

HƯỚNG DẪN KỸ THUẬT
XÂY DỰNG, DUY TRÌ VÀ HOÀN THIỆN CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI
(Kèm theo Công văn số 1435/QLĐĐ-TKKTĐTĐĐ ngày 22/4/2026)
PHẦN QUY ĐỊNH CHUNG

I. Sự cần thiết

Nhiệm vụ xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai không chỉ là nhiệm vụ chuyên môn đơn thuần mà là nhiệm vụ trọng tâm, mệnh lệnh và quyết tâm chính trị được Bộ Chính trị yêu cầu tập trung quán triệt, thực hiện quyết liệt, đồng bộ, hiệu quả tại Nghị quyết số 79-NQ/TW ngày 06/01/2026 về phát triển kinh tế nhà nước. Một trong những nhiệm vụ trọng tâm và giải pháp cụ thể của lĩnh vực đất đai đó là “Phấn đấu đến hết năm 2026 hoàn thiện việc đo đạc, thống kê, số hoá, làm sạch hệ thống dữ liệu đất đai trên toàn quốc, kết nối, chia sẻ liên thông với các hệ thống dữ liệu quốc gia khác”;

Triển khai nhiệm vụ trọng tâm, quan trọng tại Nghị quyết số 79-NQ/TW của Bộ Chính trị, ngày 24/02/2026 Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 29/NQ-CP về Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 79-NQ/TW; đồng thời, đã ban hành Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 13/02/2026 yêu cầu các bộ, ngành và địa phương 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 (CSDL) quốc gia về đất đai.

Ngày 29/3/2026 Bộ Nông nghiệp và Môi trường - Bộ Công an đã ban hành Kế hoạch số 2959/KH-BNNMT-BCA về tăng cường đẩy mạnh công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính và hoàn thành cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; đồng thời, Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành Thông tư số 19/2026/TT-BNNMT ngày 30/3/2026 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 CSDL quốc gia về đất đai.

Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xây dựng “**Tài liệu hướng dẫn kỹ thuật xây dựng, duy trì và hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai**”, để các địa phương nghiên cứu, làm cơ sở tổ chức triển khai thực hiện đồng bộ, thống nhất, toàn diện phấn đấu hoàn thiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính và xây dựng, hoàn thiện CSDL quốc gia về đất đai trên toàn quốc trong năm 2026, bảo đảm toàn bộ các thửa đất trên phạm vi cả nước đều được tạo lập dữ liệu số theo mục tiêu của Nghị quyết số 79-NQ/TW.

Trong quá trình triển khai Hướng dẫn kỹ thuật này, tùy điều kiện cụ thể Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường sẽ điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với quá trình triển khai tại địa phương.

II. Mục đích, yêu cầu và tổ chức triển khai

1. Mục đích

Thông nhất về quy trình kỹ thuật cho việc tổ chức triển khai đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, xây dựng, làm đúng – đủ - sạch – sống và quản trị, vận hành, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

2. Yêu cầu

- Rà soát tổng thể hiện trạng kết quả về bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và các tài liệu có liên quan để phân loại và tổ chức triển khai xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai phù hợp với từng quy trình kỹ thuật;

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được xây dựng, hoàn thiện theo tiêu chí “đúng - đủ - sạch - sống - thống nhất - dùng chung”¹; bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ, phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp;

- 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 qua Kế hoạch 515/KH-BCA-BNN&MT 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;

- Việc triển khai phải được tổ chức trên toàn bộ đơn vị hành chính của tỉnh, thành phố; xã, phường, đặc khu với sự tập trung ưu tiên, quyết liệt, khoa học, chất lượng, hiệu quả của toàn bộ hệ thống chính trị, các cấp, các ngành theo nguyên tắc rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ kết quả, rõ trách nhiệm và rõ thẩm quyền;

- Bảo đảm tuyệt đối về an toàn thông tin, an ninh mạng trong quá trình tổ chức triển khai xây dựng, hoàn thiện, vận hành và kết nối, chia sẻ CSDL quốc gia về đất đai;

- Song song với quá trình triển khai đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính và xây dựng, hoàn thiện CSDL đất đai phải tiến hành đồng thời với việc rà soát, tái cấu trúc các quy trình, thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện trực tuyến toàn trình đảm bảo dữ liệu đất đai đã được xây dựng luôn luôn sống.

¹ - Tiêu chí “đúng” là thông tin được ghi nhận trong CSDL chính xác về nội dung pháp lý, phù hợp với hồ sơ, tài liệu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc xác lập; phản ánh đúng vị trí, ranh giới, diện tích thửa đất theo bản đồ địa chính, mảnh trích đo địa chính.

- Tiêu chí “đủ” phải bao gồm các nhóm dữ liệu địa chính, bao gồm: dữ liệu không gian, dữ liệu thuộc tính và dữ liệu phi cấu trúc theo quy định về nội dung, cấu trúc, trường thông tin của CSDL địa chính.

- Tiêu chí “sạch” là dữ liệu đã được chuẩn hóa theo quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin của CSDL đất đai; không trùng lặp, sai logic, thiếu liên kết, sai định dạng; thống nhất về các danh mục dùng chung; thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải thống nhất với CSDL quốc gia về dân cư.

- Tiêu chí “sống” là dữ liệu được vận hành, khai thác, cập nhật, đồng bộ theo thời gian thực.

3. Phạm vi áp dụng và nguyên tắc triển khai

3.1. Phạm vi áp dụng

Hướng dẫn kỹ thuật này được áp dụng cho các trường hợp cụ thể như sau:

(1) Quản trị, duy trì, cập nhật và vận hành đối với cơ sở dữ liệu đất đai đã đảm bảo “đúng – đủ - sạch – sống”;

(2) Làm giàu, làm sạch, hoàn thiện, đối khớp, bổ sung thông tin đối với thửa đất đã được xây dựng dữ liệu nhưng chưa “đúng – đủ - sạch – sống”;

(3) Đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, xây dựng CSDL đất đai đối với khu vực chưa xây dựng CSDL hoặc thửa đất đã được xây dựng dữ liệu nhưng không sử dụng được;

(4) Tạo lập thông tin, dữ liệu số của thửa đất đối với những khu vực chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính mà phải đo đạc lại.

3.2. Nguyên tắc triển khai

- Việc tổ chức triển khai xây dựng, hoàn thiện CSDL đất đai không làm đình trệ, ách tắc quá trình thực hiện thủ tục hành chính về đất đai của người dân, doanh nghiệp;

- Trong quá trình triển khai phải đảm bảo nguyên tắc: “rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ kết quả, rõ trách nhiệm và rõ thẩm quyền”; tổ chức, cá nhân tham gia phối, kết hợp giữa các công đoạn của quy trình kỹ thuật phải đảm bảo thông suốt, hiệu quả;

- Việc triển khai tạo lập thông tin, dữ liệu số của thửa đất đối với những khu vực chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính mà phải đo đạc lại quy định tại tiểu mục (4) chỉ được thực hiện khi chưa tiến hành đo vẽ chi tiết thửa đất ngoài thực địa quy định tại tiểu mục (3) của phạm vi áp dụng.

