép các công đoạn thực hiện; được in ra từ CSDL địa chính sau công đoạn đăng ký và xây dựng cơ sở dữ liệu.

- Nội dung Sổ mục kê đất đai lập theo mẫu quy định tại Tài liệu [7].

c. Sổ địa chính

- Sổ địa chính thể hiện các thông tin thuộc tính:

+ Thông tin về thửa đất hoặc các đối tượng hình tuyến theo quy định tại Điều 8, Điều 9 của Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

+ Thông tin về người được nhà nước giao đất để quản lý, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 12 của Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

+ Thông tin về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 10 của Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

+ Thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyền được giao đất theo quy định tại Điều 11 của Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

+ Thông tin về biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 13 của Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

- Sổ địa chính được lập theo mẫu số 01/ĐK Phụ lục 06 của Thông tư 10/2024/TT-BTNMT. Trong dự án này chỉ lập Sổ địa chính điện tử.

d. Bản sao Giấy chứng nhận

Do trong dự án này chỉ thực hiện đăng ký đất đai, không thực hiện công đoạn cấp Giấy chứng nhận nên đối với các thửa đất đã có Giấy chứng nhận thì sao hoặc quét từ bản lưu Giấy chứng nhận đã cấp đang lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai, hoặc tại UBND cấp phường theo quy định tại Điều 18 của Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT;

đ. Sổ cấp Giấy chứng nhận

Sổ cấp Giấy chứng nhận được lập để theo dõi quản lý việc cấp Giấy chứng nhận, được lập theo mẫu số 02/ĐK Phụ lục 06 của Thông tư 10/2024/TT-BTNMT

e. Sổ theo dõi biến động đất đai

- Sổ theo dõi biến động đất đai được lập ở cấp phường để theo dõi tình hình Đăng ký biến động về sử dụng đất và làm cơ sở để thực hiện thống kê diện tích đất đai hàng năm.

- Việc ghi vào sổ thực hiện đối với tất cả các trường hợp Đăng ký biến

động về sử dụng đất đã được chỉnh lý, cập nhật vào CSDL địa chính, sổ địa chính.

- Thứ tự ghi vào sổ thực hiện theo thứ tự thời gian Đăng ký biến động về sử dụng đất.

- Yêu cầu đối với thông tin ghi trong sổ theo dõi biến động đất đai như sau:

- + Họ, tên và địa chỉ của người Đăng ký biến động về sử dụng đất;
- + Thời điểm Đăng ký biến động;
- + Mã thửa của thửa đất có biến động hoặc mã thửa của thửa đất mới được tạo thành;

- + Nội dung biến động ghi vào sổ đối với từng trường hợp được thực hiện theo hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ.

III.5. XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH

1. Nguyên tắc chung

- Việc xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác sử dụng dữ liệu đất đai phải đảm bảo tính chính xác, khoa học, khách quan, kịp thời và thực hiện theo quy định hiện hành về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Mô hình dữ liệu theo quy định tại Điều 4 của Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT gồm dữ liệu không gian đất đai, dữ liệu thuộc tính đất đai, dữ liệu đất đai phi cấu trúc và siêu dữ liệu đất đai;

- Trong phạm vi dự án này chỉ xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính; còn các cơ sở dữ liệu khác tạm thời chưa xây dựng.

2. Yêu cầu khi xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

2.1. Yêu cầu chung

- Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin, hệ quy chiếu không gian và thời gian của dữ liệu không gian đất đai, dữ liệu thuộc tính đất đai, dữ liệu đất đai phi cấu trúc và siêu dữ liệu đất đai; chất lượng dữ liệu; trình bày dữ liệu; trao đổi và phân phối các cơ sở dữ liệu thành phần được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ TNMT (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

- Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tuân theo các Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Thông tư số 19/2026/TT-BNNMT, ngày 30/3/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định kỹ thuật thực hiện lồng ghép nội dung đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập Hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Nội dung thông tin trong CSDL đất đai phải đồng nhất với số liệu đo đạc, kết quả đăng ký đất đai.
- Đảm bảo tính liên tục của cơ sở dữ liệu thông qua việc đồng bộ cơ sở dữ liệu sau khi hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.
- Đảm bảo thu nhận đầy đủ thông tin lịch sử (đối với các trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đã có biến động) và liên kết dữ liệu hiện có của các xã để đáp ứng yêu cầu khai thác sử dụng và cập nhật biến động ở các cấp.
- Bảo đảm có thể tiếp tục thực hiện việc hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính thông qua việc đăng ký, cấp lần đầu, cấp đổi giấy chứng nhận.
- Cho phép triển khai các công tác cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu địa chính.
- Các phần mềm ứng dụng cho việc xây dựng, quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính phải được Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) cho phép sử dụng.
- Yêu cầu về kiến trúc hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và các loại thiết bị tính toán (máy chủ, máy trạm), thiết bị kết nối mạng, thiết bị an ninh an toàn, thiết bị ngoại vi và thiết bị phụ trợ, mạng nội bộ, mạng diện rộng phục vụ việc xây dựng CSDL ở các cấp phải đảm bảo yêu cầu.
- Phải đảm bảo các yêu cầu về tổ chức vận hành hệ thống, yêu cầu về cài đặt hệ thống, triển khai hệ thống, yêu cầu về quy chế quy trình vận hành hệ thống.
- Phải đảm bảo yêu cầu về nhân lực, yêu cầu về bảo trì hệ thống, yêu cầu bảo mật, an toàn dữ liệu.

2.2. Các yêu cầu cơ bản của cơ sở dữ liệu đất đai

- Cơ sở dữ liệu địa chính được cập nhật, chỉnh lý đầy đủ theo đúng yêu cầu đối với các nội dung thông tin của bản đồ địa chính và dữ liệu thuộc tính địa chính theo quy định của các Thông tư số 09/2024/TT- BTNMT và Thông tư số 34/2025/VBHN- BNNMT.
- Từ cơ sở dữ liệu đất đai xuất hoặc in ra được:
 - + Giấy Chứng nhận.
 - + Bản đồ địa chính theo đúng quy định kỹ thuật của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.
 - + Sổ mục kê đất đai và Sổ địa chính điện tử theo mẫu quy định tại Thông tư 10/2024/TT- BTNMT .
 - + Biểu tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động về đất đai theo mẫu do Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định.
 - + Trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính của thửa đất hoặc một khu đất (gồm nhiều thửa đất liền kề nhau).

- Tìm được thông tin về thửa đất khi biết thông tin về người sử dụng đất, tìm được thông tin về người sử dụng đất khi biết thông tin về thửa đất; tìm được thông tin về thửa đất và thông tin về người sử dụng đất trong dữ liệu thuộc tính địa chính thửa đất khi biết vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính, tìm được vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính khi biết thông tin về thửa đất, người sử dụng đất trong dữ liệu thuộc tính địa chính thửa đất.

- Tìm được các thửa đất, người sử dụng đất theo các tiêu chí hoặc nhóm các tiêu chí về tên, địa chỉ của người sử dụng đất, đối tượng sử dụng đất; vị trí, kích thước, hình thể, mã, diện tích, hình thức sử dụng, mục đích sử dụng, nguồn gốc sử dụng, thời hạn sử dụng của thửa đất; những hạn chế về quyền của người sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; những biến động về sử dụng đất của thửa đất; số phát hành và số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận.

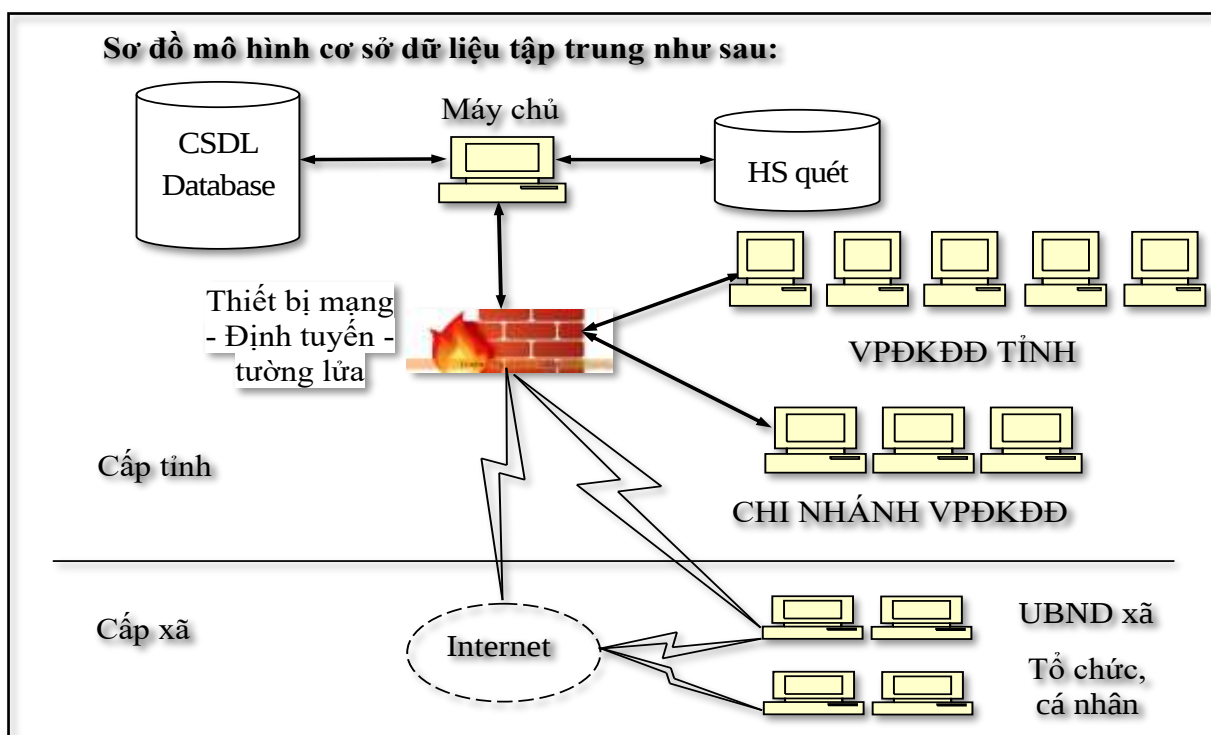
3. Lựa chọn mô hình hệ thống và phần mềm ứng dụng

Để đảm bảo việc quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu được đồng bộ, thống nhất thì Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng sử dụng mô hình cơ sở dữ liệu tập trung để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai của thành phố.

Hiện nay, thành phố Đà Nẵng đã lựa chọn sử dụng phần mềm VBDLIS để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai. Do vậy trong Dự án này, tiếp tục sử dụng phần mềm VBDLIS để xây dựng, quản trị, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai nhằm đảm bảo tính thống nhất liên tục, ổn định.

Phần mềm VBDLIS là giải pháp phần mềm quản lý đất đai do Tập đoàn Công nghiệp- Viễn thông quân đội Viettel phát triển. Phần mềm này được Tổng cục Quản lý đất đai đánh giá đủ điều kiện ngày 22/01/2021.

Sơ đồ mô hình cơ sở dữ liệu tập trung như sau:



Mô hình cơ sở dữ liệu tập trung

4. Nội dung xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

4.1. Dữ liệu không gian đất đai

a. Nội dung dữ liệu không gian đất đai nên:

- Dữ liệu không gian điểm khống chế đo đạc gồm: lớp dữ liệu điểm tọa độ; lớp dữ liệu điểm độ cao;
- Dữ liệu không gian biên giới, địa giới gồm: lớp dữ liệu mốc biên giới, địa giới; lớp dữ liệu đường biên giới; lớp đường địa giới hành chính cấp tỉnh; lớp dữ liệu đường địa giới hành chính cấp xã; lớp dữ liệu địa phận hành chính cấp tỉnh; lớp dữ liệu địa phận hành chính cấp xã;
- Dữ liệu không gian thủy hệ gồm: lớp dữ liệu thủy hệ dạng đường; lớp dữ liệu thủy hệ dạng vùng; lớp dữ liệu đường mép nước;
- Dữ liệu không gian giao thông gồm: lớp dữ liệu tim đường; lớp dữ liệu giao thông dạng vùng; lớp dữ liệu giao thông dạng đường; lớp dữ liệu mặt đường giao thông;
- Dữ liệu không gian địa danh và ghi chú gồm: lớp dữ liệu điểm địa danh; lớp dữ liệu điểm ghi chú.

b. Nội dung dữ liệu không gian đất đai chuyên đề địa chính gồm:

Lớp dữ liệu thửa đất; lớp dữ liệu thửa đất định vị dạng vùng; lớp dữ liệu thửa đất định vị dạng điểm; lớp dữ liệu tài sản gắn liền với đất; lớp dữ liệu đường chỉ giới hành lang an toàn bảo vệ công trình; lớp dữ liệu mốc giới hành lang an toàn bảo vệ công trình; lớp dữ liệu đường chỉ giới quy hoạch; lớp dữ liệu mốc giới quy hoạch; Dữ liệu không gian của dữ liệu khác liên quan đến đất đai (nhóm lớp dữ liệu kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính; lớp dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất; nhóm lớp dữ liệu tổng hợp về giá đất).

