ANH NGOC JUSTICE & TRUST LAW FIRM
No.9, 457, Xuan Dinh street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District,
Ha Noi, Vietnam
Tel/Zalo: 0878.548.558
Email: lienhe@ luatanhngoc.vn
Website: http://luatanhngoc.vn

Kính gửi: Chị T.T.G.Q
Địa chỉ: Đống Đa, Hà Nội
Số điện thoại: 091**39***
V/v: Tư vấn về thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

---

Thưa Quý khách hàng!

Công ty Luật Ánh Ngọc xin gửi tới Quý khách hàng lời chào trân trọng và cảm ơn Quý khách hàng đã tin tưởng vào dịch vụ do chúng tôi cung cấp. Chúng tôi nhận được yêu cầu của Quý khách hàng liên quan đến nội dung cụ thể như sau:

NỘI DUNG YÊU CẦU:

Ông bà Chị Q có 5 người con. Bố Chị Q là con trưởng. Hiện ông bà nội, bố Chị Q và 1 bác gái đã mất. Còn lại 1 chú và 2 cô. Ông bà Chị Q có một mảnh đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bố chị Q. Chị Q muốn thực hiện thủ tục để sổ được làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mẹ Chị Q.

Chị Q có làm việc trên xã thì phòng đất đai có trao đổi phải có chữ ký của tất cả những người con còn lại của ông bà thì mới có thể thực hiện việc sang tên.

Do đó, trường hợp nhà Chị Q thì Chị Q chưa biết hướng xử lý như thế nào và có một số thắc mắc muốn nhờ Luật Ánh Ngọc vấn giúp.

- Thông tin sổ thể hiện tài sản có mục đích sử dụng riêng --> như vậy là không có bên thứ ba liên quan (gồm cả những người con khác) nên Chị Q hiểu là việc cho tặng cho bố Chị Q thì bố Chị Q là người thừa hưởng duy nhất --> người khác không được có tranh chấp?

- Hiện ông, bà và bố Chị Q đều đã mất --> thủ tục thực hiện sẽ như thế nào?

CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 06 năm 2005;

- Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;

- Luật đất đai số 45/2013/QH13 2013 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014;

- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 09 năm 2017;

- Các *văn bản pháp luật khác và các tài liệu mà khách hàng cung cấp.*

NỘI DUNG TƯ VẤN:

1. Bố Chị Q là người thừa kế được ông bà tặng cho tài sản thì những người khác có được tranh chấp không?

Dựa theo sổ đỏ chị Q cung cấp thì thửa đất được cấp cho hộ gia đình ông T.V.T sinh năm 1930 và bà T.T.N sinh năm 1935 vào năm 2006.

- Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 3 Thông tư số 24/2004/QĐ-BTNMT quy định về GCNQSDĐ thì" *2. Tên người sử dụng đất được ghi như sau*: *c) Người sử dụng đất là hộ gia đình thì ghi "Hộ ông" (hoặc "Hộ bà"), sau đó ghi họ, tên, năm sinh của chủ hộ gia đình, số sổ hộ khẩu, ngày cấp sổ hộ khẩu, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của hộ gia đình***".**

- Căn cứ Điều 108 Bộ luật dân sự 2005 về Tài sản chung của hộ gia đình thì: *"Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ".*

- Căn cứ điều 109 Bộ luật dân sự 2005 về việc chiếm hữu, dử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình: *"1. Các thành viên của hộ gia đình chiếm hữu và sử dụng tài sản chung của hộ theo phương thức thoả thuận. 2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý".*

Thửa đất của ông bà chị Q được cấp cho hộ gia đình ông bà chị. Do đó, thửa đất trở thành tài sản chung của cả hộ. Khi đó việc chiếm hữu định đoạt phải theo sự thỏa thuận của tất cả những người đống sở hữu trong hộ gia đình tại thời điểm năm 2006. Để biết

được ai là những người đồng sở hữu thửa đất, chị phải kiểm tra lại sổ hộ khẩu năm 2006 của hộ gia đình ông bà chị. Trường hợp trong sổ hộ khẩu của ông bà chị năm 2006 có tên của các chú và cô của chị thì các chú và và các cô cũng sẽ trở thành những người quyền sử dụng đất và có quyền quyết định đối với phần đất thuộc quyền của mình.

Việc ông bà chị có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền ngày 18 tháng 10 năm 2012 thì điều đó được hiểu ông bà chị được tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản thuộc quyền sử dụng của ông, bà (một phần của khối tài sản sau khi chia). Do đó, Bố chị chỉ được nhận phần của ông, bà, các phần khác thì vẫn thuộc quyền quyết định của những thành viên khác nếu họ có tên trong sổ hộ khẩu.

Ngoài ra, chị Q cũng cần lưu ý, quyền sử dụng đất và nhà mà bố chị được tặng cho từ ông bà thì bố chị sẽ là người có quyền. Khi bố chị mất, nếu bố chị có di chúc, nội dung di chúc để lại toàn bộ tài sản cho mẹ chị thì mẹ chị mới có quyền đối với toàn bộ tài sản của bố chị. Nếu bố chị không có di chúc, phần tài sản bố chị được tặng cho từ ông bà sẽ được chia đều cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bố chị. Theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 651 Bộ luật dân sự 2015 thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: "*vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết*". Trong trường hợp này, với phần đất và tài sản bố chị được tặng cho từ ông, bà thì mẹ chị chỉ được đứng tên nếu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất có văn bản từ chối nhận di sản.

2. Hiện ông, bà và bố Chị Q đều đã mất thì thủ tục thực hiện sẽ như thế nào?

Hiện chị Q chưa cung cấp được sổ hộ khẩu năm 2006 của ông bà chị. Trong trường hợp, sổ hộ khẩu có tên những người khác nữa, thì để làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị phải có văn bản đồng ý của tất cả những người đó (theo hướng dẫn của ủy ban nhân dân xã). Còn trong trường hợp, nếu không có ai khác ngoài ông, bà chị thì chị không cần văn bản đồng ý của bất cứ ai (bao gồm cả các cô, các chú của chị). Trường hợp này chị phải cung cấp được sổ hộ khẩu năm 2006 tại ủy ban nhân dân xã để chứng minh.

Trong thư chị không nói rõ, bố chị mất có để lại di chúc hay không? Trường hợp không để lại di chúc thì phải có văn bản từ chối nhận di sản của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bố chị.

Chị lưu ý: Ngoài các giấy tờ nêu trên, một bộ hồ sơ bắt buộc chị cần chuẩn bị theo khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT, được sửa đổi tại Khoản 2 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT, hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất gồm các tài liệu sau: " *i) Đơn đăng ký biến động đất đai theo Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Thông tư 24/2014/TT-BTNMT; ii) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; iii) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp*";

Trên đây là tư vấn, phân tích quy định pháp luật của chúng tôi. Việc đưa ra ý kiến tư vấn nêu trên căn cứ vào các quy định của pháp luật và thông tin do quý khách cung cấp. Mục đích đưa ra bản tư vấn này là để các cá nhân, tổ chức tham khảo.

Trường hợp trong bản tư vấn có điều gì gây nhầm lẫn, chưa rõ ràng hoặc thông tin nêu trong bản tư vấn khiến quý khách chưa hiểu hết vấn đề, rất mong nhận được phản ánh của quý khách. Chúng tôi sẵn sàng giải đáp.

Trân trọng cảm ơn!
Bộ phận tư vấn pháp luật