**Các quy định về Hồ sơ, thủ tục và phí phải nộp khi thực hiện thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở:**

**1. Điều kiện thực hiện quyền thừa kế**

[Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2013-83386-d1.html) quy định về điều kiện thực hiện quyền thừa kế như sau:

*“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại,****thừa kế****, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*

*b) Đất không có tranh chấp;*

*c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*

*d) Trong thời hạn sử dụng đất.”*

Nếu chỉ căn cứ vào quy định trên thì nhiều người nhầm tưởng rằng phải có Giấy chứng nhận mới được chia thừa kế nhà đất. Tuy nhiên cần hiểu đúng về quy định trên áp dụng trong trường hợp nào để bảo đảm quyền của người thừa kế. Để làm rõ điều này, LuatVietnam đưa ra một số nhận định và căn cứ pháp lý như sau:

Điểm c khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

*“Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.”*

Theo đó, điều kiện có Giấy chứng nhận áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất thực hiện để lại quyền thừa kế theo di chúc (khi lập di chúc thì người sử dụng đất thể hiện ý chí của mình trong việc để lại di sản, trường hợp thừa kế theo pháp luật không thể hiện ý chí của người sử dụng đất).

Mặt khác, trường hợp lập di chúc bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận thì khi đó mới đủ điều kiện để công chứng hoặc chứng thực; trường hợp lập di chúc có người làm chứng hoặc không có người làm chứng thì người đang sử dụng đất vẫn được thể hiện ý chí của mình là để lại quyền sử dụng đất dù không có Giấy chứng nhận.

Tóm lại, điều kiện có Giấy chứng nhận áp dụng đối với trường hợp lập di chúc có công chứng và lập di chúc có chứng thực. Còn lại khi lập di chúc có người làm chứng hoặc không có người làm chứng và thừa kế theo pháp luật chỉ cần chứng minh nhà đất đó hợp pháp thì vẫn có quyền chia thừa kế.

Căn cứ [Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP](https://luatvietnam.vn/tu-phap/nghi-quyet-02-2004-nq-hdtp-toa-an-nhan-dan-toi-cao-16489-d1.html) do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành thì xác định quyền sử dụng đất là di sản như sau:

- Đối với đất do người chết để lại (không phân biệt có tài sản hay không có tài sản gắn liền với đất) mà người đó đã có Giấy chứng nhận thì quyền sử dụng đất đó là di sản.

- Đối với trường hợp đất do người chết để lại mà người đó có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất đó cũng là di sản, không phụ thuộc vào thời điểm mở thừa kế.

- Trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà đất đó không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng có di sản là nhà ở, vật kiến trúc khác gắn liền với đất đó mà có yêu cầu chia di sản thừa kế, thì cần phân biệt các trường hợp sau:

+ Trong trường hợp đương sự có văn bản của UBND cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng chưa kịp cấp Giấy chứng nhận (đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) thì Toà án giải quyết yêu cầu chia di sản là tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất đó.

+ Trong trường hợp đương sự không có văn bản của UBND cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng có văn bản của UBND cấp có thẩm quyền cho biết rõ là việc sử dụng đất đó không vi phạm quy hoạch và có thể được xem xét để giao quyền sử dụng đất thì Toà án giải quyết yêu cầu chia di sản là tài sản gắn liền với đất.

Đồng thời phải xác định ranh giới, tạm giao quyền sử dụng đất đó cho đương sự để UBND cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Trong trường hợp UBND cấp có thẩm quyền có văn bản cho biết rõ việc sử dụng đất đó là không hợp pháp, di sản là tài sản gắn liền với đất không được phép tồn tại trên đất đó thì Toà án chỉ giải quyết tranh chấp về di sản là tài sản trên đất đó.

- Trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà đất đó không Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất và cũng không có di sản là tài sản gắn liền với đất, nếu có tranh chấp thì thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán, khi quyền sử dụng đất được xác định là di sản thì sẽ được chia di sản thừa kế.

