

Định danh bất động sản và những bài toán cần lời giải

14:27 12/01/2026

Theo chuyên gia, đồng bộ dữ liệu, số hóa hồ sơ và trách nhiệm của công chức là 3 “bài toán” lớn cần giải quyết để định danh bất động sản hiệu quả.

Bày tỏ quan điểm về chính sách định danh bất động sản từ 1/3/2026, TS Lê Bá Chí Nhân - chuyên gia kinh tế cho rằng, việc gắn mã định danh điện tử cho từng bất động sản là xu hướng tất yếu và rất cần thiết để thị trường phát triển minh bạch, bền vững. Mã định danh điện tử sẽ đóng vai trò như “căn cước” của bất động sản.

Tuy nhiên, theo ông Nhân, quá trình triển khai trên thực tế sẽ đối mặt với ít nhất là 3 thách thức lớn.

Thứ nhất là sự đồng bộ dữ liệu giữa các hệ thống hiện có như dữ liệu đất đai, nhà ở, xây dựng, thuế, công chứng, ngân hàng. Nếu mỗi lĩnh vực sử dụng một chuẩn, một nền tảng khác nhau, việc gắn mã định danh rất dễ rơi vào tình trạng “có mã nhưng không dùng được”.

Thứ hai, nhiều địa phương vẫn đang trong quá trình số hóa hồ sơ, dữ liệu lịch sử còn thiếu hoặc chưa được chuẩn hóa, khiến việc cập nhật, làm sạch và kết nối dữ liệu ban đầu tốn nhiều thời gian và chi phí.

Thứ ba là kỷ luật thực thi và trách nhiệm cập nhật dữ liệu. Mã định danh chỉ phát huy hiệu quả khi mọi biến động của bất động sản đều được cập nhật kịp thời, đầy đủ. Nếu việc cập nhật mang tính hình thức, chậm trễ hoặc phụ thuộc quá nhiều vào ý chí chủ quan của từng cơ quan, hệ thống sẽ khó đạt được mục tiêu đề ra.

Theo đó, TS Lê Bá Chí Nhân cho rằng, để việc triển khai mã định danh bất động sản thuận lợi, cần xây dựng bộ chuẩn dữ liệu thống nhất ở cấp quốc gia, trong đó xác định rõ mã định danh bất động sản là “hạt nhân” để kết nối đồng bộ các hệ thống như đất đai, nhà ở, thuế, công chứng, ngân hàng. Quá trình triển khai cần làm đến đâu chắc đến đó, tránh tình trạng mỗi ngành, mỗi địa phương thực

hiện theo một cách riêng, thiếu liên thông.

Cũng theo ông Nhân, bước đầu, nên triển khai theo lộ trình và có trọng tâm, ưu tiên các dự án mới, khu đô thị, chung cư thương mại - những nơi hồ sơ tương đối đầy đủ, dễ chuẩn hóa. Song song, cơ quan chức năng cần từng bước rà soát, làm sạch dữ liệu của các dự án cũ, tránh tâm lý nóng vội “làm cho đủ, cho có” dẫn đến dữ liệu sai lệch, khó khai thác.

Bên cạnh việc hoàn thiện hạ tầng, ông Nhân cho rằng, cần quy định rõ trách nhiệm cập nhật dữ liệu và chế tài đi kèm. Cơ quan, khâu nào làm phát sinh biến động thì phải có nghĩa vụ cập nhật vào hệ thống mã định danh. Khi dữ liệu trở thành một phần bắt buộc của quy trình quản lý, hệ thống mới có thể vận hành bền vững.

“Nhà nước cũng nên khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân, đặc biệt là các doanh nghiệp công nghệ, sàn giao dịch bất động sản, tổ chức công chứng, ngân hàng... trong việc kết nối và khai thác dữ liệu. Khi các chủ thể trên thị trường cùng nhìn thấy lợi ích từ mã định danh, việc triển khai sẽ thuận lợi và thực chất hơn”, ông Nhân cho hay.



Thông tin về chính sách định danh bất động sản, bà Hoàng Thu Hằng, Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) cho biết, đây là quy định đầu tiên tại Việt Nam đối với việc định danh và gắn mã cho bất động sản.

Theo đó, mã định danh bất động sản được quản lý từ gốc, bắt đầu từ đất. Mỗi thửa đất sẽ được gán một mã định danh riêng, đồng thời tích hợp thêm các mã thông tin liên quan đến dự án, công trình xây dựng và mã định danh địa điểm (nếu có), bởi trong cùng một thửa đất có thể tồn tại nhiều địa điểm khác nhau.

“Chúng tôi định hướng quản lý từ gốc, từ khi có đất cho đến quá trình phát triển hoàn chỉnh một bất động sản và đưa vào hoạt động kinh doanh. Mã quản lý này sẽ được sử dụng xuyên suốt trong quá trình giao dịch và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này”, bà Hằng thông tin.

Cũng theo bà Hằng, việc ban hành mã định danh điện tử và xây dựng hệ thống thông tin bất động sản không chỉ góp phần cải cách thủ tục hành chính, mà còn mang lại lợi ích cho tất cả các chủ thể tham gia thị trường, bao gồm cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới. Đối với cơ quan quản lý nhà nước, hệ thống này sẽ là công cụ quan trọng giúp quản lý thị trường hiệu quả hơn khi toàn bộ thông tin về dự án và giao dịch được cập nhật thường xuyên, hằng ngày.

Theo quy định, tất cả các dự án, hồ sơ pháp lý và giao dịch bất động sản đều phải được cập nhật lên hệ thống. Thông qua đó, cơ quan quản lý có thể nắm bắt số lượng dự án được cấp phép, diễn biến giao dịch theo ngày, hình thành bức tranh tổng thể và chính xác về thị trường, làm cơ sở để ban hành các quyết sách, cơ chế điều tiết kịp thời, đúng và trúng.

“Khi có đầy đủ dữ liệu, cơ quan quản lý cũng có thể đánh giá rõ nguồn cung đang thừa hay thiếu ở từng phân khúc, qua đó định hướng phê duyệt dự án, chương trình phát triển nhà ở tập trung vào khu vực, phân khúc còn thiếu, tránh tình trạng lệch pha cung - cầu. Đặc biệt, khi hệ thống thông tin được hoàn thiện, mọi giao dịch bất động sản đều phải cập nhật đầy đủ, minh bạch về giá giao dịch theo từng lần, góp phần hạn chế tình trạng hai giá, đồng thời ngăn chặn hiện tượng nhà đầu tư ôm hàng, gom hàng, đẩy giá”, bà Hằng nhấn mạnh.

Với chủ đầu tư, theo bà Hằng, việc dự án được cập nhật công khai trên hệ thống thông tin sẽ trở thành kênh giúp người dân dễ dàng tiếp cận và gia tăng mức độ tin cậy.

Đối với hoạt động môi giới bất động sản, thay vì chỉ cấp chứng chỉ hành nghề như trước đây, hệ thống sẽ cấp mã định danh riêng cho từng môi giới. Mã định danh này bao gồm mã tỉnh, địa phương cấp chứng chỉ hành nghề, số căn cước công dân (hoặc mã định danh đối với người nước ngoài hành nghề tại Việt Nam) và mã của chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Thu Trang