4.2. Dữ liệu thuộc tính đất đai

- Dữ liệu thuộc tính địa chính gồm: nhóm dữ liệu về thửa đất; nhóm dữ liệu về người quản lý, sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhóm dữ liệu về tài sản gắn liền với đất; nhóm dữ liệu về quyền quản lý, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhóm dữ liệu tình trạng pháp lý về quyền quản lý, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhóm dữ liệu về biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất; nhóm dữ liệu về hồ sơ địa chính; nhóm dữ liệu về thông tin ngăn chặn quyền;
- Dữ liệu thuộc tính của dữ liệu khác liên quan đến đất đai (dữ liệu hồ sơ đất đai tại trung ương; nhóm dữ liệu về thông tin kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính; dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất; dữ liệu về tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam; dữ liệu về Giấy chứng nhận bị thu hồi, huỷ;...).

4.3. Dữ liệu đất đai phi cấu trúc

Nội dung dữ liệu đất đai phi cấu trúc bao gồm các tập tin pdf, tập tin văn bản, tập tin ảnh, tập tin đồ họa và các dạng dữ liệu phi cấu trúc khác của: tài liệu về địa chính; tài liệu về hồ sơ đất đai tại trung ương.

4.4. Siêu dữ liệu đất đai

- Siêu dữ liệu đất đai gồm các thông tin mô tả về dữ liệu của các nội dung dữ liệu đất đai quy định tại các Điều 5, Điều 6 và Điều 7 của Thông tư 09/2024/TT-BTNMT.

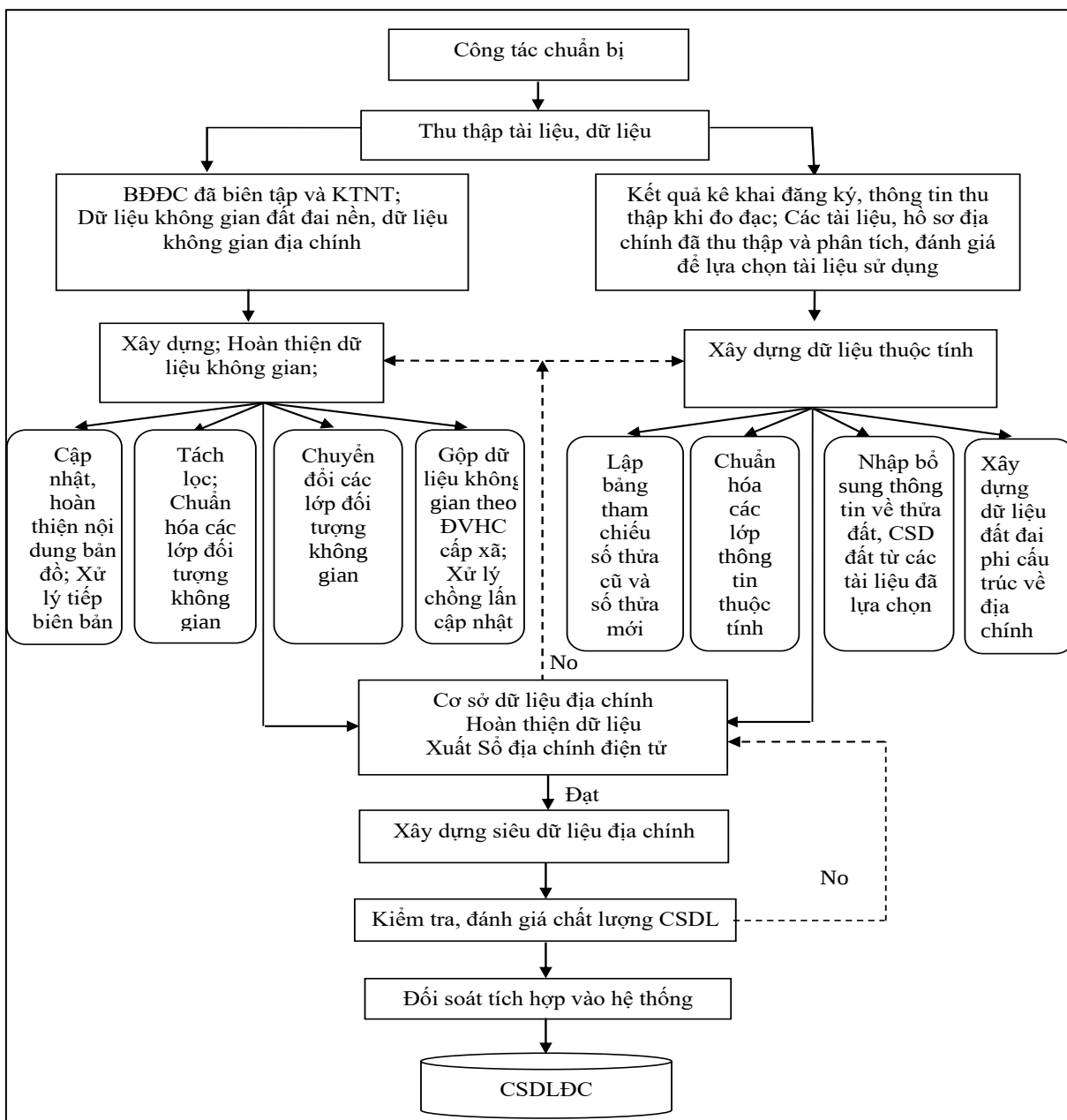
- Siêu dữ liệu đất đai gồm: nhóm thông tin chung về siêu dữ liệu đất đai; nhóm thông tin mô tả hệ quy chiếu tọa độ; nhóm thông tin mô tả dữ liệu đất đai; nhóm thông tin mô tả chất lượng dữ liệu đất đai; nhóm thông tin mô tả phương thức chia sẻ dữ liệu đất đai.

- Thông tin mô tả chất lượng dữ liệu đất đai xác định theo tài liệu, hồ sơ đất đai được sử dụng để xây dựng cơ sở dữ liệu và được cập nhật khi chất lượng dữ liệu có thay đổi.

5. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

- Cơ sở dữ liệu địa chính của phường được thành lập theo hai quy trình: Xây dựng CSDL địa chính đồng bộ, lồng ghép với công tác đo vẽ lập bản đồ địa chính và đăng ký đất đai đối với các khu vực thực hiện đo vẽ lập bản đồ, đăng ký đất đai.

Sơ đồ tổng thể quy trình công nghệ.



Quy trình tổng thể xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

6. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính phường

6.1. Công tác chuẩn bị

Công tác chuẩn bị cho xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính được thực hiện lồng ghép với từng bước công việc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai trên địa bàn thi công, bao gồm:

- Lập kế hoạch thi công chi tiết: xác định thời gian, địa điểm, khối lượng và nhân lực thực hiện lồng ghép từng bước công việc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn thi công; lập kế hoạch làm việc với các đơn vị có liên quan.

- Chuẩn bị địa điểm và nhân lực thực hiện của từng bước công việc.

- Chuẩn bị vật tư, thiết bị, kiểm nghiệm thiết bị đo đạc, phần mềm, tài liệu, bản đồ, các loại mẫu Đơn đăng ký.

- Xác định ranh giới hành chính cấp xã, phường ngoài thực địa.
- Tổ chức phổ biến, tuyên truyền chủ trương, chính sách về đo đạc, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu.

6.2. Thu thập tài liệu, dữ liệu

a. Trường hợp thực hiện đồng bộ, lồng ghép với công tác đo vẽ lập bản đồ địa chính và đăng ký đất đai:

- Trong quá trình đo đạc ranh giới thửa đất đồng thời với việc xác nhận ranh giới, mốc giới với người sử dụng đất và các hộ liền kề; tiến hành ghi nhận thông tin người sử dụng đất, loại đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng, hiện trạng tài sản gắn liền với đất; đồng thời thu thập các giấy tờ liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để phục vụ đăng ký đất đai

- Thu thập Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất của thửa đất đó sau khi đã hướng dẫn cho chủ sử dụng ghi đầy đủ các thông tin theo yêu cầu trong đơn. Đối với các thông tin còn thiếu người sử dụng đất sẽ bổ sung khi xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất.

- Trường hợp chỉ đăng ký đất đai, không lập các thủ tục cấp, đổi Giấy chứng nhận thì tiến hành thu thập bổ sung các tài liệu gồm: hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai.

b. Trường hợp đã thực hiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận:

* Các tài liệu, dữ liệu cần thu thập:

- Bản đồ địa chính mới nhất dạng số và các loại tài liệu đo đạc khác đã sử dụng để cấp Giấy chứng nhận (bản đồ giải thửa, sơ đồ, trích đo địa chính).

- Sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp Giấy chứng nhận, sổ đăng ký biến động, bản lưu Giấy chứng nhận.

- Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

- Hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã, phường (dạng số) của kỳ kiểm kê gần nhất.

- Đơn đăng ký đã được Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền tổ chức việc đăng ký đất đai trong thời gian xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính nhưng đã hết thời gian xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính mà chưa hoàn thành việc đăng ký đất đai.

* Rà soát, đánh giá, phân loại và sắp xếp tài liệu, dữ liệu:

- Các tư liệu, tài liệu sau khi được thu thập phải được rà soát, đánh giá lại. Nội dung rà soát, đánh giá phải xác định được thời gian xây dựng, mức độ đầy đủ thông tin, khả năng liên kết của các thửa đất liền kề trên một nền không gian, tính pháp lý của từng tài liệu, dữ liệu để lựa chọn sử dụng cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính; ưu tiên lựa chọn loại tài liệu, dữ liệu có thời điểm lập mới nhất, có đầy đủ thông tin nhất, có giá trị pháp lý cao nhất. Kết quả rà soát, đánh

giá được lập thành báo cáo, trong đó phải xác định được từng loại tài liệu sử dụng để xây dựng dữ liệu không gian địa chính và xây dựng dữ liệu thuộc tính địa chính theo quy định sau:

- + Tài liệu để xây dựng dữ liệu không gian địa chính: là bản đồ địa chính.
- + Tài liệu để xây dựng dữ liệu thuộc tính địa chính: ưu tiên sử dụng bản lưu Giấy chứng nhận và Sổ địa chính. Trường hợp bản lưu Giấy chứng nhận, Sổ địa chính không đầy đủ thông tin, không được cập nhật chỉnh lý biến động thường xuyên thì phải lựa chọn hồ sơ đăng ký đất đai đối với trường hợp còn thiếu để cập nhật. Các tài liệu để cập nhật hoặc chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính gồm: hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài liệu giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.
- Thực hiện phân loại thửa đất trên cơ sở hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất. Kết quả phân loại thửa đất được lập theo Phụ lục số 02 của Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT. Các thửa đất được phân loại như sau:
 - + Thửa đất đã được cấp GCN chưa có tài sản gắn liền với đất (thửa đất loại A);
 - + Thửa đất đã được cấp GCN có tài sản gắn liền với đất (thửa đất loại B);
 - + Thửa đất được cấp chung một Giấy chứng nhận (thửa đất loại C);
 - + Căn hộ, văn phòng, cơ sở dịch vụ - thương mại trong nhà chung cư, nhà hỗn hợp đã được cấp Giấy chứng nhận (thửa đất loại D);
 - + Thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc không được cấp Giấy chứng nhận (thửa đất loại E).
 - + Thửa đất đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận nhưng không thu thập được tài liệu theo yêu cầu để xây dựng CSDL (thửa đất loại G).
 - + Thửa đất chưa đăng ký đất đai (thửa đất loại H).
- Đối với các thửa đất chưa thực hiện đăng ký đất đai: Lập danh sách và chuyển cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký đất đai bắt buộc theo quy định của pháp luật.

- Đối với hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được thu thập: Phải được làm sạch, sắp xếp và đánh số thứ tự theo quy định về hồ sơ địa chính

6.3. Xây dựng dữ liệu không gian gắn với đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính

a. Trường hợp thực hiện đồng bộ, lồng ghép với công tác đo vẽ lập bản đồ địa chính và đăng ký đất đai:

- Xử lý dữ liệu đo đạc của thửa đất ngay trong ngày; tạo lập mã định danh thửa đất theo hướng dẫn tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2026/TT-BNNMT, cập nhật dữ liệu đo đạc thửa đất vào tệp định dạng DGN theo khu đo; xây dựng dữ liệu không gian địa chính của thửa đất.
- Hoàn thiện sản phẩm theo ý kiến kiểm tra cấp chủ đầu tư theo quy định

và chuẩn hóa dữ liệu không gian địa chính của thửa đất.

b. Trường hợp đã thực hiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận:

*. Xây dựng dữ liệu không gian nền:

- Tài liệu để xây dựng dữ liệu không gian đất đai nền là bản đồ địa chính mới nhất dạng số.

- Nội dung xây dựng theo quy định tại Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT.

