

Cấp sổ đỏ lần đầu: bạn thuộc trường hợp nào

Nguyễn Văn Mẫu · Ngày tạo: 01/11/2026 · BẢN MẪU

1. Thông tin đã nhập

Thông tin	Giá trị
Thửa đất	thửa 100, tờ 10, Thôn Mẫu, xã Mẫu, tỉnh Mẫu
Nguồn gốc	Gia đình tự khai phá, làm nhà ở từ năm 1995
Tóm tắt	Đất mẫu: không có giấy tờ, sử dụng ổn định, không vi phạm, sử dụng từ 15/10/1993 đến trước 01/7/2004, thửa 300 m ²
Đất có nhà ở	Có
Xin công nhận đất ở / hạn mức của tỉnh	200 m ² / 150 m ²
Giá đất ở × hệ số	5.000.000đ × 1 = 5.000.000đ/m ²

2. Kết luận sơ bộ

CÓ THỂ ĐƯỢC CẤP

Không giấy tờ, sử dụng ổn định từ 15/10/1993 đến trước 01/7/2004 (Điều 138)

Được cấp nếu UBND xã xác nhận không tranh chấp (và phù hợp quy hoạch với đất từ 15/10/1993).

Đất ở được công nhận theo hạn mức công nhận đất ở (trước 15/10/1993) hoặc hạn mức giao đất ở (từ 15/10/1993) của tỉnh; phần còn lại công nhận theo hiện trạng.

Căn cứ: Luật Đất đai 2024 Điều 138, 141; NĐ 103/2024 Điều 10

3. Tiền sử dụng đất ước tính

Phần diện tích	m ²	Đơn giá	Tỷ lệ	Tiền
Đất ở trong hạn mức	150	5.000.000đ	20%	150.000.000đ
Đất ở vượt hạn mức	50	5.000.000đ	50%	125.000.000đ
Tổng				275.000.000đ

Giá đất = giá đất ở trong bảng giá × hệ số điều chỉnh (NĐ 50/2026 sửa Điều 5 NĐ 103). Tỷ lệ 20% trong hạn mức, 50% vượt hạn mức. Ước tính tham khảo: NĐ 291/2025 có sửa Điều 10–12 NĐ 103, chưa đối chiếu hết; đất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh công nhận theo hiện trạng có cách tính riêng.

Lệ phí cấp Giấy chứng nhận do HĐND tỉnh quy định (chưa tính). Hạn mức đất ở, bảng giá đất, hệ số điều chỉnh lấy theo quyết định của tỉnh tại thời điểm nộp đủ hồ sơ.

4. Giấy tờ cần chuẩn bị

- ☐ Giấy tờ chứng minh thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định (biên lai thuế đất, hộ khẩu, xác nhận của UBND xã...)
- ☐ Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu của tỉnh (Mẫu 04/ĐK cũ, Mẫu 15 theo ND 151/2025; từ 2026 nhiều tỉnh ban hành mẫu riêng)
- ☐ Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (nếu có); mảnh trích đo địa chính nếu địa phương yêu cầu
- ☐ Căn cước của người sử dụng đất; giấy tờ hôn nhân nếu là tài sản chung vợ chồng
- ☐ Giấy tờ chứng minh được miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có)

5. Các bước

- Chuẩn bị hồ sơ: Theo checklist ở mục 4; lấy mẫu đơn của tỉnh trên Cổng dịch vụ công hoặc tại Bộ phận Một cửa.
- Nộp hồ sơ: Bộ phận Một cửa (UBND xã, Trung tâm phục vụ hành chính công) hoặc Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh.
- UBND xã xác nhận và niêm yết: Xác nhận hiện trạng, tranh chấp, nguồn gốc, thời điểm sử dụng, quy hoạch; niêm yết công khai 15 ngày (ví dụ quy định của Thái Nguyên 2026).
- Xác định nghĩa vụ tài chính: Cơ quan thuế ra thông báo tiền sử dụng đất, lệ phí; nộp tiền hoặc ghi nợ theo quy định.
- Nhận Giấy chứng nhận: Cơ quan có thẩm quyền theo ND 49/2026 Điều 14 (cấp tỉnh, Chủ tịch UBND xã hoặc Văn phòng đăng ký đất đai tùy trường hợp) cấp và trao sổ.

Từ 31/01/2026, thành phần hồ sơ, mẫu đơn, thời hạn do UBND từng tỉnh quy định (ND 49/2026/ND-CP Điều 15). Ví dụ Thái Nguyên 2026: đăng ký lần đầu không quá 11 ngày làm việc, cấp Giấy chứng nhận không quá 03 ngày làm việc, không tính thời gian niêm yết, nộp nghĩa vụ tài chính.

6. Bảng tỷ lệ tiền sử dụng đất đất ở theo mốc (ND 103/2024)

Mốc sử dụng	Không giấy tờ: trong / vượt hạn mức	Có vi phạm: trong / vượt hạn mức
Trước 18/12/1980	0% / 20%	10% / 30%
Từ 18/12/1980 đến trước 15/10/1993	0% / 40%	20% / 50%
Từ 15/10/1993 đến trước 01/7/2004	20% / 50%	30% / 60%
Từ 01/7/2004 đến trước 01/7/2014	40% / 70%	80% / 80%

Điều 10, 11 ND 103/2024 bản gốc; ND 291/2025 và ND 50/2026 có sửa đổi một số điểm: ước tính tham khảo.

7. Lưu ý

- Sổ đỏ cấp trước 01/8/2024 vẫn có giá trị, không bắt buộc đổi (Luật Đất đai 2024 Điều 256 khoản 3).
- Chuyển đất vườn, ao trong cùng thửa có đất ở sang đất ở sau khi đã có sổ tính theo NQ 254/2025/QH15 (30% / 50% / 100% chênh lệch), khác với tiền công nhận khi cấp lần đầu.
- Cấp Sổ Đỏ là công cụ tự kiểm và thông tin tham khảo, không phải tư vấn pháp lý hay xác nhận của

cơ quan nhà nước. Tiền sử dụng đất chính thức theo thông báo của cơ quan thuế. Chúng tôi không lưu số liệu bạn nhập.

Tạo bởi Cấp Sổ Đỏ · capsodo.hoagao.store · support@hoagao.store