**26. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định.**

**a. Trình tự thực hiện:** Chia làm 3 giai đoạn.

**\*. Giai đoạn 1: 03 ngày làm việc** *(Kể từ khi tiếp nhận hồ sơ hợp lệ đến khi Văn phòng Đăng ký đất đai Thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất hoặc đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền).*

- Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ; nếu chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì hướng dẫn, đề nghị bổ sung hoàn chỉnh hồ sơ; nếu hồ sơ hợp lệ, đúng quy định thì viết giấy biên nhận, hẹn ngày trả kết quả, chuyển ngay hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký đất đai giải quyết:

- Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; Thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền (trong thời gian 30 ngày); Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp.

*Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng Đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.*

**\*. Giai đoạn 2: 04 ngày làm việc** *(Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp)*

Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; trích lục hồ sơ địa chính; chuyển thông tin đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; Dự thảo quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp (đối với trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận); in dự thảo Giấy chứng nhận.

**\*. Giai đoạn 3: 03 ngày làm việc** *(Kể từ khi người sử dụng đất nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đến khi nhận kết quả):*

- Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả tiếp nhận chứng từ do tổ chức nộp chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ghi phiếu tiếp nhận và hẹn trả kết quả;

- Văn phòng Đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp (đối với trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận), đồng thời ký Giấy chứng nhận mới: **1,5 ngày làm việc**;

- Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu địa chính; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính: **01 ngày làm việc**;

- Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả vào sổ theo dõi, giao trả kết quả cho tổ chức: **0,5 ngày làm việc**.

**b. Cách thức thực hiện:** Nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả của Sở Tài nguyên và Môi trường *(địa chỉ: Số 02 Nguyễn Đức Cảnh, phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận).*

**c. Thành phần, số lượng hồ sơ:**

***\*.* Thành phần:**

***c1. Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà có hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền theo quy định nhưng bên chuyển quyền không trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền, hồ sơ gồm:***

(1). Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

(2). Hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền đã lập theo quy định;

(3). Tờ khai lệ phí trước bạ, nhà đất – Theo mẫu 01/LPTB.

(5). Tờ khai thuế thu nhập cá nhân – Theo mẫu 11/KK-TNCN (trong trường hợp người chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân);

(6). Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp – Theo mẫu 02/TNDN(trong trường hợp người chuyển nhượng là tổ chức).

***c2. Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không lập hợp đồng, văn bản chuyển quyền theo quy định, hồ sơ gồm có:***

(1). Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

(2). Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

(3). Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

(4). Tờ khai lệ phí trước bạ, nhà đất – Theo mẫu 01/LPTB;

(5). Tờ khai thuế thu nhập cá nhân – Theo mẫu 11/KK-TNCN (trong trường hợp người chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân);

(6). Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp – Theo mẫu 02/TNDN(trong trường hợp người chuyển nhượng là tổ chức).

**\*. Số lượng:** 01 bộ.

**d. Thời hạn giải quyết**: **10 ngày làm việc** *(Không tính thời gian 30 ngày để thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất; hoặc đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền; thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.*

*Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày).*

**e. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

**f. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận;

+ Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận đối với trường hợp xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận.

- Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được uỷ quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): Không.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã, Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp, cơ quan thuế.

**g. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:**

- Ghi vào sổ địa chính và lập hồ sơ để Nhà nước quản lý.

- Giấy chứng nhận.

**h. Phí, lệ phí:**

(1) Phí:

- Phí đăng ký biến động về QSDĐ (trừ trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất):

- Mức độ khó khăn 1: 260.000 đồng/giấy;

- Mức độ khó khăn 2: 270.000 đồng/giấy;

- Mức độ khó khăn 3: 274.000 đồng/giấy.

- Hoặc phí thẩm định hồ sơ (đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất): 950.000 đồng/hồ sơ.

(2) Lệ phí chứng nhận đăng ký biến động về đất đai: 20.000 đồng/lần.

*\* Chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trả.*

**i. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

- Tờ khai lệ phí trước bạ, nhà đất – Theo mẫu 01/LPTB;

- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân – Theo mẫu 11/KK-TNCN;

- Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp – Theo mẫu 02/TNDN.

**k. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** Không

**l. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Luật số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; có hiệu lực từ ngày 01/7/2014.

