

Mã định danh bất động sản: Chìa khoá minh bạch hay áp lực mới cho thị trường?

20:19 28/02/2026

Trong tiến trình hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường và chuyển đổi số quốc gia, việc xây dựng mã định danh bất động sản đang được kỳ vọng sẽ tạo ra bước ngoặt lớn cho thị trường vốn được xem là phức tạp và thiếu minh bạch bậc nhất hiện nay. Tuy nhiên, bên cạnh những kỳ vọng tích cực, chính sách này cũng đặt ra không ít băn khoăn về tính khả thi, lộ trình triển khai và tác động tới người dân, doanh nghiệp.

Minh bạch hóa thị trường từ “gốc dữ liệu”

Thị trường bất động sản Việt Nam trong nhiều năm qua tồn tại nghịch lý: giá trị giao dịch rất lớn nhưng thông tin lại phân mảnh, thiếu đồng bộ. Cùng một thửa đất, một căn nhà, nhưng dữ liệu có thể nằm rải rác ở nhiều cơ quan: địa chính, thuế, xây dựng, công chứng, ngân hàng. Sự thiếu liên thông này tạo ra “vùng xám” cho đầu cơ, thổi giá, trốn thuế và tranh chấp pháp lý. Người mua nhà thường phải “tự dò đường” giữa rừng thông tin không chính thức, trong khi cơ quan quản lý cũng gặp khó trong việc nắm bắt đầy đủ bức tranh thị trường.

Hệ lụy là những câu chuyện quen thuộc: Một căn nhà được sang tay nhiều lần trong thời gian ngắn; dự án chưa đủ điều kiện pháp lý nhưng vẫn được rao bán; giá bị thổi lên rồi “xì hơi”, để lại rủi ro cho người mua cuối cùng. Không ít vụ tranh chấp kéo dài nhiều năm chỉ vì thiếu một hệ thống dữ liệu thống nhất để xác định rõ lịch sử pháp lý của bất động sản.

Từ thực tế đó, việc ban hành Nghị định 357/2025/NĐ-CP được xem là nỗ lực của Nhà nước nhằm “đặt lại trật tự” cho thị trường, bằng công cụ quản lý mang tính nền tảng: Dữ liệu. Theo Nghị định, mỗi bất động sản sẽ có một mã định danh điện tử duy nhất, được tạo lập tự động trên hệ thống dữ liệu quốc gia về nhà ở và thị trường bất động sản. Mã này gắn với các thông tin cốt lõi như thửa đất, dự án, địa điểm và được sử dụng xuyên suốt quá trình hình thành, giao dịch và quản lý.



Từ hồ sơ giấy sang dữ liệu số, quản lý bất động sản đang bước vào giai đoạn chuyển đổi mới. Ảnh minh họa

Nhiều chuyên gia ví mã định danh điện tử bất động sản như “căn cước công dân” của một căn nhà. Nếu trước đây, căn cước giúp xác lập danh tính pháp lý của mỗi cá nhân, thì nay, mã định danh giúp “nhận diện” chính xác từng bất động sản trong không gian số.

Mã định danh bất động sản – hiểu đơn giản là “số căn cước” của mỗi tài sản – được kỳ vọng sẽ khắc phục tình trạng trên. Khi mỗi bất động sản có một mã định danh duy nhất, mọi thông tin liên quan từ pháp lý, quy hoạch, lịch sử giao dịch, thế chấp... sẽ được chuẩn hóa và kết nối trên một hệ thống thống nhất.

Về mặt lý thuyết, đây là bước đi quan trọng để thị trường vận hành minh bạch hơn, giảm rủi ro cho người mua, đồng thời hỗ trợ cơ quan quản lý trong công tác quy hoạch, thu thuế và kiểm soát thị trường.

Với cơ quan quản lý, mã định danh bất động sản giúp quản lý thị trường bằng dữ liệu thay vì cảm tính. Các giao dịch “hai giá”, tình trạng kê khai không đúng giá trị thực, hay việc sở hữu nhiều bất động sản nhưng không kiểm soát được sẽ dần bị thu hẹp.

Đối với người dân, đặc biệt là người mua nhà ở thực, việc tra cứu thông tin bất động sản trở nên thuận lợi hơn. Chỉ với mã định danh, người mua có thể kiểm tra tình trạng pháp lý, quy hoạch, thế chấp... trước khi xuống tiền, giảm nguy cơ “tiền mất, nhà không có”.