* Xây dựng dữ liệu không gian địa chính

- Tài liệu để xây dựng dữ liệu không gian địa chính là dữ liệu không gian đất đai nền.

- Chuẩn hóa các lớp đối tượng không gian địa chính theo các bước:

+ Lập bảng đối chiếu giữa lớp đối tượng không gian địa chính với nội dung tương ứng trong bản đồ địa chính để tách, lọc các đối tượng từ nội dung bản đồ địa chính;

+ Chuẩn hóa các lớp đối tượng không gian địa chính chưa phù hợp với quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

+ Rà soát chuẩn hóa thông tin thuộc tính cho từng đối tượng không gian địa chính theo quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Chuyển đổi các lớp đối tượng không gian địa chính từ tệp (File) bản đồ số vào cơ sở dữ liệu theo phạm vi đơn vị hành chính cấp xã, phường.

- Gộp các thành phần tiếp giáp nhau của cùng một đối tượng không gian địa chính thành một đối tượng duy nhất phù hợp với thông tin thuộc tính của đối tượng theo phạm vi đơn vị hành chính cấp xã, phường.

- Bổ sung, chỉnh sửa các thửa đất đã thay đổi hình thể, kích thước theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động.

- Bổ sung, chỉnh sửa thửa đất bị chồng lấn diện tích do đo đạc địa chính, cấp Giấy chứng nhận trên nền các bản đồ có tỷ lệ khác nhau hoặc thời điểm đo đạc khác nhau.

- Rà soát dữ liệu không gian của từng đơn vị hành chính để xử lý các lỗi dọc biên giữa các xã, phường tiếp giáp nhau (nếu có). Trường hợp có sự sai lệch về hình thể (do độ chính xác của các loại bản đồ địa chính khác loại tỷ lệ) cần xử lý đồng bộ với các loại hồ sơ có liên quan. Kết quả xử lý biên các đối tượng còn mâu thuẫn được lập theo quy định tại Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT.

6.4. Quét (chụp) giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất

- Việc quét các giấy tờ pháp lý nhằm xác thực thông tin của thửa đất được nhập vào cơ sở dữ liệu. Đối với các thửa đất đã thực hiện đăng ký cấp GCN thì quét các giấy tờ pháp lý trong các bộ hồ sơ địa chính lưu tại VPĐK đất đai. Đối với các thửa đất thực hiện đồng bộ với lập, chỉnh lý bản đồ địa chính và đăng ký

đất đai, cấp Giấy chứng nhận thì các thửa đất được đăng ký theo bản đồ địa chính mới thành lập sẽ được quét trong quá trình đăng ký. Đối với các thửa đất chưa đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo bộ bản đồ địa chính mới thành lập của phường này sẽ được quét các giấy tờ pháp lý trong bộ hồ sơ lưu trữ tại VPĐK đất đai.

Trình tự sao, quét giấy tờ pháp lý về Quyền sử dụng đất:

Bước 1. Đặt chế độ quét của thiết bị được thiết lập theo hệ màu RGB với độ phân giải theo quy định. Các giấy tờ pháp lý quét bao gồm:

- Đối với thửa đất, tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận;
- + Giấy chứng nhận (đang sử dụng) hoặc bản lưu Giấy chứng nhận; trang bổ sung (nếu có);
- + Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (lần đầu);
- + Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất của Nhà nước;
- + Chứng từ thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Đối với thửa đất đã thực hiện đăng ký nhưng chưa được cấp GCN hoặc không được cấp GCN thì quét đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận;

Bước 2. Xử lý các tệp tin quét thành tệp (File) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF (ở định dạng không chỉnh sửa được); chất lượng hình ảnh số phải sắc nét và rõ ràng, các hình ảnh được sắp xếp theo cùng một hướng, hình ảnh phải được quét vuông góc, không được cong vênh.

Bước 3. Nhập thông tin mô tả của dữ liệu phi cấu trúc và tạo liên kết dữ liệu đất đai phi cấu trúc với thửa đất trong cơ sở dữ liệu..

6.5. Xây dựng dữ liệu thuộc tính, dữ liệu phi cấu trúc về địa chính gắn với đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận

a. Trường hợp thực hiện đồng bộ với lập bản đồ địa chính và đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận:

Sau khi đã lồng ghép xây dựng dữ liệu không gian địa chính của thửa đất và chuẩn hóa dữ liệu không gian địa chính của thửa đất xong, tiến hành thực hiện tiếp các bước công việc:

- Xây dựng dữ liệu thuộc tính địa chính thửa đất từ các hồ sơ, tài liệu đã thu thập theo quy định.
- Xây dựng dữ liệu phi cấu trúc cho thửa đất theo quy định. Trong đó việc quét giấy tờ pháp lý và xử lý tệp tin được thực hiện theo quy định tại Mục III.5.6.4 của Thiết kế kỹ thuật này.

b. Trường hợp đã thực hiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận:

Dữ liệu thuộc tính địa chính được xây dựng đồng thời trong quá trình xây dựng dữ liệu không gian và được tiếp tục xây dựng từ các nguồn tài liệu đã được

thu thập được theo các bước như sau:

- Kiểm tra tính đầy đủ thông tin của thửa đất, lựa chọn tài liệu để lấy thông tin ưu tiên.
- Lập bảng tham chiếu số tờ, số thửa và diện tích đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ cũ nhưng chưa cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới.
- Nhập thông tin từ tài liệu đã lựa chọn để xây dựng cơ sở dữ liệu vào cơ sở dữ liệu địa chính.
- Sao (quét, chụp) giấy tờ pháp lý và Xây dựng dữ liệu phi cấu trúc cho thửa đất. Trong đó việc quét giấy tờ pháp lý và xử lý tệp tin được thực hiện theo quy định tại Mục III.5.6.4 của Thiết kế kỹ thuật này. Tài liệu để quét (chụp) các giấy tờ pháp lý là các bộ hồ sơ đăng ký, cấp GCN; Hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đang lưu tại Văn phòng ĐKĐĐ các cấp.

6.6. Hoàn thiện dữ liệu địa chính

- Thực hiện rà soát đảm bảo 100% thông tin trong cơ sở dữ liệu địa chính tuân thủ theo đúng quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.
- Thực hiện xuất sổ địa chính (điện tử) theo khuôn dạng tệp tin PDF và chuyển Văn phòng đăng ký đất đai ký số sổ địa chính, ký số vào các tài liệu quét của dữ liệu phi cấu trúc.
- Xây dựng, chỉnh lý dữ liệu không gian đất đai nền từ bản đồ địa chính sau khi được kiểm tra chất lượng sản phẩm.
- Hoàn thiện dữ liệu địa chính, chuyển đơn vị kiểm tra, nghiệm thu cấp chủ đầu tư để thực hiện kiểm tra chất lượng sản phẩm theo quy định.

6.7. Xây dựng siêu dữ liệu địa chính

- Thu nhận các thông tin cần thiết để xây dựng siêu dữ liệu (thông tin mô tả dữ liệu) địa chính.
- Nhập thông tin siêu dữ liệu địa chính cho từng đơn vị hành chính cấp phường đối với phạm vi cơ sở dữ liệu địa chính đã được xây dựng và được cập nhật khi có thay đổi thông tin. Nội dung thông tin siêu dữ liệu địa chính cần nhập cụ thể như sau:
 - + Nhóm thông tin chung: được nhập theo phạm vi cơ sở dữ liệu đất đai đã được xây dựng và theo từng đơn vị hành chính cấp phường;
 - + Nhóm thông tin mô tả hệ quy chiếu tọa độ: được nhập theo phạm vi cơ sở dữ liệu đất đai đã được xây dựng và theo từng đơn vị hành chính cấp phường;
 - + Thông tin mô tả về dữ liệu không gian đất đai: nhập theo nhóm gồm một hoặc nhiều thửa đất mà dữ liệu không gian có chung một kiểu dữ liệu không gian, nguồn gốc tài liệu đầu vào và phương pháp đo đạc;
 - + Nhóm thông tin mô tả về dữ liệu thuộc tính đất đai: được nhập theo

nhóm gồm một hoặc nhiều thửa đất mà dữ liệu được nhập từ cùng một loại tài liệu, hồ sơ đầu vào theo nguồn tài liệu được sử dụng để xây dựng dữ liệu thuộc tính địa chính quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 của Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT;

- + Nhóm thông tin mô tả về dữ liệu phi cấu trúc đất đai được nhập theo nhóm gồm một hoặc nhiều thửa đất có chung một định dạng dữ liệu, một nguồn gốc dữ liệu (bản giấy, file số);

- + Nhóm thông tin mô tả chất lượng dữ liệu được nhập theo nhóm gồm một hoặc nhiều thửa đất về nội dung đánh giá về mức độ đầy đủ của thông tin của thửa đất, trong đó nêu rõ mức độ đánh giá và kết quả đánh giá. Phương pháp đánh giá, tiêu chí đánh giá được lập thành bảng thông tin mô tả chất lượng dữ liệu của siêu dữ liệu địa chính theo quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT;

- + Nhóm thông tin mô tả phương thức chia sẻ dữ liệu đất đai được nhập khi thực hiện xuất một tập dữ liệu gồm một hoặc nhiều thửa đất để chia sẻ, trao đổi dữ liệu.

- Hoàn thiện siêu dữ liệu địa chính, chuyển đơn vị kiểm tra, nghiệm thu cấp chủ đầu tư để thực hiện kiểm tra chất lượng sản phẩm theo quy định.

6.8. Đối soát, tích hợp dữ liệu vào hệ thống

- Đối soát thông tin của thửa đất trong cơ sở dữ liệu với nguồn tài liệu, dữ liệu đã sử dụng để xây dựng cơ sở dữ liệu.

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối soát thông tin của thửa đất trong cơ sở dữ liệu với bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính; ký số sổ địa chính, ký số vào các tài liệu quét của dữ liệu phi cấu trúc; tích hợp dữ liệu vào hệ thống phần mềm vận hành cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Việc đối soát, ký số, tích hợp dữ liệu được thực hiện ngay sau khi nhận được sản phẩm bàn giao của đơn vị thi công để kịp thời đưa vào quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu địa chính.

6.9. Kiểm tra, nghiệm thu cơ sở dữ liệu địa chính

Công tác kiểm tra nghiệm thu được thực hiện theo quy định tại Phần IV của Thiết kế kỹ thuật này.

- Đơn vị thi công có trách nhiệm:

- + Chuẩn bị tài liệu và phục vụ giám sát, kiểm tra, nghiệm thu;

- + Tổng hợp, xác định khối lượng sản phẩm đã thực hiện theo công đoạn công trình và kết thúc công trình;

- + Lập biên bản bàn giao dữ liệu theo quy định tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT.

- Đơn vị kiểm tra, nghiệm thu có trách nhiệm:

- + Thực hiện kiểm tra khối lượng, chất lượng cơ sở dữ liệu địa chính theo

quy định về công tác kiểm tra, nghiệm thu trong lĩnh vực quản lý đất đai;

+ Làm thủ tục xác nhận sản phẩm theo công đoạn công trình và kết thúc công trình.

PHẦN IV

GIÁM SÁT, KIỂM TRA, THẨM ĐỊNH, NGHIỆM THU VÀ GIAO NỘP SẢN PHẨM

IV.1. MỤC ĐÍCH

1. Mục đích

Bảo đảm cho công trình, sản phẩm thực hiện theo đúng các quy chuẩn, quy định kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đến việc thi công, giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm.

Phát hiện những sai sót trong quá trình thi công để kịp thời khắc phục, xử lý các sai sót, các vấn đề phát sinh trong quá trình thi công nhằm bảo đảm chất lượng công trình, sản phẩm.

Đánh giá, xác nhận đúng chất lượng, khối lượng, mức khó khăn (nếu có) của hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình, sản phẩm đã hoàn thành.

2. Trách nhiệm

2.1. Trách nhiệm của cơ quan quyết định đầu tư

Quyết định giải quyết những phát sinh, vướng mắc đối với công nghệ chưa có quy định kỹ thuật; phát sinh do thay đổi chính sách; giải quyết những phát sinh, vướng mắc về định mức kinh tế - kỹ thuật, giải quyết những phát sinh về khối lượng, mức khó khăn (nếu có) dẫn đến tổng giá trị vượt quá 05 phần trăm so với tổng giá trị dự toán của cả công trình đã được phê duyệt; giải quyết việc kéo dài thời gian thi công công trình so với thời gian thi công đã được phê duyệt.

