**5 mức phạt liên quan đến Sổ đỏ từ ngày 04/10/2024**

**1. Mức phạt không đăng ký đất đai khi làm Sổ lần đầu**

Khoản 1, khoản 3 Điều 16 [Nghị định 123/2024/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/dat-dai/nghi-dinh-123-2024-nd-cp-xu-phat-vi-pham-hanh-chinh-trong-linh-vuc-dat-dai-367497-d1.html) quy định về mức phạt không thực hiện đăng ký đất đai khi làm Sổ lần đầu như sau:

***Điều 16.****Không đăng ký đất đai*

*1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với hành vi không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 132 Luật Đất đai.*

*3. Biện pháp khắc phục hậu quả:Buộc thực hiện đăng ký đất đai theo quy định.*

Theo đó, nếu người dân cố tình sử dụng đất kể từ 04/10/2024 mà **không thực hiện đăng ký đất lần đầu sẽ bị phạt hành chính từ 01 - 02 triệu đồng** và buộc phải thực hiện việc đăng ký đất lần đầu theo đúng quy định.

Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là nghĩa vụ bắt buộc mà người sử dụng đất phải thực hiện. Nếu không thực hiện đăng ký là vi phạm, tuy nhiên không phải mọi trường hợp đều có quy định xử phạt vi phạm hành chính.

Hiện nay, các trường hợp sau nếu không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu sẽ bị phạt từ 01 - 02 triệu đồng gồm:

* Đất vẫn đang sử dụng nhưng chưa đăng ký.
* Đất được Nhà nước giao và cho thuê để sử dụng.
* Đất được Nhà nước giao để quản lý mà chưa thực hiện đăng ký.

(Căn cứ: điểm a, b, c khoản 1 Điều 132 [Luật Đất đai 2024](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2024-296638-d1.html))

**2. Mức phạt chậm sang tên sổ đỏ từ 04/10/2024**

Hiện nay, theo khoản 2, khoản 3 Điều 16 Nghị định 123/2024/NĐ-CP, mức phạt đối với hành vi**chậm đăng ký biến động sau khi đã thực hiện công chứng nhà đất lên tới 06 triệu đồng** và buộc thực hiện việc đăng ký biến động đối với thửa đất.

Cụ thể, mức phạt được quy định như sau:

*2.****Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng****đối với hành vi không thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai.*

*3. Biện pháp khắc phục hậu quả:  
Buộc thực hiện đăng ký đất đai theo quy định.*

**Lưu ý:** Mức phạt trên là mức phạt đối với cá nhân. Trường hợp hành vi vi phạm là do tổ chức thực hiện sẽ bị phạt mức tiền gấp 02 lần mức phạt với cá nhân (theo khoản 2 Điều 5 Nghị định 123/2024/NĐ-CP).

Theo khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai 2024 và khoản 5 Điều 44 [Luật Quản lý thuế 2019](https://luatvietnam.vn/thue/luat-quan-ly-thue-2019-so-38-2019-qh14-moi-nhat-174969-d1.html), trong thời hạn 30 ngày kể từ thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng, người dân bắt buộc phải thực hiện thủ tục đăng ký sang tên và nộp hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân trong thời gian 10 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế.

Việc đăng ký biến động và nộp thuế là bắt buộc bởi người sử dụng đất buộc phải hoàn thành xong 02 việc trên thì mới được Văn phòng/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả lại Giấy chứng nhận.

Bên cạnh mức phạt chậm đăng ký biến động, người sử dụng đất còn có thể bị phạt tới 25 triệu đồng vì chậm nộp hồ sơ khai thuế theo quy định tại Điều 13 [Nghị định 125/2020/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/thue/nghi-dinh-125-2020-xu-phat-vi-pham-hanh-chinh-ve-thue-hoa-don-192660-d1.html). Cụ thể:

- Chậm nộp quá thời hạn từ 01 - 30 ngày: Phạt từ 02 - 05 triệu đồng

- Chậm nộp quá thời hạn từ 31 - 60 ngày: Phạt từ 05 - 08 triệu đồng

- Chậm nộp quá thời hạn từ 61 - 90 ngày/quá 91 ngày nhưng không phát sinh thêm thuế: Phạt từ 08 - 15 triệu đồng

- Chậm nộp quá hạn trên 90 ngày: Phạt từ 15 - 25 triệu đồng.

***Đối tượng bị phạt chậm sang tên Sổ đỏ:***Bên mua/tặng cho sẽ bị xử phạt khi thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho mà không hoặc chậm thực hiện đăng ký biến động (theo điểm c khoản 5 Điều 5 Nghị định 123/2024/NĐ-CP).

**3. Cố tình chuyển nhượng đất không Sổ, mức phạt lên tới 100 triệu đồng**

Từ ngày 04/10/2024, đối với hành vi cố tình chuyển nhượng dù nhà đất không có Sổ, cá nhân thực hiện hành vi sẽ bị **phạt hành chính từ 30 - 50 triệu đồng**và buộc:

- Bên mua phải trả lại đất.

- Hợp đồng mua bán bị vô hiệu.

- Nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

- Buộc phải thực hiện việc đăng ký đất đai với trường hợp đất đủ điều kiện cấp Sổ.

- Trường hợp bên bán là tổ chức đã giải thể, phá sản hoặc là cá nhân nhưng đã chết không có người thừa kế/chuyển đi nơi khác và cũng không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất: Bên mua phải thực hiện toàn bộ các biện pháp khắc phục hậu quả mà bên bán gây ra và buộc phải thực hiện đăng ký đất đai đối với mảnh đất đó.

