

CHÍNH PHỦ  
Số: 17/1999/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 1999

## NGHỊ ĐỊNH

**Về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất**

### CHÍNH PHỦ

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998;*

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 28 tháng 10 năm 1995;*

*Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính,*

### NGHỊ ĐỊNH:

#### Chương 1:

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Nghị định này quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.
- Các quy định của Nghị định này không áp dụng đối với trường hợp thuê đất công ích 5% của xã, phường, thị trấn.

#### Điều 2. Việc ủy quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất

- Người được chủ hộ gia đình ủy quyền phải là thành viên trong hộ gia đình, là người đại diện cho hộ gia đình trong việc thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển

nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

2. Người được cá nhân ủy quyền là người đại diện trong việc thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

3. Người được người đứng đầu của tổ chức ủy quyền là người đại diện cho tổ chức trong việc thực hiện quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

4. Việc ủy quyền cho người đại diện thực hiện các quyền quy định tại khoản 1, 2 và 3 của Điều này phải bằng văn bản.

Đối với hộ gia đình, cá nhân, việc ủy quyền phải có chứng thực của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú.

### **Điều 3.** Giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của mình phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục Quản lý ruộng đất trước đây hoặc Tổng cục Địa chính phát hành.

2. Người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định sau đây thì làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của Nghị định này:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Những giấy tờ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cấp trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai trong từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng đất từ đó đến nay;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp;

- d) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất ở mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp;
- đ) Giấy tờ về thừa kế nhà đất; tặng, cho nhà đất được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận và đất đó không có tranh chấp;
- e) Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật;
- g) Giấy tờ giao nhà tình nghĩa;
- h) Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận kết quả thẩm tra của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

3. Đối với tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì được thực hiện các quyền được quy định tại Nghị định này, không phải lập hồ sơ thuê đất của Nhà nước.

4. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn đối với đất tại nông thôn là 15 ngày, đối với đất đô thị là 30 ngày.

#### **Điều 4. Mục đích và thời hạn sử dụng đất khi thực hiện các quyền**

Sau khi thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đó đúng mục đích, đúng thời hạn được giao hoặc thuê.

### **Chương 2:**

#### **CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 5.** Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất ở của hộ gia đình, cá nhân

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất ở được chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Thuận tiện cho sản xuất và đời sống;
2. Sau khi chuyển đổi quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đó đúng mục đích, đúng thời hạn được quy định khi Nhà nước giao đất.

#### **Điều 6. Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất**

Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất gồm có:

1. Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Mẫu số 1 ban hành kèm theo Nghị định này;
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất).

#### **Điều 7. Trình tự thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất**

Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất chuyển đổi.

2. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào Phần II (phần ghi của cơ quan nhà nước) của Bản hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho những trường hợp được chuyển đổi và vào sổ theo dõi biến động đất đai; nếu không được chuyển đổi thì trả lại hồ sơ và thông báo cho đương sự biết lý do không được chuyển đổi quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp đã thực hiện xong việc chuyển đổi.

### **Chương 3:**

## **CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

### **MỤC 1: ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN**

**Điều 8.** Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

- a) Chuyển đến nơi cư trú khác để sinh sống hoặc sản xuất kinh doanh;
- b) Chuyển sang làm nghề khác;

c) Không còn hoặc không có khả năng trực tiếp lao động.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, đất chuyên dùng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê.

#### **Điều 9.** Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có các điều kiện sau đây:

1. Có nhu cầu sử dụng đất;
2. Chưa có đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa nước thì người nhận chuyển nhượng phải là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Đối với hộ gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vượt hạn mức thì diện tích đất vượt hạn mức đó phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại điểm 1 khoản 5 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

#### **Điều 10.** Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Mẫu số 2 ban hành kèm theo Nghị định này;
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn);
3. Sơ đồ thửa đất (trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo trên thực địa);
4. Chứng từ nộp tiền thuê đất.

#### **Điều 11.** Trình tự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.