- Căn cứ vào khối lượng nhiệm vụ nêu tại mục 3.1, địa phương quyết định việc thực hiện các quy trình để đảm bảo cơ sở dữ liệu thửa đất “đúng - đủ - sạch - sống” và thời gian thực hiện để đảm bảo tất cả các thửa đất trên địa bàn được tạo lập dữ liệu trong năm 2026.

- Cơ sở dữ liệu đất đai đã được làm “đúng – đủ - sạch” phải được vận hành theo thời gian thực; được sử dụng khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính; đồng thời, phải được cập nhật ngay trong quá trình có biến động.

4. Tổ chức triển khai

Căn cứ vào kết quả rà soát khối lượng nhiệm vụ tại Mục 3.1 và yêu cầu tại Mục 2 nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan và UBND cấp xã xây dựng kế hoạch chi tiết để tổ chức triển khai, cụ thể như sau:

4.1. Xác định khối lượng nhiệm vụ theo từng Nhóm quy định tại Mục III.1, trường hợp khu vực đo đạc lập bản đồ địa chính chưa thực hiện kịp thì lập bổ sung kế hoạch tạo lập thông tin, dữ liệu số của thửa đất đối với những khu vực đó;

4.2. Xây dựng phương án triển khai: Phương án triển khai phải được xác định cụ thể theo từng Nhóm nhiệm vụ tại Mục III.1, trong đó:

- Xác định rõ thời gian, địa điểm sẽ tổ chức thực hiện;
- Xác định rõ cơ quan, tổ chức và nguồn nhân lực thực hiện theo từng bước công việc triển khai theo nguyên tắc “rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ kết quả, rõ trách nhiệm và rõ thẩm quyền”; đồng thời với cơ chế phối hợp khi thực hiện;
- Xác định rõ các nội dung công việc lồng ghép và kế thừa các kết quả, sản phẩm đã được triển khai;
- Chuẩn bị vật tư, thiết bị, dụng cụ, phần mềm phục vụ cho công tác rà soát, đánh giá phân loại dữ liệu địa chính
- Chuẩn bị vật tư, thiết bị, dụng cụ, phần mềm phục vụ cho công tác rà soát, đánh giá phân loại dữ liệu địa chính, tạo lập dữ liệu và xây dựng CSDL đất đai.

4.3. Theo dõi, kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện: việc kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện phải được thực hiện thường xuyên, liên tục trong suốt quá trình triển khai; kết quả thực hiện phải được cập nhật, tổng hợp định kỳ hàng tuần.

III. Phạm vi triển khai và đảm bảo các điều kiện áp dụng

1. Phạm vi triển khai

Để tổ chức triển khai, các địa phương rà soát tổng thể nhiệm vụ trên toàn đơn vị hành chính cấp tỉnh gắn với cấp xã để xác định khối lượng nhiệm vụ phải thực hiện cho từng đơn vị hành chính tương đương, đảm bảo không bị thiếu hoặc trùng lặp khối lượng nhiệm vụ, theo các nhóm sau đây:

- a) Nhóm 1: thửa đất đã được xây dựng CSDL và dữ liệu đang được sử dụng và đảm bảo “đúng - đủ - sạch - sống”.
- b) Nhóm 2: thửa đất đã được xây dựng CSDL nhưng dữ liệu cần làm đúng, làm đủ, bổ sung và xác thực thông tin của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- c) Nhóm 3: thửa đất chưa xây dựng CSDL và thửa đất có dữ liệu nhưng không sử dụng được cần 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. Yêu cầu kỹ thuật đối với hệ thống quản trị CSDL đất đai cấp tỉnh

2.1. Kiến trúc nền tảng và hạ tầng kỹ thuật: theo nguyên tắc “**1 Tỉnh - 1 Phần mềm quản lý**”, vận hành theo mô hình CSDL tập trung; có hệ thống máy chủ, máy tính chuyên dụng phục vụ riêng cho việc đồng bộ; hạ tầng lưu trữ phải có cơ chế sao lưu, dự phòng định kỳ, phương án ứng phó sự cố và hệ thống đáp ứng An toàn thông tin Cấp độ 3.

2.2. Bảo mật và truyền tải: toàn bộ các gói tin khi giao tiếp, đồng bộ dữ liệu từ địa phương lên CSDL quốc gia về đất đai bắt buộc phải được ký số bằng

chứng thư số hợp lệ, nhằm bảo đảm tính toàn vẹn, chống chối bỏ nguồn gốc và ngăn chặn giả mạo dữ liệu.

2.3. Quản trị và lưu vết: phân quyền thao tác chặt chẽ theo vai trò (RBAC); tuyệt đối không cho phép một người vừa lập hồ sơ vừa tự phê duyệt trong cùng một chu trình nếu quy trình yêu cầu tách biệt nhiệm vụ; hệ thống phải lưu vết tự động, đầy đủ nhật ký: người thao tác, thời điểm, nội dung thay đổi, trạng thái đồng bộ, phiên bản hiện trạng và lịch sử.

2.4. Kiểm soát dữ liệu tự động: hệ thống phải tích hợp bộ công cụ rà soát tự động trước khi lưu vào CSDL và đẩy đồng bộ; việc kiểm tra tính liên kết của 3 khối dữ liệu (thuộc tính, không gian, hồ sơ quét), các lỗi sai mã đơn vị hành chính, trùng số định danh, sai diện tích,... và đặc biệt kiểm soát lỗi cấu trúc không gian (Topology: đề chồng ranh giới, khoảng hở, sai hệ tọa độ VN-2000) là yêu cầu bắt buộc.

2.5. Giám sát điều hành trực quan: Bảng điều khiển (Dashboard) giám sát phải được hiển thị chi tiết đến cấp xã; các chỉ số hiển thị theo thời gian thực tối thiểu phải có bao gồm: số hồ sơ tiếp nhận, tỷ lệ xử lý, số hồ sơ đồng bộ lỗi (Fail sync) và biến động chất lượng của các thửa đất Nhóm 1 trong quá trình vận hành.

2.6. Liên thông và chia sẻ dịch vụ: hệ thống phải có khả năng kết nối API thông suốt với hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của ngành nông nghiệp và môi trường và các hệ thống liên quan khác; bảo đảm dữ liệu Nhóm 1 được trích xuất, tái sử dụng trực tiếp để giải quyết nghiệp vụ hành chính liên thông.