(Căn cứ: khoản 3, khoản 4 Điều 17 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)

Mức phạt trên là mức phạt đối với cá nhân, nếu đối tượng thực hiện hành vi vi phạm là tổ chức thì sẽ bị phạt từ 60 - 100 triệu đồng và buộc phải thực hiện đầy đủ các biện pháp khắc phục hậu quả.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024, cần phải đạt đủ 05 điều kiện sau thì đất mới được phép mua bán:

**Điều kiện 1:** Có đầy đủ Giấy chứng nhận

**Điều kiện 2:** Đất không dính tranh chấp (hoặc nếu có tranh chấp thì cũng đã được giải quyết, có bản án, quyết định của Tòa hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực).

**Điều kiện 3:** Đất không bị kê biên hoặc bị áp dụng các biện pháp khác để đảm bảo thi hành án.

**Điều kiện 4:**Vẫn còn trong thời hạn sử dụng đất.

**Điều kiện 5:**Đất không bị áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Có thể thấy, điều kiện đất phải có Sổ là một trong những điều kiện được liệt kê đầu tiên trong 05 điều kiện bắt buộc để đất được chuyển nhượng.

Tuy nhiên, vẫn có 02 trường hợp sau dù không có Sổ thì người sử dụng đất vẫn được quyền bán đất theo điểm a khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024 gồm:

*Trường hợp 1:*Thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất.

*Trường hợp 2:* Trường hợp được quy định tại khoản 7 Điều 124, điểm a khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai 2024 gồm:

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chưa được cấp Sổ nhưng đủ điều kiện được cấp thì được thực hiện chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Như vậy, nếu không thuộc một trong hai trường hợp trên thì **bên bán không có quyền bán nhà đất đó vì** **đất thiếu Sổ thì không đủ điều kiện để chuyển nhượng (mua bán đất).**

**4. Nâng mức phạt khi tự ý sửa thông tin trên Sổ đỏ**

Nhiều người dân thấy trên Giấy chứng nhận có sai sót không quay lại Văn phòng đăng ký đất để thực hiện đính chính Sổ mà lại tự ý sửa lại thông tin trên Sổ vì … ngại mất nhiều thời gian.

Tuy nhiên, từ 04/10/2024, hành vi**tự ý sửa chữa, tẩy xóa Giấy chứng nhận sẽ bị phạt hành chính từ 02 - 05 triệu đồng** và bị tịch thu Giấy chứng nhận đã sửa chữa, tẩy xóa đó (theo khoản 1, khoản 4 Điều 27 Nghị định 123/2024/NĐ-CP).

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 [Nghị định 101/2024/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/dat-dai/nghi-dinh-101-2024-nd-cp-ve-dieu-tra-co-ban-dat-dai-dang-ky-cap-so-do-361766-d1.html), 01 trong những trường hợp được cấp đổi Giấy chứng nhận là*“Giấy chứng nhận đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng”.*Theo đó, nếu Sổ đã bị sửa chữa, tẩy xóa thì người dân sẽ bị hủy Giấy chứng nhận cũ và cấp Sổ mới theo đúng quy định.

Còn trường hợp **cố tình tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung trên Sổ để thực hiện việc chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho… gian dối** mà chưa tới mức truy cứu trách nhiệm hình sự thì người thực hiện hành vi này bị**phạt từ 05 - 10 triệu đồng**và sẽ bị tịch thu Giấy chứng nhận.

**5. Mức phạt khi dùng Sổ giả đi mua bán nhà đất**

Tùy vào tính chất, mức độ vi phạm của hành vi sử dụng Sổ giả để giao dịch, người thực hiện hành vi vi phạm có thể bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

***Trường hợp xử lý vi phạm hành chính***

Theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định 123/2024/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, **phạt tiền từ 10 - 20 triệu đồng** đối với trường hợp sử dụng giấy tờ giả khi thực hiện thủ tục hành chính và các công việc khác liên quan đến đất đai mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

Theo đó, nếu hành vi sử dụng Sổ đỏ giả để chuyển nhượng nhà đất mà chưa đến mức bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì người vi phạm bị phạt tối đa 20 triệu đồng.

Ngoài xử phạt vi phạm hành chính, cơ quan có thẩm quyền sẽ tịch thu giấy tờ giả đã sử dụng và hủy bỏ toàn bộ kết quả thủ tục đăng ký biến động sử dụng hồ sơ giả khi chuyển nhượng theo khoản 4, khoản 5 Điều 27 Nghị định 123/2024/NĐ-CP.

***Trường hợp có dấu hiệu cấu thành tội phạm thì xem xét trách nhiệm hình sự***

Theo quy định tại Điều 174 [Bộ luật Hình sự năm 2015](https://luatvietnam.vn/hinh-su/bo-luat-hinh-su-2015-101324-d1.html), nếu sử dụng sổ đỏ giả mua bán nhà đất mà thỏa mãn các yếu tố cấu thành tội *“Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”*và giá trị tài sản chiếm đoạt có giá trị từ 500 triệu đồng trở lên thì tuỳ theo kết luận điều tra mà khung hình phạt cao nhất sẽ là tù chung thân.

Cụ thể:

*4. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt tù từ 12 năm đến 20 năm hoặc tù chung thân:*

*a) Chiếm đoạt tài sản trị giá 500.000.000 đồng trở lên;*

*b) Chiếm đoạt tài sản trị giá từ 200.000.000 đồng đến dưới 500.000.000 đồng nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này;*

*c) Lợi dụng hoàn cảnh chiến tranh, tình trạng khẩn cấp.*

*5. Người phạm tội còn có thể bị phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng, cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định từ 01 năm đến 05 năm hoặc tịch thu một phần hoặc toàn bộ tài sản.*