

Số: 441 /QĐ-BNNMT

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố và hướng dẫn kết nối để khai thác, sử dụng dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thay thế thành phần hồ sơ trong giải quyết thủ tục hành chính

BỘ TRƯỞNG BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (được sửa đổi bổ sung tại Luật số 43/2024/QH15 và Nghị quyết số 254/2025/QH15);

Căn cứ Luật Dữ liệu số 60/2024/QH15;

Căn cứ 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 (được sửa đổi bổ sung năm 2025);

Căn cứ Nghị định số 35/2025/NĐ-CP ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 278/2025/NĐ-CP ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về quy định về kết nối, chia sẻ dữ liệu bắt buộc giữa các cơ quan thuộc hệ thống chính trị;

Căn cứ Nghị quyết 66.7/2025/NQ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ về cắt giảm và đơn giản hóa thủ tục hành chính dựa trên dữ liệu;

Căn cứ 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ Thông tư 10/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Trưởng 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 (được sửa đổi bổ sung năm 2025);

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý đất đai và Cục trưởng Cục Chuyển đổi số.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các loại Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính.

Điều 2. Yêu cầu và các trường thông tin về Giấy chứng nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được chia sẻ

1. Yêu cầu

- Tuân thủ các quy định về bảo mật thông tin, các quy định về quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến dữ liệu, bí mật đời tư;

- Tuân thủ các quy định, hướng dẫn kỹ thuật về trao đổi dữ liệu và các nguyên tắc, quy định về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số giữa các cơ quan thuộc hệ thống chính trị;

- Phù hợp với Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số, Khung kiến trúc số Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

2. Các trường thông tin về Giấy chứng nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được chia sẻ

2.1. Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

- Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Số định danh cá nhân/Số định danh của doanh nghiệp.

2.2. Thông tin về thửa đất:

- Mã định danh thửa đất;
- Số thứ tự thửa đất;
- Số thứ tự tờ bản đồ;
- Diện tích;
- Loại đất;
- Thời hạn sử dụng đất;
- Hình thức sử dụng đất;
- Nguồn gốc sử dụng;
- Địa chỉ thửa đất.

2.3. Thông tin về tài sản gắn liền với đất:

- Tên tài sản;
- Diện tích sử dụng;
- Thời hạn sở hữu;
- Hình thức sở hữu;
- Địa chỉ tài sản.

2.4. Các thông tin khác:

- Thông tin ghi chú;
- Thông tin về đăng ký thế chấp;
- Số phát hành Giấy chứng nhận;
- Ngày cấp Giấy chứng nhận;
- Tập thông tin Giấy chứng nhận dạng PDF.

Điều 3. Hướng dẫn kỹ thuật việc kết nối để khai thác, sử dụng dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai cho các Hệ thống giải quyết thủ tục hành chính được ban hành tại Phụ lục kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Lộ trình khai thác, chia sẻ dữ liệu

Dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận tại Điều 1 của Quyết định này được chia sẻ để khai thác, sử dụng theo mức độ hoàn thiện của cơ sở dữ liệu theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 66.7/2025/NQ-CP.

Điều 5. Bộ trưởng, thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố có trách nhiệm:

- Rà soát, tái cấu trúc quy trình giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý nhà nước của ngành, lĩnh vực; các thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp tỉnh, UBND cấp xã trên cơ sở khai thác dữ liệu có trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 66.7/2025/NQ-CP;

- Điều chỉnh Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính, bảo đảm kết nối phù hợp để thực hiện khai thác dữ liệu đất đai theo yêu cầu quản lý nhà nước và theo quy định pháp luật.

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 7. Bộ trưởng, thủ trưởng cơ quan ngang Bộ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố; Chánh Văn phòng Bộ, Cục trưởng Cục Quản lý đất đai, Cục trưởng Cục Chuyển đổi số, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Trung ương Đảng (để b/c);
- Tổ công tác triển khai Đề án 06 CP (để b/c);
- Bộ trưởng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ (để đăng tải);
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ;
- UBND các tỉnh, thành phố;
- Các đồng chí Thứ trưởng;
- Sở NNMT các tỉnh, thành phố (để t/h);
- Lưu: VT, QLDD (TKKKTĐDD), CDS.

