

**PHẦN THỨ NĂM**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**CHƯƠNG I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 690.** Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất

- 1- Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý.
- 2- Quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình được xác lập do Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất.
- 3- Quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình cũng được xác lập do được người khác chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

**Điều 691.** Hình thức chuyển quyền sử dụng đất

Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện thông qua hợp đồng.

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Việc thừa kế quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các điều từ Điều 738 đến Điều 744 của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

**Điều 692.** Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất

Việc chuyển quyền sử dụng đất phải được làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Điều 693.** Điều kiện chuyển quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển quyền sử dụng đất cho người khác khi có đủ các điều kiện sau đây:

- 1- Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai;
- 2- Trong thời hạn cho được sử dụng đất;
- 3- Được phép chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai;
- 4- Đất không có tranh chấp.

**Điều 694.** Giá chuyển quyền sử dụng đất

Các bên thoả thuận về giá chuyển quyền sử dụng đất trên cơ sở bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá của Chính phủ quy định.

**Điều 695.** Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất

1- Chỉ người sử dụng đất mà pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất.

2- Khi chuyển quyền sử dụng đất, các bên có quyền thoả thuận về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

3- Bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn ghi trong quyết định giao đất cho hộ gia đình, cá nhân của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phù hợp với quy hoạch tại địa phương đó; phải có diện tích đất đang sử dụng dưới hạn mức; phải bảo vệ, cải tạo, bồi bổ làm tăng khả năng sinh lợi của đất; phải bảo vệ môi trường; không làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.

**Điều 696.** Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất

Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

**Điều 697.** Hậu quả của việc chuyển quyền sử dụng đất trái pháp luật

Trong trường hợp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vi phạm các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất do pháp luật về đất đai và Bộ luật này quy định, thì hợp đồng đó vô

hiệu; người vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật. Đất có thể bị thu hồi, tài sản giao dịch và hoa lợi thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật.

Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn hoặc vượt quá quyền hạn cho phép chuyển quyền, chuyển mục đích sử dụng đất trái với quy định của pháp luật, thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

**Điều 698.** Căn cứ chấm dứt quyền sử dụng đất

1- Quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- a) Thời hạn sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê đã hết;
- b) Thời hạn sử dụng đất theo hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đã hết;
- c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được giao;
- d) Người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;
- đ) Có quyết định thu hồi quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Diện tích đất sử dụng không còn do thiên tai;
- g) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

2- Đất mà Nhà nước chưa giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng bị lấn chiếm, đất được giao không theo đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai đều bị thu hồi.

Người có thẩm quyền mà cấp đất trái pháp luật, thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

## CHƯƠNG II

### HỢP ĐỒNG CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**Điều 699.** Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên chuyển giao đất và chuyển quyền sử dụng đất cho nhau theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật này và pháp luật về đất đai quy định.

**Điều 700.** Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, 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, trong hạn mức đối với từng loại đất;
- 3- Trong thời hạn sử dụng đất được quy định khi Nhà nước giao đất.

**Điều 701.** Hình thức chuyển đổi quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất phải làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 702.** Nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- 1- Họ, tên, địa chỉ của các bên;
- 2- Lý do chuyển đổi quyền sử dụng đất;
- 3- Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- 4- Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất;
- 5- Thời điểm chuyển giao đất;
- 6- Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển đổi; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên được chuyển đổi;
- 7- Chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất, nếu có;
- 8- Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển đổi, nếu có;
- 9- Trách nhiệm của mỗi bên khi vi phạm hợp đồng.

**Điều 703.** Nghĩa vụ của các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất

Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

- 1- Chuyển giao đất cho nhau đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như đã thỏa thuận trong hợp đồng;
- 2- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn;

3- Chịu lệ phí về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất mà mình được chuyển đổi và thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai;

4- Thanh toán tiền chênh lệch, nếu giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi của một bên cao hơn, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

5- Bên được thanh toán số tiền chênh lệch do giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi cao hơn phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với phần chênh lệch cao hơn theo quy định của pháp luật về thuế chuyển quyền sử dụng đất.

#### **Điều 704.** Quyền của các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất

Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

1- Yêu cầu bên kia giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như đã thỏa thuận trong hợp đồng;

2- Yêu cầu bên kia giao cho mình toàn bộ giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất;

3- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đã chuyển đổi;

4- Được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

### CHƯƠNG III

#### HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

#### **Điều 705.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật này và pháp luật về đất đai quy định, theo đó người sử dụng đất (gọi là bên chuyển quyền sử dụng đất) chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận quyền sử dụng đất), bên người được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng.

