



# CÔNG TY LUẬT TNHH WIKI LEGAL

## HÀ NỘI

Tầng 7, Toà nhà HH Office, số 293/15 Khuất Duy  
Tiến, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Website: [www.wikilegal.vn](http://www.wikilegal.vn)

Email: [admin@wikilegal.vn](mailto:admin@wikilegal.vn)

## TP. HỒ CHÍ MINH

Tầng 2, Tòa nhà H3, 384 Hoàng Diệu, Phường 6,  
Quận 4, TP. HCM

Website: [www.wikilegal.vn](http://www.wikilegal.vn)

Email: [hcm.office@wikilegal.vn](mailto:hcm.office@wikilegal.vn)

## BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 2 – Tháng 08/2024

(15/08/2024 – 31/08/2024)



### Tin tức nổi bật

*Những điểm mới về việc  
cấp Sổ đỏ  
có hiệu lực từ tháng 8/2024*



### Văn bản pháp luật mới

Trong số đó:

Nghị định 109/2024/NĐ-CP quy định mức thu lệ  
phí trước bạ đối với ô tô, rơ moóc hoặc sơ mi rơ  
moóc được kéo bởi ô tô và các loại xe tương tự xe  
ô tô sản xuất, lắp ráp trong nước

## A - Tin tức nổi bật

---



### Những điểm mới về cấp Sổ đỏ có hiệu lực từ tháng 8/2024

Sau khi Luật Đất đai 2024 và các Nghị định, Thông tư về đất đai khác được ban hành, các vấn đề liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có những điểm mới cần lưu ý.

Trong bản tin pháp luật này, WIKI LEGAL sẽ nêu một số điểm nổi bật về vấn đề cấp Sổ đỏ có hiệu lực từ tháng 8/2024.

## 1. 8 trường hợp phải cấp mới Sổ đỏ từ ngày 01/8/2024

Theo Điều 23 Nghị định 101/2024/NĐ-CP, 08 trường hợp sau khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất buộc phải cấp Sổ đỏ mới, gồm:

- Thực hiện tách thửa, hợp thửa;
- Người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của Nhà nước để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng;
- Dự án đầu tư có sử dụng đất mà điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án;
- Chủ đầu tư dự án đã được cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã phê duyệt;
- Chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên thửa đất đã được cấp Giấy Chứng nhận;
- Thay đổi toàn bộ các thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính; thay đổi diện tích đất ở do xác định lại diện tích đất;
- Các trường hợp đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà Giấy chứng nhận cũ không còn dòng trống để xác nhận thay đổi;
- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận.

## 2. Tăng cơ hội cấp Sổ đỏ đối với đất không giấy tờ trước ngày 01/7/2014

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước 01/7/2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất trái thẩm quyền nay được Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Sổ đỏ.

Theo Luật Đất Đai 2024, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chỉ được cấp Sổ đỏ theo các thời điểm sử dụng đất như sau:

- Trước ngày 18/12/1980;
- Từ ngày 18/12/1980 - trước ngày 15/10/1993;
- Từ ngày 15/10/1993 - trước ngày 01/7/2014.

*(Trước đây đối với trường hợp này, Luật Đất đai 2013 chỉ quy định việc cấp Sổ đỏ với đất không giấy tờ trước 01/7/2004. Còn trường hợp đất sử dụng trước 01/7/2014 mà không có giấy tờ thì phải đáp ứng nhiều điều kiện khắt khe hơn như:*

- Phải đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2014;*
- Có hộ khẩu thường trú tại địa phương, đang trực tiếp sản xuất nông - lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn;*
- Được UBND xã nơi có đất xác nhận sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.)*

### 3. Không còn cấp sổ đỏ cho hộ gia đình

Theo Điều 4 Luật Đất đai 2024 thì từ 01/8/2024, hộ gia đình không còn là đối tượng người được sử dụng đất.

Tuy nhiên, vẫn có 01 trường hợp vẫn được cấp Sổ đỏ cho hộ gia đình từ 01/8/2024 là trường hợp đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình được xác định trước 01/8/2024. Theo đó, trường hợp này sẽ cấp 01 Sổ đỏ ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Quyền sử dụng đất của những hộ gia đình đã được giao đất, cho thuê đất trước ngày 01/8/2024 được quy định tại Điều 259 Luật Đất đai 2024 như sau:

- Được tham gia các quan hệ pháp luật về đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất với quyền và nghĩa vụ như cá nhân sử dụng đất;
- Khi được giao đất, cho thuê đất để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải ghi cụ thể các cá nhân là thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất;
- Hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trước 01/8/2024: Được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Khi hết thời hạn sử dụng đất thì được gia hạn theo hình thức giao đất, cho thuê đất cho các cá nhân là thành viên hộ gia đình đó.

### 4. Thời gian cấp Sổ đỏ lần đầu từ ngày 01/8/2024

Theo Khoản 1 Điều 22 Nghị định 101/2024/NĐ-CP:

- Thời gian đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu: không quá 20 ngày làm việc;
- Thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu: không quá 03 ngày làm việc;

Như vậy, thời gian cấp Sổ lần đầu là không quá 23 ngày làm việc (trước đây là không quá 30 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ).

### 5. Mẫu Sổ đỏ, Sổ hồng mới sẽ được áp dụng từ ngày 01/01/2025

Thông tư 10/2024/TT-BTNMT có hiệu lực từ 01/8/2024; tuy nhiên, riêng quy định về mẫu Giấy chứng nhận mới lại có hiệu lực từ 01/01/2025 (theo điểm a khoản 2 Điều 43 Thông tư 10/2024/TT-BTNMT).

