|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **XÃ LIÊN MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

**BÀI TUYÊN TRUYỀN**

**THỦ TỤC CHUYỂN ĐỔI ĐẤT NÔNG NGHIỆP GIỮA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN**

**Chuyển đổi đất nông nghiệp giữa hộ gia đình, cá nhân với nhau nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc canh tác nông nghiệp, đây là thủ tục khá dễ thực hiện nhưng không phải hộ gia đình, cá nhân nào cũng nắm rõ.**

**1. Chuyển đổi quyền sử dụng đất là gì?**

*\* Khái niệm chuyển đổi quyền sử dụng đất*

Chuyển đổi quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền sử dụng đất, trong đó các bên chuyển giao quyền sử dụng đất cho nhau thông qua hợp đồng và chỉ hoàn tất thủ tục chuyển đổi khi được đăng ký vào sổ địa chính.

Nói cách khác, chuyển đổi quyền sử dụng đất là việc đổi đất cho nhau.

*\* Loại đất được chuyển đổi*

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức giao đất; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng, cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận tặng cho, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế thì có quyền và nghĩa vụ chung theo quy định Luật Đất đai, bên cạnh đó còn có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác.

Theo đó, các loại đất không phải là đất nông nghiệp sẽ không được chuyển đổi; muốn chuyển quyền phải thực hiện theo các hình thức như chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, góp vốn,…

*\* Phân loại chuyển đổi quyền sử dụng đất*

Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp gồm hai loại:

- Chuyển đổi để thực hiện chính sách “dồn điền đổi thửa”.

- Chuyển đổi mà không thuộc trường hợp "dồn điền đổi thửa".

*Ý nghĩa phân loại*: Vì hồ sơ, thủ tục đối với hai loại chuyển đổi trên là khác nhau nên khi nắm rõ sẽ giúp hộ gia đình, cá nhân biết cách để thực hiện cho đúng (Căn cứ Thông tư 09/2021/TT-BTNMT và Nghị định 43/2014/NĐ-CP).

Tóm lại, chuyển đổi quyền sử dụng đất chỉ áp dụng đối với đất nông nghiệp và hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp chỉ được chuyển đổi đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ, cá nhân khác.

**2. Điều kiện chuyển đổi đất nông nghiệp**

Căn cứ khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 và Điều 190 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp muốn thực hiện quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có đủ các điều kiện sau:

- Có Giấy chứng nhận, riêng đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê đất thì được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Đất chuyển đổi không có tranh chấp.

- Quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển đổi không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- Vẫn trong [**thời hạn sử dụng đất**](https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/thoi-han-su-dung-dat-567-31872-article.html) (chưa hết thời hạn sử dụng đất).

Ngoài ra, hộ gia đình, cá nhân chỉ được thực hiện quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác.

**3. Hồ sơ, thủ tục chuyển đổi đất nông nghiệp**

***3.1. Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất***

*\* Hồ sơ khi thực hiện chính sách “dồn điền đổi thửa”*

Căn cứ khoản 1 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT, hồ sơ chuyển đổi để thực hiện "dồn điền đổi thửa" được nộp chung cho các hộ gia đình, cá nhân gồm:

- Đơn theo Mẫu số 04đ/ĐK của từng hộ gia đình, cá nhân.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp (Sổ hồng, Sổ đỏ) hoặc bản sao hợp đồng thế chấp đối với trường hợp đất đang thế chấp tại tổ chức tín dụng.

- Văn bản thỏa thuận về chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

- Phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của UBND cấp xã (xã, phường, thị trấn) đã được UBND cấp huyện phê duyệt.

- Biên bản giao nhận ruộng đất theo phương án "dồn điền, đổi thửa" (nếu có).

*\* Hồ sơ chuyển đổi không thuộc trường hợp “dồn điền đổi thửa”*

Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp "dồn điền đổi thửa" gồm:

- Đơn theo Mẫu số 09/ĐK.

Trong đơn phải thể hiện tổng diện tích nhận chuyển đổi tại điểm 4 Mục I của Mẫu số 09/ĐK (Lý do biến động) như sau: "Nhận chuyển đổi … m2 đất; tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng do nhận chuyển quyền và đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất từ ngày 01/7/2007 đến trước ngày 01/7/2014 là... m2 và từ ngày 01/7/2014 đến nay là... m2 (ghi cụ thể diện tích nhận chuyển quyền theo từng loại đất, từng địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương)";

- Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất (không bắt buộc công chứng, chứng thực).

- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ, Sổ hồng) đã cấp.

***3.2. Trình tự, thủ tục chuyển đổi đất nông nghiệp***

*\* Thủ tục khi thực hiện chính sách “dồn điền đổi thửa”*

*\* Thủ tục chuyển đổi đất nông nghiệp không thuộc trường hợp "dồn điền đổi thửa"*

Căn cứ Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp gồm các bước sau:

Bước 1: Nộp hồ sơ

Cách 1: Nộp tại UBND cấp xã nơi có đất cần chuyển đổi nếu có nhu cầu

Cách 2: Không nộp tại UBND cấp xã nơi có đất cần chuyển đổi

- Nơi đã thành lập bộ phận một cửa thì nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa cấp huyện.

- Nơi chưa thành lập bộ phận một cửa thì nộp trực tiếp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất cần chuyển đổi hoặc nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nếu chưa có Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 2: Tiếp nhận hồ sơ

Nếu hồ sơ đầy đủ, hợp lệ bộ phận tiếp nhận sẽ ghi vào sổ và đưa phiếu tiếp nhận cho người nộp hồ sơ; nếu hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận xử lý hồ sơ sẽ thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ sửa, bổ sung theo đúng quy định.

Bước 3: Giải quyết yêu cầu

Bước 4: Trả kết quả

Thời gian thực hiện: Không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; riêng với các xã miền núi, vùng sâu, vùng xa, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thời gian không quá 20 ngày làm việc.

**4. Chuyển đổi đất nông nghiệp có phải nộp thuế, lệ phí trước bạ?**

Căn cứ Điều 190 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn không phải nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ.

Trên đây là quy định về **chuyển đổi đất nông nghiệp** giữa hộ gia đình, cá nhân với nhau. Việc chuyển đổi này chỉ có hiệu lực (hoàn tất) khi được đăng ký vào sổ địa chính. Ngoài ra, người dân cần nắm rõ quy định: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp không bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực.