**Chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

**Thứ nhất về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại điều 188 luật đất đai 2013 như sau:

**" Điều 188. Điều kiện 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**

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.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc 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 phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính."

Theo đó khi muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người sử dụng phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất.

Như vậy kể cả trường hợp có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa làm thủ tục để được cấp thì cũng chưa được phép chuyển nhượng mà phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước.

**Thứ hai về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Theo quy định tại điều 167 Luật đất đai 2013 quy định như sau:

**" Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất**

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện 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 kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) 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;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã."

Theo đó khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai thì hai bên phải thành lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực

Theo hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam thì từ khi luật đất đai 2003 có hiệu lực, đã có yêu cầu khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải được thành lập hợp đồng và có công chứng, chứng thực. Theo đó những giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày 1/7/2004 mà không có công chứng thì phải tiến hành xác lập lại về mặt hình thức để có thể làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, nếu không xác lập lại mà xảy ra tranh chấp phải đưa ra tòa án giải quyết thì giao dịch sẽ bị tuyến bố vô hiệu.

Còn đối với những trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 1/7/2004 tại thời điểm này khi sử dụng luật đất đai 1993 thì không có quy định bắt buộc phải công chứng chứng thực, tuy nhiên việc chuyển nhượng phải có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền,

**Thứ ba về trình tự thực hiện**

Bước 1: hai bên sẽ đến văn phòng công chứng thành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành công chứng chứng hợp đồng. Khi đi thì mình sẽ mang theo: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , sổ hộ khẩu của hai bên, đối với trường hợp người mua đã kết hôn thì có giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, còn chưa thì phải có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân.

Bước 2: Kê khai nghĩa vụ tài chính (tại UBND cấp huyện nơi có nhà, đất)

Hồ sơ thực hiện việc sang tên sổ đỏ gồm:

- Tờ khai lệ phí trước bạ (02 bản do bên mua ký)

- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (02 bản do bên bán ký.

- Hợp đồng công chứng đã lập (01 bản chính)

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (01 bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền)

- CMND + Sổ hộ khẩu của cả bên mua và bên bán (01 bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền)

- Đối với trường hợp cho tặng, thừa kế phải có giấy tờ chứng minh quan hệ nhân thân của người cho và người nhận để được miễn thuế thu nhập cá nhân.

- Thời hạn có thông báo nộp thuế: 10 ngày Sau khi có thông báo thì người nộp thuế nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

**Bước 3: Kê khai hồ sơ sang tên (tại UBND quận/huyện nơi có nhà, đất)**

Hồ sơ sang tên sổ đỏ - Thành phần hồ sơ gồm:

- Đơn đề nghị đăng ký biến động (do bên bán ký); Trong trường hợp có thoả thuận trong hợp đồng về việc bên mua thực hiện thủ tục hành chính thì bên mua có thể ký thay.

- Hợp đồng chuyển nhượng; hợp đồng tặng cho; hoặc văn bản thỏa thuận phân chia di sản; văn bản khai nhận di sản;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (bản gốc)

- Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước (bản gốc)

- Bản sao CMND + Sổ hộ khẩu của bên nhận chuyển nhượng.

- Thời hạn sang tên: Theo quy định của pháp luật

**Bước 4: Nộp đủ lệ phí theo quy định và nhận sổ đỏ.**

**Các loại thuế và lệ phí phải nộp đối với bên mua :**

 Lệ phí trước bạ:

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 7 nghị định 45/2015 Chính Phủ quy định về lệ phí trước bạ, cụ thể như sau:

Tiền nộp đất = (Diện tích đất) x (Giá đất) x (Lệ phí)

Trong đó:

- Diện tích đất tính bằng m2

- Giá đất theo bảng giá của Uỷ ban nhân dân tỉnh nơi có đất.

- Lệ phí 0,5%.

Các lệ phí khác:

Theo điểm b Khoản 2 Điều 3 Thông tư 02/2014/TT-BTC Việc chuyển nhượng sẽ chịu :Lệ phí địa chính: 15.000 đồng.

Khoản 1 Điều 3 Thông tư liên tịch 62/2013/TTLT-BTC-BTP thì việc chuyển nhượng sẽ chịu: Lệ phí thẩm định: 0.15% giá trị chuyển nhượng (tối thiểu là 100.000 đồng và tối đa là 5.000.000 đồng).