

# Giấy chứng nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu đối với bất động sản theo Luật Đất đai 2024

Bản tin cập nhật Pháp luật | Tháng 3 năm 2024

Từ trước đến nay tại Việt Nam, người sử dụng đất và/hoặc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất một cách hợp pháp (**Sở Hữu Hợp Pháp**) sẽ được cấp một chứng thư pháp lý theo quy định của pháp luật về đất đai và/hoặc xây dựng theo từng thời kỳ (gọi chung là "**Giấy Chứng Nhận**") nếu đáp ứng các điều kiện luật định.

Với việc được Quốc hội thông qua vào ngày 18/01/2024, ngoại trừ việc đưa ra một số điểm mới và các điều chỉnh hợp lý hơn, Luật đất đai mới (**Luật Đất đai 2024**) gần như kế thừa hầu hết các quy định của Luật đất đai hiện hành (**Luật Đất đai 2013**) liên quan đến Giấy Chứng Nhận. Điều này mở ra hướng giải quyết cho một số vướng mắc còn đang tồn đọng được tóm tắt trong phân tích dưới đây.

- Tên gọi đầy đủ của Giấy Chứng Nhận được rút gọn theo hướng hợp lý và đầy đủ hơn.** Tên gọi chính thức của Giấy Chứng Nhận được rút ngắn vài từ, nhưng thực chất lại đầy đủ và hợp lý hơn. Cụ thể, tên gọi mới của Giấy Chứng Nhận là "**Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**" thay cho "**Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**".
- Liệu Giấy Chứng Nhận vẫn được xem là "sổ đỏ"?** Theo quy định của Luật Đất đai 2024, kể từ ngày 01/01/2025 (ngày Luật Đất đai 2024 bắt đầu có hiệu lực), Giấy Chứng Nhận sẽ được cấp dưới tên gọi mới. Tuy nhiên, việc có hay không những thay đổi về màu sắc, kích thước, hình dạng và các nội dung khác của Giấy Chứng Nhận còn tùy thuộc vào hướng dẫn cụ thể sẽ được ban hành bởi Bộ Tài nguyên và Môi trường - cơ quan được trao quyền ban hành quy định về mẫu Giấy Chứng Nhận áp dụng thống nhất trên cả nước.
- Các Giấy Chứng Nhận được cấp trước đây vẫn duy trì hiệu lực pháp lý và không phải cấp đổi.** Dù có thay đổi về tên gọi cũng như mẫu Giấy Chứng Nhận theo Luật Đất đai 2024 và hướng dẫn sắp được ban hành của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các Giấy Chứng Nhận được cấp theo quy định cũ như được liệt kê dưới đây vẫn duy trì giá trị pháp lý và không phải thực hiện cấp đổi, trừ khi được Sở Hữu Hợp Pháp yêu cầu:
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
  - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;
  - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;
  - Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng;
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Liên quan đến vấn đề này, có hai điểm cần lưu ý như sau:

- Giấy Chứng Nhận không có tên chính xác và đầy đủ như một trong các loại giấy được liệt kê ở trên, cho dù được cấp bởi cơ quan nhà nước, vẫn sẽ không có giá trị pháp lý thay thế cho Giấy Chứng Nhận được cấp theo Luật Đất đai 2024; và
- Mặc dù được cung cấp một Giấy Chứng Nhận có tên giống như một trong các loại giấy được liệt kê ở trên, chúng ta vẫn nên tiếp tục xem xét nhằm xác định liệu Giấy Chứng Nhận có được cấp theo đúng quy định của luật đất đai hoặc luật xây dựng vào thời kỳ đó hay không (luật sư bất động sản có thể giúp bạn thẩm định sơ bộ thông qua thời gian cấp, đối tượng được cấp, thẩm quyền cấp, cùng với các thông tin và hồ sơ pháp lý liên quan khác...), thông qua đó, kiểm tra tính pháp lý của Giấy Chứng Nhận, vì chỉ có giấy được cấp hợp pháp (tuân thủ luật áp dụng trong từng thời kỳ) thì mới có duy trì hiệu lực và thay thế cho Giấy Chứng Nhận được cấp theo Luật Đất đai 2024.

- Cây lâu năm và rừng sẽ không còn được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy Chứng Nhận.** Theo Luật Đất đai 2024, Giấy Chứng Nhận chỉ được cấp cho người có quyền sử dụng đất, **quyền sở hữu nhà ở, và quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất**. Như vậy, những tài sản gắn liền với đất mà không phải là "**nhà ở**" hay "**công trình xây dựng**" sẽ không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định mới này. Điều này đồng nghĩa với việc cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng, vốn không được xem là công trình xây dựng (dù

hiểu theo nghĩa thông thường hay qua dẫn chiếu đến định nghĩa về “công trình xây dựng” trong Luật Xây dựng hiện hành), sẽ không còn được ghi nhận quyền sở hữu và cấp Giấy Chứng Nhận kể từ ngày 01/01/2025, dù trước đó vẫn được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định hiện hành.

5. **Các chủ thể gặp vướng mắc chưa được cấp Giấy Chứng Nhận có thể tận dụng quy định Luật Đất đai 2024 vì luật này đã luật hóa một cách chi tiết và làm rõ/bổ sung khá nhiều trường hợp được cấp Giấy Chứng Nhận.** Cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp... đang sử dụng đất và/hoặc sở hữu nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không có tranh chấp và không thuộc trường hợp bị thu hồi, nếu chưa được cấp Giấy Chứng Nhận do gặp phải khó khăn về mặt pháp lý - chẳng hạn như thiếu cơ sở cấp - có thể tham khảo ý kiến của luật sư hoặc cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để đánh giá khả năng liệu có thể tận dụng các quy định mới này hay không, và từ đó tiến hành lại việc xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Luật Đất đai 2024.
6. **Quy định chuyển tiếp đối với hồ sơ đang trong quá trình xử lý.** Hồ sơ liên quan đến Giấy Chứng Nhận đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày 01/01/2025 vẫn chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì được tiếp tục giải quyết theo quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, trừ trường hợp người nộp hồ sơ đề nghị giải quyết theo Luật Đất đai 2024. Trường hợp này, thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận sẽ được xác định dựa trên quy định của Luật Đất đai 2024. Do đó, Chính phủ và Bộ Tài nguyên và Môi trường được dự đoán sẽ ban hành hướng dẫn cụ thể hơn để làm rõ vấn đề này.

### **Văn phòng TP. Hồ Chí Minh**

Số 19.01, tầng 19, Tòa nhà Đức  
33 Lê Duẩn, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: +84 28 3824 2733

### **Văn phòng Hà Nội**

Số 1205, tầng 12, Tòa nhà Pacific Place  
83B Lý Thường Kiệt, Quận Hoàn Kiếm,  
Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại: +84 24 3946 1203

**Website** [www.frasersvn.com](http://www.frasersvn.com)

**Email** [legalenquiries@frasersvn.com](mailto:legalenquiries@frasersvn.com)

Bài viết này chỉ cung cấp một bản tóm tắt về chủ đề được đề cập, mà không có bất kỳ nghĩa vụ nào do Công ty Luật Frasers chịu trách nhiệm.

Bản tóm tắt không nhằm mục đích cũng như không nên dựa vào nó để thay thế cho lời khuyên pháp lý.

© Bản quyền của bài viết thuộc về Công Ty Luật Frasers.