**Đất không có Sổ đỏ có được chia thừa kế không?**

**Điều kiện thực hiện quyền thừa kế**

Theo khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai số [31/2024/QH15](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2024-296638-d1.html), người sử dụng đất được thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau:

- Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan có thẩm quyền, bản án, quyết định của Toà án, quyết định/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;

- Trong thời hạn sử dụng đất;

- Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời

Ngoài ra, tại điểm c khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 có quy định: Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

Như vậy, so với quy định cụ tại Điều 188 Luật Đất đai số [45/2013/QH13](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-cua-quoc-hoi-so-45-2013-qh13-83386-d1.html) thì điều kiện đối với Giấy chứng nhận không còn bắt buộc.

Tuy nhiên, 04 điều kiện trên áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất thực hiện để lại quyền thừa kế theo di chúc (khi lập di chúc thì người sử dụng đất thể hiện ý chí của mình trong việc để lại di sản, trường hợp thừa kế theo pháp luật không thể hiện ý chí của người sử dụng đất).

Mặt khác, trường hợp lập di chúc bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận thì khi đó mới đủ điều kiện để công chứng hoặc chứng thực.

Trường hợp lập di chúc có người làm chứng hoặc không có người làm chứng thì người đang sử dụng đất vẫn được thể hiện ý chí của mình là để lại quyền sử dụng đất dù không có Giấy chứng nhận.

**Không có Sổ đỏ vẫn được chia thừa kế**

Theo [Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP](https://luatvietnam.vn/tu-phap/nghi-quyet-02-2004-nq-hdtp-toa-an-nhan-dan-toi-cao-16489-d1.html) do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành thì xác định quyền sử dụng đất là di sản như sau:

- Đối với đất do người chết để lại (không phân biệt có tài sản hay không có tài sản gắn liền với đất) mà người đó đã có Giấy chứng nhận thì quyền sử dụng đất đó là di sản.

- Đối với trường hợp đất do người chết để lại mà người đó có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất đó cũng là di sản, không phụ thuộc vào thời điểm mở thừa kế.

- Trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà đất đó không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng có di sản là nhà ở, vật kiến trúc khác gắn liền với đất đó mà có yêu cầu chia di sản thừa kế, thì cần phân biệt các trường hợp sau:

* Trong trường hợp đương sự có văn bản của UBND cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng chưa kịp cấp Giấy chứng nhận (đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) thì Toà án giải quyết yêu cầu chia di sản là tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất đó.
* Trong trường hợp đương sự không có văn bản của UBND cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng có văn bản của UBND cấp có thẩm quyền cho biết rõ là việc sử dụng đất đó không vi phạm quy hoạch và có thể được xem xét để giao quyền sử dụng đất thì Toà án giải quyết yêu cầu chia di sản là tài sản gắn liền với đất.

Đồng thời phải xác định ranh giới, tạm giao quyền sử dụng đất đó cho đương sự để UBND cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai.

* Trong trường hợp UBND cấp có thẩm quyền có văn bản cho biết rõ việc sử dụng đất đó là không hợp pháp, di sản là tài sản gắn liền với đất không được phép tồn tại trên đất đó thì Toà án chỉ giải quyết tranh chấp về di sản là tài sản trên đất đó.

- Trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà đất đó không Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất và cũng không có di sản là tài sản gắn liền với đất, nếu có tranh chấp thì thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán, khi quyền sử dụng đất được xác định là di sản thì sẽ được chia di sản thừa kế.

Đồng thời, ngay tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024) cũng quy định điều kiện về Giấy chứng nhận trong trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất là không bắt buộc.