

Những thay đổi quan trọng về cấp sổ đỏ và quản lý đất đai từ năm 2026

10:49 04/01/2026

Nghị quyết 254/2025 của Quốc hội chính thức đi vào cuộc sống từ ngày 1/1 đã mang đến nhiều quy định mới nhằm tháo gỡ vướng mắc trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Những điều chỉnh này không chỉ giúp đơn giản hóa thủ tục hành chính mà còn đảm bảo tính thống nhất giữa Luật Đất đai với các bộ luật liên quan khác như Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.



Nhiều quy định mới về cấp sổ đỏ có hiệu lực từ đầu năm nay

Một trong những điểm mới đáng chú ý là việc xử lý các trường hợp biến động về quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản hoặc thay đổi loại hình doanh nghiệp. Theo đó, nếu chủ sở hữu đã có giấy chứng nhận hợp lệ thì chỉ cần thực hiện đăng ký biến động để cập nhật thông tin mới. Đối với

các giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất, cơ quan quản lý sẽ cập nhật trực tiếp vào cơ sở dữ liệu đất đai mà không bắt buộc phải ghi xác nhận trên bản giấy của chứng nhận đã cấp, giúp đẩy nhanh quá trình giao dịch dân sự.

Về thời hạn nộp hồ sơ, Nghị quyết ưu tiên áp dụng các mốc thời gian quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 trong trường hợp có sự khác biệt với Luật Đất đai. Điều này giúp bảo vệ quyền lợi của người mua tài sản một cách tối ưu. Bên cạnh đó, các hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất ổn định và sở hữu Giấy chứng nhận tạm thời được cấp từ sau ngày 15/10/1993 cũng sẽ được xét cấp Sổ đỏ theo quy định mới, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho quyền sở hữu của người dân.

Các quy định về tách thửa và hợp thửa tại Nghị quyết 254 đã được điều chỉnh theo hướng linh hoạt nhưng vẫn đảm bảo tính kết nối hạ tầng. Việc tách hay hợp thửa đất hiện nay phải đảm bảo điều kiện bắt buộc là có lối đi kết nối với đường giao thông công cộng, hoặc phải có sự đồng ý của người sử dụng đất liền kề cho phép đi nhờ.

Đáng chú ý là chính sách tạo điều kiện cho người dân khi dành một phần diện tích đất ở để làm lối đi chung. Trong trường hợp này, khi thực hiện tách hoặc hợp thửa, người sử dụng đất không bắt buộc phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho phần diện tích làm lối đi đó. Ngoài ra, việc hợp các thửa đất cũng không còn bị ràng buộc bởi yêu cầu phải cùng mục đích sử dụng hay cùng hình thức trả tiền thuê đất, mở ra cơ hội khai thác quỹ đất hiệu quả hơn cho chủ sở hữu.

Đối với việc phân chia quyền sử dụng đất dựa trên bản án hoặc quyết định của Tòa án, nếu kết quả phân chia không đảm bảo các điều kiện về diện tích và kích thước tối thiểu thì sẽ không được thực hiện tách thửa. Quy định này nhằm ngăn chặn tình trạng manh mún đất đai, trừ các trường hợp bản án đã có hiệu lực trước ngày 1/8/2024.

Để đảm bảo tính liên tục và quyền lợi của người dân, những hồ sơ tách thửa hoặc hợp thửa đã nộp đầy đủ trước ngày Nghị quyết 254 có hiệu lực nhưng chưa được giải quyết xong thì sẽ được áp dụng trực tiếp theo các quy định mới của Nghị quyết này. Sự thay đổi đồng bộ này được kỳ vọng sẽ tạo ra luồng sinh khí mới cho thị trường bất động sản và giảm thiểu các tranh chấp đất đai phát sinh trong thực tế.

Tâm An (t/h)