

Từ 2026, các thủ tục liên quan đến sổ đỏ sẽ có sự thay đổi lớn

15:22 03/01/2026

Hàng loạt các quy định về sổ đỏ sẽ có sự thay đổi lớn từ năm 2026, người dân cần biết để tránh gặp rắc rối.

Từ năm 2026, các thủ tục liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) sẽ bước vào giai đoạn thay đổi đáng kể khi bảng giá đất mới chính thức được áp dụng, kéo theo việc vận hành cơ chế định giá đất hoàn toàn mới.

Theo quy định của Luật Đất đai 2024, bảng giá đất đang được xây dựng theo Luật Đất đai 2013 sẽ hết hiệu lực kể từ ngày 31/12/2025. Bắt đầu từ năm 2026, bảng giá đất sẽ được xây dựng và điều chỉnh hằng năm, thay cho chu kỳ 5 năm như trước đây, đồng thời được xác định chi tiết đến từng vị trí, từng thửa đất.



Hàng loạt các thủ tục liên quan đến sổ đỏ sẽ có sự thay đổi lớn. Ảnh minh họa

Cách tiếp cận này được đánh giá là bước tiến quan trọng trong quản lý đất đai, khi giá đất do Nhà nước ban hành tiệm cận hơn với mức giá giao dịch thực tế trên thị trường. Qua đó, tình trạng chênh lệch kéo dài giữa "giá Nhà nước" và "giá thị trường" – thường được gọi là cơ chế "hai giá" – từng bước được thu hẹp.

Tuy nhiên, đi kèm với sự minh bạch là những tác động không nhỏ về mặt chi phí. Khi bảng giá đất mới tiến gần hơn với giá thị trường, các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và nhiều khoản thu khác cũng có xu hướng tăng tương ứng. Điều này khiến bảng giá đất mới trở thành mặt bằng "giá sàn" cho hàng loạt nghĩa vụ tài chính phát sinh trong các giao dịch và thủ tục về đất đai.

Trong bối cảnh đó, nhiều chuyên gia khuyến nghị người dân đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp sổ đỏ cần sớm hoàn thiện hồ sơ pháp lý ngay trong năm 2025. Giai đoạn chuyển tiếp này được xem là "cửa sổ thời gian" quan trọng, giúp người dân có cơ hội áp dụng bảng giá đất hiện hành, từ đó giảm đáng kể chi phí tài chính so với việc thực hiện thủ tục sau thời điểm 1/1/2026.

Từ năm 2026, bảng giá đất mới sẽ được áp dụng cho 11 nhóm trường hợp khác nhau. Không chỉ là căn cứ để tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, bảng giá còn được sử dụng trong xác định mức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, làm cơ sở xử phạt vi phạm hành chính, cũng như xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất.

Phạm vi áp dụng rộng khiến chính sách giá đất mới có tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản, hoạt động đầu tư và đời sống kinh tế – xã hội gắn với đất đai.

Song song với cải cách chính sách giá, quá trình số hóa dữ liệu đất đai cũng đang được đẩy mạnh. Bộ Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Bộ Công an đã hoàn tất việc gắn mã định danh cho gần 70 triệu thửa đất trên cả nước, qua đó hình thành cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia theo tiêu chí "đúng - đủ - sạch - sống". Đây được xem là nền tảng quan trọng cho việc quản lý đất đai hiện đại, minh bạch và hiệu quả hơn.

Một điểm đáng chú ý trong tiến trình này là việc tích hợp thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên ứng dụng VNeID. Thông qua các thao tác trực tuyến như đăng nhập ứng dụng, tạo yêu cầu cung cấp thông tin, nhập số hiệu Giấy chứng nhận, địa chỉ thửa đất và tải hình ảnh sổ đỏ, người dân có thể chủ động đối soát, cập nhật và bảo vệ thông tin tài sản của mình.

Dữ liệu sau đó được chuyển đến cơ quan quản lý để xác minh, tạo nền tảng cho việc tra cứu, giao dịch và quản lý đất đai an toàn, minh bạch hơn trong thời gian tới.

Về dài hạn, sự kết hợp giữa bảng giá đất tiệm cận thị trường và hệ thống dữ liệu đất đai được số hóa đồng bộ được kỳ vọng sẽ góp phần ổn định thị trường bất động sản, giảm rủi ro pháp lý và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

Thiên Trường (t/h)