**BẢN MẪU – dữ liệu giả**

GÓP VỐN MUA ĐẤT · gopvon.hoagao.store

# Góp vốn mua chung đất: tỷ lệ và kịch bản khi bán

Thửa 100, tờ 10, xã Mẫu, tỉnh Mẫu · Ngày tạo: 01/11/2026 · BẢN MẪU

## 1. Tổng vốn

| Khoản | Số tiền |
|---|---|
| Giá mua | 2.000.000.000đ |
| Chi phí khi mua | 60.000.000đ |
| Tổng vốn cần | 2.060.000.000đ |
| Đã góp | 2.060.000.000đ |
| **Còn thiếu** | **0đ** |

## 2. Tỷ lệ từng người

| Người | Đã góp | Tỷ lệ | Chênh so với tổng vốn |
|---|---|---|---|
| Nguyễn Văn Mẫu | 1.000.000.000đ | 48,54% | 0đ |
| Trần Văn Thử | 700.000.000đ | 33,98% | 0đ |
| Lê Thị Ví Dụ | 360.000.000đ | 17,48% | 0đ |

Tỷ lệ = số tiền người đó góp / tổng số tiền đã góp. Phần phải góp thêm giữ nguyên tỷ lệ hiện tại.

## 3. Khi bán theo giá dự kiến

| Khoản | Số tiền |
|---|---|
| Giá bán | 2.600.000.000đ |
| Thuế TNCN 2% | 52.000.000đ |
| Chi phí khi bán | 30.000.000đ |
| **Còn lại để chia** | **2.518.000.000đ** |

| Người | Nhận | Lãi / lỗ so với vốn góp |
|---|---|---|
| Nguyễn Văn Mẫu | 1.222.330.097đ | 222.330.097đ |
| Trần Văn Thử | 855.631.068đ | 155.631.068đ |
| Lê Thị Ví Dụ | 440.038.835đ | 80.038.835đ |

## 4. Bốn kịch bản bán

| Kịch bản | Giá bán | Còn lại để chia | Nguyễn Văn Mẫu | Trần Văn Thử | Lê Thị Ví Dụ |
|---|---|---|---|---|---|
| Bán lỗ 10% so với giá mua | 1.800.000.000đ | 1.734.000.000đ | 841.747.573đ | 589.223.301đ | 303.029.126đ |
| Bán bằng giá mua | 2.000.000.000đ | 1.930.000.000đ | 936.893.204đ | 655.825.243đ | 337.281.553đ |
| Bán lãi 20% so với giá mua | 2.400.000.000đ | 2.322.000.000đ | 1.127.184.466đ | 789.029.126đ | 405.786.408đ |
| Bán lãi 50% so với giá mua | 3.000.000.000đ | 2.910.000.000đ | 1.412.621.359đ | 988.834.951đ | 508.543.689đ |

Thuế TNCN khi bán: 2% giá chuyển nhượng (Luật Thuế TNCN 109/2025/QH15 Điều 14); đồng sở hữu nộp riêng theo tỷ lệ sở hữu (NĐ 253/2026 Điều 57 khoản 6). Chi phí khi bán giữ như bạn nhập.

## 5. Quyền của người góp vốn theo luật

☐ **Sở hữu chung theo phần**
Phần của mỗi người được xác định; quyền, nghĩa vụ tương ứng phần của mình, trừ thoả thuận khác (BLDS 2015 Điều 209).

☐ **Quản lý theo nguyên tắc nhất trí**
Các chủ sở hữu chung cùng quản lý tài sản chung theo nguyên tắc nhất trí, trừ thoả thuận khác (Điều 216). Nên thoả thuận trước cách biểu quyết.

☐ **Bán phần của mình: quyền ưu tiên mua 03 tháng**
Người bán phần phải thông báo bằng văn bản cho các đồng sở hữu; trong 03 tháng (bất động sản) không ai mua thì mới bán cho người khác, cùng điều kiện (Điều 218 khoản 3).

☐ **Yêu cầu chia tài sản chung**
Mỗi người có quyền yêu cầu chia; nếu thoả thuận duy trì sở hữu chung trong một thời hạn thì chỉ được yêu cầu khi hết hạn (Điều 219 khoản 1).

☐ **Đứng tên trên sổ**
Thửa đất nhiều người chung quyền thì cấp mỗi người 01 Giấy chứng nhận, hoặc cấp chung 01 giấy trao cho người đại diện nếu những người đó yêu cầu (Luật Đất đai 2024 Điều 135 khoản 2).

☐ **Thực hiện quyền với đất chung**
Chia được theo phần thì mỗi người phải đăng ký biến động hoặc tách thửa trước khi thực hiện quyền với phần của mình; không chia được thì cùng thực hiện hoặc uỷ quyền cho người đại diện (Luật Đất đai 2024 Điều 27 khoản 2 điểm b).

☐ **Hợp đồng mua phải công chứng**
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải công chứng hoặc chứng thực (Luật Đất đai 2024 Điều 27 khoản 3 điểm a).

## 6. Nên thống nhất trước khi mua

- Ai đứng tên: tất cả cùng đứng tên (an toàn nhất) hay một người đứng tên thay (cần thoả thuận góp vốn ký đủ, nên công chứng).
- Ai quyết định bán, cho thuê, thế chấp; cách biểu quyết khi không nhất trí.
- Người muốn rút vốn: bán lại cho người còn lại theo giá nào, thời hạn trả tiền.
- Một người mất: phần của người đó do người thừa kế nhận; ghi rõ người thừa kế có tiếp tục góp

chung không.

- Chi phí phát sinh sau khi mua (thuế đất, rào, san lấp): chia theo tỷ lệ góp hay theo thoả thuận khác.
- Góp Vốn Mua Đất là công cụ tính và mẫu tham khảo, không phải tư vấn pháp lý, thuế hay đầu tư. Chúng tôi không lưu số liệu bạn nhập vào công cụ.

Tạo bởi Góp Vốn Mua Đất · gopvon.hoagao.store · support@hoagao.store