

1. Sổ đỏ, Sổ hồng là gì?

Sổ đỏ, Sổ hồng là từ mà người dân thường sử dụng để gọi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn cứ vào màu sắc của Giấy chứng nhận.

Khoản 21 Điều 3 [Luật Đất đai 2024](#) (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024) quy định:

"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có liên quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật này"

Như vậy, Sổ đỏ, sổ hồng là cách gọi của loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho loại giấy tờ này được gọi bằng tên gọi "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" trước đây.



Sổ đỏ là giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất (Ảnh minh họa)

2. Hướng dẫn thủ tục làm Sổ đỏ từ 01/7/2025

Phụ lục V [Nghị định 151/2025/NĐ-CP](#) hướng dẫn thủ tục làm Sổ đỏ cho hộ gia đình, cá nhân từ 01/7/2025 như sau:

2.1. Thành phần hồ sơ

Người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư cần chuẩn bị hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định 151.

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 1, khoản 5 Điều 148, khoản 1, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (nếu có).

Trường hợp thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai mà có phần diện tích đất tăng thêm đã được cấp Giấy chứng nhận thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận đã cấp cho phần diện tích tăng thêm;

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai;

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự và giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 45 Luật Đất đai;

- Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai (nếu có);

- Giấy tờ liên quan đến xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

- Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền đối với thửa đất liền kề kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế đối với trường hợp có đăng ký quyền đối với thửa đất liền kề;

- Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất;

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có);

- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

- Trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất;

- Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

- Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền;

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai:

Nộp giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01/7/2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có).

2.2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả

- Bộ phận Một cửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh, cấp xã (sau đây gọi là Bộ phận Một cửa);

- Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Theo Điều 5 Nghị định 151, Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và cộng đồng dân cư.

2.3. Hình thức nộp hồ sơ

Người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp hồ sơ theo các hình thức sau đây:

- Nộp trực tiếp tại các cơ quan có thẩm quyền
- Nộp thông qua dịch vụ bưu chính;
- Nộp tại địa điểm theo thỏa thuận giữa người yêu cầu đăng ký và Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;
- Nộp trên Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh.

2.4. Thời gian làm thủ tục

- Thời gian đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 17 ngày làm việc;
- Thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 03 ngày làm việc.



Người dân

được làm thủ tục cấp Sổ đỏ online (Ảnh minh họa)

3. Chi phí làm Sổ đỏ mới nhất

Người có yêu cầu phải nộp một số khoản tiền gồm: Lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận, tiền sử dụng đất (nếu có), phí thẩm định hồ sơ.

Xem thêm: [4 khoản tiền phải nộp khi làm Sổ đỏ cho đất không có giấy tờ](#)

3.1. Tiền sử dụng đất

Không phải tất cả các trường hợp khi được cấp Giấy chứng nhận đều phải nộp tiền sử dụng đất.

Xem chi tiết tại: [Mức tiền sử dụng đất phải nộp khi cấp Sổ đỏ năm](#)

3.2. Lệ phí trước bạ

Căn cứ [Nghị định 10/2022/NĐ-CP](#) và [Thông tư 13/2022/TT-BTC](#), mức lệ phí trước bạ phải nộp đối với nhà đất khi đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở vẫn được giữ nguyên so với trước đây, cụ thể mức thu lệ phí là: 0,5%.

Cách xác định lệ phí trước bạ phải nộp như sau:

Lệ phí trước bạ phải nộp = 0,5% x Giá tính lệ phí trước bạ

Dựa theo công thức chung như trên, LuậtVietnam xác định số tiền phải nộp theo từng trường hợp như sau:

Lệ phí trước bạ phải nộp = 0,5% x (Giá 01m² đất trong Bảng giá đất x Diện tích được cấp sổ)

- Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.
- Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định và cung cấp cho cơ quan Thuế.

Ví dụ: Ông A có thửa đất ở 100m², giá đất ở chỗ có thửa đất của ông A là 02 triệu đồng/m², khi được cấp Giấy chứng nhận ông A phải nộp lệ phí trước bạ là:

Lệ phí trước bạ = (02 triệu đồng x 100m²) x 0.5% = 01 triệu đồng

3.3. Lệ phí cấp Giấy chứng nhận

Theo khoản 5 Điều 3 Thông tư 85/2019/TT-BTC, lệ phí cấp Giấy chứng nhận do HĐND cấp tỉnh quyết định nên mức thu từng tỉnh, thành có thể khác nhau.

Xem chi tiết tại: [Lệ phí làm Sổ đỏ của 63 tỉnh thành](#)

3.4. Phí thẩm định hồ sơ

Điểm i khoản 1 Điều 5 Thông tư 85/2019/TT-BTC, được sửa đổi tại điểm b khoản 3 Điều 1 Thông tư [106/2021/TT-BTC](#) quy định:

“Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoản thu đối với công việc thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ đảm bảo việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp) theo quy định của pháp luật”

Theo đó, phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận là khoản phí do HĐND cấp tỉnh quy định nên có một số tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương sẽ không phải nộp phí khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

Ngoài ra, người dân có thể phải nộp thêm tiền đo đạc.

4. Cách xử lý khi bị chậm cấp Giấy chứng nhận

Điều 237 Luật Đất đai năm 2024, khi quá thời hạn thì người dân có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

4.1. Khiếu nại

Khiếu nại bằng 01 trong 02 hình thức:

Hình thức 1: Khiếu nại bằng đơn

Bước 1. Chuẩn bị đơn khiếu nại

Theo Điều 8 Luật Khiếu nại 2011, người khiếu nại phải chuẩn bị đơn khiếu nại gồm các nội dung sau:

- Phải ghi rõ ngày, tháng, năm khiếu nại;
- Tên, địa chỉ của người khiếu nại;
- Tên, địa chỉ của cơ quan, tổ chức, cá nhân bị khiếu nại;
- Nội dung, lý do khiếu nại, tài liệu liên quan đến nội dung khiếu nại và yêu cầu giải quyết của người khiếu nại.
- Đơn khiếu nại phải do người khiếu nại ký tên hoặc điểm chỉ.

Bước 2. Gửi đến Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường.

Hình thức 2: Khiếu nại trực tiếp

- Người khiếu nại đến khiếu nại trực tiếp thì người tiếp nhận khiếu nại
- Người trực tiếp nhận khiếu nại hướng dẫn người khiếu nại viết đơn khiếu nại hoặc người tiếp nhận ghi lại việc khiếu nại bằng văn bản và yêu cầu người khiếu nại ký hoặc điểm chỉ xác nhận vào văn bản, trong đó ghi rõ nội dung như khiếu nại bằng đơn.

Xem chi tiết tại: [Thủ tục khiếu nại đất đai: Những hướng dẫn chi tiết nhất](#)

4.2. Khởi kiện tại Tòa án nhân dân

- Đối tượng khởi kiện là quyết định hành chính, hành vi hành chính về chậm cấp, từ chối cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện.
- Theo Điều 31 [Luật Tổ tụng Hành chính 93/2015/QH13](#), hộ gia đình, cá nhân nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân cấp huyện nơi có Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Tuy nhiên, trên thực tế 02 quyền này thực hiện không hiệu quả xuất phát từ nguyên nhân: Người dân không biết quyền và cách thức thực hiện; khó thực hiện...