bu



**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Thị Phương Hoa

le

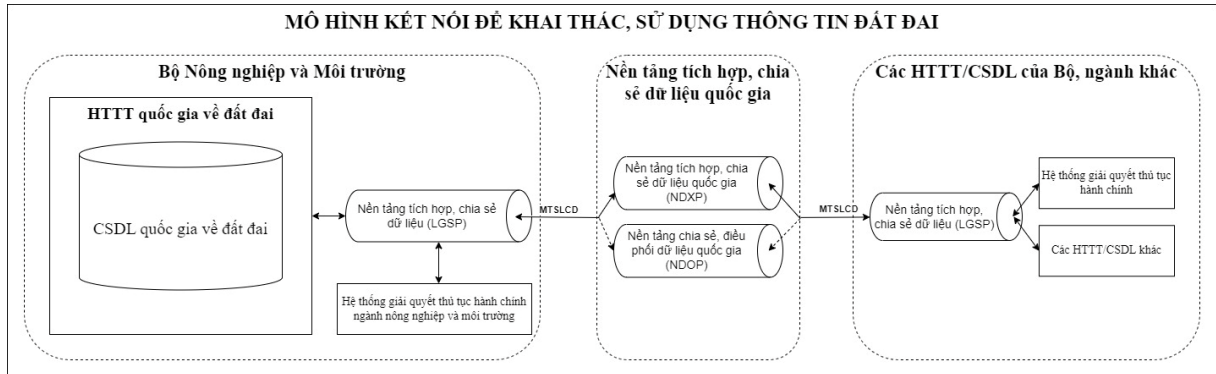
PHỤ LỤC

Hướng dẫn kỹ thuật kết nối để khai thác, sử dụng dữ liệu thông tin Giấy chứng nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai nhằm thay thế thành phần hồ sơ trong giải quyết thủ tục hành chính

(Ban hành Kèm theo quyết định số /QĐ-BNNMT ngày .../.../2026)

I. Phương thức kết nối

1. Mô hình kết nối



Hình 1: Mô hình kết nối để khai thác, sử dụng thông tin đất đai

Việc kết nối để khai thác, sử dụng thông tin đất đai từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện thông qua các dịch vụ chia sẻ dữ liệu (API). Các dịch vụ này được tích hợp, cung cấp trên Nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu quốc gia (NDXP), Nền tảng chia sẻ, điều phối dữ liệu quốc gia (NDOP), Nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu cấp Bộ (LGSP) của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Quy trình kết nối phải đảm bảo tuân thủ Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số, Khung kiến trúc số Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

2. Đặc tả các dịch vụ tra cứu dữ liệu đất đai

2.1. Danh sách dịch vụ dữ liệu

STT	Tên dịch vụ	Mã dịch vụ	Mô tả
1	Lấy danh sách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Số định danh	qgvdd_dc_01	Cung cấp danh sách các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cá nhân (qua Số định danh cá nhân) hoặc tổ chức (qua Số định danh của doanh nghiệp) từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai
2	Lấy thông tin chi tiết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Số phát hành Giấy chứng nhận	qgvdd_dc_02	Dịch vụ dữ liệu hỗ trợ khai thác thông tin chi tiết của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Số phát hành Giấy chứng nhận và Số định danh cá nhân/Số định danh của doanh nghiệp

2.2. Chi tiết các dịch vụ dữ liệu

2.2.1. API lấy danh sách giấy chứng nhận theo số định danh

- Đặc tả đầu vào API

TT	Tên trường	Kiểu dữ liệu	Bắt buộc	Mô tả
1	MaHeThong	String	x	Mã hệ thống kết nối với CSDL quốc gia về đất đai (được cung cấp khi thực hiện kết nối)
2	XacThuc	String	x	Mã SHA256 được sinh từ các thông tin gồm: sv_url,username,password. Thông tin username và password sẽ được cung cấp riêng cho mỗi hệ thống kết nối
3	SoDinhDanh	String	x	Số định danh cá nhân của công dân hoặc Số định danh của doanh nghiệp

- Đặc tả đầu ra API

TT	Tên trường	Kiểu dữ liệu	Mô tả
1	GiayChungNhans		Danh sách Chủ sử dụng đất ghi trên Giấy Chứng nhận
	SoPhatHanh	String	Số phát hành Giấy chứng nhận

- Chi tiết dịch vụ

Địa chỉ kết nối	
URL	https://api.ngsp.gov.vn/eQGVDD/1.0/dc/LayDanhSachGCN
Request header	
Method	POST
Content-Type	application/json
Authorization	Bearer <token>
Request Body	
Body	<pre>{ "MaHeThong": "<DonViKhaiThac>" "XacThuc": "SHA256 (sv_url+username+password)" "SoDinhDanh": "<soDinhDanhCaNhan/soDinhDanhToChuc>" }</pre>
Response Body	
200 OK	<pre>{ "success": true, "message": "Yêu cầu được xử lý thành công", "data": { "GiayChungNhans": [{ </pre>

