

BẢN MẪU – dữ liệu giả

PHÍ MUA BÁN · phimuaban.hoagao.store

Chi phí mua bán nhà đất: ai trả gì

Bên bán: Nguyễn Văn Mẫu · Bên mua: Trần Thị Thử · Ngày tạo: 01/11/2026 · BẢN MẪU

1. Số liệu đã nhập

Thông tin	Giá trị
Nhà đất	Nhà mẫu 60 m ² · Số 1, đường Mẫu, phường Mẫu, Hà Nội · sổ AA 000000
Giá ghi trên hợp đồng	3.000.000.000đ
Giá đất theo bảng giá đất	1.800.000.000đ
Hệ số điều chỉnh giá đất	1
Giá trị nhà theo giá tính lệ phí trước bạ	300.000.000đ
Quan hệ được miễn thuế TNCN	Không
Nhà ở, đất ở duy nhất của bên bán	Không
Nơi có nhà đất	Hà Nội

2. Kết quả

Tổng thuế, lệ phí, phí

81.700.000đ

Bên bán trả 60.000.000đ · Bên mua trả 21.700.000đ

3. Từng khoản và căn cứ

Khoản	Số tiền	Ai trả	Căn cứ
Thuế thu nhập cá nhân	60.000.000đ	Bên bán	Luật Thuế TNCN 109/2025/QH15 Điều 14; NĐ 253/2026/NĐ-CP Điều 57
Lệ phí trước bạ	15.000.000đ	Bên mua	NĐ 10/2022/NĐ-CP Điều 7, Điều 8 (sửa bởi NĐ 175/2025)
Phí công chứng hợp đồng	2.200.000đ	Bên mua	TT 257/2016/TT-BTC Điều 4 khoản 2
Phí thẩm định hồ sơ (Hà Nội) (ước tính)	4.500.000đ	Bên mua	NQ 06/2020/NQ-HĐND Hà Nội (ước tính tham khảo)

4. Cách tính từng bước

- Giá tối thiểu tính thuế TNCN = giá đất bảng giá × hệ số + giá nhà = 1.800.000.000đ × 1 + 300.000.000đ = 2.100.000.000đ.
- Giá tối thiểu tính lệ phí trước bạ và phí công chứng = 1.800.000.000đ + 300.000.000đ = 2.100.000.000đ. Lấy số lớn hơn giữa giá hợp đồng và giá này.
- Thuế thu nhập cá nhân: 2% × 3.000.000.000đ = 60.000.000đ.
- Lệ phí trước bạ: 0,5% × 3.000.000.000đ = 15.000.000đ.
- Phí công chứng hợp đồng: Biểu phí theo giá trị 3.000.000.000đ; chưa gồm tiền soạn thảo, sao chụp theo bảng niêm yết của văn phòng công chứng = 2.200.000đ.
- Phí thẩm định hồ sơ (Hà Nội): 0,15% × 3.000.000.000đ, tối đa 5 triệu = 4.500.000đ.

5. So sánh các cách chia chi phí

Cách chia	Bên bán trả	Bên mua trả
Theo luật (bán trả thuế TNCN, mua trả phần còn lại)	60.000.000đ	21.700.000đ
Bên mua trả hết	0đ	81.700.000đ
Chia đôi mọi khoản	40.850.000đ	40.850.000đ
Cách bạn đã chọn ở công cụ	60.000.000đ	21.700.000đ

Luật quy định người nộp: thuế TNCN là bên bán (người có thu nhập), lệ phí trước bạ là bên mua (người đăng ký). Hai bên được thỏa thuận ai bỏ tiền; nên ghi thỏa thuận thành văn bản (file Word kèm theo).

6. Điều kiện miễn thuế TNCN cần kiểm lại

- Quan hệ được miễn (Luật Thuế TNCN 2025 Điều 4 khoản 1): vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông bà nội với cháu nội; ông bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.
- Nhà ở, đất ở duy nhất (NĐ 253/2026 Điều 19): tại thời điểm bán chỉ có một nhà ở hoặc một thửa đất ở; sở hữu tối thiểu 183 ngày; bán toàn bộ; không áp dụng cho nhà hình thành trong tương lai; bên bán tự khai và chịu trách nhiệm.
- Mua bán giữa người thân vẫn phải nộp lệ phí trước bạ: miễn lệ phí theo quan hệ chỉ áp dụng cho thừa kế, tặng cho (NĐ 10/2022 Điều 10 khoản 10).

7. Giấy tờ cần chuẩn bị

- ☐ **Giấy chứng nhận (sổ) bản gốc**
Đất không tranh chấp, không bị kê biên, còn thời hạn sử dụng (Luật Đất đai 2024 Điều 45).
- ☐ **Căn cước của hai bên; giấy tờ hôn nhân**
Nhà đất là tài sản chung vợ chồng thì cả hai cùng ký hợp đồng.
- ☐ **Hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng hoặc chứng thực**
Bắt buộc theo Luật Đất đai 2024 Điều 27 khoản 3.
- ☐ **Tờ khai thuế TNCN mẫu 03/BĐS-TNCN**
Bên bán khai (hoặc bên mua khai thay nếu có thỏa thuận). Mẫu theo Thông tư 89/2026/TT-BTC.

- ☐ **Tờ khai lệ phí trước bạ mẫu 01/LPTB**
Bên mua khai, nộp cùng hồ sơ đăng ký biến động.
- ☐ **Giấy tờ chứng minh được miễn (nếu có)**
Giấy khai sinh, đăng ký kết hôn... chứng minh quan hệ; hoặc cam kết nhà ở duy nhất.
- ☐ **Đơn đăng ký biến động theo mẫu của tỉnh**
Từ 2026, thành phần hồ sơ và mẫu đơn do UBND tỉnh ban hành (NĐ 49/2026/NĐ-CP); hỏi Bộ phận Một cửa.

8. Các mốc thời gian

Việc	Thời hạn
Ký hợp đồng tại công chứng	Ngày 0
Nộp hồ sơ đăng ký biến động + tờ khai thuế, lệ phí	Trong 30 ngày kể từ ngày ký (Luật Đất đai 2024 Điều 133 khoản 3)
Nhận thông báo nộp thuế, lệ phí	Sau khi cơ quan thuế xử lý hồ sơ
Nộp lệ phí trước bạ	Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo (NĐ 252/2026/NĐ-CP)
Nhận sổ đã cập nhật tên bên mua	Theo thời hạn tỉnh công bố

9. Lưu ý

- Phí thẩm định hồ sơ, lệ phí cấp giấy do HĐND từng tỉnh quy định; số trong báo cáo là ước tính tham khảo, xác nhận tại Bộ phận Một cửa.
 - Phí công chứng chưa gồm tiền soạn thảo, sao chụp theo bảng giá niêm yết của văn phòng công chứng.
 - Phí Mua Bán là công cụ tính và thông tin tham khảo, không phải tư vấn pháp lý hay thuế. Số phải nộp chính thức theo thông báo của cơ quan thuế. Chúng tôi không lưu số liệu bạn nhập vào công cụ.
- Tạo bởi Phí Mua Bán · phimuaban.hoagao.store · support@hoagao.store