 **2. Xác định di sản thừa kế là nhà đất**

[Điều 612 Bộ luật Dân sự 2015](https://luatvietnam.vn/dan-su/bo-luat-dan-su-2015-101333-d1.html) quy định về di sản thừa kế như sau:

*“Di sản bao gồm tài sản riêng của người chết, phần tài sản của người chết trong tài sản chung với người khác.”*

Theo đó, phần tài sản chung của người chết trong tài sản chung với người khác chủ yếu gồm các trường hợp sau:

Trường hợp 1: Nhà đất là tài sản chung của vợ chồng.

Trường hợp 2: Nhà đất là tài sản chung của hộ gia đình sử dụng đất.

Trường hợp 3: Nhà đất của nhiều người cùng nhau góp tiền nhận chuyển nhượng mà không phải là thành viên trong hộ gia đình hoặc vợ chồng.

*Xem chi tiết*: [Cách xác định nhà đất khi chia thừa kế trong khối tài sản chung](https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/xac-dinh-nha-dat-khi-chia-thua-ke-trong-khoi-tai-san-chung-567-30129-article.html)

**3. Chia thừa kế nhà đất khi có di chúc**

***3.1. Hình thức của di chúc***

Di chúc gồm di chúc miệng và di chúc bằng văn bản. Căn cứ Điều 628 Bộ luật Dân sự 2015, di chúc bằng văn bản bao gồm:

- Di chúc bằng văn bản không có người làm chứng.

- Di chúc bằng văn bản có người làm chứng.

- Di chúc bằng văn bản có công chứng.

- Di chúc bằng văn bản có chứng thực.

***3.2. Khi nào di chúc hợp pháp?***

Điều kiện để di chúc hợp pháp được quy định rõ tại khoản 1 Điều 630 Bộ luật Dân sự 2015 như sau:

*“1. Di chúc hợp pháp phải có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Người lập di chúc minh mẫn, sáng suốt trong khi lập di chúc; không bị lừa dối, đe doạ, cưỡng ép;*

*b) Nội dung của di chúc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức di chúc không trái quy định của luật.”*

Lưu ý:

- Di chúc bằng văn bản không có công chứng, chứng thực chỉ được coi là hợp pháp, nếu có đủ các điều kiện như trên.

- Di chúc miệng được coi là hợp pháp nếu người di chúc miệng thể hiện ý chí cuối cùng của mình trước mặt ít nhất hai người làm chứng và ngay sau khi người di chúc miệng thể hiện ý chí cuối cùng, người làm chứng ghi chép lại, cùng ký tên hoặc điểm chỉ. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày người di chúc miệng thể hiện ý chí cuối cùng thì di chúc phải được công chứng viên hoặc cơ quan có thẩm quyền chứng thực xác nhận chữ ký hoặc điểm chỉ của người làm chứng.

***3.3. Cách chia thừa kế theo di chúc***

Theo khoản 2 Điều 626 Bộ luật Dân sự 2015, người lập di chúc có quyền phân định phần di sản cho từng người thừa kế. Hay nói cách khác, người thừa kế được hưởng phần nhà đất bao nhiêu phụ thuộc vào nội dung di chúc nếu di chúc đó hợp pháp.

Lưu ý: Dù di chúc hợp pháp nhưng nội dung của di chúc không thể hiện quyền hưởng di sản thừa kế hoặc có để lại di sản nhưng ít hơn 2/3 suất thừa kế nếu chia theo pháp luật thì phần được hưởng của mỗi người cần xác định lại.

***3.4. Người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc***

Khoản 1 Điều 644 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

*“1. Những người sau đây vẫn được hưởng phần di sản bằng hai phần ba suất của một người thừa kế theo pháp luật nếu di sản được chia theo pháp luật, trong trường hợp họ không được người lập di chúc cho hưởng di sản hoặc chỉ cho hưởng phần di sản ít hơn hai phần ba suất đó:*

*a) Con chưa thành niên, cha, mẹ, vợ, chồng;*

*b) Con thành niên mà không có khả năng lao động.”*

Theo đó, con chưa thành niên, cha, mẹ, vợ, chồng và con thành niên mà không có khả năng lao động của người lập di chúc sẽ được hưởng phần di sản thừa kế bằng 2/3 suất của một người thừa kế theo pháp luật nếu không được người lập di chúc cho hưởng di sản hoặc cho hưởng phần di sản ít hơn 2/3 suất đó.

