

Kinh tế Sài Gòn

Tạp chí của UBND TP. Hồ Chí Minh

www.thesaigontimes.vn

Năm thứ 36 ■ ISSN:0868-3344

Số 11-2026 (1.839) ■ 12-3-2026

Giá: 25.000 ĐỒNG

3. Bơm hàng đúng, đủ theo yêu cầu của khách hàng.
4. Mỗi khách hàng xác nhận màn hình cột bơm trước khi thanh toán.
5. Thực hiện thanh toán và xác nhận kết quả, cảm ơn khách hàng.

ĐƯỜNG DÂY NÓNG: 0902.68.44.88



KHI CÚ SỐC TRUNG ĐÔNG LAN TỚI CÂY XĂNG TRONG NƯỚC

- BẤT KHẢ KHÁNG VÀ GIỚI HẠN CỦA VIỆC VIỆN DẪN
- HẾT GIA CÔNG THÌ LÀM GÌ?

ĐẶT MUA BÁO IN



Ảnh: LÊ VŨ

MÃ ĐỊNH DANH BẤT ĐỘNG SẢN: “CHÌA KHÓA” MINH BẠCH THỊ TRƯỜNG VÀ NHỮNG THÁCH THỨC ẨN SAU DÂY SỐ

Chuyển đổi số đang từng bước làm thay đổi cách quản lý và vận hành của nhiều thị trường, trong đó có thị trường bất động sản - một thị trường có quy mô lớn và tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý. Tuy nhiên, khác với nhiều lĩnh vực khác, bất động sản vẫn đang đối mặt với một nghịch lý quen thuộc: giá trị tài sản ngày càng lớn, nhưng thông tin pháp lý lại phân mảnh, thiếu chuẩn hóa và khó kiểm chứng.

NGUYỄN KIM NHƯ^(*)

Trong bối cảnh đó, mã định danh bất động sản - lần đầu tiên được ghi nhận chính thức trong hệ thống pháp luật Việt Nam - được kỳ vọng như một công cụ then chốt nhằm giải bài toán minh bạch hóa, chuẩn hóa dữ liệu, giảm thiểu tranh chấp và hỗ trợ giao dịch an toàn.

Khi mã định danh bất động sản được “chính danh”

Trước đây, pháp luật đất đai chủ yếu quy định về hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, và việc quản lý thông tin thửa đất. Trong đó, mỗi thửa đất được nhận diện thông qua các thông tin như số thửa, số tờ bản đồ, địa chỉ, diện tích, mục đích sử dụng đất. Trên thực tế quản lý, các cơ quan Nhà nước vẫn gán những mã số nhất định cho thửa đất hoặc hồ sơ địa chính nhằm phục vụ công tác lưu trữ, tra cứu và cập nhật thông tin. Tuy nhiên, các mã số này mang tính kỹ thuật, phục vụ quản lý nội bộ nhiều hơn là một “mã định danh bất động sản” theo nghĩa pháp lý độc lập.

Cách tiếp cận này đã thay đổi với Nghị định 357/2025/NĐ-CP ngày 31-12-2025 về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (có hiệu lực thi hành từ ngày 1-3-2026) (Nghị định 357). Theo Nghị định 357, mã định danh điện tử sản phẩm bất động sản (bao gồm nhà ở và phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng) là chuỗi ký tự số và chữ tối đa không quá 40 ký tự được cấp riêng cho mỗi căn nhà (chung cư, riêng lẻ) hoặc bất động sản trong công trình xây dựng được quản lý trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và bất động sản.

Hiểu một cách đơn giản, mã định danh bất động sản

là một dãy ký hiệu được gán cho một bất động sản cụ thể nhằm nhận diện duy nhất tài sản đó trong hệ thống quản lý. Về mặt chính sách, đây là bước đi phù hợp với xu hướng chuyển đổi số, đặt nền tảng cho việc chuẩn hóa và liên thông dữ liệu bất động sản trên phạm vi toàn quốc. Tương tự trong nhiều lĩnh vực khác như dân cư, doanh nghiệp hay phương tiện giao thông, dãy ký hiệu hoặc con số như vậy đã trở thành công cụ quen thuộc, giúp liên thông dữ liệu giữa các cơ quan quản lý và giảm thiểu nhầm lẫn thông tin.

Từ yêu cầu thực tiễn đến giá trị pháp lý của mã định danh bất động sản

Trước khi Nghị định 357 được ban hành, cả nước đã triển khai chiến dịch 90 ngày làm giàu, làm sạch cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (từ ngày 1-9 đến 30-11-2025). Kết quả rà soát cho thấy một thực trạng đáng chú ý, cả nước có 62,49 triệu thửa đất nhưng sau khi được rà soát, phân nhóm, chỉ có 39% đạt chuẩn “đúng-đủ-sạch-sống”, phần còn lại thiếu thông tin, sai lệch, hoặc chưa được xác thực⁽¹⁾. Thực trạng này cho thấy nhu cầu cấp thiết phải chuẩn hóa và thống nhất thông tin bất động sản. Việc chính thức hóa mã định danh bất động sản vì vậy không chỉ mang ý nghĩa kỹ thuật, mà còn là một bước tiến quan trọng về mặt pháp lý và quản lý thị trường. Mã định danh bất động sản giúp giảm tình trạng cùng một bất động sản nhưng được mô tả khác nhau trong nhiều hồ sơ, giao dịch, và hệ thống quản lý khác nhau.

Đối với doanh nghiệp bất động sản, mã định danh bất động sản hỗ trợ quản lý danh mục tài sản hiệu quả hơn, giảm chi phí thẩm tra pháp lý khi thực hiện các giao dịch mua bán, sáp nhập hoặc huy động vốn. Với ngân hàng và

tổ chức tín dụng, đây là cơ sở quan trọng để nâng cao chất lượng định giá và quản trị rủi ro tài sản bảo đảm. Thêm vào đó, mã định danh BĐS còn tạo điều kiện cho việc liên thông dữ liệu giữa đất đai, thuế, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tuy nhiên, cần nhấn mạnh một điểm mang tính nguyên tắc: dù được ghi nhận theo Nghị định 357, mã định danh BĐS - dù dưới bất kỳ hình thức nào - chưa thay thế được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (GCNQSDĐ), ít nhất là với quy định sắp có hiệu lực về mã định danh bất động sản; quy định hiện hành về GCNQSDĐ và hiện trạng quản lý công về bất động sản. GCNQSDĐ sắp tới vẫn là chứng thư pháp lý duy nhất xác lập và chứng minh quyền của chủ thể đối với bất động sản. Các mã số hay thông tin định danh trong hệ thống quản lý đất đai chỉ có giá trị hỗ trợ nhận diện, tra cứu và quản lý, không phải là căn cứ độc lập để xác lập hoặc chuyển dịch quyền.

Ở góc nhìn dài hạn, mã định danh bất động sản có thể không chỉ dừng lại ở chức năng nhận diện mang tính kỹ thuật. Cùng với quá trình hoàn thiện hạ tầng dữ liệu và chuyển đổi số, các thông tin về đặc điểm tài sản, tình trạng pháp lý, quy hoạch, lịch sử giao dịch, nghĩa vụ tài chính hoặc hạn chế quyền có thể từng bước được tích hợp và liên kết thông qua mã định danh bất động sản. Xét về phương diện kỹ thuật, cách tiếp cận này là khả thi. Tuy nhiên, việc mở rộng nội hàm thông tin của mã định danh bất động sản nên được nhìn nhận như một định hướng phát triển trong tương lai hơn là một trạng thái có thể đạt được ngay trong ngắn hạn. Trong giai đoạn hiện nay, mã định danh bất động sản phù hợp với vai trò là điểm kết nối và tham chiếu dữ liệu, tạo nền tảng cho việc liên thông thông tin giữa các hệ thống quản lý khác nhau, hơn là một công cụ phản ánh đầy đủ và tức thời toàn bộ tình trạng pháp lý của bất động sản.

Mã định danh bất động sản và khả năng tái định giá thị trường bất động sản

Việc ban hành Nghị định 357 cho thấy Nhà nước đã lựa chọn chính thức hóa mã định danh bất động sản như một công cụ quản lý dài hạn. Nếu được triển khai đúng tinh thần, mã định danh bất động sản không chỉ là một công cụ quản lý dữ liệu. Ở tầng sâu hơn, nó có khả năng làm thay đổi cách thị trường hình thành giá, qua đó việc định giá bất động sản sẽ minh bạch và công bằng hơn.

