TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

6 trường hợp bắt buộc cấp mới sổ đỏ theo quy định mới

18:11 17/01/2026

Nghị định 101/2024/NĐ-CP quy định rõ 6 trường hợp bắt buộc cấp mới sổ đỏ, sổ hồng từ năm 2026.

Trong bối cảnh Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực, cùng với hàng loạt nghị định hướng dẫn thi hành được ban hành, các quy định liên quan đến đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (thường gọi là sổ đỏ, sổ hồng) đang trở thành mối quan tâm lớn của người dân và doanh nghiệp.



Nghị định 101/2024/NĐ-CP quy định rõ 6 trường hợp bắt buộc cấp mới sổ đỏ, sổ hồng từ năm 2026. Ảnh: Internet

Một điểm đáng chú ý là từ năm 2026, nhiều trường hợp mà trước đây chỉ cần xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nay bắt buộc phải cấp mới sổ đỏ, sổ hồng. Nếu không nắm rõ quy định, người sử dụng đất có thể gặp khó khăn trong quá trình làm thủ tục, thậm chí phát sinh rủi ro pháp lý không đáng

có.

Theo Nghị định 101/2024/NĐ-CP, căn cứ Điều 23, có 6 trường hợp bắt buộc phải cấp mới Giấy chứng nhận thay vì chỉ chỉnh lý, ghi nhận thay đổi trên sổ cũ. Cụ thể:

Thứ nhất, hợp thửa đất hoặc tách thửa đất. Khi người sử dụng đất thực hiện hợp nhiều thửa đất thành một thửa hoặc tách một thửa đất thành nhiều thửa theo quy định, thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp không còn phù hợp về diện tích, ranh giới và pháp lý. Do đó, cơ quan đăng ký đất đai phải cấp mới Giấy chứng nhận cho các thửa đất sau khi thay đổi.

Thứ hai, người thuê hoặc thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư. Trường hợp người thuê hoặc thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng, việc xác lập quyền sử dụng đất độc lập với nhà đầu tư ban đầu yêu cầu phải cấp mới Giấy chứng nhận nhằm bảo đảm quyền, nghĩa vụ pháp lý rõ ràng cho bên thuê.

Thứ ba, dự án đầu tư có sử dụng đất điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Đối với các dự án có sử dụng đất mà điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết theo quy định pháp luật về xây dựng, hoặc trường hợp chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích dự án nhưng có nhu cầu tách cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, thì bắt buộc phải thực hiện thủ tục cấp mới sổ đỏ, sổ hồng.

Thứ tư, chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất (như nhà ở, công trình xây dựng…) nhưng trước đó Giấy chứng nhận chỉ ghi nhận quyền sử dụng đất, thì phải cấp mới Giấy chứng nhận để thể hiện đầy đủ cả đất và tài sản trên đất.

Thứ năm, thay đổi toàn bộ thông tin thửa đất do đo đạc lại. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính mới có thể làm thay đổi toàn bộ thông tin thửa đất về vị trí, hình thể, diện tích. Bên cạnh đó, trường hợp thay đổi diện tích đất ở do xác định lại theo quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai 2024 cũng thuộc diện bắt buộc phải cấp mới Giấy chứng nhận.

Thứ sáu, Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận biến động. Khi phát sinh đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng trên Giấy chứng nhận đã hết dòng trống để ghi nhận, hoặc người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản có nhu cầu cấp mới Giấy chứng

nhận, thì cơ quan đăng ký đất đai sẽ thực hiện cấp mới thay vì chỉnh lý trên sổ cũ.

Việc nắm rõ 6 trường hợp bắt buộc cấp mới sổ đỏ, sổ hồng theo quy định mới không chỉ giúp người dân, doanh nghiệp chủ động chuẩn bị hồ sơ, thủ tục mà còn hạn chế tối đa rủi ro pháp lý trong quá trình quản lý, giao dịch và sử dụng đất trong giai đoạn Luật Đất đai 2024 chính thức đi vào cuộc sống.

Minh Minh (t/h)