Do vậy, từ nay cho tới 31/12/2024, người dân khi thực hiện các thủ tục cấp mới, cấp lại, cấp đổi Sổ đỏ, Sổ hồng vẫn được cấp Giấy chứng nhận theo mẫu hiện hành.

Còn từ 01/01/2025, người dân sẽ được cấp Giấy chứng nhận theo mẫu mới trong các trường hợp được quy định tại Điều 23 Nghị định 101/2024/NĐ-CP.

## 6. Đất cấp sai thẩm quyền sau năm 2014 vẫn được cấp Sổ đỏ

Theo khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai 2024, từ 01/8/2024, sẽ có duy nhất 01 trường hợp đất cấp sai thẩm quyền sau năm 2014 mà vẫn được cấp Sổ là khi đạt đầy đủ 04 điều kiện sau:

- Là đất được giao từ 01/7/2014 - trước 01/8/2024;
- Được UBND xã nơi có đất xác nhận đất không có tranh chấp;
- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương;
- Có đầy đủ biên lai, giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất.

Hạn mức đất cấp Giấy chứng nhận đối với đất giao sai thẩm quyền sau năm 2014 đủ điều kiện được cấp Sổ được xác định theo khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai 2024.

*(Trước đây, theo Nghị định 43/2014/NĐ-CP, nếu hộ gia đình hoặc cá nhân được cấp đất sai thẩm quyền sau 01/7/2014 thì không được cấp Giấy chứng nhận và bị thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao.)*

## 7. Điều kiện cấp Sổ hồng cho chung cư mini

Từ ngày 01/8/2024, Luật Nhà ở 2023 đã quy định cụ thể hơn về điều kiện cấp Sổ hồng cho chung cư mini tại Điều 57 như sau:

(i) Đối với trường hợp cá nhân xây nhà có từ 02 tầng trở lên, mỗi tầng lại thiết kế xây dựng các căn hộ để bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ hoặc nhà ở  $\geq$  02 tầng có quy mô trên 20 căn hộ để cho thuê phải đáp ứng điều kiện:

- Là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở;
- Việc đầu tư xây dựng phải thực hiện theo quy định về xây dựng và các quy định khác có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

(ii) Đối với trường hợp cá nhân xây dựng nhà ở  $\geq$  02 tầng và có quy mô dưới 20 căn hộ để cho thuê phải đáp ứng:

- Yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ theo quy định của Bộ Xây dựng;
- Yêu cầu về PCCC đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân;
- Điều kiện của UBND tỉnh về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy khi có hỏa hoạn.

## 8. Chi phí khi làm Sổ đỏ lần đầu

Từ ngày 01/01/2026, các tỉnh, thành phố trên cả nước sẽ ban hành Bảng giá đất mới theo nguyên tắc thị trường chứ không căn cứ vào Khung giá đất như hiện nay. Điều này sẽ kéo theo chi phí làm Sổ đỏ có thể sẽ tăng.

Theo quy định, khi làm Sổ đỏ lần đầu, người dân sẽ phải nộp các khoản phí sau tính theo giá đất theo Bảng giá đất gồm:

- Tiền sử dụng đất;
- Tiền thuê đất (nếu có);
- Lệ phí trước bạ.

## B - Văn bản pháp luật mới



### Văn bản pháp luật mới nổi bật

(Ban hành từ 15/08/2024 – 31/08/2024)

STT	Văn bản pháp luật	
<b>ĐẤT ĐAI – BẤT ĐỘNG SẢN</b>		
1	Nghị định 108/2024/NĐ-CP quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác	
	Ngày ban hành: 23/08/2024	Ngày hiệu lực: 15/10/2024
2	Thông tư 14/2024/TT-BCT quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp do Bộ trưởng Bộ Công Thương ban hành	
	Ngày ban hành: 15/08/2024	Ngày hiệu lực: 01/10/2024
<b>LAO ĐỘNG</b>		
3	Thông tư 62/2024/TT-BTC hướng dẫn xác định nhu cầu, nguồn và phương thức chi thực hiện mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng theo Nghị định 73/2024/NĐ-CP và điều chỉnh trợ cấp hàng tháng đối với cán bộ xã đã nghỉ việc theo Nghị định 75/2024/NĐ-CP do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành	
	Ngày ban hành: 20/08/2024	Ngày hiệu lực: 20/08/2024

STT	Văn bản pháp luật	
<b>THUẾ - TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG</b>		
4	Nghị định 109/2024/NĐ-CP quy định mức thu lệ phí trước bạ đối với ô tô, rơ moóc hoặc sơ mi rơ moóc được kéo bởi ô tô và các loại xe tương tự xe ô tô sản xuất, lắp ráp trong nước	
	Ngày ban hành: 29/08/2024	Ngày hiệu lực: 01/09/2024 (Còn hiệu lực đến ngày 30/11/2024)
5	Thông tư 44/2024/TT-NHNN sửa đổi Khoản 2 Điều 2 Thông tư 16/2019/TT-NHNN quy định về phát hành tín phiếu Ngân hàng Nhà nước do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành	
	Ngày ban hành: 30/08/2024	Ngày hiệu lực: 23/10/2024
<b>TÀI NGUYÊN – MÔI TRƯỜNG</b>		
6	Thông tư 13/2024/TT-BTNMT về Định mức kinh tế - kỹ thuật điều tra, khảo sát hải văn, hóa học và môi trường vùng ven bờ và hải đảo do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành	
	Ngày ban hành: 21/08/2024	Ngày hiệu lực: 07/10/2024