2.7. Tính đồng bộ và tuân thủ quy chuẩn nền tảng: cấu trúc CSDL, bộ công cụ kiểm soát lỗi tự động và giao thức kết nối, tích hợp chia sẻ dữ liệu là yêu cầu bắt buộc phải tuân thủ nghiêm ngặt quy chuẩn chung thống nhất của hệ thống.

2.8. Tính độc lập và quyền làm chủ dữ liệu số: “địa phương làm chủ hoàn toàn tài sản dữ liệu”; CSDL phải được lưu trữ, cho phép trích xuất và liên thông bằng các định dạng chuẩn mở; không sử dụng mã hóa định dạng độc quyền để trói buộc dữ liệu. Yêu cầu này nhằm bảo đảm việc bàn giao dữ liệu nguyên trạng, an toàn và thông suốt khi có nhu cầu thay đổi, nâng cấp nền tảng phần mềm quản trị.

PHẦN I

DUY TRÌ, CẬP NHẬT VÀ QUẢN LÝ, KHAI THÁC THỪA ĐẤT NHÓM 1 VÀ LÀM GIÀU, LÀM SẠCH, HOÀN THIỆN THỪA ĐẤT NHÓM 2

I. Duy trì, cập nhật và quản lý, khai thác thửa đất nhóm 1

Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện việc duy trì, đảm bảo “đúng đủ sạch sống” đối với dữ liệu Nhóm 1 đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Duy trì, vận hành thường xuyên, liên tục hệ thống phần mềm cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương; dữ liệu được đồng bộ theo thời gian thực lên hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (VNLIS).

b) Duy trì các giải pháp bảo đảm an toàn thông tin theo cấp độ; sử dụng công cụ giám sát, cảnh báo chất lượng dữ liệu. Thiết lập và thực hiện nghiêm cơ chế phân quyền, kiểm soát truy cập, ghi nhật ký mọi thao tác đối với dữ liệu; định kỳ đánh giá, kiểm tra an ninh mạng, an toàn thông tin.

c) Rà soát, tái cấu trúc quy trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai trên cơ sở sử dụng tối đa CSDL đất đai và CSDL quốc gia về dân cư. Cắt giảm thành phần hồ sơ giấy đối với các thông tin đã có trong CSDL (như thông tin cư trú, thông tin thửa đất đã số hóa); mở rộng danh mục thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thực hiện trực tuyến toàn trình.

d) Cập nhật dữ liệu đảm bảo “đúng đủ sạch sống” được thực hiện ngay trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính; trường hợp khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất hoặc thay đổi hình thể thửa đất thì tạo Mã định danh mới cho thửa đất trừ trường hợp vị trí địa lý của Mã định danh thửa đất đã có vẫn nằm trong thửa đất đó.

đ) Dữ liệu đất đai Nhóm 1 phải thường xuyên được kiểm tra, đánh giá, hoàn thiện để luôn được duy trì ở trạng thái “đúng - đủ - sạch - sống”.

e) Xây dựng và ban hành quy định quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương tuân thủ theo yêu cầu kỹ thuật tại điểm 1 mục I và đảm bảo nguyên tắc 6 rõ: “ rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ kết quả, rõ trách nhiệm và rõ thẩm quyền”.

II. Làm giàu, làm sạch, hoàn thiện, đối khớp, bổ sung thông tin với thửa đất thuộc nhóm 2

Bước 1: Công tác chuẩn bị

1. Xây dựng kế hoạch và chuẩn bị điều kiện triển khai

a) Lập kế hoạch thi công chi tiết: xác định thời gian, địa điểm, khối lượng và nhân lực thực hiện từng bước công việc; lập kế hoạch làm việc với các đơn vị có liên

quan đến công tác xây dựng, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu địa chính.

b) Chuẩn bị nhân lực, địa điểm làm việc.

c) Chuẩn bị vật tư, thiết bị, dụng cụ, phần mềm phục vụ cho công tác rà soát, đánh giá phân loại dữ liệu địa chính.

2. Thiết lập hệ thống để phân tích dữ liệu

a) Thiết lập hệ thống máy chủ, máy trạm và các thiết bị cần thiết, công cụ phần mềm để thực hiện truy vấn, phân tích, đánh giá dữ liệu.

a) Đảm bảo an ninh, an toàn dữ liệu trên môi trường phân tích dữ liệu.

3. Thu thập số liệu, tài liệu cần thiết để phục vụ công tác rà soát, phân tích số liệu

a) Thu thập tài liệu pháp lý có liên quan đến công tác xây dựng cơ sở dữ liệu.

b) Thu thập báo cáo kết quả xây dựng, vận hành khai thác cơ sở dữ liệu.

c) Thu thập tài liệu, số liệu hồ sơ địa chính có liên quan.

Bước 2: Trích xuất, phân nhóm và tổng hợp kết quả phân nhóm dữ liệu

1. Trích xuất toàn bộ dữ liệu hiện có của từng thửa đất.

2. Phân nhóm chất lượng của dữ liệu Nhóm 2.

Các thửa đất thuộc Nhóm 2 được rà soát, phân loại thành các nhóm dữ liệu như sau:

a) Nhóm thửa đất có thông tin người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa được thực hiện hoặc đối khớp không thành công với CSDL quốc gia về dân cư.

b) Nhóm thửa đất chưa đủ các thành phần, nội dung theo quy định:

- Chưa có hoặc chưa liên kết với dữ liệu không gian của thửa đất;
- Chưa có hoặc chưa liên kết với dữ liệu phi cấu trúc của thửa đất;
- Chưa phân loại và ký số các tài liệu quét của dữ liệu phi cấu trúc theo quy định;
- Chưa lập và ký số Sổ địa chính;

- Chưa đủ các trường thông tin bắt buộc theo Phụ lục 01 đính kèm theo Hướng dẫn này.

c) Nhóm thửa đất chưa đúng về nội dung pháp lý, chưa phù hợp với hồ sơ, tài liệu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc xác lập.

3. Tổng hợp báo cáo kết quả rà soát, phân loại dữ liệu

a) Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh, thành phố thực hiện tổng hợp các

biểu phân loại theo các nhóm thửa đất tại mục 2 Bước này và lập báo cáo kết quả tổng hợp phân loại nhóm thửa đất toàn tỉnh, thành phố.

b) Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện:

- Thu nhận báo cáo kết quả phân loại nhóm thửa đất của 34 tỉnh, thành phố;
- Kiểm tra dữ liệu tổng hợp báo cáo theo biểu mẫu;
- Tổng hợp số liệu kết quả phân loại nhóm thửa đất toàn quốc;
- Lập báo cáo kết quả tổng hợp phân loại nhóm thửa đất toàn quốc.

