**Mua nhà bằng giấy viết tay có được cấp Giấy chứng nhận?**

Theo khoản 3 Điều 27[Luật Đất đai 2024](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2024-296638-d1.html) quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất như sau:

*a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này.*

Ngoài ra tại Điều 42 Nghị định 101/2024/NĐ-CP có 04 trường hợp người dân mua bán đất bằng giấy viết tay hoặc hợp đồng không công chứng chưa được cấp Sổ đỏ thì được [cấp Sổ đỏ theo thủ tục lần đầu](https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/huong-dan-thu-tuc-lam-so-do-567-19607-article.html) mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, cụ thể:

* Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 đối với trường hợp không có [giấy tờ về quyền sử dụng đất](https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/giay-to-su-dung-khi-lam-so-do-567-28675-article.html) quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai
* Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai;
* Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất của người nhận thừa kế quyền sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 45 của Luật Đất đai
* Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 mà thửa đất đó đã có Giấy chứng nhận và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận đã cấp cho thửa đất kèm theo giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc chỉ có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định.

Theo Theo Điều 28 [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), thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu được thực hiện qua các bước sau:

**Bước 1. Nộp hồ sơ**

Theo khoản 1 Điều 31 và điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định 101/2024/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân nộp 01 bộ hồ sơ nêu trên đến bộ phận một cửa theo quy định của UBND cấp tỉnh về thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính tại cấp tỉnh, huyện, xã.

**Bước 2: Tiếp nhận hồ sơ**

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ và chuyển hồ sơ đến UBND xã nơi có đất

- Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các công việc quy định tại Điều 33 của Nghị định này

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều 31 Nghị định 101/2024/NĐ-CP

**Bước 3: Đóng phí, lệ phí…**

- Sau khi nhận được thông báo của chi cục thuế thì hộ gia đình, cá nhân có nghĩa vụ đóng các khoản tiền theo thông báo như: Lệ phí cấp Giấy chứng nhận, tiền sử dụng đất (nếu có), lệ phí trước bạ, phí thẩm định hồ sơ (nếu có).

- Khi nộp tiền xong thì giữ hóa đơn, chứng từ để xác nhận việc đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và xuất trình khi nhận Giấy chứng nhận.

**Bước 4. Trả kết quả**

Bộ phận một cửa theo quy định của UBND cấp tỉnh có trách nhiệm trả kết quả giải quyết thủ tục này.