2.2. Trách nhiệm của chủ đầu tư

a) Đảm bảo chất lượng, khối lượng, tiến độ thực hiện đối với các công trình, sản phẩm được giao;

b) Tổ chức thực hiện giám sát, kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu công trình, sản phẩm; lập hồ sơ nghiệm thu và hồ sơ quyết toán công trình, sản phẩm đối với các công trình, sản phẩm được giao làm chủ đầu tư;

c) Giải quyết những phát sinh, vướng mắc về công nghệ trong quá trình thi công; giải quyết những phát sinh, vướng mắc về định mức kinh tế - kỹ thuật, phát sinh về khối lượng, mức khó khăn (nếu có) nhưng không làm giá trị vượt quá 05 phần trăm so với tổng giá trị dự toán của cả công trình đã được phê duyệt.

d) Báo cáo kịp thời với cơ quan quyết định đầu tư những vấn đề phát sinh vượt quá thẩm quyền giải quyết của mình;

đ) Quyết định đình chỉ thi công, huỷ bỏ một phần hoặc toàn bộ công trình, sản phẩm công trình đang thi công không đúng TKKT-DT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc vi phạm các quy chuẩn, quy định kỹ thuật,

định mức kinh tế - kỹ thuật và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan và phải báo cáo bằng văn bản đến cơ quan quyết định đầu tư;

e) Lập báo cáo gửi cơ quan quyết định đầu tư về chất lượng, khối lượng, tiến độ các hạng mục công trình, sản phẩm đã hoàn thành khi kết thúc công trình.

2.3. Trách nhiệm của đơn vị thi công

a) Thực hiện thi công theo đúng TKKT-DT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đúng các quy chuẩn, quy định kỹ thuật, văn bản quy phạm pháp luật liên quan và các văn bản điều chỉnh của cấp có thẩm quyền (nếu có);

b) Thực hiện kiểm tra, nghiệm thu cấp đơn vị thi công và chịu trách nhiệm toàn diện về tiến độ thi công, chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm do đơn vị mình thi công; trường hợp công trình, sản phẩm chưa đảm bảo chất lượng, khối lượng theo yêu cầu thì phải tiếp tục hoàn thiện và tự chịu trách nhiệm về kinh phí; phối hợp với chủ đầu tư lập hồ sơ nghiệm thu cấp chủ đầu tư theo quy định;

c) Chịu sự giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu của chủ đầu tư và đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có) đối với chất lượng, khối lượng, tiến độ thực hiện theo TKKT-DT thực hiện;

d) Hàng tháng lập báo cáo về khối lượng, tiến độ đã thực hiện gửi chủ đầu tư trước ngày 25;

đ) Khi có sự thay đổi về giải pháp công nghệ, khối lượng công việc, tiến độ thi công so với TKKT-DT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải báo cáo kịp thời bằng văn bản với chủ đầu tư và chỉ được thực hiện sau khi có văn bản chấp thuận của chủ đầu tư hoặc cơ quan quyết định đầu tư.

3. Nguyên tắc

1. Công tác giám sát, kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu công trình, sản phẩm phải tiến hành định kỳ và có hệ thống trong quá trình thực hiện trên cơ sở kế hoạch giám sát, kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu được lập theo tiến độ thi công từng hạng mục hoặc toàn bộ công trình, sản phẩm.

2. Chủ đầu tư sử dụng đơn vị trực thuộc hoặc thuê đơn vị giám sát, kiểm tra có chức năng phù hợp (sau đây gọi chung là đơn vị giám sát, kiểm tra) thực hiện giám sát, kiểm tra công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư.

3. Các tổ chức, cá nhân thi công (sau đây gọi chung là đơn vị thi công) công trình, sản phẩm phải tự kiểm tra, nghiệm thu chất lượng, khối lượng của tất cả các hạng mục công trình, sản phẩm trước khi cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu.

4. Trong thời gian thi công, trường hợp có sự thay đổi về chế độ chính sách tiền lương, định mức kinh tế - kỹ thuật thì quá trình giám sát, kiểm tra phải xác định cụ thể khối lượng các hạng mục công việc đã thực hiện trước và sau

thời điểm chế độ chính sách tiền lương, định mức kinh tế - kỹ thuật thay đổi.

IV.2. LẬP KẾ HOẠCH GIÁM SÁT, KIỂM TRA, THẨM ĐỊNH VÀ NGHIỆM THU SẢN PHẨM

1. Kế hoạch của đơn vị thi công

Sau khi được giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc ký hợp đồng kinh tế, đơn vị thi công phải lập kế hoạch thi công chi tiết trong đó nêu rõ tiến độ thi công, tiến độ kiểm tra chất lượng công trình, sản phẩm gửi chủ đầu tư và đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có) để có kế hoạch giám sát, kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu.

2. Kế hoạch của chủ đầu tư

Trên cơ sở kế hoạch thi công của đơn vị thi công, chủ đầu tư và đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có) tổ chức lập kế hoạch giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm phù hợp với tiến độ của TKKT-DT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc hợp đồng đã ký kết, gửi đơn vị thi công và các đơn vị liên quan để tổ chức thực hiện

3. Nội dung kiểm tra, giám sát

Nội dung giám sát công trình, sản phẩm bao gồm:

- a) Giám sát nhân lực, máy móc, thiết bị sử dụng để thi công công trình;
- b) Giám sát sự phù hợp của quy trình công nghệ đơn vị thi công áp dụng so với TKKT-DT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc được chủ đầu tư cho phép;
- c) Giám sát tiến độ thi công công trình;
- d) Giám sát về khối lượng phát sinh trong quá trình thi công công trình (nếu có);
- đ) Giám sát quá trình kiểm tra chất lượng sản phẩm cấp đơn vị thi công.

4. Nội dung khác

Trong thời gian thi công, trường hợp có sự thay đổi về chế độ chính sách như: tiền lương, định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá sản phẩm, đơn vị giám sát phải xác định cụ thể khối lượng các hạng mục công việc đã thực hiện trước và sau thời điểm chế độ chính sách đó có hiệu lực

IV.3. NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP, MỨC ĐỘ KIỂM TRA CHẤT LƯỢNG, KHỐI LƯỢNG SẢN PHẨM

1. Nội dung, mức độ kiểm tra

Nội dung, mức kiểm tra của đơn vị thi công, chủ đầu tư phục vụ thẩm định, nghiệm thu chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm được thực hiện theo quy định.

2. Phương pháp kiểm tra chất lượng, khối lượng sản phẩm

- Công tác kiểm tra công trình, sản phẩm phải được thực hiện từ tổng thể

đến chi tiết và được thực hiện ở cấp đơn vị thi công và cấp chủ đầu tư.

- Công tác kiểm tra được thực hiện ở nội nghiệp hay ngoại nghiệp hoặc cả hai tùy thuộc vào từng hạng mục sản phẩm cụ thể. Thực hiện việc đối soát thông tin trong từng sản phẩm và giữa các sản phẩm để kiểm tra sự đầy đủ, thống nhất thông tin của sản phẩm. Trong một số trường hợp phải thực hiện lại một số nội dung công việc của quá trình thi công để so sánh, đối chiếu, đánh giá chất lượng sản phẩm so với các quy chuẩn, quy định kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật, nội dung thiết kế kỹ thuật - dự toán đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

- Trong quá trình kiểm tra công trình, sản phẩm được phép sử dụng thiết bị, công nghệ và các nguồn tư liệu, dữ liệu khác để thực hiện đánh giá chất lượng công trình, sản phẩm.

- Đối với các hạng mục công việc kiểm tra mang tính xác suất, phạm vi lấy mẫu kiểm tra phải được phân bố đều trong toàn bộ phạm vi thi công.

- Quan sát trực quan, sử dụng phần mềm và các tài liệu khác để kiểm tra trực tiếp trên các sản phẩm giao nộp.

3. Ghi nhận kết quả kiểm tra

- Kết thúc quá trình kiểm tra phải tiến hành ghi nhận kết quả kiểm tra. Kết quả kiểm tra được ghi nhận bằng Phiếu ghi ý kiến kiểm tra các hạng mục được lập theo quy định;

- Trên cơ sở kết quả kiểm tra tại các Phiếu ghi ý kiến kiểm tra, tổng hợp đánh giá chất lượng, khối lượng của từng hạng mục và tiến hành lập Biên bản kiểm tra chất lượng sản phẩm của từng hạng mục theo quy định.

IV.4. KIỂM TRA CHẤT LƯỢNG, KHỐI LƯỢNG SẢN PHẨM

1. Cấp đơn vị thi công

- Đơn vị thi công sử dụng đơn vị trực thuộc, cán bộ chuyên môn kỹ thuật của mình tự kiểm tra chất lượng, khối lượng của tất cả các hạng mục công trình, sản phẩm do đơn vị mình thực hiện và lập hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp đơn vị thi công theo quy định tại Phần IV của TKKT-DT này.

- Trước khi tiến hành kiểm tra chất lượng, khối lượng, đơn vị thi công phải thông báo về kế hoạch kiểm tra tới chủ đầu tư và đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có).

- Kết thúc việc kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm đối với từng hạng mục công việc, đơn vị thi công giao nộp sản phẩm đã được kiểm tra đạt chất lượng theo quy định, Phiếu ghi ý kiến kiểm tra, Biên bản kiểm tra chất lượng và văn bản đề nghị kiểm tra chất lượng sản phẩm theo quy định tới chủ đầu tư và đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có).

- Kết thúc hạng mục hoặc kết thúc công trình theo kế hoạch nghiệm thu, đơn vị thi công lập hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm.

Hồ sơ bao gồm:

- + Báo cáo tổng kết kỹ thuật của đơn vị thi công;
- + Báo cáo kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm của đơn vị thi công;
- + Báo cáo đối với những vấn đề phát sinh, vướng mắc về công nghệ, về định mức kinh tế - kỹ thuật, về khối lượng, mức khó khăn và những vấn đề khác so với TKKT-DT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và văn bản chấp thuận những phát sinh, giải quyết vướng mắc của cấp có thẩm quyền trong thời gian thi công công trình (nếu có).
- + Phiếu ghi ý kiến kiểm tra.
- + Biên bản kiểm tra chất lượng sản phẩm.
- Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp đơn vị thi công lập thành 03 bộ: 01 bộ gửi chủ đầu tư, 01 bộ gửi đơn vị giám sát, kiểm tra cấp chủ đầu tư và 01 bộ lưu tại đơn vị thi công.

2. Cấp chủ đầu tư

- Sau khi nhận được văn bản đề nghị kiểm tra, hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp đơn vị thi công hợp lệ theo quy định, trong thời gian không quá 05 ngày làm việc, chủ đầu tư sử dụng tổ chức chuyên môn trực thuộc hoặc đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có) để thực hiện kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư.

- Các bước kiểm tra bao gồm:

+ Kiểm tra tính đầy đủ, tính pháp lý, tính thống nhất, tính hợp lệ của hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp đơn vị thi công;

+ Phân tích, đánh giá nội dung báo cáo tổng kết kỹ thuật, báo cáo kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm và các biên bản kiểm tra chất lượng sản phẩm, phiếu ghi ý kiến kiểm tra, số liệu, tài liệu kiểm tra cấp đơn vị thi công;

+ Kiểm tra, đánh giá quy cách sản phẩm so với các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, quy định kỹ thuật và các quy định khác trong thiết kế kỹ thuật dự toán, đã được phê duyệt.

Trường hợp chất lượng sản phẩm chưa đạt yêu cầu, đơn vị thi công có trách nhiệm sửa chữa theo các ý kiến kiểm tra và gửi báo cáo sửa chữa sản phẩm kèm theo sản phẩm đã được sửa chữa đến chủ đầu tư và đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có).

+ Kiểm tra lại các sản phẩm đã được đơn vị thi công sửa chữa và lập Bản xác nhận sửa chữa sản phẩm (nếu có);

+ Xác định khối lượng của các hạng mục công trình sản phẩm đạt yêu cầu về chất lượng và các hạng mục, sản phẩm không đạt yêu cầu về chất lượng (nếu có);

+ Đánh giá, đề xuất xác định lại mức khó khăn các hạng mục công trình đã thi công phù hợp quy định hiện hành và thực tế sản xuất (nếu có);

+ Lập biên bản kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm;

+ Kết thúc hạng mục hoặc kết thúc công trình theo kế hoạch nghiệm thu, chủ đầu tư sử dụng tổ chức chuyên môn trực thuộc hoặc đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có) lập báo cáo giám sát, kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm.

- Kết thúc hạng mục hoặc kết thúc công trình theo kế hoạch nghiệm thu, chủ đầu tư sử dụng tổ chức chuyên môn trực thuộc hoặc đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có) lập hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư. Hồ sơ bao gồm:

+ Quyết định phê duyệt TKKT-DT của cơ quan có thẩm quyền;

+ Hợp đồng kinh tế hoặc văn bản giao nhiệm vụ, đặt hàng cho đơn vị thi công;

+ Báo cáo tổng kết kỹ thuật của đơn vị thi công;

+ Báo cáo kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm của đơn vị thi công và đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có);

+ Các báo cáo có liên quan đến khối lượng phát sinh, vướng mắc trong quá trình thi công và các văn bản xử lý của chủ đầu tư hoặc cơ quan quyết định đầu tư (nếu có);

+ Báo cáo của đơn vị thi công về việc sửa chữa sai sót và văn bản xác nhận sửa chữa sản phẩm cấp chủ đầu tư (nếu có);

+ Biên bản kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư;

+ Báo cáo giám sát, kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư.