Bước 3. Bổ sung, hoàn thiện dữ liệu thửa đất thuộc Nhóm 2

1. Nhóm thửa đất có thông tin người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa được thực hiện làm sạch hoặc đối khớp không thành công với CSDL quốc gia về dân cư:

a) Thực hiện theo hướng dẫn của các đơn vị nghiệp vụ thuộc Bộ Công an đối với quy trình đối khớp làm sạch dữ liệu đất đai;

b) Kết quả đối khớp, xác minh thành công được cập nhật vào CSDL quốc gia về đất đai.

2. Nhóm thửa đất chưa đủ các thành phần, nội dung theo quy định:

a) Trường hợp chưa có hoặc chưa liên kết với dữ liệu không gian của thửa đất:

- Đối với khu vực đã được đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính mà chưa xây dựng dữ liệu không gian địa chính thì thực hiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và khoản 7 Điều 9 Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT;

- Đối với thửa đất có tài liệu theo quy định tại điểm b, c khoản 8 Điều 9 Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT thì thực hiện theo quy trình về đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cập nhật vào CSDL quốc gia về đất đai;

- Đối với thửa đất đã có dữ liệu không gian nhưng chưa liên kết với dữ liệu thuộc tính địa chính thì thực hiện tạo liên kết.

b) Trường hợp chưa có hoặc chưa liên kết với dữ liệu phi cấu trúc của thửa đất:

Đối với thửa đất chưa có dữ liệu phi cấu trúc của thửa đất thì thực hiện xây dựng dữ liệu đất đai phi cấu trúc về địa chính theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT.

c) Trường hợp thửa đất chưa phân loại và ký số các tài liệu quét của dữ liệu phi cấu trúc (đối với tài liệu phải ký số) thì thực hiện tách các loại giấy tờ pháp lý và tài liệu kèm theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT.

d) Trường hợp chưa lập Sổ địa chính ở dạng số thì thực hiện xuất Sổ địa chính theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT.

đ) Trường hợp chưa đủ các trường thông tin bắt buộc thì thực hiện nhập bổ sung hoàn thiện thông tin theo Phụ lục 01 kèm tại Hướng dẫn này.

e) Đối với nhóm thửa đất chưa đúng về nội dung pháp lý, chưa phù hợp với hồ sơ, tài liệu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc xác lập thì thực hiện rà soát, chỉnh sửa, bổ sung theo hồ sơ, tài liệu đó.

3. Siêu dữ liệu địa chính: cập nhật thông tin theo nội dung thay đổi.

Bước 4. Kiểm tra, đánh giá chất lượng

Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, đánh giá chất lượng dữ liệu thửa đất sau khi thực hiện bổ sung, hoàn thiện cần đảm bảo dữ liệu đáp ứng được yêu cầu của Nhóm 1.

Bước 5. Tích hợp dữ liệu vào hệ thống

1. Đối soát và ký số Sổ địa chính và dữ liệu phi cấu trúc

a) Đối soát thông tin của thửa đất trong cơ sở dữ liệu với nguồn tài liệu, dữ liệu đã sử dụng để xây dựng, cập nhật, bổ sung cơ sở dữ liệu.

b) Thực hiện ký số sổ địa chính; ký số vào các tài liệu quét của dữ liệu phi cấu trúc: Trường hợp chưa ký số các tài liệu quét của dữ liệu phi cấu trúc (đối với tài liệu phải ký số) thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 11 và khoản 2 Điều 14 Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT; Trường hợp chưa ký số Sổ địa chính thì thực hiện xuất sổ địa chính theo quy định tại khoản 2 Điều 12 và ký số Sổ địa chính theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT.

2. Tích hợp dữ liệu và đưa vào vận hành cơ sở dữ liệu ở địa phương

Tích hợp, đồng bộ dữ liệu đã được đối soát vào hệ thống đang quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương.

3. Đồng bộ dữ liệu lên cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai ở Trung ương

a) Kích hoạt luồng kết nối và đồng bộ với CSDL quốc gia về đất đai.

b) Ký số gói tin truyền tải, đồng thời chủ động theo dõi nhật ký giám sát để phát hiện và xử lý dứt điểm các lỗi từ chối đồng bộ ngay tại nguồn.

c) Đồng bộ dữ liệu theo thời gian thực (real-time) lên CSDL quốc gia về đất đai.

PHẦN II

ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH, ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI KHU VỰC CHƯA XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU

I. Lồng ghép nội dung đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính với xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

Bước 1. Chuẩn bị triển khai

1. Lập kế hoạch điều phối

a) Chủ đầu tư lập kế hoạch điều phối giữa các cơ quan, đơn vị gồm: cơ quan quản lý đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai, đơn vị giám sát, kiểm tra, đơn vị thi công, đơn vị phát triển phần mềm hệ thống xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và các cơ quan có liên quan. Trong đó, xác định cụ thể từng công đoạn cần thực hiện, các nội dung công việc lồng ghép, thời gian triển khai và hoàn thành từng nội dung, nhiệm vụ, sự phối hợp giữa các bên có liên quan trong triển khai nhiệm vụ.

b) Kế hoạch điều phối được phê duyệt và gửi đến các đơn vị liên quan để thống nhất trước khi triển khai.

2. Chuẩn bị kỹ thuật và hạ tầng

a) Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra khả năng vận hành của hệ thống phần mềm cơ sở dữ liệu đất đai, bảo đảm kết nối thông suốt giữa đơn vị thi công, đơn vị tư vấn giám sát, kiểm tra, Văn phòng đăng ký đất đai và UBND cấp xã.

b) Đơn vị thi công chuẩn bị nhân lực, thiết bị, vật tư, vật liệu đo đạc, kiểm định máy, xác định khu vực thi công, phương pháp thi công, tỷ lệ bản đồ, lập lưới địa chính và lưới khống chế đo vẽ (nếu cần).

3. Chuẩn bị hồ sơ và thông báo

a) Đơn vị thi công thu thập hồ sơ, tài liệu liên quan tại Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND cấp xã, Văn phòng đăng ký đất đai để phục vụ đo đạc và lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

b) Đơn vị thi công phối hợp với UBND cấp xã, 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 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý (sau đây gọi là người sử dụng đất) thời gian, địa điểm đo đạc và đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; hướng dẫn 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 cung cấp cho đơn vị thi công trong quá trình xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, đo đạc ranh giới thửa đất.

Bước 2. Đo đạc và thu thập thông tin thửa đất

1. Xác định ranh giới thửa đất

a) UBND cấp xã cử người dẫn đạc, cùng xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa.

b) Đơn vị thi công phối hợp với người dẫn đạc làm việc trực tiếp với người sử dụng đất và hộ liên kề để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất; lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới; ghi nhận tình trạng tranh chấp, vắng mặt hoặc không ký xác nhận (nếu có).

