**Phân biệt thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất 2025**

**Thừa kế quyền sử dụng đất là gì?**

Theo [Bộ luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx), thừa kế được hiểu là việc chuyển giao tài sản từ người đã mất sang người còn sống, trong đó tài sản được chuyển giao được gọi là di sản. Đối với tài sản nói chung, quyền sử dụng đất nói riêng thì việc thừa kế có thể được thực hiện thông qua di chúc hợp pháp hoặc theo quy định của pháp luật.

Khi lựa chọn phương thức thừa kế để chuyển quyền sử dụng đất, việc lập di chúc mang lại lợi ích rõ ràng hơn, bởi nó thể hiện đầy đủ ý chí và nguyện vọng của người lập di chúc, tránh những tranh chấp không đáng có.

Khi người lập di chúc mất, quyền sử dụng đất sẽ được phân chia theo di chúc hoặc pháp luật, sau đó những người thừa kế sẽ dựa văn bản khai nhận di sản hoặc thỏa thuận phân chia di sản để tiến hành thủ tục sang tên theo quy định.

**Tặng cho quyền sử dụng đất là gì?**

Tặng cho quyền sử dụng đất là một hình thức cụ thể của việc tặng cho tài sản. Theo quy định tại Điều 457 và khoản 2 Điều 459 [Bộ luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx), tặng cho quyền sử dụng đất có thể được hiểu như sau:

- Đây là việc người sử dụng đất tự nguyện chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho người khác mà không yêu cầu bất kỳ khoản thanh toán hay đền bù nào. Bên nhận tặng cho cũng phải đồng ý tiếp nhận quyền sử dụng đất này. Đặc điểm nổi bật của tặng cho quyền sử dụng đất là tính chất không đền bù, nghĩa là bên tặng cho không yêu cầu bên nhận phải hoàn trả bất kỳ lợi ích nào.

- Việc tặng cho quyền sử dụng đất phải được thực hiện bằng văn bản dưới hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hợp đồng này phải được công chứng, chứng thực theo quy định và cần tiến hành thủ tục đăng ký biến động đất đai (sang tên).

- Giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực pháp lý từ thời điểm bên nhận hoàn tất thủ tục đăng ký đất đai. Khác với thừa kế, việc chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức tặng cho được thực hiện khi cha mẹ còn sống.

**Phân biệt thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất 2025**

***\* Giống nhau:***

(1) Điều là hình thức chuyển quyền sử dụng đất (khoản 12 Điều 3 [Luật Đất đai 2024](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-2024-31-2024-QH15-523642.aspx)).

Cụ thể là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người để thừa kế cho người hưởng thừa kế.

(2) Điều kiện chuyển giao quyền sử dụng đất có một số điều mà cả hai hình thức cần phải đáp ứng.

Theo khoản 1 Điều 45 [Luật Đất đai 2024](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-2024-31-2024-QH15-523642.aspx) có quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, riêng đối với thừa kế thì không cần có giấy chứng nhận.

- Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

- Trong thời hạn sử dụng đất;

- Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

Theo đó, khi cha mẹ để thừa kế hay tặng cho quyền sử dụng cho con cái thì mảnh đất này cần phải đáp ứng các điều kiện như trên, chỉ trừ trường hợp để lại thừa kế thì mảnh đất này không nhất thiết là phải có Giấy chứng nhận.

(3) Con cái khi nhận quyền sử dụng đất không phải nộp thuế thuế thu nhập cá nhân

Theo điểm đ khoản 1 Điều 3 [Thông tư 111/2013/TT-BTC](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thue-Phi-Le-Phi/Thong-tu-111-2013-TT-BTC-Huong-dan-Luat-thue-thu-nhap-ca-nhan-va-Nghi-dinh-65-2013-ND-CP-205356.aspx) có quy định về các khoản thu nhập được miễn thuế, trong đó có thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản giữa cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi.

Như vậy, con cái khi nhận thừa kế hay tặng cho quyền sử dụng đất thì đều được miễn thuế thu nhập cá nhân (do đây là thu nhập được miễn thuế).

(4) Khi sang tên không phải chịu lệ phí trước bạ

Khi đăng ký quyền sử dụng đất thì phải nộp lệ phí trước bạ, trừ các trường được miễn lệ phí (Điều 4 [Nghị định 10/2022/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thue-Phi-Le-Phi/Nghi-dinh-10-2022-ND-CP-quy-dinh-ve-le-phi-truoc-ba-484768.aspx)).

Khoản 10 Điều 10 [Nghị định 10/2022/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thue-Phi-Le-Phi/Nghi-dinh-10-2022-ND-CP-quy-dinh-ve-le-phi-truoc-ba-484768.aspx) có quy định miễn lệ phí trước bạ đối với đất được nhận thừa kế hoặc là quà tặng giữa cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi.

Như vậy, con cái khi nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ cha mẹ thì khi sang tên sẽ không phải chịu lệ phí trước bạ.

***\* Khác nhau***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tiêu chí** | **Thừa kế** | **Tặng cho** |
| **Khái niệm** | Nhận thừa kế là việc một người nhận tài sản của một người khác sau khi người này chết đi theo di chúc hoặc chia thừa kế theo pháp luật. | Tặng cho là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận. |
| **Đối tượng** | - Người nhận thừa kế là người còn sống vào thời điểm mở thừa kế; sinh ra và còn sống sau thời điểm mở thừa kế nhưng đã thành thai trước khi người để lại di sản chết.  - Trường hợp người thừa kế theo di chúc không là cá nhân thì phải tồn tại vào thời điểm mở thừa kế. | Người tặng cho và người nhận tặng cho phải còn sống. |
| **Hình thức** | - Nhận thừa kế phải dựa vào di chúc để lại;  - Phân chia di sản theo pháp luật. | Nhận tặng cho tài sản thì phải lập hợp đồng tặng cho tài sản |
| **Thời điểm có hiệu lực** | Người thừa kế có các quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại từ thời điểm mở thừa kế – thời điểm người có tài sản chết. | Tặng cho bất động sản: có hiệu lực từ thời điểm đăng ký; nếu không phải đăng ký quyền sở hữu thì có hiệu lực từ thời điểm chuyển giao tài sản. |
| **Thủ tục nhận** | - Thủ tục nhận thừa kế được tiến hành sau khi người chết để lại tài sản.  - Những người thừa kế muốn nhận di sản phải thực hiện một trong các thủ tục sau:  + Khai nhận thừa kế theo di chúc.  + Khai nhận thừa kế theo pháp luật; phân chia di sản thừa kế. | Thực hiện khi cả hai bên đều còn sống và cùng lập hợp đồng cho tài sản. |