

BẢN TIN PHÁP LUẬT



MỤC LỤC

- Trường hợp nào cha mẹ bán đất cần có chữ ký của các con?
- Các loại tài sản là tài sản riêng của vợ hoặc chồng
- Những điểm mới về Sổ đỏ kể từ ngày 01/09/2021
- Thủ tục tách hộ khẩu từ ngày 06/7/2021
- Hỏi đáp luật
- Video: Lợi ích của việc lập Di chúc

Trường hợp nào cha mẹ bán đất cần có chữ ký của các con?

Bán đất là cách gọi thông thường của người dân, còn theo Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành thì tên gọi pháp lý của bán đất chính là **chuyển nhượng quyền sử dụng đất**.

TRƯỜNG HỢP CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT PHẢI CÓ SỰ ĐỒNG Ý CỦA CON CÁI

Đó là trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của hộ gia đình.

Khái niệm về hộ gia đình sử dụng đất được định nghĩa tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 như sau: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất”.

Như vậy có thể hiểu rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình là cấp cho những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng và đang sống chung với nhau. Những người trong hộ gia đình được xác định là đồng sở hữu đối với thửa đất đó.

Các thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất nếu có đủ các điều kiện sau:

- Có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng;
- Đang sống chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất và Có quyền sử dụng đất chung (*nếu con sinh ra sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì không có chung quyền sử dụng đất; nếu con chuyển đến địa điểm khác sinh sống tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì cũng không có chung quyền sử dụng đất*)

Xuất phát từ quan điểm trên, **Nghị định 43/2014/NĐ-CP tại khoản 1 Điều 64** quy định: Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên.

Đồng thời, **khoản 5 điều 14 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT** cũng nêu rõ: Người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền trong trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, khi thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Nói tóm lại, khi Giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình sử dụng đất thì cha mẹ chỉ được chuyển nhượng nếu được tất cả các thành viên trong hộ gia đình đồng ý bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực.



CÁC LOẠI TÀI SẢN LÀ TÀI SẢN RIÊNG CỦA VỢ HOẶC CHỒNG




Tài sản riêng có trước khi kết hôn



Tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân



Tài sản được chia riêng cho vợ, chồng từ tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân



Tài sản phục vụ nhu cầu thiết yếu của vợ, chồng.



Tài sản được hình thành từ tài sản riêng của vợ, chồng.



Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng của mỗi bên sau khi chia tài sản chung



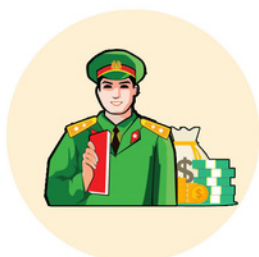
Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng



Quyền tài sản đối với đối tượng sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật sở hữu trí tuệ



Tài sản mà vợ, chồng xác lập quyền sở hữu riêng theo quyết định của Tòa án



Khoản trợ cấp, ưu đãi được nhận theo chính sách người có công với cách mạng



Quyền tài sản khác gắn liền với nhân thân của vợ, chồng.

Những điểm mới về Sổ đỏ kể từ ngày 01/09/2021

Ngày 01/9/2021, Thông tư 09/2021/TT-BTNMT do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành chính thức có hiệu lực, trong đó có nhiều điểm mới liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hay còn được gọi là Sổ đỏ) so với Thông tư 23/2014/TT-BTNMT. Cụ thể bao gồm các điểm mới nổi bật như sau:

1. BỔ SUNG 02 TRƯỜNG HỢP KHI ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG SẼ ĐƯỢC CẤP SỔ ĐỎ MỚI

Căn cứ Khoản 2 và Khoản 3 Điều 1 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT, đã bổ sung thêm trường hợp đăng ký biến động được cấp Sổ đỏ gồm:

- Thừa đất được tách ra để cấp riêng Sổ đỏ đối với trường hợp Sổ đỏ đã được cấp chung cho nhiều thửa.
- Thay đổi diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở do xác định lại diện tích đất ở theo quy định.

2. QUY ĐỊNH MỚI VỀ MÃ VẠCH CỦA SỔ ĐỎ

Theo quy định trước đây tại Điều 15 Thông tư 23/2014/TT-BTNM, mã vạch được in tại cuối trang thứ 4 khi cấp Sổ đỏ.

Cấu trúc mã vạch dưới dạng: MV = MX.MN.ST. Trong đó, MX là mã đơn vị hành chính cấp xã nơi có thửa đất, được thể hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ về danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam; trường hợp cấp Sổ đỏ cho khu đất nằm trên nhiều đơn vị hành chính cấp xã thì ghi theo mã của xã có phần diện tích lớn nhất;

Nay tại Khoản 1 Điều 1 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT đã bổ sung: “Trường hợp cấp huyện không có đơn vị hành chính cấp xã thì mã đơn vị hành chính cấp xã (MX) được thay thế bằng mã của đơn vị hành chính cấp huyện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ về danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh thì ghi thêm mã của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định vào trước mã của xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc trước mã của đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất đối với cấp huyện không có đơn vị hành chính cấp xã.”