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

- Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

- Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

- Quyết định số 309/2009/QĐ-UBND ngày 01/10/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc ban hành mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí dịch vụ công trong lĩnh vực quản lý đất đai và đo đạc bản đồ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 74/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 75/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh NinhThuận quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** | | **Mẫu số 09/ĐK** | | |
|  |  |  |
| **PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ**  Đã kiểm tra nội dung đơn đầy đủ, rõ ràng, thống nhất với giấy tờ xuất trình.  Vào sổ tiếp nhận hồ sơ số:.......Quyển....  *Ngày…... / ...… / .......…*  **Người nhận hồ sơ**  *(Ký và ghi rõ họ, tên)* | | |
|  | |
| **ĐƠN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG**  **ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT** | |
|  | |
| Kính gửi: ......................................................................... | |
|  | |
| **I. PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI ĐĂNG KÝ**  *(Xem hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xoá, sửa chữa trên đơn)* | | | | |
| **1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất**  1.1. Tên *(viết chữ in hoa):* .......................................................................................................................  …………………………………………….………………………………………………………………  1.2. Địa chỉ(1):……………..…………………………………………………………………………… | | | | |
| **2. Giấy chứng nhận đã cấp**  2.1. Số vào sổ cấp GCN:……….………; 2.2. Số phát hành GCN:…………..……………;  2.3. Ngày cấp GCN … / … / …… …….; | | | | |
| **3. Nội dung biến động về:** .......................................................................................................... | | | | |
| 3.1. Nội dung trên GCN trước khi biến động:  -.…………………………………………….;  ……………………………………………….;  ……………………………………………….;  ……………………………………………….;  ……………………………………………….;  ……………………………………………….; | 3.2. Nội dung sau khi biến động:  -….……………………………………….;  ……………………………….….………...;  ………………………….……….………...;  ………………………….……….………...;………………………….……….………...;………………………….……….………...; | | | |
| **4. Lý do biến động**  …………………………………………………………………………………………….  ………………………………………………………………….………………………. | | | | |
| **5. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với thửa đất đăng ký biến động**  …………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………. | | | | |
| **6. Giấy tờ liên quan đến nội dung thay đổi nộp kèm theo đơn này gồm có:**  - Giấy chứng nhận đã cấp;  ………………………………………………………………………………………………….  ……………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………. | | | | |

*Tôi  có nhu cầu cấp giấy chứng nhận mới  không có nhu cầu cấp giấy chứng nhận mới*

*Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật*

*……………, ngày* ...... *tháng* …... năm.......

**Người viết đơn**

*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)*

|  |  |
| --- | --- |
| **II- XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ** *(Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đề nghị được tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp khi hết hạn sử dụng và trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản vào giấy chứng nhận đã cấp)* | |
| …………………………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………………… | |
| *Ngày……*. *tháng…… năm* …...  **Công chức địa chính**  *(Ký, ghi rõ họ tên)* | *Ngày……*. *tháng…… năm* …...  **TM. Ủy ban nhân dân**  **Chủ tịch**  *(Ký tên, đóng dấu)* |
| **III- Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI** | |
| …………………………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………………….  …………………………………………………………………………………………………………… | |
| *Ngày……*. *tháng…… năm* …...  **Người kiểm tra**  *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)* | *Ngày……*. *tháng…… năm* …...  **Giám đốc**  *(Ký tên, đóng dấu)* |

***Chú ý:*** *- Kê khai theo đúng tên và địa chỉ như trên GCN đã cấp, trường hợp có thay đổi tên thì ghi cả thông tin trước và sau khi thay đổi và nộp giấy tờ chứng minh sự thay đổi.*

*- Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp “dồn điền đổi thửa”; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng; trường hợp xác nhận thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ Căn cước công dân, địa chỉ vào Giấy chứng nhận thì không kê khai, không xác nhận các thông tin tại Điểm 5 của mục I, các mục II, III và IV của Đơn này.*

*- Đối với trường hợp xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận thì không kê khai, không xác nhận các thông tin tại Điểm 5 của Mục I, các mục II và IV của Đơn này.*

*Mẫu số 01/LPTB*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc   
---------------**

**TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT**

[01] Kỳ tính thuế: Theo từng lần phát sinh □

[02] Lần đầu □                   [03] Bổ sung lần thứ □

[04] Tên người nộp thuế: ....................................................................................................

[05] Mã số thuế: ..............................................................................................................

[06] Địa chỉ: .........................................................................................................................

[07] Quận/huyện: ………………………. [08] Tỉnh/Thành phố: ........................................

[09] Điện thoại: …………………… [10] Fax: ……………….. [11] Email: .....................