	<pre> "SoPhatHanh": "<soPhatHanh>" }] }, "traceId": "req-200-001", } </pre>
400 Bad Request	<pre> { "success": false, "errorCode": "INVALID_REQUEST", "message": "Dữ liệu đầu vào không hợp lệ", "detail": "Thiếu hoặc sai tham số bắt buộc theo quy định", "traceId": "req-400-001" } </pre>
401 Unauthorized	<pre> { "success": false, "errorCode": "UNAUTHORIZED", "message": "Chưa được xác thực", "detail": "Không cung cấp hoặc thông tin xác thực không hợp lệ", "traceId": "req-401-001" } </pre>
403 Forbidden	<pre> { "success": false, "errorCode": "ACCESS_DENIED", "message": "Không có quyền truy cập", "detail": "Hệ thống không được cấp quyền khai thác tài nguyên theo phạm vi yêu cầu", "traceId": "req-403-001" } </pre>
404 Not Found	<pre> { "success": false, "errorCode": "RESOURCE_NOT_FOUND", "message": "Không tìm thấy dữ liệu", "detail": "Dữ liệu yêu cầu không tồn tại trong hệ thống", "traceId": "req-404-001" } </pre>

2.2.2. API lấy chi tiết thông tin giấy chứng nhận

- Đặc tả đầu vào API

TT	Tên trường	Kiểu dữ liệu	Bắt buộc	Mô tả
1	MaHeThong	String	x	Mã hệ thống kết nối với CSDL quốc gia về đất đai (được cung cấp khi thực hiện kết nối)
2	XacThuc	String	x	Mã SHA256 được sinh từ các thông tin gồm: sv_url,username,password. Thông tin username và password sẽ được cung cấp riêng cho mỗi hệ

				thống kết nối
3	SoDinhDanh	String	x	Số định danh cá nhân của công dân hoặc Số định danh của doanh nghiệp
4	SoPhatHanh	String	x	Số phát hành của giấy chứng nhận (Số serial)

- Đặc tả đầu ra API

TT	Tên trường	Kiểu dữ liệu	Mô tả
1	ChuSuDungDats		Danh sách Chủ sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận
	HoTen	String	Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất
	SoDinhDanh	String	Số định danh cá nhân/Số định danh của doanh nghiệp
2	ThuaDats		Danh sách thửa đất trên Giấy chứng nhận
	MaThuaDat	String	Mã định danh thửa đất
	SoThuTuThua	String	Số thứ tự thửa đất
	SoHieuToBanDo	String	Số thứ tự tờ bản đồ
	DienTich	Real	Diện tích
	LoaiDat	String	Loại đất
	ThoiHanSuDung	String	Thời hạn sử dụng đất
	HinhThucSuDung	String	Hình thức sử dụng đất
	NguonGocSuDung	String	Nguồn gốc sử dụng
	DiaChi	String	Địa chỉ thửa đất
3	TaiSans		Danh sách tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận
	TenTaiSan	String	Tên tài sản
	DienTich	Real	Diện tích sử dụng
	HinhThucSoHuu	String	Hình thức sở hữu
	ThoiHanSoHuu	String	Thời hạn sở hữu
	DiaChi	String	Địa chỉ tài sản
4	GhiChu	String	Thông tin ghi chú; theo nội dung phần ghi chú của GCN QR code bao gồm: - Thông tin về nghĩa vụ tài chính đối với các loại nghĩa vụ tài chính phải nộp gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và thông tin về miễn, giảm nghĩa vụ tài

			chính, ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (nếu có) - Thông tin hạn chế quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản (nếu có) - Thông tin về trường hợp chủ sở hữu tài sản không có quyền sử dụng đất (nếu có) - Thông tin về quyền đối với thửa đất liền kề (nếu có)
5	TheChap	String	Thông tin về đăng ký thế chấp; bao gồm Thông tin về đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có)
6	SoPhatHanh	String	Số phát hành Giấy chứng nhận
7	NgayCapGCN	Date	Ngày cấp Giấy chứng nhận
8	FileQuetGCN	Base64	Tệp thông tin Giấy chứng nhận dạng PDF

- Chi tiết dịch vụ

Địa chỉ kết nối	
URL	https://api.ngsp.gov.vn/eQGVDD/1.0/dc/LayThongTinChiTietGCN
Request header	
Method	POST
Content-Type	application/json
Authorization	Bearer <token>
Request Body	
Body	<pre>{ "MaHeThong": "<DonViKhaiThac>" "XacThuc": "SHA256 (sv_url+username+password)" "SoDinhDanh": "<soDinhDanhCaNhan/ soDinhDanhToChuc>", "SoPhatHanh": "<soPhatHanh>" }</pre>
Response Body	
200 OK	<pre>{ "success": true, "message": "Yêu cầu được xử lý thành công", "data": { "ChuSuDungDats": [{ "HoTen": "<hoTen/tenToChuc>", "SoDinhDanh": "<soDinhDanhCaNhan/soDinhDanhToChuc>" }], "ThuaDats": [</pre>

