

---


## HƯỚNG DẪN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

*(Mua bán – Sang tên sổ đỏ đúng luật, tránh rủi ro)*

---

## HƯỚNG DẪN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

 Áp dụng toàn quốc

 Dành cho người mua – người bán đất, nhà ở

Tài liệu giúp bạn:

- Biết **mua bán có hợp lệ không**
- Tránh **mất tiền – mất đất**
- Chuẩn bị **đúng hồ sơ**
- Hiểu **thuế, phí thực tế phải nộp**

---

### 1 CHUYỂN NHƯỢNG LÀ GÌ? KHI NÀO PHẢI LÀM?

Chuyển nhượng là việc **mua bán quyền sử dụng đất có phát sinh tiền và bắt buộc sang tên sổ đỏ.**

 **BẮT BUỘC** làm khi:



- Mua bán nhà đất
- Sang tên khi có tiền
- Nhận đất từ người không có quan hệ thân thích

 **Không được giả cho tặng để né thuế** → dễ bị truy thu + phạt.

---

## 2 7 CÂU HỎI CÁN BỘ SẼ KIỂM TRA (GIẢI THÍCH DỄ HIỂU)

### 1. Đất có sổ đỏ không?

-  Không có → **KHÔNG** mua
-  Có → tiếp tục



---

### 2. Đất có đang tranh chấp không?

-  Có → **KHÔNG** công chứng
-  Không → tiếp tục



---

### 3. Đất có đang thế chấp ngân hàng không?

-  Có → phải **giải chấp trước**
-  Không → tiếp tục

---

### 4. Đất có bị kê biên, quy hoạch không?

-  Có → **RỦI RO CAO**
-  Không → tiếp tục

---

### 5. Đất có nhiều người đứng tên không?

- ✓ Có → cần **tất cả cùng ký**
  - ✗ Không → tiếp tục
- 

#### 6. Giá mua bán có đúng thực tế không?

- ✗ Khai thấp → **bị truy thu thuế**
  - ✓ Đúng → an toàn
- 

#### 7. Hai bên có tự nguyện không?

- ✗ Ép buộc → công chứng từ chối
  - ✓ Tự nguyện → hợp lệ
- 

### 3 GIẤY TỜ CẦN CHUẨN BỊ

#### Bên bán:

- Sổ đỏ (bản gốc)
- CCCD/CMND
- Sổ hộ khẩu
- Giấy xác nhận hôn nhân (nếu có)

#### Bên mua:

- CCCD/CMND
- Sổ hộ khẩu
- Tiền mua bán (chuyển khoản minh bạch)

---

#### **4 THUẾ – PHÍ PHẢI NỘP (AI NỘP?)**

<b>Khoản</b>	<b>Mức</b>	<b>Người nộp</b>
Thuế TNCN	2%	Thường là bên bán
Lệ phí trước bạ	0,5%	Bên mua
Phí công chứng	Theo giá trị	Hai bên
Phí đo vẽ	Thực tế	Thỏa thuận

**⚠ Thỏa thuận khác phải ghi rõ trong hợp đồng.**

---

#### **5 TRÌNH TỰ LÀM NGOÀI ĐỜI (ĐÚNG THỨ TỰ)**

1. Kiểm tra pháp lý thừa đất
2. Công chứng hợp đồng chuyển nhượng
3. Kê khai thuế – lệ phí
4. Nộp hồ sơ sang tên
5. Nhận sổ mới

🕒 Thời gian: **15 – 30 ngày làm việc**

---

## **6 LỖI RẤT HAY GẶP (DỄ MẤT TIỀN)**

- Đặt cọc khi chưa kiểm tra sổ
- Mua đất đang thế chấp
- Không kiểm tra đồng sở hữu
- Khai giá thấp để né thuế
- Mua bằng giấy viết tay

⚠️ **Rủi ro cao nhất: mất tiền nhưng không sang tên được**

---

## **7 KHI NÀO KHÔNG NÊN MUA?**

- Sổ đỏ giả / không chính chủ
- Đang tranh chấp
- Bị kê biên thi hành án
- Không đủ chữ ký

👉 Trường hợp này **nên dừng giao dịch**

---

## **8 CHECKLIST TRƯỚC KHI KÝ**

- ☐ Kiểm tra sổ đỏ
- ☐ Kiểm tra quy hoạch

- ☐ Kiểm tra thể chấp
  - ☐ Kiểm tra đồng sở hữu
  - ☐ Thỏa thuận thuế phí
  - ☐ Chuyển tiền qua ngân hàng
- 

## **9 HỖ TRỢ CHI TIẾT – TRÁNH RỦI RO**

Nếu bạn muốn:

- Kiểm tra **đúng – sai** trước khi đặt cọc
- Biết **tổng** chi phí thật
- Tránh **mất tiền oan**

👉 Liên hệ hỗ trợ:

☎ **Zalo: 0368 869 160**

🏦 **LPBank – 033963180001 – Đinh Văn Dư**

📝 Nội dung chuyển khoản: **HOTRO CHUYENNHUONG + SĐT**

*Tài liệu hướng dẫn- không phải văn bản pháp luật*