2. Thu thập hồ sơ và thông tin hiện trạng

Đơn vị thi công thu thập bản sao (bản photocopy) các giấy tờ về quyền sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng và tài sản gắn liền với đất; ghi nhận thông tin về loại đất, mục đích sử dụng, hiện trạng công trình, tài sản.

Trường hợp, hồ sơ và thông tin hiện trạng của thửa đất đã thực hiện thu thập tại Mục II phần này thì không phải thu thập mà thực hiện đo đạc chi tiết thửa đất.

3. Đo đạc chi tiết

a) Đơn vị thi công đo chi tiết ranh giới thửa đất, nhà ở, công trình xây dựng và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất theo ranh giới đã xác định; lập nhật ký trạm đo; ghi nhận thông tin người sử dụng đất, loại đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và hiện trạng tài sản gắn liền với đất.

b) Việc đo đạc chi tiết cần được tính toán để đảm bảo hoàn thành theo từng mảnh bản đồ địa chính.

4. Hướng dẫn người sử dụng đất viết đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Đơn vị thi công hướng dẫn người sử dụng đất viết và thu thập Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định; trường hợp còn thiếu thông tin thì được bổ sung khi xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất.

Bước 3. Xử lý nội nghiệp, lập bản đồ và xây dựng dữ liệu địa chính

1. Xử lý số liệu và biên tập bản đồ

Đơn vị thi công xử lý số liệu đo đạc ngay trong ngày, cập nhật vào tệp định dạng theo từng mảnh bản đồ; biên tập mảnh bản đồ địa chính, tính diện tích, kiểm tra giới hạn sai số; trình bày khung bản đồ, nhãn thửa và các yếu tố bản đồ theo quy định.

2. Tạo lập dữ liệu địa chính

Đơn vị thi công xây dựng dữ liệu không gian, dữ liệu thuộc tính và dữ liệu phi cấu trúc của thửa đất; bảo đảm đầy đủ thông tin về người sử dụng đất, loại đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng, tài sản gắn liền với đất và các tài liệu quét theo mảnh bản đồ đã biên tập; lập Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất hoặc Phiếu đo đạc chỉnh lý chuyên cho người sử dụng đất xác nhận; chỉnh sửa, hoàn thiện dữ liệu theo ý kiến của người sử dụng đất (nếu có).

3. Tạo lập Mã định danh thửa đất

Đơn vị thi công tạo lập Mã định danh cho thửa đất theo hướng dẫn tại Phụ lục 01 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 **hoặc** thay thế Mã định danh thửa đất đã được tạo lập tại Mục II của Phần này.

4. Lập hồ sơ địa chính dạng số

Đơn vị thi công lập Sổ mục kê đất đai và Sổ địa chính dạng số đối với thửa đất đã đăng ký, đã cấp Giấy chứng nhận và chuyển Văn phòng đăng ký đất đai để đối soát, ký số.

5. Hoàn thiện dữ liệu địa chính

Đơn vị thi công xây dựng, chỉnh lý dữ liệu không gian đất đai nền; hoàn thiện dữ liệu địa chính theo mảnh bản đồ địa chính.

6. Kiểm tra chất lượng và hoàn thiện sản phẩm của đơn vị thi công

Đơn vị thi công tổ chức kiểm tra chất lượng sản phẩm cấp đơn vị thi công đối với các 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; chuyển kết quả theo mảnh bản đồ địa chính cho đơn vị giám sát, kiểm tra cấp chủ đầu tư.

Bước 4. Kiểm tra cấp chủ đầu tư

Đơn vị giám sát, kiểm tra cấp chủ đầu tư giám sát việc thực hiện các nội dung đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo kế hoạch thi công đã được phê duyệt; kiểm tra chất lượng, xác nhận khối lượng sản phẩm của đơn vị thi công theo từng mảnh bản đồ để đơn vị thi công bàn giao cho Văn phòng đăng ký đất đai đối với những sản phẩm đạt yêu cầu theo quy định; trường hợp sản phẩm chưa đạt yêu cầu thì đơn vị thi công tiếp tục hoàn thiện theo quy định.

Bước 5. Kiểm tra, đối soát và tích hợp vào cơ sở dữ liệu

Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận sản phẩm từ đơn vị thi công và thực hiện đối soát thông tin của thửa đất trong cơ sở dữ liệu với mảnh bản đồ, dữ liệu phi cấu trúc do đơn vị thi công thực hiện; ký số sổ địa chính, ký số vào các tài liệu quét của dữ liệu phi cấu trúc và tích hợp dữ liệu thửa đất đã đối soát đạt yêu cầu 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; trường hợp chưa sản phẩm chưa đạt yêu cầu theo quy định thì trả cho đơn vị thi công để hoàn thiện, chỉnh sửa lại.

Bước 6. Đăng ký đất đai, hoàn thiện hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận

Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận thì:

1. Đơn vị thi công phân loại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và chuyển cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định; rà soát, hoàn thiện, đóng gói sản phẩm giao nộp theo quy định.

2. Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận theo thẩm quyền, tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và thực hiện lồng ghép các bước đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính gắn với ứng dụng chữ ký số, hồ sơ điện tử, trao đổi dữ liệu trực tuyến giữa các cơ quan.

Bước 7. Đối soát, ký số, xây dựng siêu dữ liệu địa chính, tích hợp cơ sở dữ liệu và nghiệm thu

1. Đối soát và ký số

Văn phòng đăng ký đất đai đối soát thông tin thửa đất với bản đồ và dữ liệu phi cấu trúc; ký số Sổ địa chính và tài liệu quét; tích hợp dữ liệu vào hệ thống phần mềm cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Kiểm tra chất lượng và nghiệm thu

Đơn vị giám sát, kiểm tra chất lượng theo các hạng mục quy định; chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu và xác nhận khối lượng làm cơ sở thanh quyết toán công trình.

3. Bàn giao và đưa vào vận hành

Đơn vị thi công bàn giao đầy đủ dữ liệu không gian, dữ liệu thuộc tính, dữ liệu phi cấu trúc, siêu dữ liệu địa chính, bản đồ, sổ mục kê và sổ địa chính; Sở Nông nghiệp và Môi trường đưa dữ liệu vào vận hành trên hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính và tiến hành thanh quyết toán toàn bộ công trình cho đơn vị thi công và đơn vị giám sát, kiểm tra chất lượng (nếu có).

II. QUY TRÌNH TẠO LẬP CƠ SỞ DỮ LIỆU THEO PHƯƠNG ÁN ĐỊNH VỊ THỬA ĐẤT

Quy trình này được áp dụng đối với khu vực phải 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 mà đang trong quá trình chuẩn bị thủ tục để triển khai.

