**Sang tên Sổ đỏ khi bố hoặc mẹ mất không để lại di chúc thế nào?**

***Khi người để lại di sản thừa kế là nhà đất mà không có di chúc thì hưởng thừa kế theo pháp luật. Thủ tục sang tên Sổ đỏ khi không có di chúc được thực hiện theo quy định dưới đây.***

 **Đất không để lại di chúc sẽ thừa kế theo pháp luật**

Căn cứ điểm a khoản 1 [Điều 650 Bộ luật Dân sự 2015](https://luatvietnam.vn/dan-su/bo-luat-dan-su-2015-bo-luat-dan-su-so-91-2015-qh13-moi-nhat-101333-d1.html),**người để lại di sản chết mà không có di chúc thì nhà đất được thừa kế theo pháp luật.**Cụ thể:

Theo khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, những người thừa kế theo pháp luật được quy định theo thứ tự hàng thừa kế sau đây:

- Hàng thừa kế thứ nhất gồm: Vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết;

- Hàng thừa kế thứ hai gồm: Ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, anh ruột, chị ruột, em ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại;

- Hàng thừa kế thứ ba gồm: Cụ nội, cụ ngoại của người chết; bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột; chắt ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại.

Theo đó, những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau.

Những người ở hàng thừa kế sau chỉ được hưởng thừa kế, nếu không còn ai ở hàng thừa kế trước do đã chết, không có quyền hưởng di sản, bị truất quyền hưởng di sản hoặc từ chối nhận di sản.

**Thủ tục sang tên Sổ đỏ khi thừa kế theo pháp luật**

Trên thực tế khi thừa kế nhà đất theo pháp luật thường xảy ra một số trường hợp phổ biến như sau:

- Chỉ có một người hưởng di sản (đây là trường hợp đơn giản nhất vì người thừa kế chỉ cần đăng ký biến động hay còn gọi là sang tên).

- Các bên tranh chấp quyền hưởng di sản thừa kế là nhà đất thì giải quyết tại Tòa án (sau khi Tòa án giải quyết thì mới thực hiện thủ tục sang tên).

- Từ chối nhận di sản thừa kế để cho một người hưởng.

- Người thừa kế thỏa thuận việc phân chia di sản.

***1. Thủ tục công chứng***

*(áp dụng khi người thừa kế từ chối hưởng di sản hoặc người thừa kế thỏa thuận việc phân chia di sản là nhà đất)*

**Trường hợp 1: Từ chối nhận di sản thừa kế**

Người thừa kế có quyền từ chối nhận di sản trừ trường hợp từ chối nhận di sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ của người để lại di sản; trong trường hợp người thừa kế từ chối nhận di sản để phần thừa kế nhà đất cho một người thì người thừa kế có thể yêu cầu công chứng văn bản từ chối nhận di sản.

Theo Điều 59[Luật Công chứng 2014](https://luatvietnam.vn/hanh-chinh/luat-53-2014-qh13-quoc-hoi-87931-d1.html), khi yêu cầu công chứng văn bản từ chối nhận di sản, người yêu cầu công chứng phải chuẩn bị giấy tờ sau:

- Giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người yêu cầu công chứng theo pháp luật như giấy khai sinh, sổ hộ khẩu,…

- Giấy chứng tử hoặc giấy tờ khác chứng minh người để lại di sản đã chết.

**Trường hợp 2: Các bên thỏa thuận việc phân chia di sản**

*\* Chuẩn bị hồ sơ công chứng văn bản thỏa thuận*

Căn cứ khoản 2 Điều 57 Luật Công chứng 2014, người thừa kế chuẩn bị 01 bộ hồ sơ gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

- Giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di sản theo quy định của pháp luật về thừa kế như giấy khai sinh, sổ hộ khẩu,…

- Giấy chứng tử của người để lại di sản.

- Chứng minh nhân dân/căn cước công dân hoặc hộ chiếu của người thừa kế.

- Văn bản thỏa thuận về việc những người thừa kế đồng ý tặng cho phần thừa kế của mình cho một người (*có thể chuẩn bị trước hoặc ra tổ chức công chứng yêu cầu họ soạn thảo*).

*\* Thực hiện công chứng:*

- Nơi thực hiện công chứng: Phòng công chứng của Nhà nước hoặc Văn phòng công chứng tư nhân.

