
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?)

| Khoản | Mức | Người nộp |
|--------------------|-----------------|----------------------|
| 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 thửa 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 thế 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 CHUYENNNUONG + SĐT

Tài liệu hướng dẫn- không phải văn bản pháp luật