Bước 1: Công tác chuẩn bị

1. Công tác chuẩn bị

a) Lập kế hoạch thi công chi tiết: xác định thời gian, địa điểm, khối lượng và nhân lực thực hiện từng bước công việc; lập kế hoạch làm việc với các đơn vị có liên quan.

b) Chuẩn bị nhân lực, địa điểm làm việc.

c) Chuẩn bị vật tư, thiết bị, dụng cụ, phần mềm phục vụ cho công tác tạo lập cơ sở dữ liệu theo phương án định vị thửa đất.

2. Thu thập số liệu, tài liệu

- Các thông tin tài liệu, số liệu đã được thu thập trong Kế hoạch 515/BCA-BNNMT;
- Bản đồ kiểm kê đất đai năm 2024 của các xã, phường, đặc khu;
- Các nguồn tài liệu nền ảnh khác như Google Map, Ảnh vệ tinh, UAV, ảnh hàng không...

Tạo lập lớp dữ liệu nền (bao gồm: các đối tượng địa vật, giao thông, thủy hệ, nền ảnh,...) theo phạm vi đơn vị hành chính cấp xã. Chuẩn bị lớp dữ liệu khoanh đất của bản đồ kiểm kê đất đai của đơn vị hành chính cấp xã tương ứng. Kiểm tra, rà soát đảm bảo 2 lớp dữ liệu đã thống nhất về hệ quy chiếu, hệ tọa độ, nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin đã đảm bảo theo đúng quy định.

Lập kế hoạch đi điều tra thực địa, chuẩn bị biểu mẫu thu thập thông tin theo Phụ lục 3 kèm theo.

Bước 2. Xác định các khoanh đất thuộc khu vực chưa có cơ sở dữ liệu đất đai

1. Thực hiện phép chồng xếp (overlay) không gian giữa lớp thửa đất hiện có trong cơ sở dữ liệu đất đai và lớp khoanh đất của bản đồ kiểm kê đất đai.

2. Tạo lớp dữ liệu các khoanh đất thuộc các khu vực chưa có cơ sở dữ liệu đất đai.

Bước 3. Định vị thửa đất cho mỗi khoanh đất

1. Định vị thửa đất từ các nguồn tài liệu đo đạc, Google Map, Ảnh vệ tinh, UAV, ảnh hàng không, phần mềm xây dựng CSDL của địa phương...:

- a) Chồng xếp các nguồn tài liệu nêu trên lên lớp dữ liệu khoanh đất.
- b) Định vị sơ bộ vị trí của thửa đất trong khoanh đất (thửa đất định vị dạng điểm).
- c) Xây dựng Mã định danh thửa đất từ điểm định vị bằng phần mềm xây dựng CSDL của địa phương.
- d) Biên tập, in bản đồ (bao gồm: khoanh đất, thửa đất định vị dạng điểm, các đối tượng địa vật, giao thông, thủy hệ, nền ảnh,...) hoặc sử dụng bản đồ số để phục vụ xác định vị trí thửa đất tại địa bàn.

2. Người sử dụng đất/UBND cấp xã xác nhận vị trí thửa đất theo điểm định vị thửa đất.

3. Thu thập thông tin thửa đất, người sử dụng đất và giấy tờ liên quan

a) Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận: Tổ chức thu thập Giấy chứng nhận (nếu thông tin về thửa đất đã được thu thập, quét, nhập trong quá trình triển khai Kế hoạch 515/KH-BCA-BNNMT thì kế thừa sử dụng thông tin này).

b) Đối với thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận: Phát và thu thập thông tin về thửa đất theo Mẫu thu thập thông tin thửa đất tại Phụ lục 03.

Khi thửa đất có nhiều người sử dụng đất hoặc nhiều người được Nhà nước giao quản lý đất thì ghi nhận đầy đủ danh sách.

d) Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới như GPS, ứng dụng di động,... để xác định vị trí thửa đất và thu thập các thông tin tại Phụ lục 3 kèm theo.

Bước 4: Số hóa, tạo lập CSDL đối với thửa đất đã định vị

1. Quét (scan)/Chụp Giấy chứng nhận, thẻ căn cước/CCCD và xử lý theo quy định về dữ liệu đất đai phi cấu trúc. Giấy chứng nhận và thẻ căn cước/CCCD được quét/chụp mỗi tài liệu thành 01 file PDF.

2. Nhập thông tin theo Biểu mẫu tại Phụ lục 02 kèm theo Hướng dẫn vào Cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thông tin được nhập từ Phiếu thu thập thông tin tại Phụ lục 03.

Bước 5: Xác thực thông tin chủ sử dụng qua CSDL quốc gia về dân cư

Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Công an tỉnh (PC06) để thực hiện đối khớp, xác thực thông tin, dữ liệu của Chủ sử dụng đất, Chủ sở hữu nhà ở trên CSDL hiện có với CSDL quốc gia về dân cư.

Bước 6: Đồng bộ CSDL đất đai của tỉnh về Trung ương

Đồng bộ dữ liệu lên cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai ở Trung ương

1. Kích hoạt luồng kết nối và đồng bộ với CSDL quốc gia về đất đai.
2. Ký số gói tin truyền tải, đồng thời chủ động theo dõi nhật ký giám sát để phát hiện và xử lý dứt điểm các lỗi từ chối đồng bộ ngay tại nguồn.
3. Đồng bộ dữ liệu theo thời gian thực (real-time) lên CSDL quốc gia về đất đai.

PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sở Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai và các đơn vị liên quan căn cứ điều kiện thực tế để tổ chức triển khai Kế hoạch 2959/KH-BNNMT-BCA đảm bảo mục tiêu và tiến độ đề ra.

Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc với đơn vị cung cấp phần mềm quản lý đất đai tại địa phương để có công cụ nhập dữ liệu, liên kết hồ sơ số, tra cứu theo Mã định danh thửa đất.

Sở Nông nghiệp và Môi trường lồng ghép các nhiệm vụ, chương trình, dự án liên quan để phối hợp triển khai, tránh trùng lặp đầu tư; định kỳ hàng tuần báo cáo kết quả và kịp thời phản ánh vướng mắc về Bộ NN&MT để hướng dẫn, giải quyết.

Khi khu vực đã được đo đạc bản đồ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đầy đủ, toàn bộ dữ liệu tạm thời phải được rà soát, đối soát, chuyển đổi và cập nhật sang quản lý theo thửa đất chính thức, trường hợp phát sinh sai khác phải lập danh sách xử lý riêng./.

CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

PHỤ LỤC 02

CÁC TRƯỜNG THÔNG TIN CỦA CƠ SỞ DỮ LIỆU TẠO LẬP THEO PHƯƠNG ÁN ĐỊNH VỊ THỬA ĐẤT

Các trường dữ liệu (cột thông tin trong Excel của Mẫu số 01, Phụ lục 03 của Công văn số 2071/QLĐĐ-TKKTĐTĐĐ) được nhập như sau:

Nhóm dữ liệu	STT trường thông tin	Tên trường thông tin	Mô tả chi tiết trường thông tin	Yêu cầu nhập thông tin
	1	Mã ĐVHC cấp xã	Là mã ĐVHC cấp xã của địa chỉ thửa đất theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, sẽ được gán sau khi chuẩn hóa thông tin nhập liệu trong phạm vi cấp xã/phường/đặc khu	Bắt buộc
	2	Số phát hành GCN	Là số phát hành phiê Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Bắt buộc
	3	Ngày cấp GCN	Là ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Bắt buộc
	4	Số vào sổ GCN	Là số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Bắt buộc
Thông tin về tổ chức sử dụng đất	5	Tên tổ chức	Là tên tổ chức sử dụng, quản lý đất	Bắt buộc
	6	Số định danh tổ chức	Là số định danh tổ chức sử dụng, quản lý đất do Cơ quan công an cấp theo Nghị định số 69/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về định danh và xác thực điện tử	Nếu có
Thông tin về chủ sử dụng/người đại diện theo pháp luật của tổ	7	Họ và tên chủ sử dụng/ Họ tên người đại diện theo pháp luật của tổ	Là họ và tên của chủ sử dụng/người đại diện của tổ chức sử dụng đất	Bắt buộc

Nhóm dữ liệu chức	STT trường thông tin	Tên trường thông tin chức	Mô tả chi tiết trường thông tin	Yêu cầu nhập thông tin
	8	Số định danh cá nhân/CCCD	Là số định danh cá nhân của chủ sử dụng/người đại diện của tổ chức sử dụng, quản lý đất	Bắt buộc
	9	Ngày, tháng, năm sinh	Là ngày tháng năm sinh của chủ sử dụng/người đại diện của tổ chức sử dụng, quản lý đất	Nếu có
	10	Giới tính	Là giới tính của chủ sử dụng/người đại diện của tổ chức sử dụng, quản lý đất	Nếu có
	11	Địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất	Là địa chỉ thường trú của chủ sử dụng/người đại diện của tổ chức sử dụng, quản lý đất	Nếu có
	12	Pháp nhân trên Giấy chứng nhận	Là hình thức sử dụng đất/sở hữu tài sản của đối tượng được cấp Giấy chứng nhận. Nhập một trong những giá trị sau: Cá nhân, hộ gia đình, vợ, chồng, đồng sử dụng, cộng đồng dân cư, tổ chức.	Bắt buộc
	13	Vai trò pháp nhân trên Giấy chứng nhận	Là vai trò của từng chủ sử dụng đất/sở hữu tài sản theo hình thức cấp giấy. Nhập một trong những giá trị sau: Cá nhân, Chủ hộ, Chồng, Vợ, Người đại diện, thành viên.	Bắt buộc
Thông tin người sử dụng đất hiện tại (trường hợp không phải là	14	Tên người sử dụng đất, nhà ở hiện tại	Là người đang sử dụng đất hiện tại mà không phải là chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận	Nếu có
	15	Số định danh cá nhân (CCCD)	Số CCCD, định danh cá nhân, số căn cước	Nếu có

Nhóm dữ liệu chủ sử dụng pháp lý)		STT trường thông tin	Tên trường thông tin	Mô tả chi tiết trường thông tin	Yêu cầu nhập thông tin
Thông tin thửa đất		16	Địa chỉ người sử dụng (2 cấp)	Địa chỉ của người sử dụng đất theo hệ thống chính quyền địa phương 2 cấp. Phân ngăn cách giữa các thành phần của địa chỉ là dấu phẩy (,). Ví dụ: số 9, ngõ 78, đường Giải Phóng, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội.	Nếu có
		17	Lý do thay đổi (thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng...	Lý do thay đổi chủ sử dụng gần nhất của thửa đất : nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận chuyển nhượng...	Nếu có
		18	Mã định danh thửa đất	Là mã định danh thửa đất duy nhất trên toàn quốc do phần mềm quản lý đất đai khởi tạo, áp dụng đối với các thửa đất có dữ liệu không gian địa chính. Nguyên tắc và quy trình xây dựng mã định danh thửa đất được quy định tại Công văn số 2001/QLĐĐ -TKKKTTĐĐ ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường	Nếu có
		19	Số tờ bản đồ trên Giấy chứng nhận	Là số hiệu tờ bản đồ của thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận	Trường hợp chưa xác định được trên bản đồ địa chính
		20	Số thứ tự thửa đất trên Giấy chứng nhận	Là số thứ tự thửa đất của thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận	Trường hợp chưa xác định được trên bản đồ địa chính

Nhóm dữ liệu		STT trường thông tin	Tên trường thông tin	Mô tả chi tiết trường thông tin	Yêu cầu nhập thông tin
		21	Số hiệu tờ bản đồ trên bản đồ địa chính	Trường hợp số tờ bản đồ thể hiện trên giấy chứng nhận là bản đồ địa chính hoặc số tờ bản đồ được xác định trên bản đồ địa chính	Trường hợp đã xác định được trên bản đồ địa chính
		22	Số thứ tự thửa đất trên bản đồ địa chính	Trường hợp số thứ tự thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận là bản đồ địa chính hoặc số thứ tự thửa đất được xác định trên bản đồ địa chính	Trường hợp đã xác định được trên bản đồ địa chính
		23	Địa chỉ thửa đất	Là địa chỉ chi tiết của thửa đất trên giấy chứng nhận theo hệ thống chính quyền địa phương 02 cấp. Địa chỉ chi nhập đến địa chỉ chi tiết (thôn, xóm, đội, phun, sóc, bản, số nhà, tổ dân phố, đường phố ... Không nhập tên đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh), phân ngăn cách giữa các thành phần của địa chỉ là dấu phẩy (,). Ví dụ: số 9, ngõ 78, đường Giải Phóng.	Bắt buộc
		24	Diện tích thửa đất	Là diện tích của thửa đất được cấp trên giấy chứng nhận	Bắt buộc
	Loại đất 1 (Mục đích sử dụng)	25	Loại đất (mục đích sử dụng)	Là loại đất của thửa đất được cấp giấy chứng nhận	Bắt buộc
		26	Diện tích	Là diện tích của loại đất của thửa đất được cấp trên giấy chứng nhận	Bắt buộc
		27	Nguồn gốc sử dụng	Là nguồn gốc sử dụng đất của loại đất của thửa đất được cấp giấy chứng nhận	Bắt buộc
		28	Hình thức sử dụng	Là hình thức sử dụng đất của loại đất của thửa đất được cấp giấy chứng nhận	Bắt buộc

