TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Quy định mới về 6 trường hợp cấp lại sổ đỏ và giá trị pháp lý của sổ đỏ điện tử

10:23 10/05/2026

Bộ Nông nghiệp và Môi trường vừa ban hành văn bản hợp nhất các Nghị định liên quan đến đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sổ đỏ). Văn bản này hệ thống hóa các quy định từ Nghị định 101/2024 đến Nghị định 49/2026, nhằm thắt chặt quản lý và thúc đẩy chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai.



Các trường hợp đăng ký biến động đất đai bắt buộc phải cấp mới

6 trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận

Theo nội dung văn bản hợp nhất, các trường hợp đăng ký biến động đất đai bắt buộc phải cấp mới sổ đỏ bao gồm:

- **Hợp thửa hoặc tách thửa đất:** Thay đổi diện tích và hình thể thửa đất so với chứng nhận cũ.

- **Thuê hoặc thuê lại đất hạ tầng:** Áp dụng cho người thuê đất từ nhà đầu tư được Nhà nước giao đất xây dựng kết cấu hạ tầng.
- **Điều chỉnh dự án đầu tư:** Khi dự án thay đổi quy hoạch chi tiết hoặc chủ đầu tư có nhu cầu cấp sổ riêng cho từng thửa đất sau khi đã có sổ chung cho toàn bộ diện tích.
- **Bổ sung tài sản gắn liền với đất:** Chứng nhận quyền sở hữu công trình, nhà ở trên thửa đất đã được cấp giấy trước đó.
- **Thay đổi thông tin do đo đạc:** Bao gồm việc lập bản đồ địa chính mới hoặc xác định lại diện tích đất ở theo quy định của Luật Đất đai.
- **Giấy chứng nhận hết chỗ xác nhận:** Khi trang bổ sung và các dòng trống trên sổ cũ không còn khả năng ghi nhận biến động, hoặc khi người dân có nhu cầu chủ động đổi mới.

Sổ đỏ điện tử và Hệ thống thông tin quốc gia

Một trong những điểm nhấn quan trọng của văn bản này là việc khẳng định giá trị pháp lý của sổ đỏ điện tử. Đây là văn bản được xác thực trong Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và có giá trị tương đương bản giấy.

Mỗi sổ đỏ sẽ có một mã giấy chứng nhận duy nhất do Bộ Nông nghiệp và Môi trường quản lý tập trung trên phạm vi toàn quốc. Việc cấp sổ điện tử sẽ do UBND cấp tỉnh thực hiện khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện về hạ tầng công nghệ thông tin và an toàn dữ liệu theo luật giao dịch điện tử.

Hệ thống thông tin đất đai hiện nay không còn hoạt động biệt lập. Dữ liệu địa chỉ số, vị trí địa lý và các thuộc tính liên quan sẽ được lưu trữ để làm cơ sở tham chiếu, kết nối giữa các bộ, ngành.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chia sẻ dữ liệu này cho Bộ Công an để cập nhật vào cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia. Sự kết nối liên thông này nhằm phục vụ hiệu quả hoạt động của cơ quan nhà nước, đồng thời đơn giản hóa tối đa các thủ tục hành chính cho người dân thông qua việc tích hợp thông tin trên ứng dụng VNeID.

Tâm An