[12] Đại lý thuế; hoặc Tổ chức, cá nhân được ủy quyền khai thay theo quy định của pháp luật (nếu có):

[13] Mã số thuế: ..................................................................................................................

[14] Địa chỉ: .........................................................................................................................

[15] Quận/huyện: ……………… [16] Tỉnh/Thành phố: ................................................

[17] Điện thoại: ………………… [18] Fax: ………………. [19] Email: .........................

[20] Hợp đồng đại lý thuế, số: ………………………………. ngày ................................

**ĐẶC ĐIỂM NHÀ ĐẤT:**

1. Đất: ..................................................................................................................................

1.1. Địa chỉ thửa đất: ...........................................................................................................

.............................................................................................................................................

1.2. Vị trí thửa đất (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm):

1.3. Mục đích sử dụng đất: .................................................................................................

1.4. Diện tích (m2): ..............................................................................................................

1.5. Nguồn gốc nhà đất: (đất được Nhà nước giao, cho thuê; đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng cho):

a) Tên tổ chức, cá nhân chuyển giao QSDĐ:

Địa chỉ người giao QSDĐ: ..................................................................................................

b) Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao QSDĐ ngày ……… tháng …… năm …………

1.6. Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có):

2. Nhà:

2.1. Cấp nhà: ……………………………….. Loại nhà: .............................................

2.2. Diện tích nhà (m2 sàn xây dựng): ................................................................................

2.3. Nguồn gốc nhà: ...........................................................................................................

a) Tự xây dựng:

- Năm hoàn công (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà): .........................................................

b) Mua, thừa kế, tặng cho:

- Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà: Ngày ……….. tháng ……. năm…………

2.4. Giá trị nhà (đồng):

3. Giá trị nhà, đất thực tế nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho (đồng):

............................................................................................................................................

4. Tài sản thuộc diện được miễn lệ phí trước bạ (lý do):

............................................................................................................................................

5. Giấy tờ có liên quan, gồm:

- ..........................................................................................................................................

- ..........................................................................................................................................

Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã khai./.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *…., ngày …. tháng …. năm ….* **NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có))* | | |
|  | |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | **Mẫu số:** **02/TNDN** (*Ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính*) | |
|  | |  |
|  | |  |
| **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** | | | | |
| **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** | | | | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | | |
|  | |  |  |  |
| **TỜ KHAI THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** | | | | |
| *(Dùng cho doanh nghiệp kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh; kê khai theo quý đối với doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động bất động sản)* | | | | |
|  | | [01] Kỳ tính thuế: Từng lần phát sinh: Ngày...........tháng.........năm........... Quý….Năm.....  Doanh nghiệp có quy mô vừa và nhỏ | | |
|  | | [02] Lần đầu [03] Bổ sung lần thứ: |  |  |
| **1. Bên chuyển nhượng:** | | | | |
| |  | | --- | | [04] Tên người nộp thuế.................................................................................................................. | | | | | |
| |  | | --- | | [05] Mã số thuế: | | | | | |
| [06] Địa chỉ trụ sở:................................................................................................................................. | | | | |
| [07] Quận/huyện:..........................................[08] tỉnh/thành phố:......................................................... | | | | |
| [09] Điện thoại:.............................[10] Fax:.................................[11] Email:....................................... | | | | |
|  | | | | |
| **2. Bên nhận chuyển nhượng:** | | | | |
| [12] Tên tổ chức/cá nhân nhận chuyển nhượng:...................................................................................... | | | | |
| [13] Mã số thuế (đối với doanh nghiệp) hoặc số chứng minh nhân dân (đối với cá nhân): | | | | |
|  | | |  | | --- | |  | |  | |  | | --- | |  | |
| [14] Địa chỉ:................................................................................................................................................ | | | | |
| [15] Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản: Số: .... ngày .... tháng .... năm có công chứng hoặc chứng thực tại UBND phường (xã) xác nhận ngày ... tháng ... năm.... (nếu có). | | | | |
|
|  | | | | |
| |  | | --- | | **[16] Tên Đại lý thuế (nếu có)**:.............................................................................................................................. | | | | | |
| |  | | --- | | [17] Mã số thuế: | | | | | |
| [18] Địa chỉ:................................................................................................................................................. | | | | |
| [19] Quận/huyện:..........................................[20] Tỉnh/Thành phố:............................................................... | | | | |
| [21] Điện thoại:................................ [22] Fax:...........................[23] Email:........................................... | | | | |
| [24] Hợp đồng đại lý: số…………..ngày…………………………………………… | | | | |
|  | |  |  |  |
| *(Trường hợp doanh nghiệp có nhiều hợp đồng chuyển nhượng thì lập bảng kê chi tiết về mục 2. Bên nhận chuyển nhượng kèm theo)* | | | | |
| *Đơn vị tiền: đồng Việt Nam* | | | | |
| **STT** | | **Chỉ tiêu** | **Mã chỉ tiêu** | **Số tiền** |
| (1) | | (2) | (3) | (4) |
| **I** | | **Đối với hình thức kê khai khi bàn giao bất động sản** |  |  |
| 1 | | Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | [25] |  |
| 2 | | Chi phí từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | [26] |  |
| 2.1 | | - Giá vốn của đất chuyển nhượng | [27] |  |
| 2.2 | | - Chi phí đền bù thiệt hại về đất | [28] |  |
| 2.3 | | - Chi phí đền bù thiệt hại về hoa màu | [29] |  |
| 2.4 | | - Chi phí cải tạo san lấp mặt bằng | [30] |  |
| 2.5 | | - Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng | [31] |  |
| 2.6 | | - Chi phí khác | [32] |  |
| 3 | | Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ([33]=[25]-[26]) | [33] |  |
| 4 | | Số lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được chuyển kỳ này | [34] |  |
| 5 | | Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ([35]=[33]-[34]) | [35] |  |
| 6 | | Thuế suất thuế TNDN (22%) | [36] |  |
| 7 | | Thuế TNDN phải nộp ([37]=[35] x [36]) | [37] |  |
| 7.1 | | Thuế TNDN đã kê khai theo tiến độ | [38] |  |
| 7.2 | | Thuế TNDN bổ sung kê khai kỳ này ([39] = [37] - [38]) | [39] |  |
| **II** | | **Đối với hình thức kê khai thu tiền theo tiến độ** |  |  |
| 8 | | Doanh thu thu tiền theo tiến độ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | [40] |  |
| 9 | | Chi phí từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo tiến độ thu tiền | [41] |  |
| 10 | | Thuế suất thuế TNDN ( 22%) | [42] |  |
| 11 | | Tỷ lệ nộp thuế TNDN trên doanh thu theo tiến độ thu tiền (1%) | [43] |  |
| 12 | | **Thuế TNDN tạm nộp:**  - Nếu người nộp thuế nộp theo mức thuế suất tại mục 10: [44] = ([40] -[41]) x 22% - Nếu người nộp thuế nộp theo tỷ lệ tại mục 11: [44] = [40] x [43] | [44] |  |
| Tôi cam đoan số liệu kê khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã kê khai./. | | | | |
|  | | *..., ngày......... tháng........... năm..........* | | |
|  | | **NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc** | |  |
|  | | Họ và tên:……….  **ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ** | | |
|  | | Chứng chỉ hành nghề số................ (*Ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có))* | | |
|  | |  |  |  |
|  | |  |  |  |
|  | | ***Ghi chú***: - *TNDN: thu nhập doanh nghiệp* |  |  |
|  | |  |  |  |

Mẫu số: **11/KK-TNCN**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày*

*6/11/2013 của Bộ Tài chính*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**TỜ KHAI THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN**

*(Dành cho cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản;*

*thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản)*

[01] Kỳ tính thuế: Ngày …. tháng … năm

**[02]** Lần đầu: **[03]** Bổ sung lần thứ:

**A - PHẦN CÁ NHÂN TỰ KÊ KHAI**

**I. THÔNG TIN NGƯỜI CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THỪA KẾ, QUÀ TẶNG**

**[01]** Họ và tên: ………………………………………………………………………………….

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **[02]** Mã số thuế (nếu có): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**[03]** Số chứng minh nhân dân (CMND)/hộ chiếu (trường hợp chưa có mã số thuế):………….

[03a] Ngày cấp……….. [03b] Nơi cấp ..............................................................

**[04]** Tên tổ chức, cá nhân khai thay (nếu có):……………………….......................

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **[05]** Mã số thuế: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**[06]** Địa chỉ: ……………………..………………………………………………….

**[07]** Quận/huyện: ................... **[08]** Tỉnh/Thành phố: ................................................

**[09]** Điện thoại: ..................... **[10]** Fax: .......................... **[11]** Email: ......................

**[12]** Tên đại lý thuế (nếu có):……………………….................................................

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **[13]** Mã số thuế: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**[14]** Địa chỉ: ……………………..………………………………………………….