+ Biên bản kiểm tra chất lượng sản phẩm kèm theo Phiếu ghi ý kiến kiểm tra cấp chủ đầu tư;

- Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư lập thành 05 bộ: 03 bộ lưu giữ tại chủ đầu tư, 01 bộ gửi đơn vị thi công, 01 bộ lưu giữ tại đơn vị giám sát, kiểm tra.

- Quá trình thực hiện công tác giám sát, đơn vị tư vấn giám sát phải lập Nhật ký giám sát và giao nộp cho Chủ đầu tư theo quy định (01 bộ giấy).

IV.5. THẨM ĐỊNH, NGHIỆM THU CHẤT LƯỢNG, KHỐI LƯỢNG SẢN PHẨM

1. Thẩm định chất lượng, khối lượng sản phẩm

Chủ đầu tư sử dụng tổ chức chuyên môn trực thuộc hoặc thành lập Hội đồng thẩm định thực hiện thẩm định chất lượng, khối lượng công trình, sản

phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Trường hợp thành lập Hội đồng thẩm định, chủ đầu tư ra quyết định thành lập, thành phần Hội đồng thẩm định bao gồm: Chủ tịch Hội đồng, Thư ký và một số thành viên thuộc các đơn vị chức năng có liên quan, chuyên gia am hiểu về chuyên môn công trình, sản phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai (nếu cần thiết).

*** Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng thẩm định**

- Hội đồng thẩm định làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ, biểu quyết theo đa số. Phiên họp của Hội đồng thẩm định phải đảm bảo có mặt ít nhất 2/3 (hai phần ba) số ủy viên Hội đồng thẩm định theo quyết định thành lập;

- Chủ tịch Hội đồng thẩm định có trách nhiệm báo cáo kết quả thẩm định, kiến nghị chủ đầu tư các nội dung có liên quan đến trách nhiệm được giao; chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về sự đúng đắn, khách quan đối với kết quả thẩm định.

*** Căn cứ thẩm định**

- Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp đơn vị thi công;

- Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư;

- Các hạng mục công việc, sản phẩm đã hoàn thành và các tài liệu liên quan khác kèm theo (nếu có).

*** Nội dung và thời gian thẩm định**

- Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thành việc thẩm định hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình, sản phẩm. Đối với TKKT-DT có tính chất phức tạp, khối lượng sản phẩm lớn thì thời gian thẩm định có thể kéo dài nhưng không quá 20 ngày làm việc.

- Nội dung thẩm định bao gồm:

+ Thẩm định về việc tuân thủ các quy định trong TKKT-DT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các văn bản kỹ thuật liên quan khác;

+ Thẩm định việc tuân thủ các quy định về công tác giám sát thi công, kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm;

+ Thẩm định việc xử lý các phát sinh, vướng mắc trong quá trình thi công theo yêu cầu của đơn vị giám sát, kiểm tra, chủ đầu tư và cơ quan quyết định đầu tư (nếu có);

+ Thẩm định việc xác định khối lượng đạt chất lượng, mức khó khăn (nếu có) của hạng mục công trình, sản phẩm hoặc toàn bộ công trình, sản phẩm đã hoàn thành. Trong trường hợp cần thiết có thể kiểm tra lại chất lượng, khối lượng, mức khó khăn dựa trên một số mẫu sản phẩm.

Căn cứ kết quả thẩm định, đơn vị được chủ đầu tư giao nhiệm vụ thẩm định hoặc chủ đầu tư (trong trường hợp thành lập Hội đồng thẩm định) chỉ đạo các đơn vị liên quan sửa chữa, bổ sung hoàn thiện khi chất lượng, khối lượng sản phẩm chưa đạt yêu cầu, mức khó khăn chưa phù hợp, hồ sơ tài liệu chưa hợp lệ.

Kết thúc quá trình thẩm định, đơn vị được chủ đầu tư giao nhiệm vụ thẩm định hoặc chủ đầu tư (trong trường hợp thành lập Hội đồng thẩm định) phải lập báo cáo thẩm định chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm.

2. Nghiệm thu chất lượng, khối lượng sản phẩm

- Trên cơ sở kết quả kiểm tra, thẩm định, chủ đầu tư tiến hành nghiệm thu chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai đã hoàn thành.

- Căn cứ nghiệm thu:

- + Quyết định phê duyệt TKKT-DT của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- + Hợp đồng kinh tế hoặc văn bản giao nhiệm vụ, đặt hàng cho đơn vị thi công và đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có);
- + Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư;
- + Báo cáo thẩm định chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm;
- + Các sản phẩm đã hoàn thành và các tài liệu liên quan khác kèm theo (nếu có).

- Nội dung và thời gian nghiệm thu

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được báo cáo thẩm định chất lượng, khối lượng hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình, sản phẩm, chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thành việc nghiệm thu hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình, sản phẩm. Đối với TKKT-DT nhiệm vụ có tính chất phức tạp, khối lượng sản phẩm lớn thì thời gian nghiệm thu có thể kéo dài nhưng không quá 10 ngày làm việc. Nội dung nghiệm thu bao gồm:

+ Nghiệm thu về khối lượng các hạng mục công việc, sản phẩm đã hoàn thành đạt chất lượng so với TKKT-DT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

+ Nghiệm thu về khối lượng các hạng mục công việc phát sinh (tăng, giảm) so với TKKT-DT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

+ Xác nhận mức khó khăn đối với các hạng mục công việc, sản phẩm đã hoàn thành;

+ Kết thúc quá trình nghiệm thu phải lập Biên bản nghiệm thu chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm; lập Bảng tổng hợp khối lượng công trình, sản phẩm đã thi công từng năm.

3. Lập hồ sơ nghiệm thu sản phẩm

- Kết thúc quá trình nghiệm thu, giao nộp sản phẩm, chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị liên quan lập hồ sơ nghiệm thu.

- Hồ sơ nghiệm thu bao gồm:

+ Quyết định phê duyệt TKKT-DT của cơ quan có thẩm quyền;
+ Hợp đồng kinh tế hoặc văn bản giao nhiệm vụ, đặt hàng cho đơn vị thi công và đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có);

+ Báo cáo tổng kết kỹ thuật của đơn vị thi công;

+ Các báo cáo có liên quan đến khối lượng phát sinh, vướng mắc trong quá trình thi công và các văn bản xử lý của chủ đầu tư hoặc cơ quan quyết định đầu tư (nếu có);

+ Báo cáo của đơn vị thi công về việc sửa chữa sai sót và văn bản xác nhận sửa chữa sản phẩm cấp chủ đầu tư (nếu có);

+ Biên bản kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư (nếu trong Biên bản nghiệm thu chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm không có thành phần đơn vị giám sát, kiểm tra tham gia);

+ Báo cáo giám sát, kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư;

+ Báo cáo thẩm định chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm;

+ Biên bản nghiệm thu chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm.

+ Biên bản giao nộp sản phẩm đối với sản phẩm đã hoàn thành;

+ Bảng tổng hợp khối lượng công trình, sản phẩm đã thi công từng năm (nếu có).

- Hồ sơ nghiệm thu lập thành 05 bộ: 01 bộ gửi cơ quan quyết định đầu tư, 02 bộ lưu tại chủ đầu tư, 01 bộ giao nộp kèm theo sản phẩm tại cơ quan lưu trữ, 01 bộ lưu tại đơn vị thi công.

4. Quyết toán kinh phí thực hiện sản phẩm

- Sau khi có bản xác nhận chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm đã hoàn thành, chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ quyết toán công trình sản phẩm. Hồ sơ quyết toán bao gồm:

+ Văn bản đề nghị quyết toán công trình, sản phẩm lập theo Mẫu số 11 Phụ lục 04 ban hành kèm theo TKKT-DT này;

+ Quyết định phê duyệt TKKT-DT của cơ quan có thẩm quyền;

+ Hợp đồng kinh tế hoặc văn bản giao nhiệm vụ, đặt hàng cho đơn vị thi công và đơn vị giám sát, kiểm tra được chủ đầu tư lựa chọn (nếu có);

+ Biên bản nghiệm thu chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm;

+ Bản xác nhận chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm;

+ Biên bản giao nộp sản phẩm hoặc phiếu nhập kho đối với sản phẩm;

+ Bản tổng hợp khối lượng, giá trị quyết toán công trình, sản phẩm đã thi công từng năm đối với các công trình được thi công trong nhiều năm.

- Hồ sơ quyết toán được lập thành 05 bộ: 03 bộ gửi cho chủ đầu tư, 01 bộ gửi cho cơ quan quyết định đầu tư, 01 bộ gửi cho đơn vị thi công.

IV.6. GIAO NỘP SẢN PHẨM

1. Lưới địa chính

Không thực hiện

2. Bản đồ địa chính và các thông tin liên quan

TT	Tên sản phẩm	Số lượng (bộ)	Trong đó		Ghi chú
			UBND phường	Sở NN và MT	
1	Tài liệu tính toán bình sai lưới không chế đo vẽ, Sơ đồ lưới.	02	01	01	
2	Các loại sổ đo, các tài liệu liên quan khác	02	01	01	
3	Tài liệu kiểm tra, kiểm nghiệm máy móc và dụng cụ đo đạc	02	01	01	
4	Sơ đồ chia mảnh bản đồ địa chính	03	01	02	
5	Bản đồ địa chính dạng giấy và dạng số	03	01	02	
6	Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất	02	01	01	01 bộ phô tô nộp Sở NNMT
7	Sổ mục kê đất đai dạng giấy và dạng số khu vực đo đạc lập bản đồ địa chính	03	01	02	
8	Biên bản xác nhận thể hiện địa giới hành chính	02	01	01	
9	Biên bản xác nhận việc công khai bản đồ địa chính	02	01	01	
10	Bảng tổng hợp số thửa, diện tích, số chủ sử dụng, quản lý trong phạm vi khu đo theo hiện trạng đo đạc chính lý, bổ sung bản đồ địa chính	03	01	02	
11	Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất	02	01	01	01 bộ phô tô nộp Sở NNMT
12	Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp đơn vị thi công	03	03	03	

TT	Tên sản phẩm	Số lượng (bộ)	Trong đó		Ghi chú
			UBND phường	Sở NN và MT	
13	Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư	05	05	05	
14	Hồ sơ thẩm định chất lượng, khối lượng, nghiệm thu công trình, sản phẩm	05	05	05	
15	Đĩa CD/USB lưu dữ liệu địa chính	03	02	01	
16	Biên bản bàn giao sản phẩm cho Chủ đầu tư	03	03		

3. Kết quả đăng ký đất đai

Stt	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Phường (bộ)	Tỉnh (bộ)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(7)
1	Sổ mục kê đất đai	Quyển	1	2	dạng giấy
2	Sổ địa chính điện tử	File	1	2	dạng số;
3	Sổ theo dõi biến động đất đai	Quyển	1		dạng giấy
4	Sổ cấp GCN	Quyển	1	1	dạng giấy
5	Hồ sơ đăng ký cấp đổi, cấp mới GCN	Bộ	1		
6	Giấy chứng nhận	Giấy	1		giấy
7	Đĩa CD/DVD ghi toàn bộ dữ liệu BĐĐC (đã chỉnh lý, cập nhật biến động sai sót trong quá trình đăng ký, lập HSDC) và HSDC; toàn bộ CSDLĐC	Đĩa	2	1	
8	BĐĐC (đã chỉnh lý, cập nhật biến động sai sót trong quá trình đăng ký, lập HSDC) in trên giấy Kroký;	Bộ	2	1	
9	BĐĐC ở dạng số (*.dgn) và CSDLĐC	Bộ	2	1	
10	Biểu thống kê 01,02 và 03	Bộ	2	1	
11	Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hồ sơ đăng ký)	Bộ	1		Theo HS đăng ký
12	Phiếu xác nhận Kết quả đo đạc địa chính thửa đất	Bộ	1		Theo HS đăng

Stt	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Phường (bộ)	Tỉnh (bộ)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(7)
					ký
13	Hồ sơ kiểm tra, nghiệm thu cấp đơn vị thi công	Bộ	3		
14	Hồ sơ kiểm tra, nghiệm thu cấp chủ đầu tư	Bộ	5		
15	Các loại hồ sơ liên quan	Bộ	1		

4. Cơ sở dữ liệu địa chính

Stt	Đơn vị hành chính	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Định dạng	Ghi chú
1	Dữ liệu địa chính				
	Phường	Dữ liệu không gian địa chính	Thửa	GML	01 bộ
		Dữ liệu thuộc tính địa chính	Thửa	XML	01 bộ
		Dữ liệu hồ sơ quét	Hồ sơ	PDF	01 bộ
		Sổ địa chính (điện tử)	Thửa	PDF	01 bộ
		Siêu dữ liệu địa chính	Bộ dữ liệu	XML	01 bộ
2	Phường	Báo cáo tình hình xây dựng, vận hành CSDL đất đai	Báo cáo	giấy, số	cơ sở 3
3	Phường	Bảng thống kê phân loại thửa đất	Bảng thống kê	giấy, số	cơ sở 3
4	Phường	Biên bản bàn giao dữ liệu đất đai	Biên bản	giấy	cơ sở 3
5	Phường	Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp đơn vị thi công	Quyển	giấy	Cơ sở 3
6	Phường	Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp	Quyển	giấy	Cơ

Stt	Đơn vị hành chính	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Định dạng	Ghi chú
		chủ đầu tư			số 5
7	Phường	Hồ sơ nghiệm thu cấp chủ đầu tư	Quyển	giấy	Cơ số 5
8	Phường	Các tài liệu liên quan khác theo quy định của Chủ đầu tư (nếu có)	Tài liệu		

* Lưu ý:

- Toàn bộ tài liệu phải được đóng gói theo từng hộp giấy, ngoài ghi rõ tên Thiết kế kỹ thuật dự toán, tên địa phương được thi công (khu đo); tên tài liệu, số lượng, tỷ lệ đo vẽ, tên đơn vị thi công, thời gian thi công.