3. NỘI DUNG XÁC NHẬN THAY ĐỔI VÀO SỔ ĐỎ ĐÃ CẤP

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 16 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT:

Bên cạnh quy định về ghi thông tin trên Sổ đỏ đã cấp khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa đất thì Thông tư 09/2021/TT-BTNMT đã quy định rõ cách ghi thông tin đối với từng trường hợp cụ thể khi người dân tự nguyện tặng cho một phần thửa đất để làm đường giao thông, công trình thủy lợi hoặc công trình công cộng khác. Ngoài ra, quy định mới còn sử dụng từ “tặng cho” thay cho từ “hiến đất” để phù hợp với quyền của người sử dụng đất và thống nhất với các văn bản khác. Cụ thể được quy định tại Khoản 4 Điều 1 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT:

“Trường hợp người sử dụng đất tặng cho một phần diện tích của thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp cho một thửa đất để làm đường giao thông, thủy lợi hoặc công trình công cộng khác thì Giấy chứng nhận đã cấp được ghi “Đã tặng cho ... m² để làm... (đường giao thông hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác) theo (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc tặng cho đất); diện tích còn lại là ... m²;...”

b) Bổ sung quy định mới:

Tại Khoản 5 Điều 1 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT đã bổ sung cách ghi khi có thửa đất được tách ra để cấp riêng Sổ đỏ, cụ thể: “Trường hợp trên Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất, có thửa đất được tách ra để cấp riêng một Giấy chứng nhận thì trên Giấy chứng nhận đã cấp ghi “Thửa đất... (ghi số thửa, số tờ bản đồ) diện tích...m² được tách ra để cấp riêng Giấy chứng nhận; theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký).”

4. KHÔNG PHẢI NỘP BẢN SAO SỔ HỘ KHẨU, CMND, CCCD KHI LÀM SỔ ĐỎ

Đây là quy định mới về hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp sổ đỏ tại Khoản 5 Điều 11 của Thông tư 09/2021/TT-BTNMT so với Thông tư 23/2014/TT-BTNMT hiện hành. Cụ thể:

“Trường hợp nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận mà có yêu cầu thành phần là bản sao Giấy chứng minh thu nhân dân hoặc Giấy chứng minh quân đội hoặc thẻ Căn cước công dân hoặc sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ khác chứng minh nhân thân thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ sử dụng dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư mà không yêu cầu người nộp hồ sơ phải nộp các giấy tờ này để chứng minh nhân thân trong trường hợp dữ liệu quốc gia về dân cư được chia sẻ và kết nối với dữ liệu của các ngành, các lĩnh vực (trong đó có lĩnh vực đất đai).”

Tuy nhiên, đây là quy định hoàn toàn mới, do vậy, chỉ khi dữ liệu quốc gia về dân cư được chia sẻ và kết nối với dữ liệu của lĩnh vực đất đai thì người dân khi làm thủ tục cấp sổ đỏ sẽ không cần mang theo bản sao các loại giấy tờ: CMND, CCCD, sổ hộ khẩu,... như hiện nay.

Hỏi đáp luật



Con nuôi có được nhận thừa kế từ cha mẹ nuôi hay không?

Câu hỏi: Vào năm 2008, cha mẹ tôi có nhận nuôi thêm một đứa con. Ngày 25/8/2021, mẹ tôi mất do Covid-19, do mất cũng khá đột ngột nên không để lại di chúc. Nay đứa con nuôi của ba mẹ tôi đòi chia tài sản của mẹ tôi để lại. Luật sư cho tôi hỏi, con nuôi thì có được nhận thừa kế như con ruột không? → **Xem chi tiết [TẠI ĐÂY](#)**



Kê khai thuế cho chi nhánh hạch toán phụ thuộc

Câu hỏi: Công ty của tôi có trụ sở chính ở tại quận Bình Tân – TP.HCM và chi nhánh hạch toán phụ thuộc tại quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Chi nhánh có hóa đơn, con dấu riêng, có phát sinh doanh thu. Nếu trụ sở chính cử nhân viên ra Hà Nội làm việc và trụ sở chính trả lương theo hợp đồng lao động ký kết giữa trụ sở chính và nhân viên, thì trụ sở chính hay chi nhánh phải kê khai thuế thu nhập cá nhân cho nhân viên này? Các khoản lệ phí môn bài, thuế GTGT và thuế TNDN thì chi nhánh hay trụ sở chính có trách nhiệm kê khai, nộp? → **Xem chi tiết [TẠI ĐÂY](#)**

Videos

Lợi ích của việc lập Di Chúc