#### **Điều 706.** Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 cần hoặc không có khả năng trực tiếp lao động.

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

#### **Điều 707.** Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **Điều 708.** Nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

1- Họ, tên, địa chỉ của các bên;

2- Lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

3- Quyền, nghĩa vụ của các bên;

4- Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất;

5- Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển quyền; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận quyền;

6- Giá chuyển nhượng;

7- Phương thức, thời hạn thanh toán;

8- Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng, nếu có;

9- Trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng.

#### **Điều 709.** Nghĩa vụ của bên chuyển quyền sử dụng đất

Bên chuyển quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1- Xin phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

2- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao;

3- Chuyển giao đất cho bên nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như đã thoả thuận trong hợp đồng và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất;

4- Báo cho bên nhận quyền sử dụng đất về quyền của người thứ ba đối với quyền sử dụng đất được chuyển nhượng, nếu có;

5- Nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**Điều 710.** Quyền của bên chuyển quyền sử dụng đất

Bên chuyển quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

1- Được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu bên nhận quyền sử dụng đất chậm trả tiền, thì áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 313 của Bộ luật này;

2- Hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên nhận quyền sử dụng đất trả tiền chuyển nhượng không đúng thời hạn hoặc không đầy đủ.

**Điều 711.** Điều kiện của người được chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bên nhận quyền sử dụng đất 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 và nếu sau khi nhận quyền sử dụng đất, thì đất sử dụng không vượt quá hạn mức đối với từng loại đất.

**Điều 712.** Nghĩa vụ của bên nhận quyền sử dụng đất

Bên nhận quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1- Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thoả thuận cho bên chuyển quyền sử dụng đất;

2- Đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật này;

3- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 7 Điều 79 của Luật đất đai;

4- Bảo đảm quyền của người thứ ba về việc sử dụng đất.

**Điều 713.** Quyền của bên nhận quyền sử dụng đất

Bên nhận quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

1- Yêu cầu bên chuyển quyền sử dụng đất giao cho mình toàn bộ giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất;

2- Yêu cầu bên chuyển quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như đã thoả thuận trong hợp đồng;

3- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất được chuyển nhượng;

4- Được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

CHƯƠNG IV

HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**Điều 714.** Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật này và pháp luật về đất đai quy định, theo đó bên cho thuê chuyển giao đất cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải sử dụng đất đúng mục đích, trả tiền thuê và trả lại đất khi hết thời hạn thuê.

**Điều 715.** Điều kiện cho thuê quyền sử dụng đất

1- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản có quyền cho thuê quyền sử dụng đất, thì được cho thuê quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Hoàn cảnh gia đình neo đơn, khó khăn do thiếu lao động, thiếu vốn;

b) Chuyên sang làm nghề khác nhưng chưa ổn định.

2- Thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận nhưng không được quá ba năm; trong trường hợp đặc biệt khó khăn, thì thời hạn cho thuê có thể kéo dài theo quy định của Chính phủ.

**Điều 716.** Hình thức hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản.

Việc thuê quyền sử dụng đất phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 717.** Nội dung chủ yếu của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- 1- Họ, tên, địa chỉ của các bên;
- 2- Lư do cho thuê quyền sử dụng đất;
- 3- Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- 4- Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tnh trạng đất;
- 5- Thời hạn thuê;
- 6- Giá thuê;
- 7- Phương thức, thời hạn thanh toán;
- 8- Quyền của người thứ ba đối với đất cho thuê, nếu có;
- 9- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất;
- 10- Giải quyết hậu quả khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hết hạn.

**Điều 718.** Nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất

Bên cho thuê quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

- 1- Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;
- 2- Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng tnh trạng như đã thoả thuận trong hợp đồng;
- 3- Cho thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao;
- 4- Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- 5- Nộp thuế sử dụng đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác;
- 6- Báo cho bên thuê quyền sử dụng đất về quyền của người thứ ba đối với đất thuê, nếu có.

**Điều 719.** Quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất

Bên cho thuê quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

- 1- Yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất trả đủ tiền thuê;
- 2- Yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, huỷ hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm, th bên cho thuê có quyền đơn phương đnh chỉ thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê hoàn trả đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;
- 3- Yêu cầu bên thuê trả lại đất khi thời hạn cho thuê đã hết.