- Do thực hiện lồng ghép các công đoạn, nên các sản phẩm như Sổ Mục kê, Bản đồ địa chính, Phụ lục 16, Hồ sơ nghiệm thu, Đĩa CD (thiết bị lưu dạng USB),... có thể được lập chung và giao nộp chung.

- Các sản phẩm Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất, Phiếu xác nhận Kết quả đo đạc địa chính thửa đất được giao nộp cho cấp phường cùng với Hồ sơ đăng ký đất đai.

PHẦN V

AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ TỔ CHỨC THI CÔNG

V.1. VĂN BẢN PHÁP LÝ

- Bộ Luật lao động được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2019. (Luật số: 45/2019/QH14).
- Nghị định 145/2020/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Bộ luật Lao động về điều kiện lao động và quan hệ lao động.
- Trước khi triển khai thi công, đơn vị thi công phải phổ biến, quán triệt đến người trực tiếp sản xuất về luật lao động hiện hành.

V.2. AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

1. Đối với người lao động

- Đơn vị thi công cần kết hợp chặt chẽ với địa phương tạo điều kiện nơi ăn ở, làm việc và sinh hoạt thuận lợi, đảm bảo sức khỏe cho cán bộ công nhân viên. Cần trang bị đầy đủ phòng hộ lao động cung cấp một số thuốc chữa bệnh thông thường; phải căn cứ vào địa hình, tình hình mưa lũ, sạt lở, mật độ người đi lại và các phương tiện giao thông di chuyển trong khu vực, để bố trí thời gian đo thích hợp đạt hiệu quả trong sản xuất.
- Khi đo vẽ trong các khu nhà ở có hệ thống điện cần chú ý xem xét trước độ an toàn trong quá trình kéo khoảng cách bằng thước thép, tránh điện giật và phải dùng găng tay bảo hộ khi sử dụng thước; đối với các góc ranh thửa có các bụi cây rậm phải có biện pháp phòng tránh rắn, rết cắn.
- Khi thi công vào những ngày trong mùa mưa phải luôn mang theo vải mưa hoặc bao ni lông trùm máy, khi có sấm chớp giông bão khăn trương vào các nhà dân để trú mưa; tuyệt đối không được tránh mưa ở các gốc cây to hay gần cột điện cao thế.
- Tuyệt đối giữ an toàn trong mùa mưa lũ, nguy cơ lũ quét, lũ ống và sạt lở cao. Không di chuyển qua các ngầm, bển lộ có cảnh báo lũ, nước lớn; không di chuyển qua các đoạn đường cảnh báo nguy cơ sạt lở không an toàn;...

2. Đối với trang thiết bị, máy móc

- Máy và các dụng cụ đo đạc là trang thiết bị có giá trị kinh tế cao, được sử dụng liên tục hàng ngày trong khu đo nên khi sử dụng cần lưu ý:
- Máy phải để nơi an toàn, cao ráo và thoáng mát
 - Khi di chuyển máy phải để trong hòm và mang hoặc đeo trên người; trước khi mang máy ra thực địa cần kiểm tra kỹ hòm máy, khóa máy, giây khóa máy... Khi di chuyển trên sông máy móc phải được buộc chặt trong bao nylon
 - Máy móc phải được lau chùi thường xuyên, sau mỗi đợt đo ngắm phải đem máy về bảo dưỡng theo định kỳ
 - Khi sử dụng máy và các trang thiết bị kỹ thuật phải tuân thủ tuyệt đối

theo quy định hướng dẫn sử dụng máy.

V.3. KẾ HOẠCH VÀ TỔ CHỨC THI CÔNG

1. Dự kiến kế hoạch thi công

- Thực hiện lồng ghép các nội dung đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính ngay thời điểm đo vẽ chi tiết thửa đất theo quy định của Thông tư số 19/2026/TT-BNNMT;

- Nhân lực tham gia thi công: Do Chủ đầu tư tham mưu cho UBND thành phố lựa chọn theo hình thức đấu thầu, chỉ định thầu, đặt hàng hoặc giao nhiệm vụ để thực hiện.

- Thời gian thi công dự kiến: Thực hiện trong vòng 10 tháng kể từ khi ký hợp đồng thi công (theo Biểu đồ).

Bảng: Kế hoạch thực hiện dự án

STT	Nội dung	Thời gian thực hiện trong năm 2026 (Tháng)											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Khảo sát, lập TKKT-DT												
2	Lựa chọn nhà thầu												
3	Lồng ghép Đo vẽ lập bản đồ địa chính; Đăng ký, cấp GCN, lập hồ sơ địa chính; Xây dựng CSDL đất đai												
4	Tổng nghiệm thu, bàn giao sản phẩm												

2. Tổ chức thực hiện

Căn cứ dự kiến kế hoạch thi công và khả năng bố trí kinh phí của thành phố. UBND phường lựa chọn hình thức đấu thầu, chỉ định thầu, đặt hàng hoặc giao nhiệm vụ để thực hiện.

Đơn vị thực hiện phải là đơn vị có tư cách pháp nhân, có đủ điều kiện về năng lực chuyên môn, trang thiết bị máy móc, lực lượng kỹ thuật.... và có nhiều kinh nghiệm trong công việc đo BĐĐC, đăng ký đất đai, lập hồ sơ xét duyệt cấp GCN, đáp ứng được yêu cầu tiến độ của dự án.

V.4. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

1. Trách nhiệm của đơn vị thi công

- Lập kế hoạch tổ chức thi công chi tiết theo từng công đoạn, từng hạng mục công việc trình UBND phường duyệt báo cáo Sở NNMT trước khi thi công.

- Chuẩn bị kế hoạch về nhân lực, về thời gian, các trang thiết bị máy móc, các loại hồ sơ tài liệu có liên quan theo từng công đoạn thi công.

- Cùng với UBND phường triển khai các công đoạn thi công và các trường, phố ấp, làng ban, thôn sóc,... để phổ biến nội dung công tác, chủ trương ý nghĩa, tầm quan trọng, nghĩa vụ và quyền lợi của các thành phần có liên quan.

- Có kế hoạch phối kết hợp với địa phương và cơ quan chuyên môn trong suốt quá trình thi công; phối hợp với chính quyền địa phương để tuyên truyền, hướng dẫn, giải thích và kịp thời giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của người chủ sử dụng đất; phối hợp tổ chức hòa giải các mâu thuẫn, tranh chấp đất đai,...

- Tổ chức thi công lồng ghép các công đoạn theo đúng kế hoạch, tiến độ đã đề ra; đảm bảo thi công tuân thủ theo đúng các quy trình, quy định kỹ thuật hiện hành. Hoàn thiện hồ sơ, tài liệu và bàn giao sản phẩm theo đúng thời gian đã ký trong hợp đồng.

- Tiếp thu ý kiến sửa chữa theo yêu cầu của UBND cấp phường, Chi nhánh VPĐKĐĐ, Sở NNMT.

2. Trách nhiệm của chủ sử dụng đất

- Hiểu rõ chủ trương, ý nghĩa, mục đích và các quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi thực hiện dự án.

- Thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật khi thửa đất của mình trong khu vực thực hiện dự án.

- Cùng với các chủ hộ liền kề xác định mốc giới, ranh giới thửa đất của mình trước khi cán bộ đo đạc đến đo vẽ. Cần có sự nhất quán trong việc xác định mốc giới, ranh giới sử dụng đất.

- Tạo mọi điều kiện cho tổ đo đạc hoàn thành nhiệm vụ tại thửa đất của mình.

- Kiểm tra, ký nhận Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất sau khi tổ đo đạc đo đạc và lập xong,...

- Kê khai đăng ký tất cả các thửa đất đang quản lý, sử dụng trên địa bàn phường theo đúng quy định; cung cấp các thông tin cần thiết liên quan đến thửa đất và quá trình quản lý sử dụng thửa đất để phục vụ cho công tác xây dựng cơ sở dữ liệu khi được yêu cầu.

3. Trách nhiệm của Trưởng các khu vực dân cư (ấp trưởng, tổ trưởng tổ dân phố, trưởng làng, trưởng thôn)

- Thông báo cho tất cả các chủ sử dụng đất biết về mục đích, ý nghĩa của việc thành lập BĐDC; đăng ký cấp, đổi Giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tại địa phương.

- Phối hợp cùng với cán bộ đo đạc đến các chủ sử dụng đất để xác định các mốc giới ranh giới thửa đất giữa các chủ sử dụng đất; thông báo cho các chủ sử dụng đất vắng nhà, các chủ sử dụng đất ở địa phương khác có mặt trong thời gian quy định để xác định mốc giới, ranh giới thửa đất.

- Phối hợp với Tổ đăng ký và UBND phường trong quá trình tuyên truyền, thông báo, tổ chức, hướng dẫn cho người sử dụng đất kê khai đăng ký cấp. Góp ý và xác nhận khi cần thiết về nguồn gốc sử dụng đất, tình trạng tranh chấp,... và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình đăng ký, kiểm tra hồ sơ theo thẩm quyền cho phép.

- Cùng với UBND cấp phường giải quyết các tranh chấp, lấn chiếm đất đai.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho cán bộ đo đạc hoàn thành nhiệm vụ trong thời gian thi công tại địa phương.

5. Trách nhiệm của UBND cấp phường (chủ đầu tư)

- Chủ trì, tổ chức Hội nghị triển khai thông báo các nội dung về chủ trương, ý nghĩa, tầm quan trọng và kế hoạch thực hiện công tác đo đạc bản đồ, đăng ký đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đến các khu vực dân cư, các ấp, thôn làng, bản, các ban ngành liên quan, các cơ quan, đoàn thể, các tổ chức sử dụng đất trên địa bàn phường.

- Chỉ đạo các ngành liên quan trên địa bàn, phối hợp thực hiện đúng theo kế hoạch về công tác đo đạc thành lập BĐDC, lập HSĐC và xây dựng CSDL đất đai. Chỉ đạo, đôn đốc tổng thể; hỗ trợ giải quyết các trường hợp vướng mắc phát sinh thuộc thẩm quyền.

- Thông báo, tuyên truyền thông tin đại chúng về mục đích ý nghĩa và trách nhiệm của từng chủ SDĐ trước và trong thời gian thi công.

- Theo dõi, giám sát tiến độ thi công; kịp thời hướng dẫn, hỗ trợ đơn vị thi công khi có yêu cầu.

- Cung cấp các tài liệu liên quan đến biến động đất đai và chủ SDĐ trên địa bàn cấp phường, các quyết định của UBND tỉnh về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn.

- Cung cấp tài liệu về quy hoạch các Dự án công trình, lộ giới, chỉ giới giao thông đường bộ, đường sông trên địa bàn cấp phường cho đơn vị thi công.

- Cán bộ địa chính phường, UBND cấp phường cùng nhà thầu thi công xác định phạm vi địa giới hành chính của địa phương.

- Cử Cán bộ địa chính, cán bộ phường, ấp phối hợp cùng với đơn vị thi công trong suốt quá trình thực hiện dự án; kịp thời giải quyết các vấn đề mâu thuẫn, tranh chấp, lấn chiếm đất đai, quyền sử dụng không hợp pháp của các chủ sử dụng đất,...

- Phối hợp với đơn vị thi công, thực hiện các nội dung từng hạng mục của dự án theo thẩm quyền. Tiếp nhận và quản lý hồ sơ đăng ký đất đai, hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính do đơn vị thi công bàn giao.

- Thông báo và yêu cầu nhà thầu thi công bổ sung, chỉnh sửa hoàn thiện các sản phẩm còn sai sót.

- Tạo điều kiện thuận lợi về nơi ăn, ở, sinh hoạt và làm việc cho đơn vị thi công hoàn thành nhiệm vụ.

- Cùng với Sở NNMT nghiệm thu sản phẩm và ký vào các văn bản có liên quan để đảm bảo tính pháp lý.

6. Trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai các cấp

* Văn phòng đăng ký đất đai:

- Tiếp nhận, đối soát và xác nhận dữ liệu đo đạc, hồ sơ địa chính ngay sau khi đơn vị thi công chuyển lên hệ thống phần mềm.