Quy định người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc trên đây không áp dụng đối với người từ chối nhận di sản hoặc họ là những người không có quyền hưởng di sản.

Ví dụ: Vợ chồng ông A, bà B có tài sản chung là nhà đất trị giá 02 tỷ đồng. Ông A trước khi chết đã lập di chúc với nội dung là để toàn bộ di sản cho 01 người con trai (cha, mẹ ông A đã chết).

Mặc dù không được ông A cho hưởng di sản theo di chúc nhưng bà B vẫn được hưởng vì là người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc theo quy định tại Điều 644 Bộ luật Dân sự 2015. Phần di sản bà B được hưởng như sau:

- Di sản thừa kế của ông A là 01 tỷ (vì nhà đất là tài sản chung nên chia đôi).

- Nếu chia thừa kế theo pháp luật thì người thừa kế của ông A thuộc hàng thừa kế thứ nhất là bà B và con trai, mỗi suất thừa kế là 500 triệu đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 644 Bộ luật Dân sự 2015 thì bà B được hưởng di sản bằng 2/3 suất thừa kế. Do vậy, dù ông A không cho bà B hưởng di sản theo di chúc nhưng bà B vẫn được hưởng phần di sản thừa kế nhà đất với trị giá là 333.33 triệu đồng.

**4. Chia thừa kế nhà đất theo pháp luật**

Khi một người chết nhưng không có di chúc hoặc di chúc không hợp pháp hoặc còn phần nhà đất chưa được chia theo di chúc thì sẽ chia theo pháp luật.

***4.1. Khi nào di sản chia theo pháp luật?***

Căn cứ khoản 1 Điều 650 Bộ luật Dân sự 2015, nhà đất được chia theo pháp luật trong trường hợp sau:

- Không có di chúc.

- Di chúc không hợp pháp.

- Những người thừa kế theo di chúc chết trước hoặc chết cùng thời điểm với người lập di chúc; cơ quan, tổ chức được hưởng thừa kế theo di chúc không còn tồn tại vào thời điểm mở thừa kế.

- Những người được chỉ định làm người thừa kế theo di chúc mà không có quyền hưởng di sản hoặc từ chối nhận di sản.

Ngoài ra, thừa kế theo pháp luật cũng được áp dụng đối với các phần di sản là nhà đất sau:

- Phần di sản không được định đoạt trong di chúc.

- Phần di sản có liên quan đến phần của di chúc không có hiệu lực pháp luật.

- Phần di sản có liên quan đến người được thừa kế theo di chúc nhưng họ không có quyền hưởng di sản, từ chối nhận di sản, chết trước hoặc chết cùng thời điểm với người lập di chúc; liên quan đến cơ quan, tổ chức được hưởng di sản theo di chúc, nhưng không còn tồn tại vào thời điểm mở thừa kế.

***4.2. Người được hưởng thừa kế theo pháp luật***

Căn cứ Điều 649 và Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015, người được hưởng thừa kế theo pháp luật là người thuộc diện thừa kế và hàng thừa kế.

- Diện thừa kế: Là người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng với người để lại di sản.

Lưu ý: Quan hệ nuôi dưỡng là con nuôi, cha nuôi, mẹ nuôi.

- Hàng thừa kế:

Khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015 quy định hàng thừa kế theo thứ tự sau:

*“a) Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết;*

*b) 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;*

*c) 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.”*

Lưu ý: 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 (theo khoản 3 Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015).

***4.3. Cách chia di sản thừa kế theo pháp luật***

Khoản 2 Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

*“Những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau.”*

Như vậy, nếu nhà đất được chia thừa kế theo pháp luật thì người thừa kế sẽ được hưởng phần di sản bằng nhau.

**5. Thủ tục khai nhận di sản**

[Khoản 1 Điều 58 Luật Công chứng 2014](https://luatvietnam.vn/hanh-chinh/luat-cong-chung-2014-87931-d1.html#noidung) quy định về trường hợp công chứng văn bản khai nhận di sản như sau:

*“Người duy nhất được hưởng di sản theo pháp luật hoặc những người cùng được hưởng di sản theo pháp luật nhưng thỏa thuận không phân chia di sản đó có quyền yêu cầu công chứng văn bản khai nhận di sản.”*

Như vậy, việc khai nhận di sản thừa kế là nhà đất chỉ xảy ra trong 02 trường hợp:

- Người duy nhất được hưởng di sản theo pháp luật.

- Những người cùng được hưởng di sản theo pháp luật nhưng thỏa thuận không phân chia di sản đó (không áp dụng đối với người thừa kế theo di chúc).

*Xem chi tiết*: [Thủ tục khai nhận di sản thừa kế là nhà đất mới nhất](https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/khai-nhan-di-san-thua-ke-la-nha-dat-567-29644-article.html)

**6. Thủ tục đăng ký sang tên Sổ đỏ khi nhận thừa kế**

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế thì người sử dụng đất phải đăng ký biến động (đăng ký sang tên) nếu không sẽ bị xử lý vi phạm hành chính.

Bước 1: Chuẩn bị hồ sơ đăng ký biến động (đang ký sang tên vào sổ địa chính)

Căn cứ [khoản 2 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-33-2017-tt-btnmt-huong-dan-nghi-dinh-01-2017-nd-cp-118068-d1.html), hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo [Mẫu số 09/ĐK](https://cdn.luatvietnam.vn/uploaded/Others/2020/11/27/mau-don-dang-ky-bien-dong_2404143943_2711133611.doc).

- Văn bản về thừa kế nhà đất theo quy định (di chúc, văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản từ chối nhận di sản, bản án nếu có tranh chấp,…).

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Bước 2: Nộp hồ sơ

Cách 1: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có nhà đất

Cách 2: Không nộp tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất

- Địa phương đã thành lập bộ phận một cửa thì nộp hồ sơ và nhận kết quả tại bộ phận một cửa.

- Địa phương chưa thành lập bộ phận một cửa thì hộ gia đình, cá nhân nộp trực tiếp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất hoặc tại Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đối với địa phương chưa thành lập Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3. Giải quyết yêu cầu

Thời gian giải quyết: Không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ; không quá 20 ngày đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

Thời gian trên trên không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

Lưu ý: Đối với đất chưa có Sổ đỏ, Sổ hồng thì người nhận thừa kế sẽ được cấp sổ nếu có [**đủ điều kiện**](https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/dieu-kien-lam-so-do-567-26962-article.html).

**7. Chi phí khi sang tên Sổ đỏ**

**1. Thuế thu nhập cá nhân**

*Trường hợp 1: Không phải nộp vì được miễn*

Căn cứ [điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư 111/2013/TT-BTC](https://luatvietnam.vn/thue/thong-tu-111-2013-tt-btc-bo-tai-chinh-80846-d1.html), thu nhập từ nhận thừa kế giữa những người sau thì không phải nộp thuế thu nhập cá nhân, gồm:

- 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.

*Trường hợp 2: Phải nộp thuế thu nhập cá nhân*

Nếu không thuộc trường hợp 1 thì phải nộp thuế thu nhập cá nhân, cụ thể:

Theo điểm c khoản 9 Điều 2 Thông tư 111/2013/TT-BTC, cá nhân có thu nhập từ nhận thừa kế là bất động sản phải nộp thuế thu nhập cá nhân, gồm:

- Quyền sử dụng đất;

- Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất;

- Quyền sở hữu nhà, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai;

- Kết cấu hạ tầng và các công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai;

- Quyền thuê đất;

- Quyền thuê mặt nước;

- Các khoản thu nhập khác nhận được từ thừa kế là bất động sản dưới mọi hình thức.