Hiện nay, giá bất động sản trên thị trường phần lớn được hình thành dựa trên thông tin phân mảnh như lời môi giới, tin rao, giao dịch nội bộ hoặc dữ liệu không chính thức. Khi mỗi bất động sản được gán một mã định danh duy nhất, kèm theo lịch sử pháp lý và giao dịch có thể kiểm chứng (giá chuyển nhượng, thế chấp, tình trạng quy hoạch), thị trường sẽ có điểm neo thông tin. Giá bất động

sản khi đó không còn chỉ là con số do một bên đưa ra, mà là kết quả có thể đối chiếu với dữ liệu lịch sử và tài sản tương đồng. Cơ chế này làm giảm đáng kể độ nhiễu thông tin - yếu tố từng khiến giá bất động sản biến động thiếu bền vững trong nhiều giai đoạn.

Những thách thức ẩn sau dãy số

Dù khung pháp lý đã được mở ra, thách thức lớn nhất vẫn nằm ở cách thức triển khai trên thực tế. Việc tích hợp mã định danh bất động sản với các hệ thống hiện hữu đòi hỏi hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý. Nếu thiếu sự đồng bộ, mã định danh bất động sản rất dễ trở thành một lớp thông tin mới, nhưng không thực sự tạo ra giá trị gia tăng cho thị trường.

Đặc biệt, dù bản chất là thông tin về tài sản, nhưng khi được liên kết với các thông tin khác trong cơ sở dữ liệu, mã định danh bất động sản sẽ trở thành “công cụ liên kết” đến dữ liệu cá nhân. Khi mã định danh bất động sản được liên kết với họ tên, số CCCD, ngày sinh, địa chỉ của chủ sở hữu, lịch sử giao dịch (mua, bán, thừa kế, tặng cho), tình trạng pháp lý (đang thế chấp, đang tranh chấp) thì tập hợp những thông tin này hoàn toàn có thể nhận diện được một cá nhân cụ thể. Khi đó, nút thắt giữa minh bạch thị trường và bảo vệ quyền riêng tư cần được giải quyết bằng giải pháp kỹ thuật được thiết kế với cơ chế phân quyền truy cập thông minh, đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân.

Một rủi ro khác là cách thị trường “đi tắt”, sử dụng mã định danh bất động sản như một công cụ thay thế cho việc thẩm tra pháp lý đầy đủ. Trên thực tế, giao dịch bất động sản vẫn phải trải qua nhiều bước bắt buộc như kiểm tra GCNQSDĐ, thông tin quy hoạch, hạn chế quyền, nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, thông tin đăng ký biến động,... Mã định danh bất động sản, dù giúp tra cứu và đối chiếu thông tin thuận tiện hơn, không thể phản ánh đầy đủ và tức thời mọi rủi ro pháp lý phát sinh trong quá trình giao dịch. Việc coi mã định danh như một “giấy thông hành” pháp lý tiềm ẩn nguy cơ làm giảm lược các khâu thẩm tra cần thiết, từ đó làm gia tăng rủi ro tranh chấp và trách nhiệm pháp lý cho các bên tham gia giao dịch.

Để mã định danh bất động sản thực sự phát huy hiệu quả, thách thức đặt ra không nằm ở quy định pháp luật, mà ở năng lực triển khai, sự phối hợp liên ngành và cơ chế bảo vệ dữ liệu phù hợp. Chỉ khi được vận hành đồng bộ, có kiểm soát và tôn trọng quyền riêng tư của cá nhân, mã định danh bất động sản mới có thể trở thành một công cụ hỗ trợ hiệu quả cho quản lý nhà nước và sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường bất động sản.

⁽¹⁾ Công ty Luật TNHH Global Vietnam Lawyers

⁽¹⁾ <https://xaydungchinhachsach.chinhphu.vn/thu-thap-so-hoa-du-lieu-voi-cac-so-do-da-cap-nhung-chua-duoc-dua-vao-co-so-du-lieu-119250911102415618.htm>