**Điều 720.** Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất

Bên thuê quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

- 1- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;
- 2- Không được huỷ hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất và phải thực hiện các yêu cầu khác như đã thoả thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất;
- 3- Trả đủ tiền thuê quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng địa điểm và theo phương thức đã thoả thuận; nếu việc sử dụng đất không sinh lợi, th bên thuê vẫn phải trả đủ tiền thuê, trừ trường hợp có thoả thuận khác;
- 4- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;
- 5- Trả lại đất đúng tnh trạng như khi nhận sau khi hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác về tnh trạng đất được trả lại;
- 6- Không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định.

**Điều 721.** Quyền của bên thuê quyền sử dụng đất

Bên thuê quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

- 1- Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng như đã thoả thuận;
- 2- Được sử dụng đất thuê ổn định theo thời hạn như đã thoả thuận;
- 3- Được hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất;
- 4- Đơn phương đnh chỉ thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật này;
- 5- Yêu cầu bên cho thuê giảm, miễn tiền thuê trong trường hợp do bất khả kháng mà hoa lợi,

lợi tức bị mất hoặc bị giảm sút.

**Điều 722.** Chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất

Khi bên thuê chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo thoả thuận, thì bên cho thuê có thể gia hạn; nếu hết thời hạn đó mà bên thuê không thực hiện nghĩa vụ, thì bên cho thuê có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bên thuê hoàn trả đất. Bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả đủ tiền trong thời gian đã thuê, kể cả lãi đối với khoản tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

**Điều 723.** Bồi thường thiệt hại do đất bị thu hồi

1- Khi bên cho thuê hoặc bên thuê cố ý vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất dẫn đến việc Nhà nước thu hồi đất, thì bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

2- Trong trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đang có hiệu lực nhưng do nhu cầu về an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mà Nhà nước thu hồi đất, thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trước thời hạn.

Trong trường hợp bên thuê đã trả tiền trước, thì bên cho thuê phải trả lại cho bên thuê phần tiền còn lại tương ứng với thời gian chưa sử dụng đất; nếu bên thuê chưa trả tiền thì chỉ phải trả tiền tương ứng với thời gian đã sử dụng đất.

Bên cho thuê được Nhà nước bồi thường thiệt hại do thu hồi đất theo quy định của pháp luật, còn bên thuê được Nhà nước bồi thường thiệt hại về hoa lợi có trên đất.

**Điều 724.** Quyền tiếp tục thuê quyền sử dụng đất khi một bên chết

1- Trong trường hợp bên cho thuê quyền sử dụng đất chết, thì bên thuê vẫn được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất cho đến hết thời hạn thuê.

2- Trong trường hợp bên thuê quyền sử dụng đất chết, thì thành viên trong hộ gia đình của người đó được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất cho đến hết thời hạn thuê nhưng phải báo cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Điều 725.** Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất

Khi thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất đang còn, bên cho thuê vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, nhưng phải báo cho bên thuê biết để bên thuê thực hiện nghĩa vụ với người nhận quyền sử dụng đất.

Bên thuê vẫn được tiếp tục thuê cho đến hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng.

**Điều 726.** Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

1- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

a) Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê tiếp;

b) Theo thoả thuận của các bên;

c) Nhà nước thu hồi đất;

d) Một trong các bên đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng hoặc huỷ bỏ hợp đồng theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật;

đ) Bên thuê quyền sử dụng đất chết mà trong hộ gia đình của người đó không còn thành viên nào khác hoặc không có người thừa kế hoặc có nhưng không có nhu cầu tiếp tục thuê.

2- Khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt, người thuê quyền sử dụng đất phải khôi phục tình trạng đất như khi nhận đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật về đất đai có quy định khác. Tài sản gắn liền với đất được giải quyết theo thoả thuận của các bên.

## CHƯƠNG V

### HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**Điều 727.** Thế chấp quyền sử dụng đất

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật này và pháp luật về đất đai quy định, theo đó bên sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.

**Điều 728.** Điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà

nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, thì có quyền thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

**Điều 729.** Thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng  
Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng được thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Việt Nam, tại các tổ chức tín dụng Việt Nam do Nhà nước cho phép thành lập để vay vốn sản xuất.

**Điều 730.** Thế chấp quyền sử dụng đất ở  
Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở do nhu cầu sản xuất và đời sống được thế chấp quyền sử dụng đất với các tổ chức kinh tế, cá nhân Việt Nam ở trong nước.