Mức thuế phải nộp:

Căn cứ khoản 4 Điều 16 Thông tư 111/2013/TT-BTC, số thuế thu nhập cá nhân phải nộp khi nhận thừa kế bất động sản được xác định theo công thức sau:

**Thuế thu nhập cá nhân = 10% x Giá trị bất động sản nhận được**

Lưu ý: Chỉ những bất động sản có giá trị lớn hơn 10 triệu đồng mới phải nộp thuế.

***4 khoản tiền có thể phải nộp khi nhận thừa kế nhà đất (Ảnh minh họa)*
 2. Lệ phí trước bạ**

*Trường hợp 1: Miễn lệ phí trước bạ*

Theo [khoản 10 Điều 9 Nghị định 140/2016/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/thue/nghi-dinh-140-2016-nd-cp-chinh-phu-109452-d1.html), khi đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là di sản thừa kế giữa những người sau đây thì được miễn lệ phí trước bạ:

- 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.

*Trường hợp 2: Phải đóng lệ phí trước bạ*

Ngoài những trường hợp được miễn lệ phí trước bạ thì người nhận thừa kế khi đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở phải nộp lệ phí trước bạ theo công thức sau:

**Lệ phí trước bạ = 0.5% x Giá trị bất động sản nhận được**

Trong đó, giá trị bất động sản nhận được căn cứ theo giá của Nhà nước, cụ thể:

- Đối với di sản thừa kế là quyền sử dụng đất thì căn cứ vào giá đất tại bảng giá đất.

- Đối với di sản thừa kế là nhà ở thì căn cứ vào giá tính lệ phí trước bạ do các tỉnh, thành quy định (phải xem tại văn bản của từng tỉnh, thành).

**3. Lệ phí cấp Giấy chứng nhận**

Phải nộp khoản lệ phí này nếu người nhận thừa kế có yêu cầu cấp Giấy chứng nhận mới (Giấy chứng nhận mới đứng tên mình thay vì vẫn để Giấy chứng nhận cũ và chỉ đăng ký biến động để ghi tên vào trang 4 của Giấy chứng nhận).

Mức lệ phí phải nộp: Dù các tỉnh thành có mức thu khác nhau nhưng đều thu dưới 100.000 đồng/Giấy chứng nhận/lần cấp.

**4. Phí thẩm định hồ sơ**

Điểm i khoản 1 [Điều 5 Thông tư 85/2019/TT-BTC](https://luatvietnam.vn/thue/thong-tu-85-2019-tt-btc-phi-va-le-phi-thuoc-tham-quyen-hoi-dong-nhan-dan-cap-tinh-179392-d1.html) quy định:

*“Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoản thu đối với công việc thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ đảm bảo việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bao gồm cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp) theo quy định của pháp luật.*

*Căn cứ quy mô diện tích của thửa đất, tính chất phức tạp của từng loại hồ sơ, mục đích sử dụng đất và điều kiện cụ thể của địa phương để quy định mức thu phí cho từng trường hợp”.*

Theo đó, phí thẩm định hồ sơ khi đăng ký biến động (chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế,…) do Hội đồng nhân dân các tỉnh, thành quy định nên mức thu khác nhau.

**8. Thời hiệu thừa kế**

Khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về thời hiệu thừa kế như sau:

*“1. Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế. Hết thời hạn này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó. Trường hợp không có người thừa kế đang quản lý di sản thì di sản được giải quyết như sau:*

*a) Di sản thuộc quyền sở hữu của người đang chiếm hữu theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật này;*

*b) Di sản thuộc về Nhà nước, nếu không có người chiếm hữu quy định tại điểm a khoản này.”*

Như vậy, nếu trên 30 năm kể từ thời điểm người chết để lại di sản mà không có yêu cầu chia di sản thì nhà đất thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó.