

Luật Đất đai 2024: 6 loại tài sản gắn liền với đất sẽ không được cấp sổ đỏ

07:40 22/07/2025

Luật Đất đai 2024 quy định rõ về điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ đỏ). Theo đó, có 6 loại tài sản gắn liền với đất không đủ điều kiện để được cấp sổ đỏ, dù đã kê khai đăng ký.

Căn cứ Điều 131 của Luật Đất đai 2024, người sử dụng đất và người được giao đất quản lý bắt buộc phải đăng ký đất đai. Việc đăng ký tài sản gắn liền với đất như nhà ở, công trình xây dựng sẽ được thực hiện theo nhu cầu của chủ sở hữu. Quá trình đăng ký có thể thực hiện bằng hình thức giấy hoặc điện tử và đều có giá trị pháp lý tương đương. Sau khi hoàn tất, thông tin tài sản được cập nhật vào hồ sơ địa chính và là căn cứ để cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện.

Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 151 của Luật Đất đai 2024, có **6 trường hợp cụ thể không đủ điều kiện cấp sổ đỏ**. Thứ nhất là các tài sản gắn liền với thửa đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận hoặc thuộc diện không được cấp. Thứ hai là nhà ở hoặc công trình xây dựng tạm thời trong quá trình xây dựng công trình chính, cũng như các công trình làm từ vật liệu đơn sơ hoặc công trình phụ trợ ngoài phạm vi công trình chính.



Ảnh minh họa

Trường hợp thứ ba là tài sản đã có quyết định thu hồi hoặc thông báo giải tỏa từ cơ quan có thẩm quyền, ngoại trừ các trường hợp quá ba năm kể từ ngày có quyết định mà chưa thực hiện. Thứ tư là nhà ở hoặc công trình xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng, xây dựng trái phép trên hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử - văn hóa, hoặc xây dựng không đúng quy hoạch được duyệt, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn.

Loại tài sản thứ năm là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước, ngoại trừ những tài sản được xác định là phần vốn Nhà nước góp vào doanh nghiệp theo hướng dẫn của Bộ Tài chính. Cuối cùng, là các tài sản không thuộc phạm vi quy định tại Điều 148 và Điều 149 của Luật Đất đai 2024.

Quy định mới này nhằm siết chặt việc cấp sổ đỏ, bảo đảm minh bạch pháp lý và quản lý đất đai hiệu quả, đồng thời hạn chế tình trạng xây dựng trái phép, lấn chiếm đất công và sử dụng đất sai mục đích.

Phương Thảo (t/h)