**Đất chưa có Sổ đỏ khi ly hôn có được chia không?**

**1. Đất chưa có Sổ đỏ khi ly hôn có được chia không?**

Sổ đỏ là từ mà người dân thường dùng để gọi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa theo màu sắc của Giấy chứng nhận. Theo đó, khoản 21 [Điều 3 Luật Đất đai 2024](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2024-296638-d1.html) quy định về Giấy chứng nhận như sau:

*21. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có liên quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật này.*

Tại [Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình 2014](https://luatvietnam.vn/hon-nhan-gia-dinh/luat-hon-nhan-va-gia-dinh-2014-87930-d1.html) quy định tài sản chung của vợ chồng như sau:

*“Điều 33. Tài sản chung của vợ chồng*

*1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung.*

Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng.

Theo các quy định nêu trên, Sổ đỏ là giấy tờ xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Do đó, trường hợp đất chưa có Sổ đỏ sẽ dẫn đến việc giải quyết thủ tục phân chia quyền sử dụng đất trở nên phức tạp và khó khăn do không có giấy tờ xác nhận về quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, nếu thuộc trường hợp nhà, đất đã đủ điều kiện cấp Sổ đỏ nhưng chưa được cấp và tài sản này được xác định là tài sản chung vợ chung thì khi có yêu cầu phân chia, tòa án có thẩm quyền vẫn thụ lý, giải quyết.

Cũng cần lưu ý rằng, việc xác định đất đủ điều kiện được cấp Sổ đỏ/ hay không phụ thuộc vào các yếu tố như:

- Giấy tờ, tài liệu của thửa đất trong quá trình sử dụng, quản lý

- Đất đang không có tranh chấp hay vi phạm trong quá trình sử dụng đất…

Tóm lại, đất chưa có Sổ đỏ ly hôn vẫn có thể được tòa án phân chia khi người có yêu cầu chuẩn bị các tài liệu, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là tài sản chung của vợ chồng và đất này đủ điều kiện để được cáp Sổ đỏ.

**2. Điều kiện yêu cầu phân chia đất chưa có Sổ đỏ thế nào?**

Để yêu cầu phân chia đất chưa có Sổ đỏ cần thỏa mãn các điều kiện sau:

- Có yêu cầu chia tài sản tại tòa án thông qua đơn khởi kiện/đơn ly hôn đơn phương/đơn yêu cầu công nhận thuận tình ly hôn, thỏa thuận nuôi con, chia tài sản khi ly hôn;

- Có giấy tờ, tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là tài sản chung;

- Tại thời điểm giải quyết ly hôn, chia tài sản, nhà đất yêu cầu chia phải thỏa mãn các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở (điều kiện về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn…).

**3. Thủ tục cấp Sổ đỏ cho đất sau ly hôn thế nào?**

Việc cấp Sổ đỏ sau ly hôn trong trường hợp cấp Sổ đỏ theo bản án/quyết định đã có hiệu lực của Tòa án thực hiện như sau:

***Bước 1: Chuẩn bị hồ sơ và nộp hồ sơ***

Hộ gia đình, cá nhân phải chuẩn bị 01 bộ hồ sơ với các loại giấy tờ sau:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK ( Điều 28 , Điều 31 [Nghị định 101/2024/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/dat-dai/nghi-dinh-101-2024-nd-cp-ve-dieu-tra-co-ban-dat-dai-dang-ky-cap-so-do-361766-d1.html)).

- Bản án hoặc quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật về việc chia quyền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) đã cấp.

- Giấy tờ nhân thân của người được cấp Sổ đỏ (CMND/CCCD, sổ hộ khẩu…).

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

***Bước 2: Giải quyết hồ sơ***

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính hợp lệ, đầy đủ của hồ sơ.

- Nếu hồ sơ chưa hợp lệ, trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan tiếp nhận trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do (khoản 3 Điều 7 Nghị định 101/2024/NĐ-CP).

- Nếu hồ sơ hợp lệ, cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

***Bước 3: Cơ quan có thẩm quyền thực hiện công việc;***

- Kiểm tra hồ sơ, đối chiếu thông tin về người sử dụng đất, ranh giới, diện tích, loại đất.

- Thực hiện đo đạc, trích lục bản đồ địa chính (nếu cần).

- Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đối với thửa đất mới tách, hợp thửa hoặc sau khi chia theo bản án/quyết định của Tòa án ( Điều 31 Nghị định 101/2024/NĐ-CP).

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất (nếu có).

- Cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

***Bước 4: Trả kết quả***