Ở góc độ dài hạn, khi thông tin minh bạch, thị trường sẽ dần hình thành mặt bằng giá phản ánh đúng cung – cầu thực, thay vì bị chi phối bởi tin đồn và đầu cơ ngắn hạn.

Với các doanh nghiệp làm ăn bài bản, mã định danh bất động sản được xem là cơ hội để tái lập niềm tin thị trường. Dự án có pháp lý rõ ràng, thông tin minh bạch sẽ dễ tiếp cận khách hàng và nguồn vốn hơn, nhất là trong bối cảnh thị trường đang phục hồi thận trọng.

Ngược lại, những doanh nghiệp yếu kém, dự án “treo”, pháp lý mập mờ sẽ khó tồn tại. Việc chuẩn hóa dữ liệu đồng nghĩa với việc “phơi bày” toàn bộ tình trạng dự án, buộc doanh nghiệp phải tuân thủ nghiêm túc quy định pháp luật.

Ở khía cạnh này, mã định danh bất động sản có thể trở thành công cụ sàng lọc tự nhiên, góp phần lành mạnh hóa thị trường sau giai đoạn tăng trưởng nóng.

Những lo ngại không thể bỏ qua

Dù mang lại nhiều kỳ vọng, việc triển khai mã định danh bất động sản cũng đặt ra không ít thách thức. Trước hết là bài toán dữ liệu đầu vào. Nếu dữ liệu ban đầu thiếu chính xác, không được cập nhật thường xuyên, mã định danh sẽ khó phát huy hiệu quả, thậm chí gây thêm rắc rối.

Bên cạnh đó là lo ngại về chi phí và thủ tục hành chính. Nếu quá trình cấp mã định danh đi kèm nhiều thủ tục phức tạp, chi phí phát sinh, người dân và doanh nghiệp có thể chịu thêm gánh nặng, nhất là trong giai đoạn thị trường còn nhiều khó khăn.



Ảnh minh họa

Một vấn đề khác là bảo mật thông tin. Khi dữ liệu bất động sản được số hóa và kết nối, yêu cầu về an ninh mạng, bảo vệ dữ liệu cá nhân càng trở nên cấp thiết. Nếu không được kiểm soát tốt, nguy cơ lộ lọt thông tin là điều không thể xem nhẹ.

Nhiều chuyên gia cho rằng, mã định danh bất động sản là hướng đi đúng, nhưng không thể nóng vội. Việc triển khai cần có lộ trình rõ ràng, thí điểm ở một số địa phương, loại hình bất động sản trước khi nhân rộng trên toàn quốc.

Quan trọng hơn, chính sách này cần đi kèm với cải cách thủ tục hành chính, liên thông dữ liệu giữa các ngành, tránh tình trạng “số hóa nhưng vẫn thủ công”. Khi đó, mã định danh bất động sản mới thực sự trở thành công cụ hỗ trợ thị trường, thay vì một gánh nặng mới.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản đang nỗ lực phục hồi theo hướng ổn định và bền vững, mã định danh bất động sản được xem là một trong những nền tảng quan trọng để thiết lập trật tự mới. Minh bạch không chỉ để quản lý, mà còn để tạo niềm tin – yếu tố then chốt cho sự phát triển dài hạn của thị trường.

Vấn đề còn lại là cách triển khai: làm sao để chính sách đi vào cuộc sống một cách thực chất, hiệu quả và không gây xáo trộn không cần thiết. Câu trả lời sẽ quyết định việc mã định danh bất động sản trở thành “chìa khóa minh bạch” hay chỉ là một bước cải cách nửa vời.

Đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số quốc gia, việc định danh bất động sản được xem là bước đi tất yếu. Khi dữ liệu trở thành “hạ tầng mềm” của nền kinh tế, việc quản lý một thị trường lớn như bất động sản không thể tiếp tục dựa vào hồ sơ giấy rời rạc.

Nghị định 357/2025/NĐ-CP vì thế không chỉ là một văn bản kỹ thuật, mà là tuyên bố về cách Nhà nước tiếp cận thị trường: Quản lý bằng dữ liệu, minh bạch bằng công nghệ và giám sát bằng hệ thống.

Dù còn nhiều thách thức trong khâu triển khai, việc mỗi bất động sản có một mã số riêng vẫn được nhìn nhận như một bước ngoặt. Nó mở ra cơ hội để thị trường vận hành lành mạnh hơn với điều kiện, dữ liệu phải “sống”, được cập nhật đầy đủ và được sử dụng đúng mục đích.

Hà Trần