**Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới nhất**

**1. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Theo khoản 12 Điều 3 [Luật Đất đai 2024](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2024-296638-d1.html), chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Trong hầu hết các trường hợp, người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đủ 05 điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 45 sau đây:

**(1)**- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp:

* Thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư;
* Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
* Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở…. nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

**(2)** - Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

**(3)** - Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

**(4)** - Trong thời hạn sử dụng đất;

**(5)**- Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

**2. Lưu ý về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Căn cứ khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 45 Luật Đất đai, ngoài các điều kiện chung nêu trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một số trường hợp đặc biệt còn phải đáp ứng thêm một số điều kiện khác:

- Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:

Ngoài các điều kiện chung nên trên còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của [Luật Kinh doanh bất động sản](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-kinh-doanh-bat-dong-san-cua-quoc-hoi-so-29-2023-qh15-284798-d1.html), [Luật Nhà ở](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-nha-o-cua-quoc-hoi-so-27-2023-qh15-284800-d1.html).

-  Người sử dụng đất khi thực hiện quyền chuyển nhượng thì ngoài các điều kiện chung nêu trên còn phải đáp ứng các điều kiện theo các trường hợp sau đây:

* Đối với trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hằng năm thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này;
* Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 47 của Luật Đất đai;
* Đối với trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất của cá nhân là người dân tộc thiểu số được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 48 của Luật Đất đai.

- Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được thực hiện quyền khi có:

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
* Hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở
* Hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
* Hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
* Hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải có các nội dung chính sau đây:

* Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất;
* Kế hoạch sản xuất, kinh doanh nông nghiệp;
* Vốn đầu tư;
* Thời hạn sử dụng đất;
* Tiến độ sử dụng đất.

- Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế.

**3. Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng đất**

Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng đất quy định tại khoản 8 Điều 45 Luật Đất đai 2024 bao gồm:

- Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thì không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở và đất khác trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng đó;

- Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.