- Ký sổ sổ địa chính, tài liệu điện tử và tích hợp dữ liệu vào cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định.

* Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

- Tiếp nhận và quản lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính do đơn vị thi công và UBND phường bàn giao.

- Thẩm tra hồ sơ do Tổ đăng ký chuyển đến theo từng đợt theo thẩm quyền (trường hợp xét cấp đổi, cấp lại GCN).

- Phối hợp với Sở NNMT, UBND cấp phường kiểm tra nghiệm thu sản phẩm của đơn vị thi công.

7. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chỉ đạo Phòng Quản lý đất đai và các bộ phận có liên quan, đơn vị tư vấn giám sát thường xuyên kiểm tra, giám sát trong suốt quá trình thực hiện dự án.

- Giải quyết các vấn đề vướng mắc trong quá trình thi công mà cấp phường hoặc đơn vị thi công không đủ thẩm quyền giải quyết.

- Phối hợp với các bên liên quan tổ chức kiểm tra, giám sát từng công đoạn, nghiệm thu sản phẩm của đơn vị thi công đã hoàn thành.

PHẦN VI

DỰ TOÁN KINH PHÍ

VI.1. CƠ SỞ LẬP DỰ TOÁN

1. Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024 của Quốc hội;
2. Luật đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023 của Quốc hội;
3. Luật số: 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch, luật đầu tư, luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và luật đấu thầu;
4. Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;
5. Nghị định số 191/2013/NĐ-CP ngày 21/11/2013 quy định chi tiết về tài chính công đoàn;
6. Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
7. Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính Phủ quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;
8. Nghị định số 253/2025/NĐ-CP ngày 10/11/2025 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động.
9. Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-BTC 2024 hợp nhất Thông tư hướng dẫn Luật Thuế GTGT và Nghị định 209/2013/NĐ-CP;
10. Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội;
11. Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
12. Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công
13. Thông tư liên tịch số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐTBXH-BTC-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2005 của Bộ Nội vụ, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Bộ Tài chính, ủy ban dân tộc hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp khu vực.
14. Thông tư số 05/2005/TT-BNV ngày 05/01/2005 của Bộ nội vụ hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp trách nhiệm công việc đối với cán bộ, công chức, viên chức;
15. Thông tư số 06/2005/TT-BNV ngày 05/01/2005 của Bộ nội vụ về hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp lưu động đối với cán bộ, công chức, viên

chức;

16. Thông tư số 136/2017/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường.

17. Thông tư số 15/2024/TT-BTNMT ngày 20/9/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, một số nội dung của các Thông tư quy định định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc lĩnh vực đo đạc, bản đồ và thông tin địa lý;

18. Thông tư số 23/2025/TT-BNV ngày 24/12/2025 của Bộ Nội vụ sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư liên tịch số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐTBXH-BTC-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ, Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng, Chủ nhiệm Ủy ban Dân tộc về hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp khu vực

19. Quyết định số 595/QĐ-BHXXH ngày 14/4/2017 của Tổng Giám đốc Bảo hiểm xã hội Việt Nam về việc ban hành quy trình thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động - bệnh nghề nghiệp; quản lý số bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế;

20. Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 09/01/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng Cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

21. Quyết định số 04/2026/QĐ-UBND ngày 09/01/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

VI.2. NGUỒN KINH PHÍ

Nguồn Ngân sách thành phố, ngân sách phường và các nguồn hỗ trợ khác.

VI.3. TÍNH TOÁN CHI TIẾT CÁC KHOẢN CHI PHÍ

1. Phương pháp và cách tính dự toán

Phương pháp lập dự toán theo hướng dẫn lập dự toán nhiệm vụ ban hành theo Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường

- Dự toán công tác Lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp GCN, xây dựng CSDL địa chính được tính theo dự toán của toàn Dự án, hệ số tính các loại chi phí khác được tính theo công trình, áp dụng hệ số cho từng hạng mục để đảm bảo tính thống nhất hệ số chi phí khác.

- Thuế giá trị gia tăng VAT: Theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP thì chính sách giảm thuế suất thuế VAT xuống 8% áp dụng đến ngày 31/12/2026, nên trong Dự toán kinh phí này tạm thời vẫn tính thuế VAT 8% . Tuy nhiên khi

nghiệm thu, thanh toán chi phí khối lượng thực hiện sẽ được áp dụng lại theo chính sách thuế của Nhà nước tại thời điểm nghiệm thu thanh toán cho phù hợp.

- Đơn giá Xây dựng lưới địa chính, Đo vẽ bản đồ địa chính, Xây dựng CSDL đất đai áp dụng theo bộ đơn giá của tỉnh được ban hành theo Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2026 và Quyết định số 04/2026/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2026 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Đơn giá Đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính: tính lại theo Quyết định số 04/2026/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2026 của UBND thành phố Đà Nẵng, trong đó có lược bỏ kinh phí một số nội dung không thực hiện tại cấp xã và cấp thành phố do không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận. Cụ thể:

+ Lược bỏ chi phí các hạng mục thuộc chi phí nhân công nhưng không thực hiện theo Dự án này.

+ Chi phí dụng cụ vật liệu theo Trường hợp đăng ký nhưng không thuộc trường hợp phải cấp GCN

+ Chi phí thiết bị, năng lượng theo Trường hợp đăng ký nhưng không có nhu cầu cấp GCN hoặc không đủ điều kiện được cấp GCN

+ Tổng hợp lại đơn giá theo chi phí nhân công đã điều chỉnh và các chi phí khác trong cơ cấu đơn giá.

2. Phương pháp tính đơn giá các sản phẩm

- Đơn giá các hạng mục của công tác đo đạc thành lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký cấp GCN QSDĐ, Xây dựng CSDL đất đai áp dụng theo bộ đơn giá của tỉnh được ban hành theo Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2026 và Quyết định số 04/2026/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2026 của UBND thành phố Đà Nẵng; đơn giá này chưa tính hệ số đặc biệt.

Trong đó:

Đơn giá sản phẩm = Chi phí trực tiếp (1) + Chi phí chung (2)

*** Chi phí trực tiếp bao gồm:** Các khoản mục cấu thành nên giá trị sản phẩm (chi phí nhân công, các loại phụ cấp, chi phí dụng cụ, chi phí vật liệu, chi phí khấu hao máy móc - thiết bị), cách tính như sau:

$$\text{Chi phí trực tiếp A1} = \text{Chi phí nhân công (a)} + \text{Chi phí dụng cụ (b)} + \text{Chi phí vật liệu (c)} + \text{Chi phí khấu hao (d+e)}$$

a- *Chi phí lao động*: Gồm chi phí lao động kỹ thuật và chi phí lao động phổ thông tham gia trong quá trình sản xuất sản phẩm. Chi phí lao động kỹ thuật áp dụng mức lương cơ sở là 2.340.000 đồng/tháng. Chi phí lao động phổ thông áp dụng lương tối thiểu vùng trung bình/26 ngày công.

Chi phí lao động kỹ thuật được tính theo công thức:

$$\text{Chi phí lao động kỹ thuật} = \text{Số công lao động kỹ thuật theo định mức} \times \text{Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật}$$

Trong đó:

$$\text{Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật} = \frac{\text{Tiền lương 1 tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức} + \text{Các khoản phụ cấp 1 tháng theo chế độ}}{26 \text{ ngày}}$$

- Tiền lương một tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức: Hệ số lương được xác định theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 11/12/2004 và Văn bản hợp nhất số 04/VBHN-BNV ngày 22 tháng 7 năm 2014; mức lương cơ sở theo quy định hiện hành.

- Các khoản phụ cấp một tháng theo chế độ gồm:

+ Thời gian nghỉ được hưởng nguyên lương đối với lao động trực tiếp, bao gồm: nghỉ phép, nghỉ tăng thêm theo thâm niên (nếu có), nghỉ lễ tết, nghỉ hội họp, học tập, tập huấn được tính là 34 ngày trên tổng số 312 ngày làm việc của 01 năm (theo Thông tư số 15/2024/TT-BTNMT ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

+ Phụ cấp lưu động: khu vực có phụ cấp 0,4 của mức lương cơ sở; áp dụng theo quy định tại Tiết b, khoản 2, Mục II, Thông tư số 06/2005/TT-BNV ngày 05/01/2005 của Bộ nội vụ.

+ Phụ cấp khu vực: hệ số 0 theo quy định tại Thông tư số 23/2025/TT-BNV ngày 24/12/2025 của Bộ Nội vụ.

+ Các khoản đóng góp cho người lao động (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp) mức tính 21,5% và kinh phí công đoàn mức tính 2% lương cấp bậc kỹ thuật và các khoản phụ cấp theo lương với mức lương cơ sở là 2.340.000 đồng/tháng).

- Quy định thời gian lao động trực tiếp sản xuất một sản phẩm (thực hiện bước công việc); đơn vị tính là công cá nhân hoặc nhóm/ đơn vị sản phẩm; ngày công (ca) tính bằng 8 giờ làm việc; một tháng làm việc là 26 ngày.

- Mức lao động kỹ thuật ngừng nghỉ việc do thời tiết của lao động kỹ thuật ngoại nghiệp được tính thêm 0,25 mức ngoại nghiệp quy định tại các bảng mức.

Chi phí lao động phổ thông được tính theo công thức:

$$\text{Chi phí lao động phổ thông} = \text{Số công lao động phổ thông theo định mức} \times \text{Đơn giá ngày công lao động phổ thông}$$

Đơn giá ngày công lao động phổ thông áp dụng mức lương tối thiểu vùng địa bàn theo quy định tại Nghị định số 253/2025/NĐ-CP ngày 10/11/2025 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động:

$$\text{Đơn giá ngày công lao động phổ thông} = \frac{\text{Mức lương tối thiểu vùng trung bình trên địa bàn tỉnh} + \text{Các khoản phụ cấp 1 tháng theo chế độ}}{26 \text{ ngày}}$$

b- Chi phí dụng cụ: Là giá trị dụng cụ được phân bổ trong quá trình sản xuất sản phẩm, cách tính cụ thể như sau:

$$\text{Chi phí dụng cụ} = \frac{\text{Định mức sử dụng dụng cụ/01 ca}}{\text{Đơn giá sử dụng dụng cụ phân bổ cho 1 ca}} \times$$

Trong đó:

$$\text{Đơn giá sử dụng dụng cụ cho 1 ca} = \frac{\text{Nguyên giá dụng cụ}}{\text{Thời hạn sử dụng dụng cụ x 26 ca định mức (tháng)}}$$

- Nguyên giá dụng cụ: Tính theo đơn giá dụng cụ theo giá cả thị trường; một số loại dụng cụ đặc thù được tính theo đơn giá tại một số tỉnh thành khác trên cả nước.

c- Chi phí vật liệu: Là giá trị vật liệu chính, vật liệu phụ dùng trực tiếp trong quá trình sản xuất sản phẩm; cách tính cụ thể như sau:

$$\text{Chi phí vật liệu} = \sum (\text{Số lượng từng loại vật liệu theo định mức} \times \text{Đơn giá từng loại vật liệu})$$

- Đơn giá vật liệu: Tính theo đơn giá vật liệu theo giá cả thị trường; một số loại vật liệu đặc thù được tính theo đơn giá tại một số tỉnh thành khác trên cả nước.

d- Chi phí thiết bị: Là hao phí về máy, thiết bị sử dụng trong quá trình sản xuất sản phẩm, cách tính cụ thể như sau:

$$\text{Chi phí khấu hao} = \frac{\text{Số ca máy theo định mức}}{\text{Mức khấu hao một ca máy}} \times$$

Trong đó:

$$\text{Mức khấu hao một ca máy} = \frac{\text{Nguyên giá}}{\text{Số ca máy sử dụng một năm x Số năm sử dụng}}$$

- Số ca máy sử dụng một năm: Máy ngoại nghiệp là 250 ca; máy nội nghiệp là 500 ca theo quy định tại Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính.

- Nguyên giá thiết bị: Tính theo đơn giá thiết bị theo giá cả thị trường; một số loại thiết bị đặc thù được tính theo đơn giá tại một số tỉnh thành khác trên cả nước.

e- **Chi phí năng lượng:** Là chi phí sử dụng năng lượng dùng cho máy móc thiết bị vận hành trong thời gian sản xuất sản phẩm, được tính theo công thức:

$$\text{Chi phí năng lượng} = \frac{\text{Năng lượng tiêu hao theo định mức}}{\text{Đơn giá do Nhà nước quy định}}$$

* Chi phí chung: Áp dụng theo quy định của Thông tư số 136/2017/TT-BTC thì công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính thuộc Nhóm II; công tác đăng ký, cấp GCN và công tác Xây dựng CSDL thuộc nhóm III. Do đó:

Đo đạc thành lập BĐĐC:

+ Chi phí chung phần Ngoại nghiệp = 25% của Chi phí trực tiếp;

+ Chi phí chung phần Nội nghiệp = 15% của Chi phí trực tiếp

Đăng ký, cấp GCN và Xây dựng CSDL:

+ Chi phí chung phần Nội nghiệp = 15% của Chi phí trực tiếp

3. Các chi phí ngoài đơn giá (chi khác)

- Chi phí kiểm tra nghiệm thu tính theo quy định tại Thông tư số 136/2017/TT-BTC.