**[15]** Quận/huyện: ................... **[16]** Tỉnh/Thành phố: ................................................

**[17]** Điện thoại: ..................... **[18]** Fax: .......................... **[19]** Email: ......................

**[20]** Hợp đồng đại lý thuế: Số: .......................................Ngày:..................................

**[21]** Giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà: ……………………………..

Số ……………… Do cơ quan:…………………. Cấp ngày:………………....

**[22]** Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ký với chủ dự án cấp 1, cấp 2 hoặc Sàn giao dịch của chủ dự án: ………..……………………………..Số……………… .Ngày:…………………….

**[23]** Các đồng chủ sở hữu (nếu có):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Họ và tên** | **Mã số thuế** | **Số CMND/Hộ chiếu** | **Tỷ lệ sở hữu (%)** |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |

**[24]** Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (nếu là mua bán, đổi): Số:………………………….Nơi lập………………… Ngày lập:

Cơ quan chứng thực ……………………Ngày chứng thực: ....................................

**II. THÔNG TIN NGƯỜI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG**

**[25]** Họ và tên:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **[26]** Mã số thuế (nếu có): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**[27]** Số CMND/Hộ chiếu (trường hợp chưa có mã số thuế):…………………….

**[28]** Đơn xin chuyển nhượng bất động sản (nếu là nhận thừa kế, nhận quà tặng)

Nơi lập hồ sơ nhận thừa kế, quà tặng Ngày lập:

Cơ quan chứng thực …………………….Ngày chứng thực: ...............................

**III. LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG**

|  |  |
| --- | --- |
| **[29]** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất |  |
| **[30]** Quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở |  |
| **[31]** Quyền thuê đất, thuê mặt nước |  |
| **[32]** Bất động sản khác |  |

**IV. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG**

**[33]** Đất

[33a] Địa chỉ thửa đất, nhà ở:

[33b] Vị trí (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm):

[33c] Loại đất, loại nhà:

[33d] Diện tích (m2):

**[34]** Nguồn gốc đất: (Đất được nhà nước giao, cho thuê; Đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng, cho…): ……………………………………..…….

**[35]** Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có): ……………………………….đồng

**[36]** Nhà và các tài sản gắn liền với đất (gọi chung là nhà)

[36a] Cấp nhà:

[36b] Loại nhà:

[36c] Diện tích nhà (m2 sàn xây dựng):

**[37]** Nguồn gốc nhà

|  |  |
| --- | --- |
| Tự xây dựng |  |

[37a] Năm hoàn thành (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà):.….

|  |  |
| --- | --- |
| Chuyển nhượng |  |

[37b] Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà: ……….

**[38]** Giá trị nhà : …………………………………………………………..đồng

**V. THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN; TỪ NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG LÀ BẤT ĐỘNG SẢN**

**[39] Giá trị bất động sản thực tế chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng (đồng):** ………………………………………………………………………………

**VI. CÁCH XÁC ĐỊNH SỐ THUẾ PHẢI NỘP**

**[40] Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản (BĐS):** ………………..đồng

|  |  |
| --- | --- |
| *Cách 1: Trường hợp xác định được giá mua, giá bán bất động sản* |  |

Thuế thu nhập phải nộp = (Giá bán BĐS - Giá mua BĐS) x 25%.

|  |  |
| --- | --- |
| *Cách 2: Trường hợp không xác định được giá mua, giá bán bất động sản* |  |

Thuế thu nhập phải nộp = Giá trị BĐS chuyển nhượng x 2%.

**[41] Thu nhập chịu thuế từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản:...................**

………………………………………………………………………………đồng

**[42] Thu nhập được miễn thuế:** ....................................................................đồng

(Đối với cá nhân được miễn thuế theo Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân)

**[43] Thuế thu nhập phải nộp đối với chuyển nhượng bất động sản {[43]= ([40] - [42]) x thuế suất }:………………………………………………………… .**đồng

Số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (chỉ khai trong trường hợp đồng sở hữu hoặc miễn giảm thuế với nhà duy nhất):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Họ và tên | Mã số thuế | Tỷ lệ sở hữu (%) | Số thuế phải nộp  (đồng) | Cá nhân được miễn với nhà ở duy nhất |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |

**[44] Thuế thu nhập phải nộp đối với nhận thừa kế, quà tặng {[44]= ([41] - [42] - 10.000.000đ) x 10%}:……………………………………………………** đồng.

