



Checklist sang tên: tặng cho

Người cho / để lại: Nguyễn Văn Mẫu · Người nhận: Nguyễn Thị Thử

BẢN MẪU – dữ liệu giả · Thông tin tham khảo, không phải tư vấn pháp lý

Quan hệ: Cha mẹ đẻ – con đẻ. Đánh dấu từng mục khi đã chuẩn bị. Từ năm 2026 mỗi tỉnh tự quy định thành phần hồ sơ đăng ký biến động (Nghị định 49/2026/NĐ-CP): trước khi nộp, hỏi bộ phận một cửa hoặc văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất xem có cần thêm giấy nào không.

A. Kiểm tra trước

☐ **Sổ đỏ/sổ hồng đã cấp**

Tặng cho, mua bán bắt buộc có giấy chứng nhận (điểm a khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024). Đất chưa có sổ thì làm cấp sổ trước.

☐ **Đất không tranh chấp, không bị kê biên, còn thời hạn sử dụng**

Điều kiện ở khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024. Đang thế chấp ngân hàng thì cần văn bản đồng ý của ngân hàng hoặc giải chấp trước.

☐ **Ai phải ký bên cho**

Tài sản chung vợ chồng: cả vợ và chồng cùng ký. Sổ cấp cho hộ gia đình: mọi thành viên có chung quyền sử dụng đất (người thành niên) cùng ký hoặc ủy quyền có công chứng (khoản 2 Điều 27 Luật Đất đai 2024, Điều 212 Bộ luật Dân sự).

☐ **Tra giá đất trên bảng giá đất 2026 của tỉnh**

Đã dùng 38.000.000đ/m². Thuế, phí ước tính cho cách này: 2.293.000đ (xem file 1).

B. Giấy tờ mang đến tổ chức công chứng

☐ **Bản nháp văn bản (file 3)**

Hợp đồng tặng cho.

☐ **Giấy chứng nhận (bản gốc)**

Công chứng viên đối chiếu bản gốc.

☐ **Căn cước của tất cả người ký**

Nếu văn phòng tra được Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư thì có thể không cần nộp bản sao, nhưng mất phí khai thác dữ liệu (Điều 42 Luật Công chứng 2024).

☐ **Giấy tờ về hôn nhân bên cho**

Giấy chứng nhận kết hôn (tài sản chung) hoặc giấy xác nhận tình trạng hôn nhân / giấy tờ chứng minh tài sản riêng.

☐ **Giấy tờ chứng minh quan hệ để được miễn thuế, lệ phí**

Giấy khai sinh, giấy chứng nhận kết hôn, quyết định nhận nuôi... Thiếu giấy là bị tính thuế.

☐ **Hợp đồng ủy quyền (nếu có người ký thay)**

Có công chứng.

C. Giấy tờ nộp đăng ký biến động (sang tên)

- ☐ **Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất**
Theo mẫu của tỉnh (NĐ 151/2025 Mẫu số 18 đã bị bãi bỏ từ 31/01/2026). Nhận mẫu tại bộ phận một cửa hoặc Cổng dịch vụ công.
- ☐ **Hợp đồng / văn bản phân chia di sản đã công chứng**
Bản chính.
- ☐ **Giấy chứng nhận đã cấp**
Bản gốc.
- ☐ **Tờ khai thuế TNCN mẫu 03/BĐS-TNCN**
Kể cả khi được miễn: khai và ghi lý do miễn (xem file 4).
- ☐ **Tờ khai lệ phí trước bạ mẫu 01/LPTB**
Kể cả khi được miễn: ghi lý do miễn ở mục 4 (xem file 4).
- ☐ **Giấy tờ chứng minh miễn thuế, lệ phí**
Bản sao giấy khai sinh, giấy kết hôn... hoặc giấy tờ chứng minh nhà ở, đất ở duy nhất khi bán.

D. Lịch các bước (mốc gợi ý tính từ hôm nay)

1. Gom giấy tờ, hẹn đủ người ký (nên xong trước 31/10/2026).
2. Ký hợp đồng tặng cho tại tổ chức công chứng trong tỉnh nơi có đất (thường trong 2 ngày làm việc), khoảng 02/11/2026.
3. Nộp hồ sơ đăng ký biến động kèm tờ khai thuế, lệ phí trước bạ **CHẬM NHẤT 02/12/2026** (30 ngày kể từ ngày có biến động, khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai 2024). Hạn khai thuế trùng hạn này (Nghị định 252/2026/NĐ-CP).
4. Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin sang cơ quan thuế; cơ quan thuế ra thông báo nộp thuế TNCN, lệ phí trước bạ (hoặc xác nhận miễn).
5. Nộp tiền trong 30 ngày kể từ ngày ra thông báo; giữ chứng từ.
6. Nhận giấy chứng nhận đã sang tên (thời gian xử lý do tỉnh quy định, trước đây không quá 8 ngày làm việc, không tính thời gian làm nghĩa vụ tài chính).

Mốc ngày là gợi ý để không trễ hạn, không phải ngày cơ quan nhà nước cam kết. Trễ hạn đăng ký biến động hoặc khai thuế có thể bị phạt.

E. Những lỗi hay gặp

- Ghi giá mua bán thấp hơn thực tế để giảm thuế: vẫn bị tính theo bảng giá đất nếu thấp hơn, và là vi phạm pháp luật thuế.
- Làm hợp đồng mua bán để che việc tặng cho (họ hàng ngoài danh sách miễn): giao dịch giả tạo có thể bị tuyên vô hiệu (Điều 124 Bộ luật Dân sự).
- Quên khai thuế khi được miễn: vẫn phải nộp tờ khai và ghi lý do miễn.
- Thừa kế: sót người thừa kế, hoặc một người không đồng ý mà không có văn bản từ chối.

Sang Tên chỉ cung cấp thông tin và bản nháp để bạn tự mang đến tổ chức công chứng, cơ quan thuế, văn phòng đăng ký đất đai. Chúng tôi không tư vấn pháp lý, không làm hồ sơ hộ, không giữ giấy tờ của bạn. Thông tin cá nhân bạn gõ chỉ dùng để tạo file trên trình duyệt, không gửi lên server.