- Khi nhận được yêu cầu công chứng thì công chứng viên thực hiện việc công chứng theo quy định.

***2. Thủ tục kê khai, thực hiện nghĩa vụ tài chính***

- Về lệ phí trước bạ: Theo khoản 10 Điều 10 [Nghị định 10/2022/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/thue/nghi-dinh-10-2022-nd-cp-chinh-phu-215819-d1.html), trường hợp nhà, đất nhận thừa kế sau đây thì **được miễn lệ phí trước bạ:**

*10. Nhà, đất nhận thừa kế hoặc là quà tặng giữa: Vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

Lưu ý: Theo khoản 6 [Điều 26 Thông tư 111/2013/TT-BTC](https://luatvietnam.vn/thue/thong-tu-111-2013-tt-btc-thue-thu-nhap-ca-nhan-80846-d1.html) thì cá nhân nhận thừa kế nhà đất **phải khai thuế, lệ phí trước bạ kể cả trường hợp miễn thuế, lệ phí.**

- Thuế thu nhập cá nhân phải nộp là 10% giá trị bất động sản được nhận thừa kế.

- Lệ phí địa chính: Mức thu do HĐND cấp tỉnh quyết định.

***3. Thủ tục sang tên (thủ tục đăng ký biến động)***

*\* Hồ sơ cần chuẩn bị:*

Theo quy định tại Điều 29 [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), thành phần hồ sơ cần chuẩn bị gồm:

- Đơn đăng ký biến động theo [Mẫu số 11/ĐK](https://luatvietnam.vn/bieu-mau/don-dang-ky-bien-dong-dat-dai-571-19811-article.html).

- Văn bản về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân theo [Mẫu số 03/BĐS-TNCN](https://luatvietnam.vn/thue/to-khai-thue-thu-nhap-ca-nhan-khi-mua-ban-nha-dat-618-19663-article.html).

- Các giấy tờ làm căn cứ xác định thuộc đối tượng được miễn thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ (nếu có).

- Bản chính tờ khai lệ phí trước bạ theo [Mẫu số 01/LPTB](https://luatvietnam.vn/bieu-mau/huong-dan-ghi-to-khai-le-phi-truoc-ba-nha-dat-571-19585-article.html).

Nếu bên chuyển nhượng tự nộp thuế thu nhập cá nhân thì hồ sơ đăng ký biến động không cần tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

*\* Nơi nộp hồ sơ:*

- Trường hợp là cá nhân hoặc cộng đồng dân cư có thể lựa chọn nộp hồ sơ tại:

* Bộ phận Một cửa của UBND cấp tỉnh.
* Văn phòng đăng ký đất đai
* Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Trường hợp cần phải xác định lại diện tích đất ở: Nộp hồ sơ tại Bộ phận Một cửa của UBND cấp tỉnh.

- Trường hợp là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại:

* Bộ phận Một cửa của UBND cấp tỉnh.
* Văn phòng đăng ký đất đai
* Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

*\* Tiếp nhận hồ sơ, giải quyết*

- Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ là Bộ phận một cửa: Hồ sơ sẽ được chuyển qua Văn phòng đăng ký đất đai.

- Trường hợp phải xác định lại diện tích đất ở thì cơ quan tiếp nhận sẽ chuyển hồ sơ đến chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Sau khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan đăng ký đất đai sẽ gửi thông tin sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

- Người dân nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế.

*\* Trả kết quả*

Thời gian giải quyết: Theo khoản 2 Điều 22 [Thông tư 10/2024/TT-BTNMT](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-10-2024-tt-btnmt-cua-bo-tai-nguyen-va-moi-truong-quy-dinh-ve-ho-so-dia-chinh-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-quyen-so-huu-tai-san-gan-lien-voi-dat-362789-d1.html) quy định, thời hạn thực hiện thủ tục sang tên là không quá 10 ngày làm việc.

Trên đây là thủ tục **sang tên Sổ đỏ khi không có di chúc**. Khi không có di chúc sẽ thừa kế theo pháp luật; đối với trường hợp có nhiều người hưởng di sản mà người cùng hưởng thừa kế thỏa thuận được việc phân chia nhà đất thì phải công chứng trước khi nộp hồ sơ sang tên.