**VII. GIẤY TỜ KÈM THEO GỒM:**

**-**

**-**

Tôi cam đoan những nội dung kê khai là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã khai./.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ**  Họ và tên: ………………  Chứng chỉ hành nghề số:....... | |  | | --- | | *Ngày ......tháng ….....năm …....* | | **NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc**  **ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ** | | *Ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có)* | |

**B - PHẦN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ**

**1.** Tên người nộp thuế:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2.** Mã số thuế (nếu có): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**I. Loại bất động sản chuyển nhượng:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1.** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất |  |
| **2.** Quyền sử hữu hoặc sử dụng nhà ở |  |
| **3.** Quyền thuê đất, thuê mặt nước |  |
| **4.** Các bất động sản khác |  |

**II. Đặc điểm bất động sản chuyển nhượng:**

**1**. Thửa đất số:……………………Tờ bản đồ số: .....................................................

Số nhà, đường phố.............................................................................................

Thôn, xóm...................................................................………………...........

Phường/xã:....................................................................................................

Quận/huyện......................................................................................................

Tỉnh/ thành phố................................................................................................

**2**. Loại đất:..........................................................................................................

**3.** Loại đường/khu vực: ..........................................................................................

**4.** Vị trí (1, 2, 3, 4…):............................................................................................

**5.** Cấp nhà:………………………………..Loại nhà:.............................................

**6.** Hạng nhà:............................................................................................................

**7.** Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà:.................................................................

**8.** Diện tích đất, nhà tính thuế (m2):

8.1. Đất:.............................................................................................................

8.2. Nhà (m2 sàn nhà):...................................................................................

**9.** Đơn giá một mét vuông đất, sàn nhà tính thuế (đồng/m2):

9.1. Đất:................................................................................................................

9.2. Nhà (theo giá xây dựng mới):...................................................................

**III. Thu nhập từ chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản**

**1. Đối với chuyển nhượng:**

1.1. Giá chuyển nhượng bất động sản:................................................đồng

1.2. Giá mua bất động sản:................................................................đồng

1.3. Các chi phí khác liên quan đến giá bất động sản chuyển nhượng được loại trừ:...........................................................................................đồng

1.4. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản ( (1.4) = (1.1) – (1.2) – (1.3)):..................................................................................đồng

**2. Đối với nhận thừa kế, quà tặng:**

Thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản = (đơn giá một mét vuông đất, sàn nhà) x (diện tích đất, diện tích sàn nhà) + (giá trị các bất động sản khác gắn với đất): ................................................................................đồng

**IV. Thuế thu nhập phải nộp (đối với trường hợp phải nộp thuế):**

*1. Đối với thu nhập chuyển nhượng bất động sản:*

|  |  |
| --- | --- |
| Cách 1: Trường hợp xác định được giá mua bất động sản |  |

Thuế thu nhập phải nộp = Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản x 25%.

|  |  |
| --- | --- |
| Cách 2: Trường hợp không xác định được giá mua bất động sản |  |

Thuế thu nhập phải nộp = Giá bất động sản chuyển nhượng x 2%.

**Số thuế thu nhập phát sinh**: ………...................……………….................đồng

(*Viết bằng chữ*:…………………….........…………………………….……………)

Số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (trường hợp đồng sở hữu hoặc miễn giảm thuế với nhà duy nhất):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Họ và tên | Mã số thuế | Tỷ lệ sở hữu (%) | Số thuế phải nộp (đồng) | Cá nhân được miễn với nhà ở duy nhất |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |

*2. Đối với thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản:*

Thuế thu nhập phải nộp = (Thu nhập từ bất động sản nhận thừa kế, quà tặng – 10.000.000) x 10%.

**Số thuế thu nhập phát sinh**: ………..................………………................đồng

(*Viết bằng chữ*:…………………………..........…………………….…………*…)*

**V. Xác nhận của cơ quan thuế đối với trường hợp được miễn thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:**

Căn cứ vào tờ khai và các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản giữa ông (bà)…………….....................và ông (bà)....................……………..., cơ quan thuế đã kiểm tra và xác nhận khoản thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của ông (bà)…………………...........…… thuộc diện thu nhập miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định tại khoản .....................Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân với số tiền được miễn là................................./.

|  |  |
| --- | --- |
| **CÁN BỘ KIỂM TRA TÍNH THUẾ**  *(Ký, ghi rõ họ tên)* | *….ngày ……tháng…… năm …*  **THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ**  *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* |