Nhóm dữ liệu		STT trường thông tin	Tên trường thông tin	Mô tả chi tiết trường thông tin	Yêu cầu nhập thông tin
		29	Thời hạn sử dụng	Là thời hạn sử dụng đất của loại đất của thửa đất được cấp giấy chứng nhận	Bắt buộc
	Loại đất 2 (Mục đích sử dụng)	30	Loại đất (mục đích sử dụng)	Trường hợp một thửa đất có 02 loại đất thì cách thức nhập cho loại đất thứ hai như loại đất thứ nhất	Nếu có
		31	Diện tích	Trường hợp một thửa đất có 02 loại đất thì cách thức nhập cho diện tích loại đất thứ hai như loại đất thứ nhất	Nếu có
		32	Nguồn gốc sử dụng	Trường hợp một thửa đất có 02 loại đất thì cách thức nhập cho nguồn gốc sử dụng đất thứ hai như loại đất thứ nhất	Nếu có
		33	Hình thức sử dụng	Trường hợp một thửa đất có 02 loại đất thì cách thức nhập cho hình thức sử dụng thứ hai như loại đất thứ nhất	Nếu có
		34	Thời hạn sử dụng	Trường hợp một thửa đất có 02 loại đất thì cách thức nhập cho thời hạn sử dụng thứ hai như loại đất thứ nhất	Nếu có
	Loại đất 3 (Mục đích sử dụng)	35	Loại đất (mục đích sử dụng)	Trường hợp một thửa đất có 03 loại đất thì cách thức nhập cho loại đất thứ ba như loại đất thứ nhất	Nếu có
		36	Diện tích	Trường hợp một thửa đất có 03 loại đất thì cách thức nhập cho diện tích loại đất thứ ba như loại đất thứ nhất	Nếu có
		37	Nguồn gốc sử dụng	Trường hợp một thửa đất có 03 loại đất thì cách thức nhập cho nguồn gốc sử dụng đất thứ ba như loại đất thứ nhất	Nếu có
		38	Hình thức sử dụng	Trường hợp một thửa đất có 03 loại đất thì cách thức nhập cho hình thức sử dụng thứ ba như loại đất thứ nhất	Nếu có
39		Thời hạn sử dụng	Trường hợp một thửa đất có 03 loại đất thì cách thức nhập cho thời hạn sử dụng thứ ba như loại đất thứ nhất	Nếu có	

Lưu ý: Trường hợp thửa đất có 04 loại đất thì đơn vị nhập dữ liệu tự động thêm vào mẫu Excel 04 cột (Loại đất, Diện tích, Nguồn gốc sử dụng, Hình thức sử dụng, Thời hạn sử dụng) tiếp theo cột cuối cùng của loại đất thứ 03 của thửa đất và nhập dữ liệu tương tự như cách đối với loại đất thứ nhất.

Nhóm dữ liệu	STT trường thông tin	Tên trường thông tin	Mô tả chi tiết trường thông tin	Yêu cầu nhập thông tin
Thông tin nhà ở	40	Loại tài sản gắn liền với đất	Là loại tài sản gắn liền với đất, gồm: Nhà ở riêng lẻ, Căn hộ chung cư,...	Nếu có
	41	Khu nhà chung cư, nhà hỗn hợp	Là tên khu nhà chung cư, hỗn hợp	Nếu có
	42	Nhà chung cư	Là tên nhà chung cư	Nếu có
	43	Số căn hộ	Là số căn hộ chung cư	Nếu có
	44	Diện tích xây dựng	Là diện tích xây dựng của tài sản	Nếu có
	45	Diện tích sàn	Là diện tích sàn của tài sản	Nếu có
	46	Hình thức sở hữu	Là hình thức sở hữu của chủ sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất	Nếu có
	47	Thời hạn sở hữu	Là thời gian sở hữu của chủ sở hữu đối với tài sản	Nếu có
	48	Cấp hạng	Là cấp hạng của tài sản gắn liền với đất	Nếu có
Thông tin HSQ	49	Tên file quét GCN/CCCD	Giấy chứng nhận và CCCD được quét và lưu trữ mỗi loại giấy tờ thành 01 file dưới định dạng PDF không chỉnh sửa được, đặt tên theo số phát hành GCN, ví dụ: DD 949969-GCN.pdf, DD 949969-GT.pdf	Bắt buộc
Phân loại thửa đất	50	Phân loại thửa đất	Thửa đất Loại 4 là thửa đất định vị đã được cấp GCN; thửa đất Loại 5 là thửa đất định vị chưa được cấp GCN.	Bắt buộc

Ghi chú:

- Trường hợp thửa đất có cùng loại đất nhưng khác nhau về hình thức sử dụng, nguồn gốc sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất thì nhập tiếp theo vào loại đất 2, loại đất 3... Ví dụ: thửa số 1, tờ bản đồ số 1 có 40 mét vuông đất ở có nguồn gốc là công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, có 10 mét vuông đất ở có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Khi nhập vào Excel thì loại đất 1 nhập cho loại đất

ở với diện tích 40 mét vuông và các giá trị tương ứng kèm theo, loại đất 2 cũng nhập cho loại đất ở có diện tích 10 mét vuông và các giá trị tương ứng kèm theo.;

- Định dạng dữ liệu ngày, tháng, năm trường hợp đầy đủ thông tin là [ngày/tháng/năm] (DD/MM/YYYY); định dạng diện tích (phần thập phân) là dấu chấm [.], ví dụ: 452.23; định dạng tên file hồ sơ scan/chụp là chữ in hoa đồng nhất với số phát hành giấy chứng nhận, ví dụ: CA 123456-GCN.pdf; định dạng hình thức sử dụng là [Sử dụng chung] hoặc [Sử dụng riêng], hình thức sở hữu là [Sở hữu chung], [Sở hữu riêng]; loại đất là dạng ký hiệu hoặc dạng chữ, ví dụ [ODT] hoặc [Đất ở đô thị]; số hiệu tờ bản đồ địa chính, số thứ tự thửa đất phải là số nguyên, ví dụ [100], không nhập dạng [100.00] hoặc [100a]; giới tính nhập theo định dạng [Nam] hoặc [Nữ].

PHỤ LỤC 03
PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN

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

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN ĐẤT ĐAI

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất:

a) Họ và tên người đại diện :

b) Giấy tờ nhân thân/pháp nhân:

c) Địa chỉ:.....

2. Thông tin thửa đất:

a) Thửa đất số (nếu có):; 2.2. Tờ bản đồ số (nếu có):

b) Địa chỉ:

c) Diện tích: m²

d) Sử dụng vào mục đích:

e) Nguồn gốc sử dụng đất:

3. Những giấy tờ nộp kèm theo:

(1)

(2)

(3)

Tôi/chúng tôi xin cam đoan nội dung cung cấp trên Phiếu là đúng sự thật, nếu sai tôi/chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

..... ngày tháng... năm ...

Người cung cấp thông tin

(Ký, ghi rõ họ tên hoặc đóng dấu (nếu có))