- Chi phí tư vấn lựa chọn nhà thầu, tính theo Điều 14 Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính Phủ;

Căn cứ vào các Nghị định, Quyết định và Thông tư hướng dẫn trên sẽ tính ra chi phí của các hạng mục đo đạc lập BĐĐC; đăng ký, cấp GCN, lập HSĐC; xây dựng CSDL đất đai; các chi phí khác và lập dự toán kinh phí cho toàn công trình.

VI.4. KẾT QUẢ DỰ TOÁN KINH PHÍ

Kết quả dự toán kinh phí như sau:

SỐ TT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ (đồng)	THUẾ VAT 8% (đồng)	CHI PHÍ SAU THUẾ (đồng)	GHI CHÚ
I	CHI PHÍ LẬP TKKT - DỰ TOÁN	60.612.415	4.848.993	65.461.408	Phụ lục 4
II	CHI PHÍ ĐO VẼ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH, ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI	3.348.146.365	267.851.709	3.615.998.074	
1	Đo đạc thành lập bản đồ địa chính tỉ lệ 1/5000	960.053.910	76.804.313	1.036.858.223	Phụ lục 4
2	Đăng ký cấp GCN quyền sử dụng đất	2.354.849.309	188.387.945	2.543.237.254	Phụ lục 4
3	Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý đất đai	33.243.145	2.659.452	35.902.597	Phụ lục 4
III	CHI PHÍ KHÁC	154.817.597	12.385.408	167.203.005	

Thiết kế kỹ thuật - dự toán dự án Đo đạc lập bản đồ địa chính, kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai phường Liên Chiểu

SỐ TT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ (đồng)	THUẾ VAT 8% (đồng)	CHI PHÍ SAU THUẾ (đồng)	GHI CHÚ
1	Chi phí kiểm tra, nghiệm thu	133.121.609	10.649.729	143.771.337	Phụ lục 4
2	Chi phí tư vấn lựa chọn nhà thầu	21.695.988	1.735.679	23.431.668	Phụ lục 4
TỔNG CỘNG		3.563.576.377	285.086.110	3.848.662.487	
Tổng cộng (làm tròn)		3.563.576.000	285.086.000	3.848.662.000	

Bằng chữ: Ba tỷ, tám trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi hai ngàn đồng.

* Ghi chú:

- Đơn giá sản phẩm thực hiện dự án được thể hiện tại Phụ lục 3 kèm theo.
- Bảng tổng hợp dự toán dự án được thể hiện tại Phụ lục 4 kèm theo.

PHẦN VII

ĐÁNH GIÁ TÍNH KHẢ THI VÀ RỦI RO THỰC HIỆN DỰ ÁN

VII.1. TÍNH KHẢ THI

Thiết kế kỹ thuật - dự toán này khá chi tiết và sát thực với tình hình thực tế. Dự án đảm bảo tính khả thi cao, góp phần giải quyết các vấn đề khó khăn trong công tác quản lý hồ sơ địa chính, hồ sơ và thủ tục kê khai đăng ký đất đai, thực hiện các quyền của các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức trên địa bàn phụ.

Thiết kế kỹ thuật - dự toán được xây dựng có tính hệ thống, phù hợp với các văn bản về pháp luật đất đai hiện hành, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; các số liệu thống kê sát thực, thống nhất và phù hợp. Việc phân tích đánh giá có cơ sở khoa học, giúp cho việc xây dựng các phương án kỹ thuật chi tiết từng hạng mục công việc dễ dàng, phù hợp với công tác quản lý về đất đai và định hướng đầu tư hàng năm. Quy trình, công nghệ, giải pháp thiết kế kỹ thuật đồng bộ mang tính khả thi cao, đảm bảo theo đúng các quy định hiện hành của nhà nước; Khối lượng thực hiện và tỷ lệ bản đồ lựa chọn để đo vẽ phù hợp với tình hình thực tế sử dụng, quản lý của địa phương.

Đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai là việc làm cần thiết nhằm thay đổi và chuẩn hóa dữ liệu thông tin ngành quản lý đất đai phù hợp theo các quy định hiện hành, phục vụ cho công tác cập nhật, chỉnh lý và quản lý về đất đai của phường; nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai; giúp cho các cấp chính quyền ra các quyết định nhanh, chính xác nhờ tổng hợp, phân tích dữ liệu nhanh và chính xác trên hệ thống; rút ngắn thời gian, đơn giản hóa thủ tục và công khai, đảm bảo tốt hơn quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, tổ chức. Dự án hoàn thành sẽ đáp ứng được yêu cầu, nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trong tình hình mới; làm nền tảng để định hướng phát triển lâu dài trong lĩnh vực đất đai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của phường.

1. Hiệu quả về kinh tế

Công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai phường để hoàn thiện bộ bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính có độ chính xác cao, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai là một công việc quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, là dạng hồ sơ địa chính đặc biệt, vừa phục vụ cho lợi ích của nhà nước, vừa đảm bảo quyền lợi của công dân.

Đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính nhằm hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai của thành phố Đà Nẵng, là một nhiệm vụ cấp thiết cho phát triển kinh tế xã hội, góp phần rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, tạo công bằng xã hội và bảo vệ môi trường; góp phần quan trọng để tạo lập một hệ thống quản lý đất đai công khai và minh bạch để phòng, chống tham nhũng, lãng phí trong lĩnh vực đất đai; góp phần quan trọng trong giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Qua đó có thể công bố một cách đầy đủ nhất các thông tin về đất đai

đến người dân theo quy định của pháp luật hướng tới mục tiêu kinh tế hóa trong khai thác, sử dụng thông tin đất đai.

2. Hiệu quả về công tác cải cách hành chính

Giúp các cơ quan Nhà nước quản lý đầy đủ, toàn diện về đất đai một cách nhanh chóng, hiện đại; giúp cho người dân dễ dàng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất và có thể công bố một cách đầy đủ nhất các thông tin về đất đai đến người dân theo quy định của pháp luật hướng tới mục tiêu kinh tế hóa trong khai thác, sử dụng thông tin đất đai, góp phần chung cho công tác xây dựng Chính Phủ điện tử, mọi người dân đều có thể khai thác thông tin về đất được dễ dàng, công khai, minh bạch,...

Giúp đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính gắn với công nghệ thông tin để nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành của bộ máy chính quyền các cấp. Nâng cao năng lực và hiện đại hóa công tác quản lý, đặc biệt trong lĩnh vực quản lý đất đai, đáp ứng yêu cầu cải cách hành chính, thu hút đầu tư. Từng bước tinh giảm bộ máy biên chế trong công tác quản lý đất đai các cấp.

Góp phần nâng cao chỉ số PCI của thành phố, công khai, minh bạch các thủ tục hành chính được thực hiện hoàn toàn trên nền tảng công nghệ thông tin, qua các dịch công trực tuyến đang được triển khai, đầu tư; đồng thời từng bước hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai theo mô hình tập trung dữ liệu đất đai, người sử dụng đất thực hiện các giao dịch về đất đai mọi lúc, mọi nơi hoàn toàn tự động hóa, tiện ích, tiện lợi,...

3. Hiệu quả trong công tác quản lý Nhà nước

- Thiết lập và phát triển hệ thống thu thập, lưu trữ, cập nhật, xử lý, tích hợp, đồng bộ dữ liệu và chia sẻ, phân phối thông tin đất đai, đảm bảo an toàn cho toàn bộ hệ thống được thống nhất và đồng bộ từ tỉnh đến xã, phường;

- Nâng cao hiệu quả tham mưu trong quản lý nhà nước về đất đai theo hướng hiện đại, tiên tiến, thống nhất và đồng bộ.

- Đảm bảo hạ tầng kỹ thuật đồng bộ về thông tin dữ liệu, thực hiện chủ trương kinh tế hóa ngành tài nguyên và môi trường, nâng cao giá trị đóng góp và vị thế của ngành tài nguyên môi trường nói chung và đất đai nói riêng trong nền kinh tế quốc dân.

- Tăng cường tính thống nhất về thông tin giữa các cấp trong lĩnh vực quản lý đất đai, tránh ban hành chồng chéo, sai sót các quyết định hành chính trong quản lý.

VII.2. RỦI RO THỰC HIỆN

1. Thiên tai, dịch bệnh

Trong quá trình triển khai dự án, các yếu tố khách quan như thời tiết bất lợi và dịch bệnh có thể ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả thực hiện dự án. Đặc biệt vào thời điểm mùa mưa bão, nhất là trong các tháng 9, 10 và 11, tình trạng mưa lớn, ngập úng hoặc thời tiết cực đoan có thể gây khó khăn cho công tác

khảo sát, thu thập số liệu và triển khai thực địa. Bên cạnh đó, nguy cơ phát sinh dịch bệnh cũng có thể làm gián đoạn việc huy động nhân sự, di chuyển và phối hợp thực hiện giữa các đơn vị liên quan. Những yếu tố này có thể làm kéo dài thời gian thực hiện, phát sinh thêm chi phí và ảnh hưởng đến chất lượng công việc. Tuy nhiên, dự án dự kiến hoàn thành vào khoảng tháng 12 nên đơn vị thực hiện sẽ chủ động xây dựng kế hoạch triển khai phù hợp, bố trí thời gian linh hoạt, tăng cường thực hiện các nội dung ngoại nghiệp trong điều kiện thời tiết thuận lợi và chuẩn bị các phương án dự phòng cần thiết nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng đến tiến độ và chất lượng dự án.

2. Thay đổi về chính sách quản lý

Trong quá trình triển khai dự án, việc thay đổi hoặc điều chỉnh các quy định, chính sách của Nhà nước có thể ảnh hưởng đến nội dung, tiến độ và phương thức thực hiện dự án. Một số văn bản quy phạm pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật hoặc quy định chuyên ngành có thể được sửa đổi, bổ sung trong thời gian thực hiện dự án, dẫn đến việc phải cập nhật hồ sơ, điều chỉnh quy trình hoặc bổ sung khối lượng công việc liên quan. Ngoài ra, sự thay đổi về cơ chế quản lý, thủ tục hành chính hoặc yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước cũng có thể làm kéo dài thời gian thẩm định, phê duyệt và nghiệm thu sản phẩm. Những yếu tố này có khả năng ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện và phát sinh thêm chi phí thực hiện dự án. Tuy nhiên, đơn vị thực hiện sẽ thường xuyên cập nhật các quy định mới, chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan và kịp thời điều chỉnh nội dung thực hiện nhằm bảo đảm dự án được triển khai đúng quy định và hạn chế tối đa các ảnh hưởng phát sinh.

PHẦN VIII

ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ

VIII.1. ĐỀ XUẤT

Đề dự án được triển khai thuận lợi, bảo đảm tiến độ và chất lượng theo yêu cầu đề ra, đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan quan tâm phối hợp, hỗ trợ trong quá trình thực hiện dự án, đặc biệt trong công tác cung cấp hồ sơ, tài liệu, xác nhận thông tin và tạo điều kiện cho công tác khảo sát, thu thập số liệu ngoài thực địa. Đơn vị thực hiện dự án cần chủ động xây dựng kế hoạch triển khai chi tiết, bố trí nhân lực và thiết bị phù hợp với từng giai đoạn thực hiện, đồng thời thường xuyên kiểm tra, rà soát tiến độ để kịp thời xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh. Bên cạnh đó, cần tăng cường công tác phối hợp giữa các bên liên quan nhằm bảo đảm tính thống nhất trong quá trình thực hiện và hoàn thiện sản phẩm. Trong trường hợp có thay đổi về điều kiện thực tế, thời tiết hoặc chính sách ảnh hưởng đến dự án, cần kịp thời báo cáo và đề xuất phương án điều chỉnh phù hợp nhằm hạn chế tối đa tác động đến tiến độ và chất lượng thực hiện dự án.

VIII.2. KIẾN NGHỊ

Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng quan tâm xem xét, sớm tổ chức thẩm định Thiết kế kỹ thuật - dự toán của dự án để có cơ sở triển khai thực hiện các nội dung công việc theo kế hoạch đã được đề ra. Đồng thời, kính đề nghị UBND thành phố Đà Nẵng quan tâm chỉ đạo các sở, ban, ngành, địa phương và các đơn vị liên quan phối hợp chặt chẽ trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đặc biệt trong công tác cung cấp hồ sơ, tài liệu, xác nhận thông tin và hỗ trợ công tác khảo sát thực địa. Việc sớm thẩm định và ban hành văn bản chỉ đạo sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thực hiện chủ động bố trí nhân lực, thiết bị và thời gian triển khai phù hợp. Qua đó góp phần bảo đảm tiến độ, chất lượng thực hiện dự án, hạn chế các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện và hoàn thành các mục tiêu theo đúng yêu cầu đề ra.

PHỤ LỤC