

Những khó khăn thường gặp khi làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và hướng dẫn giải quyết.

(GPLaw) – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (còn gọi là sổ đỏ) là một trong những thủ tục pháp lý quan trọng nhất đối với mọi hộ gia đình và cá nhân sở hữu đất đai tại Việt Nam. Tuy nhiên, quá trình làm Giấy chứng nhận thường diễn ra phức tạp, đòi hỏi người dân phải trải qua nhiều bước thủ tục và vượt qua không ít rào cản hành chính. Dưới đây là những hướng dẫn giải quyết khi gặp khó khăn trong quá trình làm giấy tờ do GPLaw cung cấp.

### **(1) Không biết có đủ điều kiện cấp sổ hay chưa?**

Đây là một trong những thắc mắc phổ biến nhất khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Theo pháp luật đất đai hiện nay để được cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất phải có đủ điều kiện.

- Trường hợp có giấy tờ: Căn cứ theo Điều 137 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, hộ gia đình, cá nhân có một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất thì có thể có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.
- Trường hợp không có giấy tờ: Căn cứ theo Điều 138 Luật Đất đai năm 2024, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đáp ứng đủ điều kiện theo từng trường hợp:

*Trường hợp 1. Không phải nộp tiền sử dụng đất*

Tại Điều 138 Luật Đất đai 2024 quy định: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có giấy tờ theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024 được cấp Giấy chứng nhận và không nộp tiền sử dụng đất nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 01/7/2014, được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận không tranh chấp (trường hợp này thì phần diện tích thừa đất trong hạn mức công nhận đất ở sẽ không phải nộp tiền sử dụng đất) (căn cứ khoản 1, 2, 3 Điều 138 Luật Đất đai 2024).
- Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng giao đất nông nghiệp đã sử dụng đất ở, phi nông nghiệp trước 01/7/2014, có đăng ký thường trú tại địa phương và thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận không tranh chấp (căn cứ khoản 5 Điều 138 Luật Đất đai 2024).
- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì diện tích đất đang sử dụng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân sẽ không thu tiền sử dụng đất (căn cứ khoản 6 Điều 138 Luật Đất đai 2024).

### *Trường hợp 2. Có thể phải nộp tiền sử dụng đất*

Điều 138 Luật Đất đai 2024 quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận và có thể phải nộp tiền sử dụng đất nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

- Đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004;
- Không vi phạm pháp luật về đất đai;
- Nay được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch.
- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 01/7/2014, được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận không tranh chấp (trường hợp này thì phần diện tích vượt quá hạn mức công nhận đất ở sẽ phải nộp tiền sử dụng đất) (căn cứ khoản 1, 2, 3 Điều 138 Luật Đất đai 2024).
- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì diện tích đất đang sử dụng vượt hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân phải nộp tiền sử dụng đất (căn cứ khoản 6 Điều 138 Luật Đất đai 2024).

## **(2) Chuẩn bị hồ sơ không đầy đủ**

Khi người dân nộp hồ sơ thì cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ tiếp nhận hồ sơ; trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì không quá 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Căn cứ khoản 1 Điều 28 Nghị định 101/2024/NĐ-CP, để tránh việc bổ sung hồ sơ nhiều lần thì hộ gia đình, cá nhân cần chuẩn bị đầy đủ 01 bộ hồ sơ như sau:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK;
- Nếu chỉ có quyền sử dụng đất thì chỉ cần một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất;
- Nếu có thêm nhà ở và có yêu cầu chứng nhận quyền sở hữu thì nộp thêm một trong những loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở;

Khi đăng ký về quyền sở hữu nhà ở phải có sơ đồ nhà ở, trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở đã xây dựng;

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Ngoài ra, tùy theo từng trường hợp cụ thể mà sẽ bổ sung thêm các hồ sơ tương ứng như:

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế theo quy định;
- Giấy tờ về việc giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hoá giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất (nếu có);
- Giấy tờ liên quan đến xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (nếu có);

- Hợp đồng/văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Toà án về xác lập quyền đối với thửa đất liền kề theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế đối với trường hợp có đăng ký quyền đối với thửa đất liền kề;
- Văn bản xác định những thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình;
- Mảnh trích đo bản đồ địa chính của thửa đất (nếu có);
- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn xây dựng thẩm định/đã có văn bản về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà không có các loại giấy tờ theo quy định hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng;
- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính có thể hiện biện pháp khắc phục là buộc đăng ký đất đai; chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất;
- Nếu nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền có chữ ký của các bên;
- Giấy xác nhận của cơ quan chức năng về xây dựng cấp huyện về việc đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở, công trình thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng.

### **(3) Nộp bản chính hay bản sao giấy tờ?**

Căn cứ khoản 2 Điều 21 Nghị định 101/2024/NĐ-CP, người dân lựa chọn một trong những hình thức sau:

- Nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;
- Nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao;
- Nộp bản chính giấy tờ.

Như vậy, khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận người dân được phép lựa chọn nộp bản chính hoặc bản sao giấy tờ.

#### **(4) Không biết cách ghi đơn đề nghị cấp sổ**

Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận là một trong những thành phần hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Người có đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải ghi đầy đủ thông tin tại phần kê khai của người đăng ký.

Yêu cầu đối với thông tin trong đơn là không tẩy xóa, sửa chữa, trong đó người đăng ký phải ghi đầy đủ các thông tin như sau:

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Phân yêu cầu đề nghị;
- Thửa đất đăng ký;

- Tài sản gắn liền với đất (chỉ kê khai nếu có nhu cầu được chứng nhận quyền sở hữu tài sản);
- Những giấy tờ nộp kèm theo;
- Có nhu cầu ghi nợ đối với loại nghĩa vụ tài chính;
- Đề nghị khác (nếu có).

### **(5) Không biết phải nộp bao nhiêu tiền?**

Khi được cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm: Tiền sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và lệ phí trước bạ. Tuy nhiên không phải tất cả các trường hợp đều phải nộp tiền sử dụng đất.

Theo Điểm e khoản 4 Điều 31 Nghị định 101/2024/NĐ-CP, trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện sẽ phải:

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 12/ĐK được ban hành kèm Nghị định 101/2024/NĐ-CP đến cơ quan thuế xác định;

Thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Khi nhận được số liệu địa chính thì cơ quan thuế sẽ gửi thông báo về số tiền và hạn nộp cho người có yêu cầu.

Khi nhận được thông báo của cơ quan thuế thì hộ gia đình, cá nhân có nghĩa vụ nộp theo đúng số tiền và đúng thời hạn như thông báo và giữ chứng từ, biên lai để xuất trình khi nhận Giấy chứng nhận.

Trường hợp muốn xem số tiền nộp có đúng quy định hay không thì xem tại: Mức tiền sử dụng đất phải nộp khi cấp Giấy chứng nhận năm 2020.

### **(6) Cách xử lý khi bị chậm cấp Giấy chứng nhận**

Theo khoản 1 và khoản 10 Điều 22 Nghị định 101/2024/NĐ-CP, thời hạn cấp Giấy chứng nhận lần đầu là:

Không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ;

Không quá 30 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

Thời gian trên không tính thời gian cơ quan thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng,...

Nếu quá thời hạn trên mà cơ quan có thẩm quyền không cấp Giấy chứng nhận thì trước tiên nên đến nơi nộp hồ sơ để hỏi trực tiếp về việc đã được cấp Giấy chứng nhận hay chưa, trường hợp chưa được cấp thì hỏi lý do.



Nếu không có lý do thì có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện theo thủ tục tố tụng hành chính.