	<pre> { "MaThuaDat": "<maThuaDat>", "SoThuTuThua": "<soThuTuThua>", "SoHieuToBanDo": "<soThuTuToBanDo>", "DienTich": "<dienTich>", "LoaiDat": "Nếu 1 loại: <tenLoaiDat>; Nếu nhiều loại: <tenLoaiDat> + <dienTich>", "ThoiHanSuDung": "Nếu 1 loại: <thoiHanSuDung>; Nếu nhiều loại: <tenLoaiDat> + <thoiHanSuDung>", "HinhThucSuDung": "<hinhThucSuDung>", "NguonGocSuDung": "Không biến động: <noiDungNguonGocCapGiayLanDau>; Có biến động: <noiDungNguonGocBienDong> + <noiDungNguonGocCapGiayLanDau>", "DiaChi": "<diaChiChiTiet>" }, "TaiSans":[{ "TenTaiSan": "Tùy loại:<tenHangMucNha /tenKhu /tenChungCu/ soHieuCanHo/ tenCongTrinh/ tenRung/ tenCayLauNam>", "dienTich": "Tùy loại: <dienTichXayDung/ dienTichKhu/ dienTichSan/dienTichCongTrinh/dienTich>", "HinhThucSoHuu": "<hinhThucSoHuu>", "ThoiHanSoHuu": "<thoiHanSoHuu>", "DiaChi": "<diaChiChiTiet>" }, "GhiChu": "<noiDungThayDoi> + <noiDungHanChe>", "TheChap": "<trangThaiTheChap> = false => 'Đã xóa thể chấp'; <trangThaiTheChap> = true => 'Thể chấp tại ' + <hoTen/tenToChuc>", "SoPhatHanh": "<soPhatHanh>", "NgayCapGCN": "<ngayCapGCN>", "FileQuetGCN": "<filePDF_Base64>" }, "traceId": "req-200-001" } </pre>
400 Bad Request	<pre> { "success": false, "errorCode": "INVALID_REQUEST", "message": "Dữ liệu đầu vào không hợp lệ", "detail": "Thiếu hoặc sai tham số bắt buộc theo quy định", "traceId": "req-400-001" } </pre>

401 Unauthorized	{ "success": false, "errorCode": "UNAUTHORIZED", "message": "Chưa được xác thực", "detail": "Không cung cấp hoặc thông tin xác thực không hợp lệ", "traceId": "req-401-001" }
403 Forbidden	{ "success": false, "errorCode": "ACCESS_DENIED", "message": "Không có quyền truy cập", "detail": "Hệ thống không được cấp quyền khai thác tài nguyên theo phạm vi yêu cầu", "traceId": "req-403-001" }
404 Not Found	{ "success": false, "errorCode": "RESOURCE_NOT_FOUND", "message": "Không tìm thấy dữ liệu", "detail": "Dữ liệu yêu cầu không tồn tại trong hệ thống", "traceId": "req-404-001" }

II. Điều kiện kết nối với Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Yêu cầu về an toàn hệ thống thông tin

Các hệ thống thông tin kết nối với Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ đề xuất cấp độ và triển khai phương án bảo đảm an toàn hệ thống thông tin tối thiểu từ Cấp độ 3 trở lên, tuân thủ quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ.

2. Kiểm tra, đánh giá an ninh, an toàn thông tin

Trước khi thực hiện kết nối hoặc khi có sự điều chỉnh, thay đổi thiết kế hệ thống thông tin đã kết nối, cơ quan, tổ chức chủ quản phải thực hiện kiểm tra, đánh giá an toàn thông tin theo quy định. Việc kiểm tra, đánh giá an ninh, an toàn thông tin phải được thực hiện bởi cơ quan có chức năng của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp hệ thống thông tin của cơ quan, tổ chức đã thực hiện kết nối với Nền tảng định danh và xác thực điện tử hoặc Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư và đảm bảo không có sự thay đổi về thiết kế, cấu hình hệ thống, thì được kế thừa kết quả kiểm tra, đánh giá an toàn thông tin gần nhất và không phải thực hiện đánh giá lại, trừ trường hợp có yêu cầu đặc thù hoặc phát hiện nguy cơ mất an toàn thông tin theo quy định.