**Đất không có lối đi có được cấp Sổ đỏ không?**

**Các trường hợp được cấp Sổ đỏ, Sổ hồng**

Điều 137 [Luật Đất đai 2024](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2024-296638-d1.html) quy định Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau:

(1) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15/10/1993 như:

- Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất,

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;

- Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15/10/1993;

- Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 mà có tên người sử dụng đất;...

(2) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01/7/2004

(3) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất;

- Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

(4) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/8/2024 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(5) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ tại (1), (2), (3), (4) mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, nhưng đến trước ngày 01/8/2024 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất

(6) Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án...

(7) Hộ gia đình, cá nhân có bản sao một trong các loại giấy tờ tại (1), (2), (3), (4), (5), (6) này mà bản gốc giấy tờ đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ này, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp

(8) Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong giấy tờ quy định tại (1), (2), (3), (4), (5), (6) và (7) mà trên giấy tờ đó có các thời điểm khác nhau thì người sử dụng đất được chọn thời điểm trên giấy tờ để làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

(9) Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác;

Như vậy, ***đất không có lối đi vẫn được cấp Sổ đỏ, Sổ hồng nếu đủ điều kiện vì không có quy định từ chối cấp sổ nếu thửa đất không có lối đi***.

Tuy nhiên, trên thực tế trong một số trường hợp người dân có thể gặp những khó khăn nhất định trong việc thẩm định điều kiện để được cấp sổ (thực tế có thể phức tạp hơn quy định).

**Hồ sơ, thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu**

***\* Hồ sơ cấp Sổ đỏ, Sổ hồng lần đầu***

*- Số lượng hồ sơ*: 01 bộ.

*- Thành phần hồ sơ*:

Theo Điều 28 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), đối với trường hợp đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu, người sử dụng đất cần chuẩn bị:

- Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo [Mẫu số 04/ĐK](https://luatvietnam.vn/bieu-mau/don-xin-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-571-26065-article.html).

- Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc các giấy tờ liên quan tới việc được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất và tài sản gắn liền với đất.

- Trích đo bản đồ địa chính (nếu có)

- Giấy ủy quyền (nếu ủy quyền cho người khác nộp Sổ đỏ)

Ngoài các loại giấy tờ chính trên thì tùy thuộc vào nhu cầu mà người dân cần chuẩn bị giấy tờ chứng minh theo từng trường hợp. Cụ thể:

- Trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận: Giấy tờ chứng việc được nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

- Trường hợp là đất giao không đúng thẩm quyền: Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc chứng minh việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình gắn liền với đất.

- Trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai: Giấy tờ liên quan đến đóng phạt vi phạm hành chính.

- Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng đất với thửa đất liền kề: Hợp đồng/Văn bản thỏa thuận/Quyết định của Tòa án về việc xác lập quyền đối với thửa đất liền kề kèm theo sơ đồ thể hiện được vị trí, kích thức của thửa đất liền kề.

- Trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất: Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

- Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu không đủ giấy tờ hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng: Hồ sơ thiết kế công trình xây dựng đã được thẩm định hoặc có kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng.

- Trường hợp hộ gia đình/cá nhân sử dụng đất không mục đích được Nhà nước giao đất, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất: Quyết định xử phạt thể hiện được việc đã khắc phục hậu quả là buộc đăng ký đất đai, chứng từ nộp phạt.

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại các điều: Điều 137; khoản 1, khoản 5 Điều 148; khoản 1, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai số [31/2024/QH15](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-cua-quoc-hoi-so-31-2024-qh15-296638-d1.html) (nếu có).

- Trường hợp đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024 mà có diện tích tăng thêm đã được cấp Giấy chứng nhận: Nộp giấy tờ về việc chuyển quyền và Giấy chứng nhận đã cấp với phần đất tăng thêm.

***\* Trình tự, thủ tục thực hiện***

***Bước 1. Nộp hồ sơ***

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định 101/2024/NĐ-CP, nơi nộp hồ sơ đối với trường hợp cấp Sổ đỏ lần đầu là Bộ phận Một cửa theo quy định của Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh nơi có đất.

***Bước 2. Tiếp nhận hồ sơ***

Trường hợp 1: Hồ sơ thiếu

Nếu hồ sơ vẫn còn thiếu hoặc giấy tờ chưa hợp lệ thì phải thông báo và hướng dẫn người nộp bổ sung hồ sơ.

Trường hợp 2: Hồ sơ đủ

Nếu hồ sơ đủ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ, làm Phiếu hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến UBND cấp xã.

***Bước 3. Xác nhận hiện trạng đất***

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, UBND xã thực hiện xác nhận hiện trạng của đất có hay không có nhà ở/công trình xây dựng và đất có đang bị tranh chấp hoặc dính quy hoạch hay không.

Ngoài xác nhận hiện trạng mảnh đất, UBND xã còn xác nhận các giấy tờ pháp lý liên quan tùy theo từng trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định 101/2024/NĐ-CP

***Bước 4. Đo đạc, xác minh bản trích đo địa chính***

- Trường hợp đã có bản đồ địa chính: Cung cấp trích lục bản đồ địa chính

- Trường hợp chưa có bản đồ địa chính: Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra lại bản trích đo địa chính do người sử dụng đất nộp.

- Thời gian thực hiện: không quá 05 ngày làm việc.

- Chi phí đo đạc: Do người sử dụng đất chi trả.

- Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa (nếu cần thiết) sau đó tiến hành xác nhận đủ hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào đơn đăng ký.

***Bước 5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính***

- Các loại lệ phí phải nộp: Lệ phí cấp Giấy chứng nhận, tiền sử dụng đất (nếu có), lệ phí trước bạ, phí thẩm định hồ sơ (nếu có).

Trường hợp được miễn, giảm một trong những khoản lệ phí trên thì cần chuẩn bị giấy tờ chứng minh được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính đó.

- Khi nộp tiền xong thì phải giữ hóa đơn, chứng từ để xác nhận việc đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và mang theo để xuất trình khi nhận Giấy chứng nhận.

Lưu ý: Chỉ được nhận Sổ khi đã nộp xong các khoản lệ phí, trừ trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất.

Bước 6. Trả kết quả và nhận lại Giấy chứng nhận

Căn cứ theo khoản 1 Điều 22 [Nghị định 101/2024/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/dat-dai/nghi-dinh-01-2017-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-huong-dan-luat-dat-dai-111728-d1.html), thời gian cấp Giấy chứng nhận không quá 23 ngày làm việc; không quá 33 ngày làm việc đối với xã vùng sâu, vùng xa, biên giới hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.