**Điều 731.** Hình thức hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất  
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được lập thành văn bản.  
Việc thế chấp quyền sử dụng đất phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 732.** Phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất  
1- Quyền sử dụng đất có thể được thế chấp một phần hoặc toàn bộ.  
2- Khi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 729 và Điều 730 của Bộ luật này thế chấp quyền sử dụng đất, thì nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây và các tài sản khác của người thế chấp gắn liền với đất chỉ thuộc tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận.

**Điều 733.** Nghĩa vụ của bên thế chấp quyền sử dụng đất  
Bên thế chấp quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:  
1- Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận thế chấp;  
2- Làm thủ tục đăng ký việc thế chấp, xóa việc đăng ký thế chấp khi hợp đồng thế chấp chấm dứt;  
3- Không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã được thế chấp;  
4- Sử dụng đất đúng mục đích, không làm huỷ hoại, làm giảm giá trị của đất đã thế chấp;  
5- Thanh toán tiền vay đúng hạn, đúng phương thức theo thỏa thuận trong hợp đồng.

**Điều 734.** Quyền của bên thế chấp quyền sử dụng đất

Bên thế chấp quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

- 1- Được sử dụng đất trong thời hạn thế chấp;
- 2- Được nhận tiền vay do thế chấp quyền sử dụng đất theo phương thức đã thỏa thuận;
- 3- Hưởng hoa lợi thu được, trừ trường hợp hoa lợi cũng thuộc tài sản thế chấp;
- 4- Nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ thế chấp.

**Điều 735.** Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất

Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

- 1- Cùng với bên thế chấp đăng ký việc thế chấp;
- 2- Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bên thế chấp đã thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp.

**Điều 736.** Quyền của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất

Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

- 1- Kiểm tra, nhắc nhở bên thế chấp quyền sử dụng đất bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- 2- Được ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đã thế chấp, sau khi trừ chi phí bán đấu giá.

**Điều 737.** Xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp

Khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, thì quyền sử dụng đất đã thế chấp được xử lý như sau:

- 1- Trong trường hợp quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng đã thế chấp tại Ngân hàng Việt Nam, tổ chức tín dụng Việt Nam, thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu

cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thu hồi vốn và lãi;

2- Trong trường hợp quyền sử dụng đất ở đã thế chấp với tổ chức kinh tế, cá nhân Việt Nam ở trong nước, thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thu hồi vốn và lãi;

3- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nói tại Điều này phải phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

## CHƯƠNG VI

### THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**Điều 738.** Thừa kế quyền sử dụng đất.

Thừa kế quyền sử dụng đất là việc chuyển quyền sử dụng đất của người chết sang cho người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

**Điều 739.** Người được để thừa kế quyền sử dụng đất.

Những người sau đây được để thừa kế quyền sử dụng đất:

- 1- Cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản;
- 2- Cá nhân, thành viên của hộ gia đình được giao đất nông nghiệp để trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở;
- 3- Cá nhân có quyền sử dụng đất do được người khác chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

**Điều 740.** Điều kiện được thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản.

Người có đủ các điều kiện sau đây thì được thừa kế quyền sử dụng đất theo di chúc hoặc theo pháp luật đối với đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản:

- 1- Có nhu cầu sử dụng đất, có điều kiện trực tiếp sử dụng đất đúng mục đích;
- 2- Chưa có đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 741.** Thừa kế quyền sử dụng đất theo di chúc đối với đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản.

Những người được quy định tại khoản 1 Điều 679 và Điều 680 của Bộ luật này và có đủ các điều kiện quy định tại Điều 740 của Bộ luật này được thừa kế quyền sử dụng đất theo di chúc đối với đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản.

**Điều 742.** Thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật đối với đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản

1- Những người được quy định tại Điều 679 và Điều 680 của Bộ luật này và có đủ các điều kiện được quy định tại Điều 740 của Bộ luật này được thừa kế theo pháp luật đối với quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản.

2- Trong trường hợp không có người thừa kế có đủ điều kiện quy định tại Điều 740 của Bộ luật này hoặc có nhưng không được hưởng di sản, thì Nhà nước thu hồi đất đó.

**Điều 743.** Thừa kế quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp để trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở.

Cá nhân, thành viên của hộ gia đình được giao đất nông nghiệp để trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, sau khi chết có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất cho người khác theo di chúc hoặc theo pháp luật.

**Điều 744.** Quyền tiếp tục sử dụng đất của các thành viên trong hộ gia đình

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, nếu trong hộ có thành viên chết, thì các thành viên khác trong hộ được quyền tiếp tục sử dụng đất do Nhà nước giao cho hộ đó; nếu trong hộ gia đình không còn thành viên nào, thì Nhà nước thu hồi đất đó.